CONVENTION D'INTERVENTION ET DE PORTAGE FONCIER

Localisation : SEEZ **Opération n° 24-617 - Réhabilitation du bâtiment de la pharmacie**

Demandeur : SEEZ

PPI de référence : PPI 2020-2024

Axe d'intervention : Revitalisation centre Bourg

Durée : 8 ans

Remboursement du capital stocké : Annuités constantes

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier Local de la Savoie (EPFL de la Savoie) dont le siège social est à Chambéry 25 Rue Jean Pellerin, immatriculé au RCS de Chambéry sous le n° 487 899 056, Siret 487 899 056 00047, APE 8413Z représenté par son Directeur, Monsieur Philippe POURCHET, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2006, reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 29 juin 2009 et du 15 juin 2012 pour une durée indéterminée ;
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sadite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme ;

Désigné ci-après par "L'EPFL de la Savoie" ;

ET :

La Mairie de SEEZ - 1 Rue Saint Jean Baptiste - 73700 SEEZ représentée par **Monsieur ARPIN Lionel**, Maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du /_____/_____/_____/

Désignée ci-après par "La Collectivité" ;

Il a été convenu une convention opérationnelle d'intervention foncière.

Préambule

La commune de SEEZ sollicite l'accompagnement de l'EPFL afin de se substituer à elle pour réaliser une procédure de préemption pour un bien sur lequel ses services ont enregistré une DIA le 10 janvier dernier.
Ce souhait est motivé par la volonté du conseil municipal de réaliser un projet de réhabilitation de ce bâtiment, ce projet est par ailleurs inscrit dans la convention ORT du programme Petites Villes de Demain signée en janvier 2023 par les communes de SEEZ, BOURG SAINT-MAURICE, la communauté de communes de Haute Tarentaise et les services de l'Etat.
L'intervention et l'expertise de l'EPFL paraissent indispensables à la commune pour engager une telle procédure et permettre la réalisation du projet ci-dessous détaillé qui est indispensable pour poursuivre la revitalisation et la requalification du centre bourg de sa commune, qui est l'un de ses engagements à la fois auprès de ses administrés ainsi que des services de l'Etat qui ont validé le plan d'actions du programme Petites Villes de Demain.
Ce projet de réhabilitation consiste à créer d'une part une maison de santé en rez-de-chaussée du bâtiment d'une surface d'environ 370 m² pour accueillir la pharmacie, ainsi que les professionnels de santé de la commune : médecins, infirmières, kinésithérapeutes ; ces professionnels de santé constitués en association ont déjà entamé des démarches auprès de l'ARS pour la création de cette maison de santé, d'autres professionnels de santé du territoire ont également fait part de leur intérêt pour s'installer sur la commune et d'autre part des logements répartis sur deux étages : 2 studios pour les professionnels de santé, 3 appartements de type T2, 6 appartements de type T3, 2 appartements de type T4.
La commune s'engage à acquérir le bâtiment, à te démolir, le terrain nu sera ensuite cédé à un opérateur immobilier « Savoisienne Habitat » chargé de la construction, la propriété foncière sera conservée par la Commune.
La municipalité souhaite que ces logements soient réservés à l'accession à la propriété avec BRS, afin d'encadrer la problématique de logements pour de la résidence principale qui s'accroit considérablement sur la commune et plus globalement sur le territoire intercommunal.
Une étude de faisabilité a été réalisée par ta Savoisienne Habitat qui accompagne le conseil municipal depuis

Accusé de réception en préfecture
073-217302809-20240220-DEL2024015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

CHAPITRE I : OBJET - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1 - Objets de la convention.

La présente convention a pour objets :

D'une part, de déterminer :

- Les conditions et modalités d'intervention selon lesquelles interviendra l'EPFL de la Savoie sur le territoire de la commune de **SEEZ** pour accompagner la politique foncière locale sur des secteurs déterminés, ainsi que les engagements de l'EPFL de la Savoie à cet égard.
- Les engagements de la Collectivité.

D'autre part, de définir les missions confiées à l'EPFL de la Savoie par la Collectivité, à savoir :

☒ Une mission de maîtrise foncière telle que définie à l'article 2.1 ci-dessous, et sur le site désigné au même article de la présente convention.

☐ Une mission de veille foncière telle que définie à l'article 2.2 ci-dessous, et sur le site désigné au même article de la convention.

ARTICLE 2 - Périmètre d'intervention et missions de l'EPFL de la Savoie.

La Collectivité sollicite le concours de l'EPFL de la Savoie pour une mission d'opérateur foncier qui comprend :

☒ 2.1 Mission de maîtrise foncière.

La mission dite de maîtrise foncière vise à l'acquisition des biens immobiliers situés dans les périmètres définis à l'article ci-après et à leur portage.

Sur ce site, la définition par la Collectivité d'un projet, avec un programme global cohérent avec les objectifs de l'EPFL de la Savoie, est une condition d'intervention de l'EPFL de la Savoie.

Au cas particulier de la présente convention :

Localisation	Référence cadastrale	Adresse	Surface (m^2)	Nature cadastrale	Zonage	Prix
SEEZ	AD171 AD172	14 Rue DE LA LIBERATION 16 Rue DE LA LIBERATION	349 m^2 1 221 m^2	Sols Sols	UB UB	**800 000 € + 40 000 € TTC de commission à charge de l'acquéreur**
		TOTAL	**1 570 m^2**			

En cas d'extension du périmètre d'intervention, un avenant parcellaire sera réalisé.

☐ 2.2 Mission de veille foncière.

Dans l'attente de la définition d'orientations d'aménagement plus précises, la mission dite de veille foncière consiste à engager des démarches d'acquisition au fur et à mesure des mutations et en fonction de l'intérêt stratégique des terrains, au titre du futur aménagement ainsi que le portage de ces biens.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

2.3 Quelle que soit la mission.

Toute parcelle attenante aux périmètres, ou nécessaire au projet poursuivi par la Collectivité (échange...), pourra faire l'objet d'une intervention de l'EPFL de la Savoie, sous condition de la pertinence de cette acquisition au regard du projet, et du respect de l'équilibre financier de la convention.
La Collectivité avise alors l'EPFL de la Savoie si elle souhaite renoncer à une acquisition.
L'EPFL de la Savoie pourra mettre les terrains qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure, notamment en les rendant libres d'occupation, en procédant éventuellement à des démolitions totales ou partielles, et en réalisant des travaux préparatoires ou conservatoires.
Les démarches d'acquisition et de remise en état des terrains seront engagées en concertation avec la Collectivité.

CHAPITRE II : CONTENU ET MODALITES D'EXECUTION DES MISSIONS DE L'EPFL DE LA SAVOIE

ARTICLE 3 - Modalités d'intervention et conditions.

L'EPFL de la Savoie procédera aux acquisitions et évictions soit par négociation amiable, soit par délégation des droits de préemption de la Collectivité, soit par voie d'expropriation.
L'EPFL de la Savoie conduit lui-même les négociations avec les propriétaires, et tient la Collectivité informée, au fur et à mesure des négociations.
Compte tenu du mandat donné, la Collectivité s'engage à ne pas intervenir dans les négociations conduites par l'EPFL de la Savoie, et à respecter la confidentialité des discussions.
Toute acquisition de l'EPFL de la Savoie dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 € est soumise à l'avis de France Domaine.

Conditions annexes :

Dans le cas où des études techniques ou des sondages de sols feraient apparaître des niveaux de risques ou aléas (techniques, environnementaux ou historiques) susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFL de la Savoie peut demander de réexaminer l'opportunité de l'acquisition.
Dans le cas de bâti pouvant relever de péril ou d'insalubrité : les diagnostics techniques seront conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur, délais) seront précisées au préalable.

ARTICLE 4 - Gestion des biens pendant la durée du portage.

4.1 Gestion de biens.

L'EPFL de la Savoie gère les biens qu'il acquiert ou les met à disposition des collectivités par le biais d'une convention de mise à disposition.

4.2 Engagement de la collectivité.

La Collectivité s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL de la Savoie.
La Collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ni travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL de la Savoie.
En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPFL de la Savoie et reversés à la Collectivité à chaque date anniversaire.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

4.3 Prestations.

4.3-1 ***Sécurisation des biens acquis.***

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFL de la Savoie pourra réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis.

4.3-2 ***Etude.***

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFL de la Savoie pourra réaliser toutes études, expertises, contrôles et acte juridique concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (diagnostics liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

4.3-3 ***Travaux de requalification du foncier.***

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFL de la Savoie pourra, en lien avec la Collectivité, mettre les biens qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure.

En particulier, il pourra réaliser tous travaux et études (diagnostics) permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux éventuels d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité (murage, confortements...) de pré-paysagement, et de dépollution en vue de la mise en compatibilité environnementale des sols avec les projets ultérieurs.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFL de la Savoie en tant que propriétaire des terrains, en concertation avec la Collectivité. Toutefois l'EPFL de la Savoie s'engage à se coordonner avec la Collectivité préalablement au démarrage des travaux sur les questions de limites de prestations, de coûts, de délais, de communication et de concertation.

4.3-4 ***Tiers.***

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPFL de la Savoie s'assurera, en cas de besoin, du concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'étude, huissier, avocat, architecte, etc.

L'EPFL de la Savoie en informera la Collectivité.

ARTICLE 5 - Axe d'intervention principal - Durée et taux de portage.

AXE D'INTERVENTION	**Revitalisation centre Bourg**
DUREE	**8 ans**
Modalités de remboursement du capital stocké	**Annuités constantes**
Taux de portage annuel HT	**1 %**
PPI	**PPI 2020-2024**

En cas d'acquisitions multiples au sein d'un même périmètre, tel que défini aux paragraphes 2-1 et 2.3, la date de début de portage est fixée à la date de la première acquisition.

Clauses annexes :

5.1 Prolongation.

5.1.1 Du fait de l'EPFL

En cas d'intervention technique lourde de l'EPFL de la Savoie (travaux de dépollution, fouilles archéologiques, etc.) la durée de portage pourra être prolongée jusqu'à la fin de cette intervention.

En cas d'acquisition multiples tardives qui peuvent entrainer une prolongation de la durée de portage.

Accusé de réception en préfecture
073-217302890-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

5.1.2 Du fait de la collectivité

Toute demande de prolongation de portage fera l'objet d'une demande écrite et motivée par la collectivité et ne sera possible qu'avec l'aval du conseil d'administration de l'EPFL ; elle génèrera une majoration du taux de portage de 5 % par an sur les années supplémentaires.

5.2 Cas particulier.

Dans le cas particulier de DUP dont l'EPFL de la Savoie est bénéficiaire, la période de portage des biens acquis est prolongée jusqu'à la prise en possession par l'EPFL de la Savoie de l'ensemble des emprises à acquérir.

CHAPITRE III : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

ARTICLE 6 - Définition du programme et études préalables.

6.1 Définition du projet et des modalités de mise en œuvre.

Sur la base des études préalables en cours et à venir, la Collectivité s'engage à définir les projets de développement et les programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. L'EPFL de la Savoie sera invité par la Collectivité aux réunions de travail concernant les projets.

6.2 Engagements sur le programme.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL de la Savoie.
La Collectivité entamera toutes démarches, dans le cadre des procédures réglementaires d'urbanisme afin de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la réalisation du projet retenu, notamment en procédant le cas échéant à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement nécessaires, et ce dans un délai compatible avec la durée de la convention.
Dans le cadre d'une opération destinée au logement, la Collectivité s'engage à ce que la proportion de logement locatif social par rapport aux logements réalisés dans le cadre des acquisitions de l'EPFL de la Savoie au titre de la présente convention soit conforme aux programmes et documents existants (SCoT, PLH, PADD etc.), conformément aux modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'EPFL de la Savoie.

6.3 Transmission de documents et données numériques.

La Collectivité s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL de la Savoie et à sa communication.

ARTICLE 7 - Engagement de rachat des terrains et garantie de bonne fin.

A la date d'échéance de la présente convention, l'EPFL de la Savoie procédera à la rétrocession du bien à la Collectivité. Le transfert de propriété à son profit induit le remboursement de l'intégralité des sommes dues à l'EPFL de la Savoie.
Toutefois, en concertation avec la Collectivité signataire aux présentes, et à sa demande expresse, la revente de la propriété pourra être réalisée au profit d'un tiers attributaire, garant du projet de la Collectivité.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

Dans ce cas, si le prix de revente convenu avec le cessionnaire final devient, à la demande de la Collectivité, inférieur au prix de rétrocession tel que défini à l'article 10.1-4, ladite Collectivité s'engage à assurer la bonne fin de l'opération par le versement d'une participation d'équilibre à l'EPFL de la Savoie correspondant à la différence entre les deux montants.

ARTICLE 8 - Communication sur l'intervention de l'EPFL de la Savoie.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL de la Savoie sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFL de la Savoie.
Par ailleurs, l'EPFL de la Savoie pourra demander à apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tout support.
L'EPFL de la Savoie et la Collectivité s'engagent à réaliser toute publicité légale de la présente convention.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES - ENGAGEMENT DE L'EPFL DE LA SAVOIE ET REVENTE DES BIENS

ARTICLE 9 - Conditions juridiques de la revente.

La Collectivité ou le(s) tiers désigné(s) prendra(ont) les biens dans l'état ou ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouira(ont) et supportera(ont) d'éventuelles servitudes actives comme passives. En tant que de besoin, la Collectivité se subrogera à l'EPFL de la Savoie, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes les juridictions.
La revente du bien, au profit de la Collectivité, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité, avec la participation éventuelle du notaire de l'EPFL de la Savoie, ou éventuellement par acte administratif.
Tous les frais accessoires à ces ventes seront supportés par la Collectivité. Sauf stipulation contraire des parties, le paiement du prix tel que déterminé ci-dessous aura lieu au moment de la cession.
Le cas échéant, la Collectivité s'oblige à faire appliquer par l'opérateur désigné, les clauses énumérées au présent article.

ARTICLE 10 - Conditions financières.

10.1 Définitions.

10.1-1 *Capital stocké.*
Le capital stocké par l'EPFL de la Savoie comprend le prix d'acquisition et les frais liés à l'acquisition : notaire, géomètre, huissier, éviction, indemnités éventuelles, les travaux éventuellement immobilisés (dépollution, désamiantage, déconstruction...) ...

10.1-2 *Frais de gestion.*
Les frais de gestion supportés par l'EPFL de la Savoie comprennent les taxes de toute nature, mesures conservatoires, entretien, surveillance, charges de copropriété, honoraires versés à des tiers, dépenses liées aux études, frais exceptionnels, travaux et toutes opérations nécessaires à la mise en état des biens. Ces frais de gestion seront refacturés intégralement à la Collectivité au plus tard dans le mois qui suit la réception des factures. Néanmoins, l'EPFL conserve à sa charge dans ses frais généraux les assurances et taxes foncières des biens portés.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

10.1-3 *Frais de portage.*

Les frais de portage d'un montant de 1 % HT par an seront exigibles dans l'acte de rachat. Ils sont calculés sur la base du capital stocké, à partir de la date d'acquisition par l'EPFL jusqu'au jour de l'encaissement des fonds après la signature de l'acte de rachat. Une facture complémentaire, hors acte notarié sera adressée pour solde de l'opération.

10.1-4 *Prix de rachat.*

Il est égal au capital stocké par l'EPFL de la Savoie, augmenté des frais de portage. Les subventions éventuellement reçues pour la réalisation du projet seront déduites du capital et participeront à la minoration foncière du bien.

Les frais de portage étant calculés jusqu'à la date effective de l'encaissement des fonds, une facture complémentaire, hors acte notarié vous sera adressée pour solde de l'opération.

10.2 Conditions de rétrocession des biens.

La Collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens et notamment à financer le prix de rachat et les frais de portage à l'EPFL de la Savoie telles qu'indiquées sur le tableau joint en annexe, qui sera sujet à réactualisation en fonction de l'avancement des opérations visées à l'article 2.1.

10.3 Avance en capital stocké.

La Collectivité s'engage à participer au remboursement en capital stocké **par annuités constantes**.
A tout moment, la Collectivité pourra, si elle le souhaite, réaliser un versement volontaire qui diminuera le capital stocké.

En cas de revente à un tiers désigné par la Collectivité, les avances en capital seront remboursées à la Collectivité dès l'encaissement des fonds du cessionnaire.

10.4 Modalités de remboursement et frais de portage.

Il est rappelé que la Collectivité s'engage à respecter les termes de la convention ci-dessous étant précisé qu'à la date des présentes les acquisitions sont estimées à : 840 000 €

AXE D'INTERVENTION	**Revitalisation centre Bourg**
DUREE	**8 ans**
PPI	**PPI 2020-2024**

	Annuités sur capital stocké	
Date d'éligibilité	**En %**	**En montant**
A* + 1	12.5 %	105 000,00 €
A* + 2	12.5 %	105 000,00 €
A* + 3	12.5 %	105 000,00 €
A* + 4	12.5 %	105 000,00 €
A* + 5	12.5 %	105 000,00 €
A* + 6	12.5 %	105 000,00 €
A* + 7	12.5 %	105 000,00 €
A* + 8	**Le solde dans l'acte de rétrocession**	

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

Les frais de portage de 1 % par an, calculés sur la base du capital stocké, seront exigibles dans l'acte de rachat et sont estimés à la date des présentes à :

Date d'éligibilité	HT	TVA (20 %)	TTC
A* + 8	37 800,00 €	7 560,00 €	45 360,00 €

*A = date de 1ère acquisition

Un avenant détaillant le capital stocké sera réalisé dans les cas suivants : échéance annuelle, rétrocession partielle, remboursement anticipé volontaire, travaux immobilisés.

A la demande des collectivités, il pourra être réalisé des avenants intermédiaires.

CHAPITRE V : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 11 - Suivi

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties dès sa signature. Elle est établie pour la période prévue de portage des biens par l'EPFL de la Savoie et sera tacitement prorogée jusqu'à rétrocession complète de la propriété.

ARTICLE 12 - Modification.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 13 - Résiliation.

La présente convention ne peut être résiliée que d'un accord commun entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL de la Savoie. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFL de la Savoie doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il sera dressé un inventaire.

La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPFL de la Savoie selon les termes de la convention.

Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFL de la Savoie pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivants la décision de résiliation.

En cas de résiliation de la convention à la demande de la Collectivité et avant toute acquisition, les frais internes et externes engagés par l'EPFL de la Savoie seront constatés contradictoirement aux fins de remboursement à l'EPFL de la Savoie par celui qui a demandé la résiliation.

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

ARTICLE 14 - Contentieux.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à SEEZ, le /_____/_____/_____/ en 2 exemplaires originaux.

Pour la Collectivité	**Pour l'EPFL de la Savoie**
Fonction :	**Philippe POURCHET**
Nom prénom du signataire :	**Directeur Général**

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240219-2024-001-015-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024