



GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
ET
L'EPFL "LANDES FONCIER"
Dax - Avenue de la Gare
Axe : Equipement public

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL "LANDES FONCIER" (EPFL "LANDES FONCIER"), Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MONT DE MARSAN, 175 Place de la Caserne Bosquet, identifié au SIREN sous le numéro 485 361 448.

Représenté par Madame Hélène SAINT LAURENT, Directrice de l'Etablissement Public Foncier Local dénommé "Landes Foncier" agissant à l'effet des présentes en application des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 janvier 2020 et du 10 décembre 2021

Désigné ci-après par l'EPFL "LANDES FONCIER",

ET :

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD) ayant son siège à Dax (40100), 20 avenue de la Gare (adresse), identifié au SIREN sous le numéro 244000675

Représenté par Monsieur Julien DUBOIS, Président, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2024

Désigné ci-après par « la Collectivité » ou « la CAGD »

EXPOSE

I – Adhésion

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax est membre de l'EPFL "LANDES FONCIER" depuis la création de l'établissement, le 24 novembre 2005.

II- Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 26 février 2024, Monsieur Julien DUBOIS, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a sollicité l'intervention de l'EPFL "Landes Foncier" pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de regrouper au sein du Pôle Gare de Dax, les différents services à vocation sociale du Grand Dax, à proximité immédiate des locaux de la Communauté d'Agglomération.

III- Délibération de l'Agglomération du Grand Dax :

Le Conseil Communautaire a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 22 mai 2024.

Ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention.

IV- Délibération de l'EPFL "Landes Foncier" :

Le Conseil d'Administration de l'EPFL "Landes Foncier" a donné un avis favorable à l'acquisition et aux modalités de portage du bien ci-après désigné, par délibération en date du 21 mars 2024.

Ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention,

V- Conditions financières de l'acquisition :

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPFL "Landes Foncier" moyennant le prix de 2 611 200 EUROS TTC (DEUX MILLIONS SIX CENT ONZE MILLE DEUX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES).

Considérant l'avis domanial en date du xx avril/mai 2024,

Exposer les conditions particulières visées dans la délibération (exemples : création des servitudes, contrat panneaux d'affichage, paiement de frais d'agence, occupation des locaux, transformateur, ...)

Ceci exposé il est passé à la convention de portage :

ARTICLE I – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions **de portage foncier** entre les parties du bien ci-dessous désigné :

- o **Bien article 1**

DESIGNATION

A DAX (40100), 10, 12 et 14 avenue de la Gare

Dans un ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit – Adresse	Zonage	Surface
AM	117	10 avenue de la Gare	UB	00ha 00a 40ca
AM	298	18 avenue de la Gare	UB	00ha 03a 87ca
AM	299	Rue Georges Chaulet	UB	00ha 00a 02ca
AM	307	12 avenue de la Gare	UB	00ha 14a 90ca
AM	309	14 avenue de la Gare	UB	00ha 09a 65ca
AM	314	Rue Georges Chaulet	UB	00ha 04a 48ca

Superficie totale : 00ha 33a 32ca

Plusieurs lots de copropriété à usage de stationnement, de bureaux et/ou activités professionnelles, et sas d'accès. Lots actuellement numérotés n°205, 206, 207, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224.

Le tout représentant 1614/10000èmes des parties communes générales.

Etant ici précisé que cette énumération pourrait être amenée à évoluer, en fonction des nécessités de remodeler le foncier.

o **Bien article 2**

DESIGNATION

A DAX (40100), 168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue de Saint-Vincent-de-Paul

Dans un ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit – Adresse	Zonage	Surface
AM	296	158 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 02a 18ca
AM	301	158 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 14a 67ca
AM	303	2 avenue de la Gare	UB	00ha 01a 59ca
AM	305	144 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 09a 45ca
AM	312	Rue Georges Chaulet	UB	00ha 30a 30ca
AM	316	Avenue de la Gare	UB	00ha 00a 75ca
AM	319	150 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 04a 89ca
AM	320	150 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 00a 48ca
AM	321	150 avenue Saint-Vincent-de-Paul	UB	00ha 00a 59ca

Superficie totale : 00ha 64a 90ca

Plusieurs lots de copropriété, à usage de stationnement.

Les lots numérotés n°230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 268 et 269.

L'ensemble représentant 51/10001èmes des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2 – MODALITES DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL "Landes Foncier", les modalités d'Intervention et de portage de cette opération sont définies comme suit :

Pendant la durée du portage :

En ce qui concerne l'EPFL "Landes Foncier" :

L'EPFL "Landes Foncier" assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité.

L'EPFL s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non occupant pendant toute la durée du portage (pour les biens bâtis, forêts, etc.), conformément au Règlement d'Intervention.

L'EPFL s'engage à ne rien engager sur le bien (constitution de droits réels, servitudes, ... ou travaux) sans l'autorisation de la collectivité, sauf en cas d'urgence pour les travaux nécessaires à la préservation et la sécurisation du bien, travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés pourraient engager la responsabilité de l'EPFL.

L'EPFL s'engage à adresser à la collectivité chaque année, en début d'année, un échéancier récapitulatif des montants du prix restant dû (avec le montant des acomptes perçus ou à percevoir et le récapitulatif des frais engagés par l'EPFL et des recettes perçues) au 31/12 de l'année précédente (N-1).

Si la collectivité souhaite que l'établissement assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPFL peut : mettre le bien bâti ou non bâti en location, sécuriser le bâtiment ou démolir.

Si la collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPFL lui met à disposition gratuitement le bien par le biais **d'une convention de mise à disposition**.

En ce qui concerne la collectivité :

Conformément au chapitre III du Règlement d'intervention en vigueur, la collectivité s'engage :

- À ne pas faire usage des biens,
- À ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou à titre onéreux,
- À n'entreprendre aucun travaux,
- À ne pas démolir le bien,

Sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL "Landes Foncier".

A la fin du portage

La collectivité S'ENGAGE à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins par délibération conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL "Landes Foncier", le bien immobilier objet des présentes, au plus tard dans l'année de fin du portage de l'Etablissement Public.

L'EPFL "Landes Foncier" n'ayant pas vocation à être aménageur (il est habilité pour le compte des collectivités adhérentes à procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement au sens de l'article 300-1 du Code de l'Urbanisme), la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet décrit dans l'exposé qui précède.

Les frais de portage seront supportés par annuité par la collectivité, conformément au Règlement d'Intervention de l'Etablissement.

ARTICLE 3 – MODALITES FINANCIERES

En ce qui concerne les coûts financiers supportés par l'EPFL durant le portage :

La collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPFL "Landes Foncier", à savoir :

Le prix d'acquisition du bien immobilier qui est celui figurant dans l'acte d'acquisition par l'EPFL ; ce prix restera inchangé à la revente et quel que soit la raison du changement de sa valeur. (ZAN, dégradation du bien, etc.)

Les frais d'acquisitions qui sont composés entre autres des frais de notaires, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre, d'agences immobilières, d'indemnités d'éviction ou de emploi, ...

Les coûts de travaux éventuels sont constitués de travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution, concessionnaires de réseaux) et de sécurisation du bien.

Les coûts des expertises ou des études : expertise immobilière pour évaluation d'un ou plusieurs biens, études capacitaires, de programmation, de gisements fonciers, etc.

Au prix principal s'ajouteront le cas échéant les sommes correspondantes aux investissements lourds réalisés par l'EPFL "Landes Foncier", conformément au Règlement d'Intervention.

Les investissements lourds demandés par le bénéficiaire du portage et pris en charge par l'EPFL après acceptation ou imposés par les lois et les règlements et qui auront pour effet de modifier la valeur vénale du bien, savoir : frais d'aménagement et conservation (démolition, protection, mise aux normes...).

La collectivité s'engage à rembourser à l'EPFL "Landes Foncier", dans le cadre d'une prolongation du portage, une majoration de 2% sur le montant du solde restant dû au terme du portage.

Toute dépense supplémentaire engagée par l'EPFL "Landes Foncier" ne rentrant pas dans les dépenses courantes liées au portage (entretien, taxes, assurances) sera portée à la connaissance de la collectivité, et soumise à sa validation préalable.

En ce qui concerne les recettes encaissées par l'EPFL durant le portage

L'EPFL s'engage à rembourser à la collectivité, à savoir :

Les loyers perçus en cours de portage, le remboursement des indemnités d'occupation, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité, d'eau... _

Tous les ans, en début d'année, une lettre sera adressée à la collectivité récapitulant les dépenses, minorées des recettes perçues par l'EPFL durant le portage. Cette lettre sera suivie d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFL à la collectivité.

ARTICLE 4 – DUREE ET MODALITES DU PORTAGE

OPTION 2 : Paiement par annuités

Conformément aux divers échanges et délibérations, le paiement du prix de vente sera étalé sur une durée de **4 ans**, selon le principe du paiement par annuité.

Les versements de la Communauté d'Agglomération seront répartis de la manière suivante :

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de trois acomptes de 20% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal – les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+4).

ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Dans toutes les options de portage ci-dessus visées, une sortie anticipée (totale ou partielle) du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité. Celle-ci se matérialisera sous la forme d'une délibération de la collectivité sollicitant cette revente anticipée.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

ARTICLE 6 : EFFET ET FIN DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à la date de ce jour pour se terminer au jour de la signature de l'acte de vente du bien objet des présentes, à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ou à la personne choisie par elle, conformément au Règlement d'Intervention ou dans les 24 mois si l'acquisition n'a pu aboutir.

ARTICLE 7 : LITIGES

En cas de litiges portant sur l'exécution et/ou l'interprétation des dispositions de la présente convention, les parties s'efforceront de les résoudre à l'amiable.

A défaut d'accord amiable, les litiges susceptibles de naître de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de PAU.

Fait à Mont de Marsan, en deux exemplaires originaux,

Le _____

La Directrice de l'EPFL
« LANDES FONCIER »
Hélène SAINT LAURENT

Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Dax
Julien DUBOIS