

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025**

**CONVENTION DE PORTAGE  
RELATIVE À L'ACQUISITION PAR VOIE AMIABLE DE L'IMMEUBLE BÂTI À USAGE  
DE COMMERCE SIS À OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 RUE LOUIS  
BARTHOU**

**PARCELLE CADASTRÉE SECTION AO N°22**

**N°0167-422-2210**

**ENTRE :**

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL BÉARN PYRÉNÉES,**

Établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 2 rue Jean-Baptiste Carreau, identifié au répertoire SIREN sous le numéro 530 428 903 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Pau (64000), représenté par son directeur, Monsieur Anthony ZAJDOWICZ, désigné à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 11 septembre 2013, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le 17 septembre 2013, agissant ès qualités, et spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration dudit établissement portant le n°2022-XX en date du 7 juillet 2022, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le 8 juillet 2022,

Ci-après dénommé "EPFL",

**d'une part,**

**ET**

**COMMUNE D'OLORON-SAINTE-MARIE,**

Collectivité territoriale ayant son siège social à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), place Georges Clemenceau, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 404 228, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bernard UTHURRY, spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal de la commune portant le n°XX en date du 29 juin 2022, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX juillet 2022,

Ci-après dénommé « **LA COMMUNE** »,

**d'autre part.**

**IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Dans le cadre de son projet de revitalisation de la rue Louis Barthou et de son réaménagement, la commune demande à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition par voie amiable, puis le portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans, de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, cadastré section AO n°22 pour une contenance de 565 m<sup>2</sup>, pour y mener une opération d'acquisition/démolition qui permettra **l'aménagement d'un nouvel espace public au cœur de la rue commerçante, à travers la réalisation d'une ouverture sur le gave et la création d'une esplanade** après démolition des étages supérieurs. L'acquisition a fait l'objet d'une autorisation de la part du conseil d'administration de l'EPFL en date du 7 juillet 2022, et d'une délibération de la commune en date du 29 juin 2022.

**ARTICLE 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de :

- définir les engagements et obligations que prennent la COMMUNE et l'EPFL dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFL et de la COMMUNE.

**ARTICLE 2 – Les biens acquis et mis en portage**

L'acquisition objet de la présente convention porte sur l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, cadastré savoir :

| Section      | N° | Lieu-dit ou voie     | Nature | Contenance |           |           |
|--------------|----|----------------------|--------|------------|-----------|-----------|
|              |    |                      |        | HA         | A         | CA        |
| AO           | 22 | 24 rue Louis Barthou | Bâti   | 00         | 05        | 65        |
| <b>TOTAL</b> |    |                      |        | <b>00</b>  | <b>05</b> | <b>65</b> |

L'acquisition du bien est menée dans le cadre du projet municipal de revitalisation de la rue Louis Barthou et de son réaménagement, pour y mener une opération d'acquisition/démolition qui permettra **l'aménagement d'un nouvel espace public au cœur de la rue commerçante, à travers la réalisation d'une ouverture sur le gave et la création d'une esplanade** après démolition des étages supérieurs. Les travaux préparatoires de désamiantage, de curage intégral et de démolition partielle du bâti vétuste existant sont confiés par la COMMUNE à l'EPFL qui les réalisera pendant la période de portage afin de libérer l'espace, et ainsi permettre l'aménagement ultérieur d'une nouvelle place publique au cœur de la principale rue commerçante de la cité.

**ARTICLE 3 - Conditions d'acquisition des biens par l'EPFL**

Cette acquisition est réalisée par voie amiable auprès de la SNC IMMODION, société en nom collectif dont le siège est à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 337 767 883 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pau, moyennant un montant net vendeur de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €)**, auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié.

**ARTICLE 4 - Durée de portage et engagement de rachat**

La COMMUNE demande à l'EPFL, qui accepte, d'assurer l'acquisition, puis le portage foncier du bien objet des présentes pour une durée de **QUATRE (4) ans** à compter de la date de son acquisition.

La COMMUNE s'engage à racheter sans condition, à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes. Il est convenu que le bien pourra être rétrocédé par anticipation, y compris partiellement, sur simple demande du conseil municipal, la rétrocession devant être concrétisée par une vente dans un délai de moins de 6 mois.

Si des travaux d'aménagement devaient être réalisés pendant la période de portage, la COMMUNE obtiendra au préalable l'autorisation de l'EPFL Béarn Pyrénées.

Dans l'hypothèse où l'aménagement du bien devait donner lieu à une ouverture au public avant la fin de la période de portage, la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations et responsabilités en la matière, ou racheter les biens sans délai.

**ARTICLE 5 – Engagement de la commune**

La COMMUNE s'engage à mettre en œuvre le(s) projet(s) mentionné(s) à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été accordée, conformément aux dispositions approuvées par le conseil d'administration de l'EPFL visant à garantir un usage des biens portés conforme aux missions de l'établissement.

Si le projet mentionné à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été acceptée par le conseil d'administration devait être modifié, la COMMUNE devra justifier de ce changement, qu'il soit délibéré ou subi, et motiver l'adaptation du projet initial devant les administrateurs de l'EPFL.

## **ARTICLE 6 – Conditions financières de la revente et conditions de paiement de la revente**

La COMMUNE s'engage à racheter, ou à faire racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'ensemble des parcelles non bâties dans la présente convention.

La COMMUNE s'engage à racheter le bien au prix d'acquisition, soit un montant de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €)**, majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaires liés à l'acquisition du bien, estimés à **4 500,00 €**,
2. Plus généralement, tous les frais complémentaires éventuels relatifs au portage et qui s'avèreraient nécessaires et/ou seraient demandés par la COMMUNE pendant le portage (diagnostics, études, géomètre, travaux, etc.), pour un montant estimé à ce jour de **600 000,00 €**,
3. Marge de portage calculée sur la base de 2% par an, appliquée au prix d'achat + frais de notaire + éventuels travaux + frais divers, cumulée sur la durée du portage de **QUATRE (4) ans**, soit **8%**.

**La COMMUNE s'engage à verser une annuité à la fin de la 2<sup>e</sup> année de portage, soit 24 mois après l'acquisition effective, annuité de 10% du montant prévisionnel HT de revente. Au total, 10% du montant prévisionnel de revente HT sera versé par la COMMUNE pendant l'opération de portage**, en l'absence de demande de rétrocession anticipée, et sera déduit du solde à régler au moment de la revente.

À l'issue de la période de portage, le prix total de revente sera recalculé en fonction de la durée réelle du portage et des éventuelles dépenses complémentaires relatives au portage qui auront été réalisées et le solde restant à verser le sera par la COMMUNE.

Si la COMMUNE demande la rétrocession anticipée du bien, le prix de revente prévisionnel sera recalculé, sur la base de 2% par an, appliqué à la durée réelle de portage. Il en ira également ainsi dans l'hypothèse d'une revente partielle. Le paiement du capital restant dû (stock mis en portage) sera réalisé au moment de la revente. Le prix sera soumis au régime fiscal en vigueur au moment de la revente.

La revente du bien au profit de la COMMUNE peut se faire par acte en la forme administrative réalisé par l'EPFL. La cession, à la demande de la COMMUNE, à toute autre personne physique ou morale qu'elle souhaiterait se substituer, a lieu par acte notarié. La revente, totale ou partielle, fait l'objet au préalable d'une délibération de la collectivité.

Dans l'hypothèse où la COMMUNE désignerait un opérateur pour racheter le bien à sa place, ce dernier paiera à l'EPFL le prix total et les annuités versées par la COMMUNE pendant l'opération lui seront restituées.

La COMMUNE, ou le tiers qui sera désigné par elle et agissant de manière solidaire, prendra le bien acquis par l'EPFL dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives, et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle ou son tiers.

## **ARTICLE 7 - Gestion des biens durant le portage par l'EPFL**

Chaque année, l'EPFL émettra un titre de recette pour demander le remboursement de l'impôt foncier, des primes d'assurance si elles existent, et des éventuels frais d'entretien payés l'année précédente.

La gestion du bien pendant la durée de portage sera assurée par l'EPFL Béarn Pyrénées. Le cas échéant, pour limiter les frais, l'entretien pourra être assuré directement par la COMMUNE dans le cadre d'une mise à disposition gracieuse.

Les éventuels produits locatifs seront comptabilisés en atténuation de charges et seront déduits du solde à payer par la commune au moment de la revente.

Si certains travaux devaient être engagés avant la fin de la période de portage, et si la maîtrise d'ouvrage du projet devait être confiée à un opérateur, la COMMUNE associera l'EPFL Béarn Pyrénées au choix de cet opérateur qui aura vocation à racheter le bien à la fin des travaux.

L'EPFL Béarn Pyrénées passera alors une convention avec cet opérateur, associant également la COMMUNE, précisant ses conditions d'intervention pendant la durée du portage.

Selon les dispositions du code l'urbanisme, l'EPFL Béarn Pyrénées, propriétaire, ~~devra donner son accord~~ préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La COMMUNE vérifiera que les éventuelles interventions qu'elle commandera (études et travaux notamment) seront réalisées par des entreprises qualifiées et régulièrement assurées au titre de leur responsabilité professionnelle. La COMMUNE prendra à sa charge la réparation de tous préjudices pouvant être portés à l'EPFL Béarn Pyrénées, à des tiers, ou à elle-même, du fait de ces travaux. Elle vérifiera auprès de son assureur qu'elle est assurée à ce titre, dans le cadre de sa responsabilité civile.

Avant la réalisation du projet, avant toute utilisation permanente par elle-même ou ses ayant-droits, et avant toute ouverture au public, la COMMUNE, ou l'opérateur désigné par lui, devra racheter le bien porté, ou la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations en la matière.

Fait à OLORON-SAINTE-MARIE, le .....

**Anthony ZAJDOWICZ,**  
*Directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées*

**Bernard UTHURRY,**  
*Maire de la commune d'Oloron-Sainte-Marie*

**ANNEXE 1 – SIMULATION DU MONTANT PRÉVISIONNEL DE REVENTE ET DISPOSITIF D'ANNUITÉS**

À titre purement indicatif, voici le détail du mode de calcul pour déterminer le montant prévisionnel de revente :

| Libellé dépense                           | Montant             |
|---|---------------------|
| Prix principal                            | 300 000,00 €        |
| Frais de notaire                          | 4 500,00 €          |
| Travaux (désamiantage/démolition)         | 600 000,00 €        |
| <i>Ss-total</i>                           | <b>904 500,00 €</b> |
| Marge portage (8% pour 4 ans)             | 72 360,00€          |
| <b>Montant prévisionnel de revente HT</b> | <b>976 860,00 €</b> |

NB : En l'absence de facture, le montant des frais de notaire mentionné dans le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur estimative, et sera amené à être réajusté. Il en va également ainsi en ce qui concerne le montant des travaux de désamiantage et de démolition qui seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage. De fait, le calcul du montant de la revente ne peut pas être parfaitement connu avant le terme du portage. En outre, le montant des frais de portage est susceptible d'être réajusté en fin d'opération, en fonction de la durée effective du portage, car celle-ci pourrait être différente de la durée maximale contractuelle, ainsi qu'en fonction des éventuelles demandes de rétrocessions partielles en cours d'opération autorisées par la présente convention.

Sur la base de cette simulation, on peut déterminer approximativement le montant prévisionnel de revente ainsi que la date estimative de fin de portage. À noter qu'UNE (1) annuité sera exigible pendant la période de portage.

Hypothèse acquisition effective au 1<sup>er</sup> octobre 2022

| Date            | Montant des versements      |
|-----------------|-----------------------------|
| 01/10/23        | - €                         |
| <b>01/10/24</b> | <b>97 686,00 €</b>          |
| 01/10/25        | - €                         |
| <b>01/10/26</b> | <b>Solde (879 174,00 €)</b> |
| <b>Total</b>    | <b>976 860,00 €</b>         |

NB : Dans les faits, l'annuité qui sera versée en 2024 pour un total approximatif estimé de **97 686,00 €** sera déduite du prix total de revente (**976 860,00 €**), ce qui formera un solde qui sera payé consécutivement à l'acte de vente (**879 174,00 €**). Cette annuité est comptabilisée en compte d'immobilisation en cours, et permet d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 4 ans, c'est 10% du prix prévisionnel de revente qui est versé avant même l'acquisition).

NB : Le montant de l'annuité qui sera effectivement appelée sera réajusté au moment de l'appel de fonds en fonction des dépenses réellement engagées, tant en ce qui concerne les frais d'acte, que les dépenses complémentaires liées aux travaux qui seront effectués.



**ANNEXE 3 – PLAN DE ZONAGE RÈGLEMENTAIRE DU SITE D'ACQUISITION  
(EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)**

