

DEPARTEMENT DE L'AIN		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRONDISSEMENT : GEX COMMUNE : MIJOUX		
OBJET : Autorisation au maire de signer la convention de portage foncier EPF		<u>SEANCE DU 07.09.2023</u>
Date de convocation : 31.08.2023	Nb de conseillers En exercice : 10	<u>Etaient présents</u> : M. VIALLET, MC COUTURIER, JF JOLY, P. ECAILLE, S. JUHEN, E. LEE, D. JULLIARD. <u>Secrétaire de séance</u> : E. LEE
Date d'affichage : 12.09.2023	Présents : 7 Votants : 9	
N° Délibération 01247.2023.9.049	Pouvoirs : 2	

OBJET : GESTION FINANCIERE : Autorisation au maire de signer deux conventions avec l'établissement public foncier de l'Ain sis rue Royale, l'une de portage financier, l'autre de mise à disposition, relative au bien situé à l'arrière de l'ancien bureau de tabac et appartenant à M. et Mme Lucas (parcelle B 1482).

Mme le maire précise que cette délibération fait suite à la délibération du 22 septembre 2022 par laquelle le conseil l'avait autorisée à signer une convention de portage foncier et une convention de mise à disposition avec l'établissement foncier de l'Ain (EPF), qui avait acquis pour le compte de la commune un tènement immobilier, sis Place du 11 juillet 1910 sur la commune de Mijoux (connu localement sous le nom d'ancien bureau de tabac), appartenant pour une part à l'indivision Petit et pour une part à M. Cellier. Cette acquisition intervenait à la demande de la communauté d'agglomération du pays de Gex, titulaire du droit de préemption urbain et agissant en l'espèce sur demande de la commune de Mijoux.

Elle expose que la présente délibération vise à l'autoriser à signer une autre convention de portage foncier et une autre convention de mise à disposition avec le même EPF, cette fois-ci pour les locaux situés à l'arrière des locaux objet de la convention précitée et appartenant à M. et Mme Lucas (parcelle B 1482) ; l'acquisition que s'apprête à en faire l'EPF est cette fois à l'amiable.

Mme le maire indique que cet achat permettra à la commune de rétablir une unité de propriété sur l'ensemble du bâtiment et du terrain, afin de faciliter la revente pour un projet viable. En effet l'imbrication actuelle complexe des deux propriétés aboutissait à des difficultés qui d'une part mettaient en péril l'immeuble (ex : défaut majeur d'entretien de la terrasse -appartenant au propriétaire du bien à l'arrière-provoquant l'inondation d'une partie de l'autre propriété -ancien bureau de tabac), d'autre part réduisait la valeur de l'ensemble (ex : le terrain, partie commune de la copropriété de fait existant entre les deux locaux, est en jouissance exclusive d'un seul propriétaire), enfin rendait difficile l'élaboration d'un projet sérieux de rénovation, d'où la difficulté récurrente à vendre ces biens trop imbriqués. Une fois l'unité rétablie, la commune mettra en vente l'ensemble avec contrainte de préservation du caractère commercial du local commercial existant.

La commune avait demandé l'évaluation de ce bien au Domaine qui l'avait arrêtée le 13 janvier 2023, à 80 000€, avec une marge de plus ou moins 10% soit un maximum de 88 000€.

La commune puis l'établissement foncier de l'Ain ont négocié à la baisse le prix demandé. Le prix d'achat par l'EPF est finalement de 80 000€, hors frais d'acquisition.

Le portage par l'EPF se fera pour un maximum de 6 années, à l'issue desquelles, si le bien n'a pas été revendu, et ce, avec l'accord de la commune, la commune sera tenue de l'acheter.

La réunion de ces deux biens est l'illustration d'un des rôles essentiels que peuvent jouer les communes en matière foncière et d'aménagement urbain et commercial : sur un secteur clef comme un centre de village, permettre, grâce aux moyens juridiques dont elle dispose, l'émergence d'un projet de réhabilitation sérieux par un acteur privé.

Cette acquisition doit s'accompagner de la signature de deux conventions entre la commune et l'EPF. L'une, de portage, objet de la présente délibération, l'autre, de mise à disposition, soumise également au présent conseil.

En vertu du dispositif légal de portage et du règlement intérieur de l'EPF, une convention doit être signée entre la commune et l'EPF pour régler les modalités de portage par l'EPF, et notamment acter l'engagement de la commune à racheter ou faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens en question. La convention règle les détails du portage et en fixe notamment la durée, en l'occurrence six années, prolongeable dans la limite de deux, quatre, six ou huit ans supplémentaires, ainsi que le montant auquel sera racheté le bien par la commune dans l'hypothèse où le bien n'aurait pas été cédé entre-temps (montant qui se résume au cas d'espèce pour l'essentiel au prix de vente augmenté des frais d'acquisition engagés par l'EPF), le montant des frais de portage à payer chaque année par la commune, qui s'élèvent à 1,50 % HT l'an du capital restant dû et la définition de celui-ci, ainsi que les sommes que la commune pourrait avoir à rembourser à l'EPF pendant le portage (ex : menus travaux, frais d'avocats...).

Après avoir entendu l'exposé de la maire, et délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents :

- D'autoriser madame le maire à signer la convention de portage et la convention de mise à disposition entre la commune et l'EPF, ainsi que tout acte y afférent.

Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 9 (7 + 2)
DELIBERATION N°01247.2023.9.049

Pour extrait d'acte conforme

Le Maire, Martine VIALLET