

Département
du Bas-Rhin

COMMUNE DE WEYERSHEIM

Arrondissement de
Haguenau-Wissembourg

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Nombre des membres
du Conseil Municipal
élus : 23
en fonction : 23

Séance du 22 octobre 2024
sous la présidence de Mme Sylvie ROEHLLY – Maire

Membres présents : ROEHLLY Sylvie, WINTER-KNECHT Didier, WERNERT Annie, KLEINMANN Jean-Jacques, REGNIER Clarisse, BLANCK Dominique, ACKER Dominique, ALBECKER Bernard, BLANCK Denis, BONICEL Bénédicte, FORR Bernard, FOURNAISE Véronique, HILD Aline, JUNG Didier, KERTZINGER Francis, MUGLER Christelle, RICK Stéphane, SORG Fabienne, VATRY Edwige, WEEBER Michelle.

Membres absents : SORGIUS Christian a donné procuration à WINTER-KNECHT Didier, GASSERT Cédrine a donné procuration à VATRY Edwige, VOGT Marie-Line a donné procuration à WERNERT Annie

Objet : Signature d'une convention d'acquisition et de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace –

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,

Vu le règlement intérieur du 07 février 2024 de l'EPF d'Alsace portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et des modalités financières,

Vu les statuts du 22 décembre 2023 de l'EPF d'Alsace,

Vu le courrier de sollicitation adressé par la Commune de WEYERSHEIM à l'EPF d'ALSACE le 27 mai 2024,

Vu l'avis des domaines en date du 18 octobre 2024,

Madame le Maire propose à l'assemblée de confier à l'Etablissement Public Foncier le soin d'acquérir et de porter, pour le compte de la commune, les 16 parcelles situées dans l'emprise IAU du Plan Local d'Urbanisme, en vue de réaliser un lotissement.

La collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de signature du 1^{er} acte de vente, 3% HT de la valeur des biens en stock.

A la fin du portage (5 ans) la commune s'engage à racheter ou faire racheter par un organisme désigné par ses soins, les biens objet de la convention.

Les frais de rétrocession dus par la commune correspondent au prix du stock foncier c'est-à-dire le prix principal d'acquisition, les frais d'acquisition (frais de notaire, indemnités,

géomètre), les études et diagnostics, le coût des travaux éventuels (défrichage, dépollution...) et les services de prestations intellectuelles éventuels.

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL

=====

ENTENDU l'exposé du Maire ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

D E M A N D E à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter les biens situés à WEYERSHEIM, lieu-dit *Stangenacker*, figurant au cadastre section 87 numéros 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 et 527, d'une superficie totale de 01 ha 97 a 83 ca, consistant en une surface de terrains à bâtir en vue d'y réaliser un projet de lotissement communal ;

A P P R O U V E les dispositions du projet de convention de portage foncier annexé à la présente délibération.

A U T O R I S E Madame le Maire à signer ladite convention.

POUR EXTRAIT ET COPIE CONFORME,

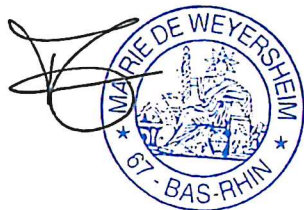
Publié le 24/10/2024

Transmis à la Préfecture le 24/10/2024

Délibération exécutoire conformément à la loi n°82-623 du 22 juillet 1982

Weyersheim, le 23/10/2024

Le Maire,
Sylvie ROEHLLY



La secrétaire,
Bénédicte BONICEL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'BONICEL', written over a horizontal line.



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER *WEYERSHEIM – Lot Haut de la Zorn*

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du Conseil d'administration en date du 11 décembre 2024 (*annexe 1*).

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Commune de WEYERSHEIM (67720), ayant son siège à Weyersheim en la Mairie située 82 rue Baldung-Grien, identifiée au SIREN sous le numéro 216705293 ;

Représentée par Madame, Maire de la Commune de WEYERSHEIM (67720), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2024 (*annexe 2*).

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

EXPOSE

I – Adhésion

La Commune de WEYERSHEIM, membre de la Communauté de communes de la Basse-Zorn, adhérente à l'EPF d'Alsace depuis le 02 janvier 2021.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 27 mai 2024, Madame ROEHLLY a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet du lotissement communal.

III – Avis du Domaine

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix d'UN MILLION EUROS (1.000.000,00 €), dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale de France Domaine, sous avis n°20086346 du 18 octobre 2024 (*annexe 3*).

IV – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien, ci-dessous désigné, le 11 décembre 2024.

V – Délibération du Conseil Municipal

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

Ceci exposé, il est passé à la convention de portage,

ARTICLE 1 : OBJET

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

**1.1. Désignation du bien
A WEYERSHEIM, (67720)**

Description du bien :

Terrains à bâtir

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
87	512			IAU		16	94
87	513			IAU		15	43
87	514			IAU		27	76
87	515			IAU		10	64
87	516			IAU		8	82
87	517			IAU		20	26
87	518			IAU		16	98
87	519			IAU		16	90
87	520			IAU		4	00
87	521			IAU		9	56
87	522			IAU		18	38
87	523			IAU		6	70
87	524			IAU		6	59
87	525			IAU		6	52
87	526			IAU		4	74
87	527			IAU		7	64
Superficie totale						197,86	ares

Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

1.2. Occupation du bien

Le bien sera libre de toute occupation lors de l'acquisition du bien.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibération du Conseil d'administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

2.1. Pendant la période de portage

2.1.1. Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité ;

2.1.2. Obligations à la charge de la collectivité

La collectivité s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

La collectivité s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, des indemnités d'occupation pourront être perçues par la collectivité ou par l'EPF d'Alsace. Dans cette dernière hypothèse, celui-ci les intégrera dans le bilan de gestion annuel.

La collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

2.2.A la fin du portage

L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe II de l'« EXPOSE ».

La collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

La collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

3.1. Définition des postes

Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF.
- **Les coûts du proto-aménagement** réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - o **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - o **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS).

Le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble des différents postes constituant le stock, minoré, le cas échéant, des aides extérieures déductibles et/ou dispositifs d'intervention proposés par l'EPF Alsace (minoration foncière, fonds friche...).

Frais facturés annuellement dans le cadre du portage

- **Les frais de portage** correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur totale du stock, c'est-à-dire :
 - Le prix d'acquisition du bien ;
 - Les frais d'acquisition ;
 - Les éventuels études et diagnostics ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué sur la part réellement payée par l'EPF.

- **Les frais de gestion** du bien sont exclusivement liés à la propriété du bien et sont composés des impôts, taxes et charges (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement de toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage ;

Autres frais éventuellement facturables

- **Les frais de procédures**, en cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition sont refacturés après déduction des remboursements assurantiels : avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (ex huissier), frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...), indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

En cas de portage, les frais de procédures éventuellement constatés sont facturés dans le cadre des frais de gestion.

3.2. Pendant la période de portage foncier

- La collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité...).
- La collectivité s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :

Un taux fixe de **3% HT***, par an, de la valeur du bien en stock**, pour les opérations d'extension urbaine ;

* TVA en sus

** La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

La collectivité opte pour un remboursement du capital à terme.

3.3. A la fin du portage foncier

A l'occasion de la cession du bien, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace :

- Le **prix de rétrocession** du bien déterminé par la valeur d'acquisition initiale, majorée des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace ; ce prix tient compte des subventions déductibles et des dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace ;
- Les **frais de gestion, de procédure et les frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (Safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La durée du portage est au minimum de deux (2) ans et au maximum de dix (10) ans, sauf accord express du conseil d'administration et/ou cas particuliers énoncés ci-dessous.

Durées de portage spécifiques :

- Opérations relevant de l'axe « Environnement » : La durée de portage est déplafonnée à 15 années, quel que soit la nature d'intervention prévu sur le foncier (Déconstruction et renaturation ; Préservation ; Valorisation et compensation) et/ou le mode de paiement retenu par la collectivité (paiement à terme ou par annuités) ;
- Interventions en « Extension urbaine » : La durée de portage est plafonnée à 5 années pour les projets en portage par annuités et à 3 années pour les projets en portage avec paiement à terme ;
- Opérations d'acquisitions inscrites dans le cadre de baux longs termes (bail emphytéotique, bail à réhabilitation ou bail à construction) : l'EPF d'Alsace, en tant que bailleur, peut s'engager sur des durées maximales de 20 ans.

La présente convention est conclue pour une durée ferme de 5 ans.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la collectivité, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) à terme sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la collectivité.

ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité et est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

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

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un prorata temporis sera effectué.

ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT

6.1 Acceptation de la promesse d'achat

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la collectivité, du bien objet des présentes situé à Weyersheim figurant au cadastre section 87 numéro 2, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 et 527.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- o par exploit d'huissier,
- o par LRAR,
- o directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la collectivité,
- o ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

6.4 Prix de vente (rétrocession)

D'une manière générale le prix de rétrocession est déterminé ainsi que pour toute rétrocession, il sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien, à savoir :

- Les frais d'acquisition,
- Les frais d'études et de diagnostics,
- Les coûts de proto-aménagement éventuels.

Les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession seront facturés à la collectivité en dehors de l'acte de vente.

Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité...

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

6.6 Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 9 : RECAPITULATIF DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace du 11 décembre 2024,

Annexe 2 : Délibération du Conseil municipal du 22 octobre 2024 ;

Annexe 3 : Évaluation vénale de France Domaines du 20086346 n°18/10/2024 ;

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le

Monsieur Benoît GAUGLER

Madame Sylvie ROEHLLY

Directeur de l'EPF d'Alsace

Maire de WEYERSHEIM

Accusé de réception en préfecture
067-216705293-20241022-65-2024-DE
Date de télétransmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024