



Ex FONDERIES DE L'AUTHION CONVENTION D'ACTION FONCIERE

Visant à fixer les conditions d'intervention d'ALTER Public
dans le champ de l'action foncière dans le secteur dénommé « les Fonderies de l'Authion »
sur le territoire de la commune des Ponts-de-Cé

ENTRE

La Commune des Ponts-de-Cé

Et

Angers Loire Métropole

D'une part

et

ALTER Public

D'autre part

CONVENTION

ENTRE :

La Commune des Ponts de Cé,

Représentée par Monsieur Jean-Paul PAVILLON, Maire de la commune des Ponts-de-Cé, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée « la Collectivité »,

Et

La Communauté Urbaine Angers Loire Métropole,

Domiciliée au siège d'Angers Loire Métropole, 83 rue du Mail – BP 80011 -49020 ANGERS Cedex 02, représentée par son président en exercice, Monsieur Jean-Marc VERCHERE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée « La Communauté Urbaine »,

D'UNE PART

Et

ALTER Public,

Société Publique Locale, au capital de 400 000 euros inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 528 848 153 domiciliée 48C bd Foch - 49100 ANGERS,

Représentée par Monsieur BALLARINI Michel, Directeur Général, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 6 juin 2014 et confirmé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 3 novembre 2021.

Ci-après dénommée « ALTER Public » ou « l'Entreprise Publique Locale » ou « la Société »,

D'AUTRE PART

Chacun des signataires étant individuellement dénommé une « Partie », et collectivement les « Parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

En application de l'article L. 327-1 du Code de l'Urbanisme, ALTER Public exerce son activité exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivité territoriale qui en sont membres.

Ce même article prévoit en outre qu'une SPL est compétente pour procéder à toute acquisition et cession d'immeubles en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du même Code.

Aux termes de ses statuts, ALTER Public a notamment pour objet de réaliser pour le compte de ses collectivités actionnaires et dans le périmètre géographique de celles-ci, conformément à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A cet effet, ALTER Public pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Dans la perspective de l'objectif de « zéro artificialisation nette » de terres agricoles ou naturelles qui s'impose à l'horizon 2050, et de la réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030, il est opportun de réfléchir à la meilleure utilisation possible des terrains déjà artificialisés et potentiellement mutables.

A ce titre, le secteur des Fonderies de l'Authion d'une surface d'environ 4,5 hectares est stratégique : situé à 1 km à vol d'oiseau de l'hôtel de ville des Ponts-de-Cé, à proximité immédiate de la Loire et de l'Authion. Ce site a accueilli l'activité d'une fonderie de 1947 à 2008, date de sa mise en liquidation judiciaire et cessation d'activité. Depuis le site est pour partie en état de friche. Il est notamment occupé par 3 bâtiments délabrés ainsi qu'une décharge de sables de fonderie dans la partie Sud du site, d'environ 1200 m² et des zones de décharges sauvages sur une surface d'environ 17 600 m².

Pour anticiper au mieux ces évolutions, il convient de réfléchir dès à présent à l'aménagement possible de ce secteur, afin de définir ses vocations futures et sa forme, en intégrant la dimension environnementale qui s'impose aux nouvelles opérations : dépollution des sols, maintien de l'activité mais potentielle mixité des usages, plantations et réintroduction de la biodiversité, création d'îlots de fraîcheur, intégration des modes de déplacement doux...

Le projet d'aménagement en cours d'étude est celui du maintien de l'activité et d'une renaturation du site ou la mise en place d'une mixité d'usage sur une partie du site.

Pour ce faire, la commune des Ponts-de-Cé a confié à ALTER PUBLIC, par convention de mandat en date du 12 décembre 2023, la réalisation des études de faisabilité technique et financière pour l'aménagement de ce secteur.

Afin de profiter des mutations foncières susceptibles de s'opérer préalablement à la signature du traité de concession, la Commune des Ponts-de-Cé souhaite confier à ALTER Public une mission d'action foncière sur ce secteur.

La présente convention de prestation intégrée a donc pour objet de définir les conditions d'intervention d'ALTER Public pour le compte et sous le contrôle de la Commune des Ponts-de-Cé relative à la réalisation d'opérations de portage foncier s'inscrivant dans le cadre de la politique locale.

Compte tenu du statut de SPL, la présente convention est conclue dans le cadre de prestations intégrées « in house » ne nécessitant pas la mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables, conformément au droit de l'Union européenne.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

La présente convention de prestations a pour objet de définir les conditions d'intervention d'ALTER Public pour le compte de la Commune des Ponts-de-Cé sur le territoire de la commune des Ponts-de-Cé.

Dans ce cadre, Angers Loire Métropole, compétente en matière de constitution de réserves foncières, autorise par la présente convention ALTER Public à réaliser des réserves foncières sur ce secteur et dans les conditions fixées par les articles suivants.

Article 2 - Missions

La collectivité (Ville des Ponts-de-Cé) confie à ALTER Public la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet d'aménagement du site des Ex Fonderies de l'Authion sur le périmètre opérationnel désigné à l'article 3 ci-après.

Cette mission porte sur les actions suivantes :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment),
- portage foncier,
- gestion des biens notamment gestion locative et sécurisation,
- recouvrement / perception des charges diverses,
- conseils auprès de la commune sur les études menées ou à mener,
- réalisation de travaux notamment déconstruction, entretien, sécurisation ...,
- revente des biens acquis avec l'accord de la collectivité,
- réalisation si nécessaire de tout diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (diagnostic amiante, plomb, etc.), éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs,
- mise en œuvre éventuelle de la procédure dite du « Tiers Demandeur » sur le périmètre des parcelles cadastrées AE 701 et AE 586 auprès du Préfet en application des dispositions de l'article L.512-21 du Code de l'Environnement y compris les études nécessaires à sa mise en œuvre.

La Collectivité se réserve toutefois la possibilité de procéder elle-même aux acquisitions des biens fonciers et immobiliers visés dans la présente.

Article 3 - Périmètre opérationnel

La SPL ALTER Public est autorisée à réaliser l'ensemble des missions visées à l'article 2 sur les ensembles immobiliers identifiés sur le plan et l'état parcellaire figurant en annexe de ladite convention.

Dans le cas d'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastrale.

Pour les acquisitions de biens, ALTER Public interviendra exclusivement sur les ensembles définis ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, la société pourra intervenir à la demande expresse et écrite de la collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors du périmètre susvisé si et uniquement si, en cours d'acquisition ou de négociation amiable, ces emprises conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la collectivité. Dans ce cas de figure, ALTER Public interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Dans le cas d'études préalables aux acquisitions, dans un souci de cohérence globale de l'action de la collectivité, ALTER Public pourra avec l'accord de la collectivité intervenir sur le périmètre le plus approprié sans se circonscrire aux limites du périmètre défini ci-dessus.

Article 4 – Durée de la convention – Résiliation

La présente convention de prestations prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes, sachant que la durée de portage est fixée à 5 ans, renouvelable tacitement une fois (soit une durée maximum de 10 ans), calculée individuellement bien par bien conformément à l'article 7.

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

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la collectivité renonce à un projet ou en modifie substantiellement le programme.

En cas de résiliation, la collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par ALTER Public dans le cadre de la convention au prix déterminé dans les présentes. S'il n'a pas été procédé à des acquisitions, la collectivité pourra être tenu de rembourser à ALTER Public l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées.

Article 5 – Transmission de données

La collectivité s'engage à transmettre à ALTER Public l'ensemble des documents d'urbanisme ou tout document ayant trait aux secteurs de portage foncier (plans de réseaux, études préalables, ...) nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention.

Article 6 – Prix et Modalités d'acquisition

Dans le périmètre opérationnel ci-avant défini, ALTER Public s'engage à acquérir pour le compte de la Commune des Ponts-de-Cé les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement des Ex-Fonderies de l'Authion par négociation amiable ou par toutes autres voies d'acquisition (préemption...).

Les prix des acquisitions ainsi que le montant des indemnités devront être fixés conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès du Directeur des Services Fiscaux, et après accord de la Collectivité.

En cas d'absence d'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques (bien inférieur au seuil minimal de consultation ou absence de réponse dans le délai d'un mois), ALTER Public pourra acquérir lesdits biens à un prix déterminé en collaboration avec la collectivité conformément aux références existantes sur le secteur pour des biens comparables (situation, zonage, nature, ...).

A cet effet, la Société notifiera à la Collectivité la désignation des terrains concernés, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 16 ci-après.

Toutes les indemnités dues à des tiers au titre de la présente convention seront prises en compte à titre de dépenses d'acquisition.

Pour mener à bien sa mission, la Société pourra se faire assister de tous géomètres, avocats, officiers ministériels ou experts, à choisir en accord avec la Collectivité, et dont l'intervention serait nécessaire.

La Société devra tenir régulièrement informée la Collectivité de ses démarches et négociations, et de toute difficulté pouvant survenir dans l'exécution de sa mission et devra obtenir leur accord préalablement à tout engagement d'acquérir.

Dans ses négociations avec les tiers, la Société devra se présenter comme agissant pour le compte de la Commune des Ponts-de-Cé.

La Collectivité remettra à la Société, dans la mesure où elle les possède, tout document ou plan parcellaire et lui fera part de toutes informations susceptibles de concourir à l'exécution de la mission.

Par ailleurs, la Société pourra se voir déléguer le droit de préemption ou le droit de priorité d'Angers Loire Métropole à l'occasion de l'aliénation d'un bien particulier. Cette délégation donnera alors lieu à un arrêté du Président d'Angers Loire Métropole ou de son représentant, permettant ainsi à la Société d'exercer elle-même le droit de préemption ou le droit de priorité pour l'acquisition par elle dudit bien.

Enfin, la Société rachètera également à leur prix de revient les biens acquis par la collectivité antérieurement à la signature de la convention, et notamment les réserves foncières communales effectuées par la commune des Ponts-de-Cé.

Article 7 - Durée du portage

La durée de portage est de 5 ans, renouvelable tacitement une fois (soit une durée maximum de 10 ans), calculée individuellement parcelle par parcelle.

Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

Cette durée s'achèvera, pour chaque bien, à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Article 8 – Jouissance et gestion des biens acquis

ALTER Public acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

8.1 Gestion des locations et occupations

ALTER Public assurera directement ou par délégation à un tiers la gestion des biens occupés. En cas de gestion par délégation, l'ensemble des frais sera à inclure au prix de revente.

Elle pourra, après accord de la collectivité, accorder des locations ou des mises à disposition à des tiers. La durée d'occupation ne pourra excéder la durée du portage afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet retenu par la collectivité.

Le gestionnaire perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont la société est propriétaire.

8.2 Cessation des locations ou occupations

Sauf décision expresse contraire de la collectivité, ALTER Public se chargera de la libération des biens. La société appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des occupations en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. ALTER Public mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la collectivité.

ALTER Public satisfera à tous les droits et obligations (éviction, relogement, transfert, ...) dus aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre un engagement opérationnel du projet retenu par la collectivité. Ils seront pris en charge par ALTER Public et intégrée dans le prix de revient du bien.

Article 9 - Assurances

ALTER Public assure sa garantie en responsabilité civile concernant les propriétés bâties acquises dans le cadre du portage foncier.

Article 10 - Financement des opérations de portage foncier

Le financement des dépenses sera assuré par la SPL ALTER Public, au moyen soit de fonds que la Société mettra à la disposition de cette mission en fonction de ses disponibilités, soit des prêts Gaïa Foncier de la Caisse des dépôts et consignations qu'elle aura pu se procurer directement soit par tout autre prêt.

La Société gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération ou avec ses comptes propres, ou avec un établissement financier. La Société impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels elle sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si la Société utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, elle est autorisée à imputer une rémunération au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels elle sollicite habituellement des fonds.

Par ailleurs, la Société pourra solliciter éventuellement à son profit l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme, dans la limite du respect des règles en vigueur en matière d'aides publiques.

La société informera les services financiers comme opérationnels de la collectivité des modalités précises de recours à l'emprunt, ou de mobilisation de fonds propres, ainsi que de leurs impacts en termes de montants d'intérêts débiteurs qui seront intégrés au prix de revient du portage.

La collectivité devra alors agréer ces dispositions avant leur mise en œuvre. Puis, elle pourra alors accorder sa garantie d'emprunts par le biais de son conseil Municipal, comme stipulé à l'article 12.

Article 11 - Comptabilité - comptes prévisionnels - plan de trésorerie

La SPL ALTER Public doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à ces opérations de portage foncier.

Le bilan prévisionnel d'acquisition, le compte de résultat prévisionnel sur la durée de l'opération et le plan de trésorerie global sur cette durée seront transmis à la Commune des Ponts-de-Cé.

Article 12 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie, la Commune des Ponts-de-Cé pourra accorder sa garantie aux emprunts contractés par la SPL ALTER Public pour la réalisation de la convention, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment aux collectivités signataires des conventions opérationnelles, au premier rang desquelles figure la commune concernée par l'opération.

Au cas où la garantie serait mise en jeu, les sommes versées par la Collectivité aux organismes prêteurs auront un caractère d'avances de trésorerie que la SPL ALTER Public devrait rembourser.

Article 13 - Imputation des frais d'Alter Public

La SPL ALTER Public est autorisée à imputer au compte conventionnel de l'opération pour couvrir ses charges de fonctionnement un montant forfaitaire qui est fixé à 5 % de l'ensemble des dépenses imputées à ladite convention (hors frais financiers et rémunérations).

Article 14 - Destination des biens acquis

14.1 Engagement de rachat des biens acquis

Au plus tard au terme de la durée maximum de portage, les immeubles acquis conformément à la présente convention seront repris par ALTER Public dès la signature du Traité de Concession d'aménagement entre la commune des Ponts-de-Cé et ALTER Public pour l'aménagement du site des Ex Fonderies de l'Authion.

Dans l'hypothèse où suite aux études de faisabilité, la collectivité devait renoncer à cette opération d'aménagement, les immeubles acquis devront être repris par la commune des Ponts-de-Cé ou toute autre personne qui s'y substituera et désignée par elle.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité, ALTER Public pourra être amenée à revendre à un tiers les immeubles acquis, dans les conditions fixées ci-dessous.

14.2 Conditions juridiques

ALTER Public, dans le cadre du Traité de Concession d'aménagement, ou la collectivité, si elle devait renoncer à l'aménagement du projet d'aménagement des Ex Fonderies de l'Authion prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Tous les frais liés au transfert des biens dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement seront supportés par ALTER Public.

14.3 Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage (déduction faite des recettes locatives perçues par ALTER Public si elles existent) avec les éléments suivants :

- Le prix d'acquisition du bien,

- Les frais annexes [notaire, géomètre, honoraires, expert, etc...],
- Le cas échéant, les frais de libération [indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc...],
- Les coûts de gestion supportés par la Société et ceux supportés en tant que propriétaire du bien [assurances, impôts, charges de copropriété, etc...],
- Le coût des éventuelles études liées au site,
- Le cout des éventuelles études et procédures liées à la procédure de tiers demandeur,
- Les frais financiers,
- La rémunération de la société telle que prévue à l'article 13 ci-dessus.

En cas de revente à un tiers, conformément à l'alinéa 3 de l'article 14.1, à un prix inférieur au prix de revient (car le prix de revient serait supérieur au prix de marché), la Collectivité signataire s'engage à rembourser à ALTER Public la différence entre le prix de revente et le prix de revient.

Article 15 – Paiement du prix lors de la revente

Le coût du portage sera imputé au bilan prévisionnel de l'opération pour l'aménagement du site des Ex Fonderies de l'Authion étant précisé que le Traité de Concession correspondant au terme duquel est annexé ledit bilan sera lui-même soumis au vote du Conseil Municipal dans les 5 ans.

Dans l'hypothèse où à l'issue du mandat d'études conclu entre la commune des Ponts-de-Cé et ALTER Public, la collectivité devait se rendre acquéreur des biens acquis dans le cadre de la présente convention, le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus sera payable sans aucun intérêt, dans les conditions des articles L 2241-3 et R 5211-13-2 du Code général des collectivités territoriales, y compris d'une part en cas de substitution à un tiers désigné par la collectivité, et d'autre part en cas de revente par ALTER Public à un tiers avant la signature du Traité de Concession, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

Article 16 – Modalités de passation des marchés

Pour la réalisation des présentes, Alter Public doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment le code de la commande publique.

La Commune des Ponts-de-Cé sera représentée avec voix délibérative au sein de la commission des marchés ou du jury d'Alter Public appelé à intervenir dans la procédure de passation.

Article 17 - Désignation des représentants des Parties

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties désignent leur représentant légal, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord des Parties lorsque cet accord est requis au titre de la présente convention.

Les Parties pourront, à tout moment, modifier cette désignation.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse respective, telle qu'elle figure en tête des présentes.

Toute notification sera valablement faite aux fins des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 19 - Litiges

A défaut d'accord amiable, en cas de litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent protocole et des conventions qui en résultent, les parties conviennent de soumettre leur différend au Tribunal compétent.

Article 20 - Domaine contractuel

Il est expressément convenu que l'exposé préalable et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des parties.

Fait à Le.....
En 2 exemplaires originaux

Pour la commune des Ponts-de-Cé

Le Maire, Jean-Paul PAVILLON

Pour la SPL ALTER Public

Le Directeur Général, Michel BALLARINI

Pour Angers Loire Métropole

Le Maire, Jean-Marc VERCHERE

Annexes :

- Fiche descriptive du site
- Plan et état parcellaire

commune des PONTS DE CE

Convention d'action foncière

Fiche descriptive du site

Commune : LES PONTS DE CE

Dénomination du site : LES FONDERIES DE L'AUTHION

N° de parcelles et surfaces :

Commune des Ponts-de-Cé Secteur Les Fonderies de l'Authion		
Référence plan parcellaire annexé	Référence cadastrale	Contenance cadastrale à acquérir
1	AE 322	49
2	AE 325	273
3	AE 359	928
4	AE 365	61
5	AE 366	19
6	AE 382	60
7	AE 539	635
8	AE 542	75
9	AE 579	1725
10	AE 580	2370
11	AE 582	253
12	AE 583	1986
13	AE 584	1040
14	AE 585	1574
15	AE 586	3057
16	AE 587	758
17	AE 701	10464
18	AE 813	456
19	AE 817	2130
20	AE 820	409
21	AE 823	6
22	AE 839	2169
23	AE 841	137
24	AR 439	3000
25	AR 452	1913
26	AR 453	1267
27	AR 476	1000
28	AR 479	3118
29	AR 480	385
30	AE 581	490
Contenance cadastrale totale		41807