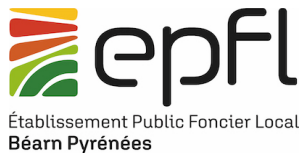


PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2026-2030

**CONVENTION DE PORTAGE
RELATIVE À L'ACQUISITION PAR VOIE AMIALE D'UN IMMEUBLE BÂTI À
USAGE ARTISANAL SIS À BÉNÉJACQ (64800), 5 TER CHEMIN DES ARROUTIS
PARCELLE CADASTRÉE SECTION A N°900
N°0283-109 -2611**

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°2026-XX en date du XX octobre 2026, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX octobre 2026,

Ci-après dénommé « **EPFL** »,

d'une part,

ET**COMMUNE DE BÉNÉJACQ,**

Collectivité territoriale ayant son siège à BÉNÉJACQ (64800), Place de la Mairie, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 401 091, représentée par son Maire en exercice, M^{me} Marie-Ange CAZALA-CROUTZET, spécialement habilitée et autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal portant le n°2026-XX en date du XX septembre 2026, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX septembre 2026,

Ci-après dénommée « **LA COMMUNE** »,

d'autre part.

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La COMMUNE demande à l'EPFL d'acquérir par voie amiable, puis d'assurer le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, de l'immeuble bâti à usage artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré section A n°900 pour une contenance de 2 390 m² et situé en zone urbaine (Ub) à vocation principale d'habitat du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, et destiné à recevoir une opération à vocation principale d'équipement public.

L'acquisition a fait l'objet d'une demande par délibération du conseil municipal de Bénéjacq en date du XX septembre 2026 et d'une autorisation de la part du conseil d'administration de l'EPFL en date du XX octobre 2026.

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 artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	900	5 ter chemin des Arroutis	Bâti	00	23	90
TOTAL				00	23	90

Cette propriété est classée en **zone urbaine (Ub)** à vocation principale d'habitat du plan local d'urbanisme (PLU)de la commune.

Au regard de sa situation privilégiée au cœur du tissu urbain constitué et de sa localisation intéressante, ce bien vacant a été identifié par la municipalité comme destiné à faire l'objet d'une intervention publique qui consiste à y créer **un nouvel équipement public**.

En particulier, ce site inutilisé apparaît particulièrement bien adapté en termes de dimension et d'emplacement pour y installer **une maison d'assistantes maternelles**, ainsi que **l'école de musique du village** et un **studio d'enregistrement** pour l'association de doublage audiovisuel en langue occitane « Conta'm », à travers une opération de **réhabilitation lourde** comprenant **désamiantage et démolition partielle**.

ARTICLE 3 - Conditions d'acquisition du bien par l'EPFL

Cette acquisition est réalisée par voie amiable auprès de Madame Jany PLUMART, demeurant à ANGAÏS (64510), 32 rue du Pic du Midi, moyennant un montant de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €)**, auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique.

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 **HUIT (8) 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 racheter le bien sans délai.

ARTICLE 5 – Engagement de la commune

La COMMUNE s'engage à mettre en œuvre le(s) projet(s) d'aménagement 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(s) projet(s) mentionné(s) 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 vente

La COMMUNE s'engage à racheter, ou à faire racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'immeuble acquis par l'EPFL. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La COMMUNE s'engage à racheter le bien au prix d'acquisition, soit **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €)**, majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaires liés à l'acquisition des biens, estimés à **3 000,00 €**,
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, démolition, etc.),
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 **HUIT (8) ans**, soit **16%**.

La COMMUNE s'engage à verser une première annuité à la fin de la 2^e année de portage, soit 24 mois après l'acquisition effective, annuité de 10% du montant prévisionnel HT de revente, puis QUATRE (4) annuités supplémentaires de 15% chacune du montant prévisionnel HT de revente à la fin des 4^e, 5^e, 6^e et 7^e années de portage. Au total, 70% 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, si elles existent, lui seront restituées.

La COMMUNE, ou le tiers qui sera désigné par elle et agissant de manière solidaire, prendra les biens acquis par l'EPFL dans l'état où ils se trouveront 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 du bien 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 des biens 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 gratuite.

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 les biens 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 ayants-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 BÉNÉJACQ, le

Anthony ZAJDOWICZ,
Directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées

Marie-Ange CAZALA-CROUTZET,
Maire de Bénégjacq

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
Acquisition	190 000,00 €
Frais notaire	3 000,00 €
<i>Ss-total</i>	<i>193 000,00 €</i>
Marge portage (16% pour 8 ans)	30 880,00 €
Montant prévisionnel de revente	223 880,00 €

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 les **travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution éventuels** qui pourront être 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 de la marge 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.

Finalement, l'opération est susceptible de bénéficier d'une minoration foncière lors de la revente, compte tenu de son intérêt en matière renouvellement urbain, s'établissant entre 30% et 75% des montants investis au titre des études et travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution.

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 que **CINQ (5)** annuités seront exigibles pendant la période de portage.

Hypothèse acquisition effective au 28 octobre 2026

Date	Montant des annuités à verser
28/10/27	- €
28/10/28	22 388,00 €
28/10/29	- €
28/10/30	33 582,00 €
28/10/31	33 582,00 €
28/10/32	33 582,00 €
28/10/33	33 582,00 €
28/10/34	(Solde) 67 164,00 €
Total HT	223 880,00 €

NB : Dans les faits, les annuités qui seront versées en 2028, 2030, 2031, 2032 et 2033 pour un total approximatif estimé de **156 716,00 €** seront déduites du prix total HT de revente (**223 880,00 € HT**), ce qui formera un solde HT qui sera payé consécutivement à l'acte de vente (**67 164,00 €**).

Ces annuités sont comptabilisées en compte d'immobilisation en cours, et permettent d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 8 ans, c'est 70% du prix prévisionnel de revente qui est versé avant même l'acquisition).

NB : Le montant de chacune des annuités qui seront effectivement appelées sera réajusté en fonction des dépenses réelles engagées, tant en ce qui concerne les frais d'acte, que pour les éventuelles dépenses complémentaires qui seront effectuées, au moment l'appel de fonds.

ANNEXE 2 – PLAN CADASTRAL DU SITE D'ACQUISITION



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

