

DÉCISION N° 20.421

LE 22.10.2020

CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA COLLECTIVITE Analyse du régime des propriétés de la collectivité

Représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2020, intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales

Entre : Commune ROYAN
80, Avenue De Pontailac

17205 ROYAN CEDEX

Dont le numéro de Siret est le : 21170306100013

Représentée par : Son Maire, Monsieur Patrick MARENGO

Désignée ci-après : "la Collectivité"

Et la Société : **ECOFINANCE COLLECTIVITES**
Sarl au capital de 500 000 € dont le siège social est situé
5, av. Albert Durand- Aéropôle Bât 5 – 31700 Blagnac
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
Toulouse sous le numéro B 484 354 964
RC professionnelle n°118 336 672 auprès de MMA

Représentée par : Simon MARTY,
Chargé de développement
Dûment habilité aux présentes

Désignée ci-après : "Ecofinance"

Il a été convenu ce qui suit :

1. Définition du besoin

La gestion active du patrimoine immobilier des collectivités représente un levier fondamental d'optimisation des ressources financière et du niveau de service public à l'échelle du territoire.

La raréfaction de la ressource publique au niveau du bloc communal, les transferts d'action publique (et du patrimoine associé) entre collectivités territoriales, la recherche de solutions de rationalisation conduit les collectivités à examiner de près leur parc de services comme leur parc immobilier et mobilier.

L'absence d'inventaire immobilier et mobilier voire leur caractère incomplet et obsolète fait du suivi de ces ressources, une priorité en matière de politique de gestion de la collectivité et un axe de valorisation fort du patrimoine.

Dans ce contexte, la Collectivité confie à Ecofinance la mission de réaliser, à partir du patrimoine immobilier de la collectivité :

- ✓ Une action d'optimisation de la charge fiscale des propriétés immobilières de la Collectivité ;
- ✓ Une vérification du régime fiscal des propriétés immobilières cédées par la Collectivité sur les dernières années.

2. Objet de la mission

La présente convention a pour objet de fournir à la Collectivité une assistance très concrète en vue :

- ✓ De mieux connaître les caractéristiques de son patrimoine immobilier ;
- ✓ D'optimiser ses cotisations fiscales dans les domaines des taxes foncières et taxes assimilées.

L'intervention d'Ecofinance sur les bâtis et non bâtis peut aboutir à :

- ✓ L'émission de dégrèvements au profit de la Collectivité,
- ✓ La modification des bases d'imposition des immeubles et des terrains,
- ✓ La réduction ou le remboursement de toute autre taxe ou somme versée par la Collectivité,
- ✓ La récupération d'un produit fiscal (taxes foncières et assimilées) suite à la correction d'une exonération fiscale à tort établie sur une propriété immobilière de la collectivité cédée à un tiers.

Les établissements concernés par cette mission sont tous ceux dont les taxes sont supportées par la Collectivité.

Afin de dissiper toute ambiguïté sur l'origine des économies et/ou des gains réalisés sur les postes qu'Ecofinance a pour mission d'examiner, la Collectivité certifie :

- ✓ Que les économies et/ou les gains recueillis dans les domaines concernés par le présent accord ne font l'objet d'aucun examen concurrent à celui d'Ecofinance,
- ✓ Qu'elle a signalé, par écrit, à Ecofinance les actions entreprises au sein de ses propres services en vue d'optimiser le régime fiscal de ses propriétés tel que défini aux articles 1 et 2.

A cet égard, toutes les possibilités d'économies et/ou gains préconisées par Ecofinance seront présumées résulter de son intervention, à l'exception de celles qui auront été signalées par la Collectivité lors de la signature de cette convention.

3. Travaux à réaliser

3.1 Engagements

La mission d'Ecofinance débutera dès réception de la présente convention et se poursuivra jusqu'à l'obtention éventuelle d'économies et/ou de gains et/ou la restitution des sommes indûment mises à la charge de la Collectivité.

La Collectivité s'engage à transmettre à Ecofinance les documents, renseignements nécessaires à sa mission.

Ecofinance affectera à la mission un intervenant spécialisé ayant une connaissance approfondie des collectivités locales et de leur patrimoine. Ce chargé de mission prendra en charge la coordination, l'animation et la réalisation de l'étude.

Sur la base d'un listing de pièces à fournir, Ecofinance accompagnera l'interlocuteur défini au sein de la collectivité à récupérer les informations nécessaires à la maîtrise des conditions juridiques, fiscales et fonctionnelles de son patrimoine.

Tout traitement automatisé d'informations nominatives doit se conformer au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

La collectivité doit déclarer à son Délégué à la Protection des Données (DPD) les traitements qui seront réalisés sur les données et leurs finalités. Ecofinance indiquera à la collectivité les données utilisées, les traitements réalisés et leurs finalités.

Ecofinance exploitera les données en conformité avec le RGPD et s'engage à mettre à disposition de la collectivité toutes les informations nécessaires pour démontrer le respect de ses obligations.

Ecofinance entreprendra toutes les recherches et démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée.

3.2 Rapport

Ecofinance remettra à la Collectivité un rapport écrit contenant :

- ✓ Un état des lieux du patrimoine immobilier de la collectivité (établi sur la base des données cadastrales communiquées par la collectivité) ;
- ✓ Des recommandations pour la réalisation d'optimisations, accompagnées de leur estimation annuelle.

Chaque recommandation comportera une évaluation des gains (gains, remboursements et économies annuelles) ainsi qu'un planning de réalisation.

Ce rapport sera remis et présenté à la Collectivité dans un délai maximal de trois mois après fourniture par la Collectivité de l'ensemble des pièces nécessaires à la réalisation de la mission.

Les préconisations établies au sein de ce rapport par Ecofinance consisteront en :

- ✓ Des actions d'optimisation de la charge fiscale portée par la collectivité sur son patrimoine immobilier jusqu'au seuil de procédure allégée (voir phase de mise en œuvre ci-dessous et prix déterminable)
- ✓ Des actions d'optimisation de cette même charge, au-delà du seuil de procédure allégée (voir code des marchés publics et prix déterminable)
- ✓ Des actions de formation (dans le cadre de conventions de formation sous réserve de validation par la Collectivité),
- ✓ Des actions d'accompagnement (dans le cadre de conventions rémunérées au forfait sous réserve de validation par la Collectivité),

Dès sa remise, le rapport permettra à la Collectivité d'évaluer la rémunération d'Ecofinance.

D'autre part, à l'issue de cette remise et en fonction des enjeux pour la Collectivité, Ecofinance pourra proposer dans le cadre de nouvelles conventions, des actions d'optimisation directement liées à la gestion du patrimoine de la Collectivité :

- ✓ Actions d'optimisation fiscale applicables au patrimoine immobilier de la collectivité (notamment dans le cadre des transferts de compétences aux collectivités publiques tierce) ;
- ✓ Actions juridiques de gestion du patrimoine immobilier de la collectivité ;
- ✓ Actions d'optimisation financière (Rationalisation du coût de gestion, Analyse de la Masse salariale associée aux bâtis de la collectivité et optimisation) ;
- ✓ Fonctionnels de ce patrimoine (optimisation des taux d'occupation du patrimoine).

4. Mise en œuvre de la mission

La Collectivité s'engage, dans un délai maximum de quinze jours, à informer Ecofinance de son acceptation (totale ou partielle) ou de son refus de mise en œuvre des préconisations d'optimisation proposées. A défaut d'informations, l'accord de mise en œuvre total est considéré comme accepté.

Ecofinance signale les erreurs d'imposition identifiées et prépare les demandes de rectification au nom et pour le compte de la Collectivité. Celle-ci adresse sous 15 jours calendaires, les demandes de rectifications préparées par Ecofinance à l'administration fiscale ou autre, et transmet à Ecofinance le double du courrier et son AR signés par les destinataires. A défaut, les demandes d'Ecofinance seront considérées comme envoyées, et Ecofinance établira une facturation basée sur les optimisations qui auraient été effectivement réalisées dans la mesure où celles-ci peuvent être déterminées ou, à défaut, sur les optimisations estimées indiquées dans le rapport remis à la Collectivité.

Au cas où la collectivité souhaite que ces demandes de rectifications soient modifiées, elle en informe Ecofinance pour que celui-ci puisse procéder à une nouvelle formalisation des demandes.

La collectivité adresse sous 15 jours calendaires, les demandes de rectifications modifiées par Ecofinance à l'administration fiscale ou autre, et transmet à Ecofinance le double du courrier et son AR signé par les destinataires. A défaut, les demandes d'Ecofinance seront considérées comme envoyées, et

Ecofinance établira une facturation basée sur les optimisations qui auraient été effectivement réalisées dans la mesure où celles-ci peuvent être déterminées ou, à défaut, sur les optimisations estimées indiquées dans le rapport remis à la Collectivité.

Si la Collectivité décide de ne pas accepter une ou des recommandations, celle-ci s'engage à ne pas mettre en œuvre cette ou ces recommandations dans un délai minimum de deux ans à partir de la date du rapport d'Ecofinance, sauf à faire application des clauses de rémunération prévues dans la présente convention.

Afin de permettre le respect de cette clause, la Collectivité s'engage à fournir spontanément à toute demande d'Ecofinance, les documents nécessaires à la vérification effective de la non-application des recommandations formulées dans le rapport remis par Ecofinance à la Collectivité.

En cas de manquement à la fourniture de ces documents, la Collectivité sera redevable à Ecofinance d'un montant équivalent au montant estimé des préconisations multiplié par le taux de rémunération prévu par cette convention.

Ecofinance assistera la Collectivité dans la mise en œuvre des recommandations retenues.

En cas de refus de l'Administration fiscale jugé non motivé par Ecofinance, celui-ci donnera son avis sur la saisine du Tribunal Administratif aux fins de la mise en œuvre de la responsabilité de l'Etat dans l'assiette des impôts locaux.

Ecofinance ne dispose que d'une obligation de moyens.

5. Rémunération Ecofinance

Les honoraires d'Ecofinance seront égaux à 50% hors taxes, de l'économie et/ou du gain constaté suivant les termes des alinéas suivants :

La base de rémunération d'Ecofinance sera déterminée par toutes les optimisations de charges et/ou de recettes liées à la taxe foncière issues des préconisations d'Ecofinance retenues par la Collectivité, et adressées par cette dernière à l'administration fiscale ou autre.

Cette rémunération portera :

- ✓ Sur les dégrèvements et remboursements de taxes foncières et assimilées (TH, TEOM, etc ...) émis au profit de la Collectivité au titre de l'antériorité,
- ✓ Sur l'année de mise en œuvre ainsi que les deux années d'économies suivantes, découlant de la modification des bases d'imposition des immeubles et terrains de la Collectivité ; ce calcul est fait hors part de la collectivité.
- ✓ Sur l'année de mise en œuvre ainsi que les deux années de produit fiscal récupéré par la collectivité suite à la correction d'une exonération à tort établie sur une propriété cédée par celle-ci ;
- ✓ Sur l'année de mise en œuvre ainsi que les deux années de refacturations suivantes, résultant du remboursement des taxes foncières et assimilées (TH, TEOM, etc ...).

Le montant cumulé des honoraires hors taxes est limité à 39 900 € HT (trente-neuf mille neuf cents euros hors taxe).

Ces honoraires sont établis à la réception des documents utiles à Ecofinance. La collectivité s'engage à adresser ces documents dans les 15 jours calendaires suivant la demande d'Ecofinance.

A défaut, Ecofinance établira une facturation basée sur les économies et/ou des gains qui auraient été effectivement réalisées dans la mesure où celles-ci peuvent être déterminées ou, à défaut, sur les économies estimées indiquées dans le rapport remis à la Collectivité.

Dans l'hypothèse où la mission ne dégagerait aucune optimisation, Ecofinance ne percevra aucune rémunération.

6. Modalités de règlement

Les honoraires d'Ecofinance comme définis dans l'article 5, seront payables :

- ✓ Dès l'obtention des dégrèvements ou remboursements par la Collectivité,
- ✓ Dès l'obtention d'un produit fiscal complémentaire suite à la correction d'une exonération à tort établie sur une propriété de la collectivité que cette dernière a cédé à un tiers,
- ✓ Dès la constatation de la diminution des taxes foncières ou de toute autre somme à payer par la Collectivité.

Les factures d'Ecofinance devront être payées par mandat administratif, dans le délai légal en vigueur à compter de la date de réception.

En cas de retard de paiement, seront exigibles, conformément au décret n°2013-269 du 29 mars 2013, des intérêts moratoires ainsi que l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles 39 et 40 de la loi n°2013-100 du 28 janvier 2013.

7. Clauses de confidentialité

Ecofinance s'engage à conserver strictement confidentielles toutes les informations reçues du signataire.

Seules sont traitées les données nécessaires à la finalité du traitement au regard de la quantité des données collectées, de l'étendue de leur traitement, de la durée de conservation et du nombre de personnes qui y a accès.

Au terme de la prestation, toutes les données seront supprimées à échéance des délais légaux de conservation.

La Collectivité s'engage à ne pas étendre ni divulguer à d'autres collectivités locales, unités, établissements, sociétés et autres personnes physiques ou morales les possibilités d'optimisation contenues dans le rapport sans que soient arrêtées les conditions de rémunération d'Ecofinance.

La Collectivité autorise Ecofinance à utiliser son nom comme référence.

8. Litiges

Si une contestation ou un différend n'a pu être réglé à l'amiable, le tribunal administratif sera seul compétent pour régler le litige.

9. Certifications et assurances

Les missions de fiscalité font partie :

- ✓ Du champ de certification ISO 9001 d'Ecofinance,
- ✓ Du champ de qualification professionnelle OPQCM d'Ecofinance enregistrée sous le numéro 1116

Ecofinance dispose :

- ✓ D'une assurance de responsabilité professionnelle,
- ✓ D'une assurance sur pièces et documents confiés.

Cette offre est valable 6 mois à compter de la date de proposition, soit jusqu'au 15/01/2021.

Fait en 2 exemplaires à :

Le : 22 OCT. 2020

La Collectivité

Pour Ecofinance

(Cachet et signature)

(Cachet et signature)



ECOFINANCE
Aéropôle – Bâtiment 5
5, Av. Albert Durand
31702 Blagnac Cedex
Tél. 05 62 74 50 60 - Fax 05 62 74 50 61
RCS Toulouse 0 484 354 064

