



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ
et l'EPF Auvergne

**« Axe 4 du PPI : Faciliter la réalisation d'aménagements, le
renforcement des services et la création d'équipements publics »**

**Projet d'activités mixtes : installation des locaux de la communauté de
communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ et locations locaux d'activité
sur la commune d'AMBERT**

Entre

La communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ
Représentée par son Président, Monsieur Daniel FORESTIER
Habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire
en date du **2024** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « l'EPCI » d'une part,

Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 65 Boulevard François
Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit
Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil
d'administration en date du **2024**.

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

Il est exposé ce qui suit

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux
statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le
compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou
immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L 221-1 et

L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Aucune opération de l'EPF Auvergne ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. En ce sens, la commune a été interrogée par courrier en date du 30 mai 2024.

Cette acquisition est destinée à l'installation de certains services de la Communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ et d'entreprises à la recherche de locaux à louer sur la commune d'AMBERT.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

1) Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition par voie amiable, ou préemption ou expropriation, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ des immeubles situés sur la commune d'AMBERT, désignés ci-après.

Dans sa séance en date du **2024**, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition par voie amiable :

► de 5 parcelles non bâties, sises VILLENEUVE et cadastrées :

- AI 262, d'une superficie de 141 m²,
- AI 320, d'une superficie de 26 m²,
- AI 321, d'une superficie de 6 m²,
- AI 340 d'une superficie de 419 m²,
- AI 341 d'une superficie de 2 251 m²,

► de 3 parcelles bâties, sises VILLENEUVE et 2 rue Costes et Bellonte, cadastrées :

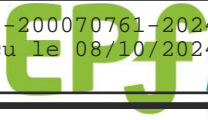
- AI 263 d'une superficie de 912 m²,
- AI 318 d'une superficie de 952 m²,
- AI 322 d'une superficie de 216 m²,



Les biens sont des bâtiments industriels comprenant des bureaux, ateliers/garages et espaces de stockage de matériels, et également environ 3 400 m² de terrain constructible.

Les biens se situent en zone UC du PLU.





2) Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale des évaluations communiquées par le service des Domaines.

3) Modalités d'intervention - gestion des biens

L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession. Il assure la sauvegarde et la sécurisation l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à l'EPCI dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

3.1. Etat d'occupation du bien

Les biens sont libres de toute occupation. Il reste cependant des encombrants que les propriétaires débarrasseront avant la vente.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

En vue de la réalisation du projet par la commune, et afin de l'éclairer sur la mise en œuvre de ce dernier, il a été diligenté un diagnostic structurel en date du 7 juin 2024, et un rapport sécurité incendie et accessibilité PMR en date du 12 juin 2024 :

Les principaux éléments des rapports structurels d'Etudes Béton sont rappelés ci-après :

L'objectif de cette acquisition est la conservation des bâtis visités pour de l'activité mixte. L'ensemble visité est dans un état structurel visuel correct nécessitant cependant quelques suivis et travaux :

- la fissure en tête du poteau central du R-1 de l'atelier est à surveiller à l'aide d'une jauge,
- le poteau fissuré à l'angle Nord-Ouest du R-1 doit être réparé,
- la fissure de la façade Est de la construction originelle en RDC devra être réparée ou sécurisée,



- l'ouverture sciée du R-1 sans linteau est à reprendre,
- la couverture et les chéneaux de l'ensemble doivent être observés et nettoyés.
- le linteau du refend de la construction originelle doit être réparé.

L'enveloppe financière correspondant ces interventions est d'environ 7 000 € hors taxes, plomb, amiante.

Le montant de travaux n'intègre pas d'éventuelles réparation de couverture ou de chéneaux.

S'il a vocation à être utilisé, le monte-charge devra être vérifié.

En fonction du projet, la capacité portante du palier bois installé après modification des escaliers devra être vérifiée.

Les principaux éléments du rapport sur les prescriptions règlementaires, sécurité incendie et accessibilité PMR rappelés ci-après :

Nous pouvons conclure que la création et l'aménagement d'une ou plusieurs cellules au sein du bâtiment existant situé au 2 rue Costes et Bellonte sur la commune d'Ambert restent possible et ne présentent pas de complexité particulière, si celles-ci ne reçoivent pas de public.

Dans cette hypothèse, il ne sera alors nécessaire de traiter que les seules parois d'isolement, le désenfumage, les issues de secours et les installations techniques. Nous rappelons bien que ces points ne sont applicables que si les cellules restent classées en ERT avec application du seul et « simple » Code du Travail.

Une étude spécifique et au cas par cas sera nécessaire si lesdites cellules aménagées sont soumises à déclaration ou à enregistrement auprès de la DREAL (si application des préconisations ICPE).

Par contre, si un ou des ERP sont aménagés au sein des cellules, les travaux nécessaires au respect de la réglementation sécurité seront plus complexes et devront notamment passer par un traitement permettant de rendre stable au feu de degré une heure au moins des structures.

Concernant la mise en accessibilité, aucune préconisation particulière ne sera requise si les cellules aménagées ne reçoivent pas de public et ne sont classées qu'en ERT.

Dans le cas contraire, en cas de réception de public, l'accessibilité des locaux serait alors à traiter dans la globalité de chaque cellule concernée.

Nous rappelons que nos préconisations sont données à titre indicatif, sans être exhaustives puisque les futurs aménagements ne sont connus.

Elles sont rédigées sur la base des hypothèses d'aménagements définies par EPF Smaf.

Dans tous les cas, des études complémentaires seront nécessaires en fonction des affectations définitives et/ou des futurs aménagements et ce, cellule par cellule. En effet et dans tous les cas, une autorisation de travaux ou un permis de construire devra être prévu(e) afin d'officialiser les futurs aménagements intérieurs et les affectations de chaque cellule.



L'attention de la commune est attirée sur l'ensemble des points remarquables mentionnés dans lesdits rapports qui ne sont pas ici mentionnés.

Les rapports dans leur intégralité sont joints aux présentes. La commune reconnaît en avoir pris connaissance et faire son affaire personnelle de ces préconisations et travaux.

3.3. Entretien et sécurisation des biens

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la commune.

En cas de désaccord écrit de la commune, les biens sera rétrocédé à l'EPCI par l'EPF Auvergne et fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à l'adhérent dans l'attente de la rétrocession.

En cas d'urgence (accidents, dégradations, vandalisme, squat...) les travaux nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement seront engagés par l'EPF Auvergne sans délai ni autorisation de la commune.

3.4. Travaux préparatoires au projet

Tous les travaux et études nécessaires au projet de l'EPCI ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de l'EPCI (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

3.5. Mise à disposition du bien

Les biens peuvent être mis à disposition de l'EPCI par l'EPF Auvergne pendant la durée du portage. Dans ce cas, une convention de gardiennage sera conclue entre les parties. Cette convention fixe les conditions, la durée de la mise à disposition du bien par l'EPF Auvergne à l'EPCI ainsi que les responsabilités incombant à chacune des parties. Les dispositions de la convention de gardiennage et de ses avenants, tant qu'elles sont en vigueur, prévalent celles de la présente convention de portage.



Conditions particulières :

La communauté de communes ayant manifesté son souhait de procéder aux travaux de réhabilitation, conformément au projet indiqué ci-dessus, Monsieur le Président :

- est autorisé à signer une convention de gardiennage transitoire des biens en vue de commencer les travaux d'aménagement,
- s'engage, dans le cadre de la convention de gardiennage, à mettre en œuvre les réparations préconisées par le bureau d'études structure afin de garantir la sauvegarde du bien et la sécurité des occupants et usagés,
- et s'engage à racheter lesdits biens, dès réception du prix de revient établi par l'Etablissement Public Foncier Auvergne. Le solde dû (hors TVA payable en une seule échéance au moment de la cession) pourra faire l'objet d'un étalement sur la période de portage restant à courir.

4) Durée et modalités de portage

L'EPCI s'engage à faire face aux entières conséquences financières entrainées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation la valeur du stock par annuité constante **sur 10 ans**.

La première phase de remboursement interviendra à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente selon les modalités fixées par le Conseil d'administration de l'Etablissement.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, **soit 2,5 %** sur le capital restant dû.
- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.
- au remboursement annuel de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion.

Ce bilan de gestion comprend également les éventuelles recettes perçues par l'EPF dans le cadre de la gestion des biens (loyers, redevances...) et qui font ainsi l'objet d'un reversement à la

commune. Il est adressé annuellement à l'EPCI, accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

5) Modalités de rétrocession

À tout moment, l'EPCI peut demander la rétrocession des biens.

L'EPCI s'engage à racheter les immeubles, objets de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, L'EPCI peut autoriser que les biens soient rachetés pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement.

La rétrocession des biens s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

L'EPF Auvergne attire l'attention de L'EPCI sur le fait qu'il est assujéti à la TVA sur l'ensemble de ses activités, cessions de biens immobiliers incluses, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts. Ainsi, l'EPF Auvergne appliquera la législation en vigueur en matière de TVA immobilière à la date de la rétrocession du bien.

En l'état actuel de la législation, la TVA peut être calculée sur la marge ou sur le prix total notamment lors d'un changement de nature juridique du bien ou sur la vente de terrains non constructibles.

A titre d'exemple, un changement de nature est opéré lorsque l'établissement acquiert un immeuble bâti et rétrocède un terrain à bâtir après des travaux de déconstruction.

6) Résiliation de la convention

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie cocontractante à l'expiration d'un délai de quatre mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.



En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ des biens, objets de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquérir.

7) Date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à Clermont-Ferrand, le 2024 en deux originaux,

L'EPF Auvergne

Le Directeur

Jérémy MENDES

La communauté de communes AMBERT LIVRADOIS FOREZ

Le Président

Daniel FORESTIER

Pièce annexée :

- Délibération du conseil communautaire du 2024
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton » en date du 7 juin 2024.
- Diagnostic de la société ACCESS en date du 12 juin 2024.