

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de THIERS et l'EPF Auvergne

**AXE 4 : Faciliter la réalisation d'aménagements, le renforcement
des services et la création d'équipements publics**

Projet de création d'une gendarmerie et réserve foncière

Entre

La commune de THIERS

Représentée par **Monsieur Stéphane RODIER, son Maire**

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **XXX** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 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 **XXX**;

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.

Cette acquisition est destinée à un projet de création d'une gendarmerie et réserve foncière.

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 commune de THIERS de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

Dans sa séance en date du « DATE CA », le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son **accord pour procéder à l'acquisition amiable de 4 parcelles non bâties sises sur la commune de THIERS cadastrées section ZL numéro 84, d'une superficie de 10720 m², situées « 3 route des Rivières»**,

- **section ZL numéro 85, d'une superficie de 10 480 m², située « les youardes est»;**
- **section ZL numéro 86, d'une superficie de 4 860 m², située « les youardes est»;**
- **section ZL numéro 87, d'une superficie de 4 810 m², située « les youardes est»;**



2) Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale d'une évaluation communiquée par le service de l'observatoire foncier de l'Etablissement.

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 la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune de THIERS s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont elle aurait connaissance.

3.1. Etat d'occupation du bien

L'EPF Auvergne résiliera les baux verbaux en cours et indemnisera les exploitants afin d'avoir la libre disposition des terrains au moment de la régularisation des actes de vente.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La commune de THIERS s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucun travail sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

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 le bien sera rétrocédé à la commune 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 la commune ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de la commune (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage,.....).

3.5. Mise à disposition du bien

Le bien peut être mis à disposition de la commune 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 la commune 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 :

Pour la mise en œuvre des études préalables au projet, la commune demandera à l'EPF une autorisation d'accès.

La phase de travaux nécessitera la mise en œuvre d'une convention de gardiennage et le déclenchement de la procédure de revente.

4) Durée et modalités de portage

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées 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 du bien (loyers, redevances...) et qui font ainsi l'objet d'un versement à la commune. Il est adressé annuellement à la commune, accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

5) Modalités de rétrocession

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet 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, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement

La rétrocession du bien 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 la commune sur le fait qu'il est assujetti 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 commune de Thiers des biens, objet 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 _____ en deux originaux,
Le _____ pour l'EPF
Le _____ pour la commune

L'EPF Auvergne

Le Directeur

Jérémy MENDES

Convention de portage
Conseil d'Administration du XX/XX/2024

La commune de THIERS

Le Maire

Stéphane RODIER

Pièce annexée :

- Délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX

PROJET