

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de THIERS et l'EPF Auvergne

**Axe 4 : Accompagner le développement économique, commercial
et touristique durable des territoires**

**Projet de maintien d'une maison de santé (rez-de-chaussée à
usage actuellement de cabinet médical en activité)**

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 Jérémie 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 au maintien d'une maison de santé.

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 2 parcelles bâties sises sur la commune de Thiers, 3 place de l'Europe, cadastrées :**

- **section AX numéro 389, d'une superficie de 1426m², située « Place de l'Europe », soit un local à usage de cabinet médical au rez-de-chaussée, accueil, salle d'attente, 7 salles de consultation, ocaux à aménager à l'étage,**
- **section AX numéro 378, d'une superficie de 19 m², située « Place de l'Europe », soit les droits indivis de moitié de ladite parcelle.**



2) Prix d'acquisition

Les acquisitions foncières sont réalisées au vu de l'évaluation par l'autorité compétente de l'Etat ou, à défaut, de celle de l'Observatoire foncier de l'Etablissement ou de tout expert immobilier mandaté par lui et le cas échéant par fixation judiciaire du prix.

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

Les locaux font actuellement l'objet d'un bail commercial entre la société SCI AURORE et la ville de Thiers, preneur, le rez-de-chaussée étant actuellement à l'usage de cabinet médical dont la sous-location a été autorisée par le bailleur le 21 mai 2024.

La commune déclare vouloir réaliser l'acquisition en maintenant l'occupation par les médecins.

Préalable à la signature de la vente, la situation juridique de l'occupation par les médecins devra avoir été régularisée.

Suite à l'acquisition, la ville de Thiers assumera directement la gestion locative des biens directement par le biais d'une convention de gardiennage.

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 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 22 décembre 2025 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

« L'objectif de cette acquisition est le maintien de la maison de santé.

Le bien visité est dans un état structurel visuel correct.

Le RDC, actuellement en activité ne présente aucun désordre apparent, il peut continuer à être exploité.

L'étage ne nécessite pas de travaux de sécurisation en attendant sa réhabilitation.

Il convient tout de même de :

- Supprimer les arbres situés à proximité des façades,**
- Entretenir l'étanchéité de la toiture terrasse du hall d'entrée,**
- Installer une jauge de surveillance.**

Une enveloppe financière de ces interventions est d'environ 3 000 euros hors taxes, plomb et amiante. »

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 Préconisation Réglementaire Sécurité Incendie et Accessibilité PMR en date du 23 Décembre 2025 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

« Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation de l'ensemble immobilier concerné, situé Place de l'Europe sur la commune de THIERS reste possible mais nécessitera des travaux pour une mise en conformité sécurité et accessibilité des locaux aménagés en ERP.

D'un point de vue sécurité incendie,

Il devra être réalisé l'isolement des locaux à risques créés. Le désenfumage naturel dans la cage d'escalier existante devra être remis en état de fonctionnement et en conformité, conformément à l'Instruction Technique 246.

Des travaux importants seront également à prévoir pour toutes les installations techniques (installations électriques, alarme, éclairage de secours), en effet le bon fonctionnement des installations techniques existantes devra être vérifié et ces installations devront soit être complétées, soit être remplacées dans le cadre des futurs aménagements du R+1.

Concernant la mise en accessibilité,

Le principal point de non-conformité actuel concerne la non-accessibilité aux PMR fauteuil au R+1, celle-ci sera à penser et à traiter dans la globalité du projet d'aménagement de l'étage et éventuellement la création d'un ascenseur.

L'ensemble des escaliers (existant et créé) et de l'ascenseur devront répondre à la réglementation PMR.

Comme tous les aménagements intérieurs seront très certainement repensés (à l'étage), il sera aisé de respecter les préconisations réglementaires liées à l'accessibilité.

Le projet d'aménagement de l'étage n'étant pas clairement défini au moment de notre étude, il n'est pas possible d'estimer précisément l'incidence financière de ces remises en conformité, nous rappelons que nos préconisations sont données à titre indicatif, sans être exhaustives. Elles sont rédigées sur la base des hypothèses d'aménagements définies par EPF Auvergne et la municipalité de THIERS.

Des études complémentaires seront obligatoirement nécessaires en fonction des futurs aménagements. Dans tous les cas, un permis de construire devra être prévu afin d'officialiser les futurs aménagements intérieurs et l'affectation du bien en ERP ».

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 son joints aux présentes. La commune reconnaît en avoir pris connaissance et faire son affaire personnelle de leurs préconisations et travaux.

L'attention de la commune est attirée sur la nécessité d'informer de son projet l'Architecte des Bâtiments de France : les parcelles étant dans le périmètre d'un monument historique.

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.

Condition particulière

Quelques dépenses d'entretien sont à prévoir à l'acquisition selon les préconisations du BET Structure.

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 :

Le bien étant acquis occupé, afin que la commune assure la gestion locative du bien, Monsieur le Maire :

- est autorisé à signer une convention de gardiennage transitoire du bien en vue de commencer les travaux d'aménagement,

- et s'engage à racheter ledit bien, 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

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 reversement 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(s) 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

La commune de THIERS

Le Maire

Jérémy MENDES

Stéphane RODIER

Pièces annexées :

- Délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton » + ERP