

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

**Entre Le Centre Communal d'Action Sociale du Cendre, la
commune du Cendre et l'EPF Auvergne**

**Axe 4 : faciliter la réalisation d'aménagements, le renforcement des services
et la création d'équipements publics.**

Projet de réaménagement de l'EHPAD

Entre

Le Centre Communal d'Action Sociale

Dont le siège est au Cendre 5, rue Maryse Bastié

Représenté par Monsieur Hervé PRONONCE, son Président

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil
d'administration en date du **xxxxxx**, demeurée ci annexée,

Dénommé ci-après « le CCAS » 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 **xxxxxxx**

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

Et

La commune de LE CENDRE

Représentée par Monsieur PRESLE, adjoint à l'urbanisme

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délégation en date du
xxxxxxx demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune »,

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.



VU ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 8 juillet 2026 n° 26/07/26/004

LE MAIRE
Le Maire,

Hervé PRONONCE

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. Dans le cas présent, l'accord de la commune est réputé acquis par la délibération de son conseil municipal annexée aux présentes et la signature de la présente convention par son représentant.

Cette acquisition est destinée au réaménagement de l'EHPAD.

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

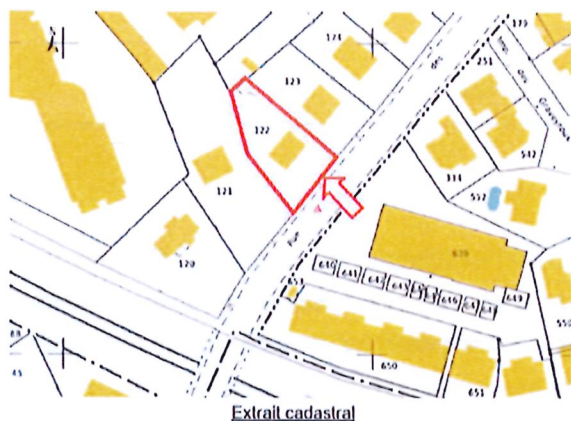
1) Objet

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 du CCAS de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

Dans sa séance en date du xxxxxx, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable de la parcelle sise sur la commune de LE CENDRE:

Bâtie cadastrée AD 122 d'une superficie de 678 m² située 3 rue des Graveyroux à proximité immédiate de la maison de retraite.

Il s'agit d'un pavillon en R+1+ comble, avec un jardin et un cabanon au fond de celui-ci.





Jardin et cabanon

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 au CCAS ni à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

Le CCAS et la commune du Cendre s'engagent à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont ils auraient connaissance.

3.1. Etat d'occupation du bien

Le bien est libre de tout occupant.

3.2 . Autorisation de travaux et état du bien

Le CCAS du Cendre s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisé préalablement par l'EPF Auvergne.

En vue de la réalisation du projet par le CCAS, et afin de l'éclairer sur la mise en œuvre de ce dernier, il a été diligenté un diagnostic structurel en date du 10 avril 2026 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

« L'objectif de cette acquisition est la démolition de la maison visitée. Sans défaut structurel apparent, cette dernière ne nécessite pas de travaux de sécurisation et/ou conservatoire en attendant sa démolition. Une location temporaire pourrait être envisagée, mais le bien n'est pas isolé thermiquement. Dans l'éventualité d'une mise en location provisoire, les réseaux de fluides devraient être vérifiés. Le cabanon de jardin devra être démonté précautionneusement, ce dernier étant situé à proximité (ou en réhausse ?) du mur de clôture fissuré de la parcelle 123 voisine.

Le puits situé dans le jardin devra être conservé et sécurisé.

Une enveloppe financière de cette déconstruction d'ensemble est environ 21 000 euros hors taxes, plomb et amiante. »

L'attention du CCAS et de la commune est attirée sur l'ensemble des points remarquables mentionnés dans ledit rapport qui ne sont pas ici mentionnés.

Le rapport dans son intégralité est joint aux présentes. Le CCAS et la commune reconnaissent en avoir pris connaissance et faire leur 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 au CCAS et à la commune.

En cas de désaccord écrit du CCAS, le bien lui sera rétrocédé par l'EPF Auvergne et fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage au profit dudit CCAS 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 du CCAS.

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 du CCAS (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage,.....).

L'EPF Auvergne assurera la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction de la maison et du cabanon présents sur la parcelle. Le montant estimé à ce jour de la déconstruction est de 21 000 € hors taxes, amiante et plomb et complété des coûts afférents (maîtrise d'ouvrage, dépose des réseaux...) et pourra être significativement augmenté en fonction de la présence d'amiante (coût du désamiantage à prévoir en supplément). Le montant prévisionnel final fera l'objet d'une validation par le CCAS et le remboursement de la dépense se fera par annuités pour la durée restante du portage selon les modalités de financement propres à l'article 4 de la présente convention. Lorsque le montant total des travaux à réaliser aura été arrêté, la présente convention fera l'objet d'un avenant.

3.5. Mise à disposition du bien

Le bien peut être mis à disposition du CCAS 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, le CCAS 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

Le CCAS via le budget de l'EHPAD 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.

Le 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.

La commune de LE CENDRE s'engage, par les présentes, à se substituer au CCAS dans tous ses engagements financiers à l'égard de l'EPF Auvergne définis dans la présente convention.

5) Modalités de rétrocession

À tout moment, le CCAS peut demander la rétrocession du bien.

Le CCAS 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 défaut de rachat à terme par le CCAS via le budget de l'EHPAD, la commune de LE CENDRE s'engage alors à racheter le bien aux conditions énoncées ci-dessus.

A sa demande par voie de délibération, le CCAS 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 au CCAS ou à défaut à la commune de LE CENDRE du ou des biens, objet(s) de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

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-Fd, le

en trois originaux,

L'EPF Auvergne

Le Directeur

Le CCAS

Le Président

La commune du CENDRE

Adjoint à l'urbanisme

Jérémy MENDES

Hervé PRONONCE

Jean-Paul PRESLE

Pièces annexées :

- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »

Délibérations du conseil municipal du xxxxx et du CCAS en date du xxxxx