

### Point 3 Annexe projet de convention.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

A LA DELIBERATION

ID : 063-216300699-20251217-251217003-DE

DU 17/12/2025 N° 251217003

Mettre logo

LE MAIRE  
Le Maire,



Hervé PRONONCE

### CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de LE CENDRE et l'EPF Auvergne

**Axe 3 : Accompagner le développement économique, commercial et touristique durable des territoires**

#### Acquisition d'une boulangerie pour pérennisation du commerce

Entre

La commune de LE CENDRE

Représentée par Monsieur le maire Hervé PRONONCE

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2025 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 18 décembre 2025 ;

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.

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

Mettre logo

### 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 LE CENDRE de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

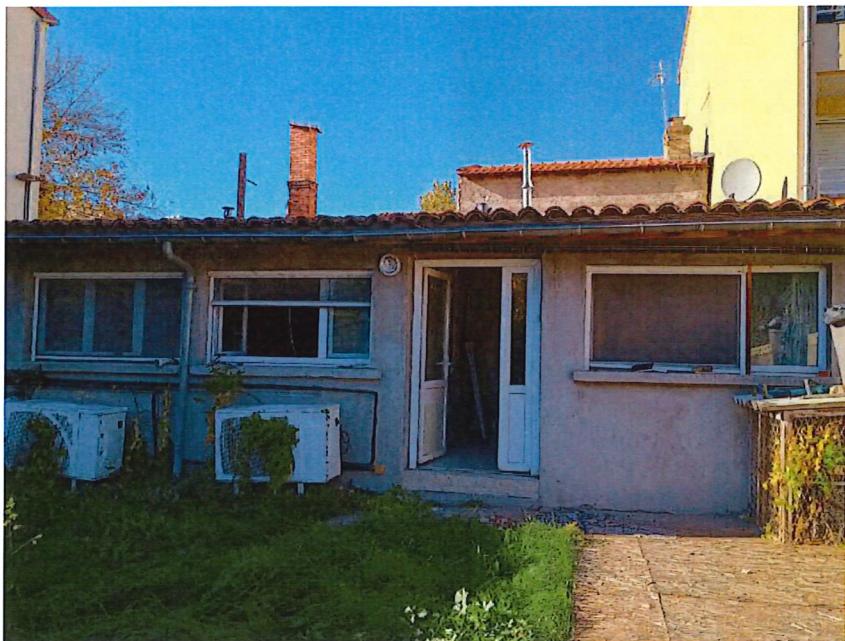
Dans sa séance en date du **18 décembre 2025**, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable d'une parcelle **sise 2 rue du Moulin sur la commune de LE CENDRE** :

- Bâti cadastré section AH numéro 109, d'une superficie de 210 m<sup>2</sup> au sol environ, située « **2 rue du Moulin** »,



Photo extérieure rue du Moulin

Mettre logo



*Photo arrière du bâtiment*



*Intérieur : surface de vente*

Mettre logo



*Laboratoire et local four*



## 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

Mettre logo

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

La commune de LE CENDRE 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

Cette acquisition est destinée à permettre le maintien de la boulangerie sur la commune. Le propriétaire des murs et détenteur du fonds de commerce, fermé depuis quelques mois, vendra ledit fonds de commerce à un nouveau boulanger le même jour que la vente des murs au profit de l'EPF Auvergne.

L'EPF Auvergne pourra contractualiser une convention d'occupation à titre précaire et révocable avec le nouveau propriétaire du fonds de commerce qu'après réalisation de tous les travaux de sécurisation du bien et des mises aux normes ERP. Le bail commercial définitif à son profit ne pourra être régularisé qu'après revente à la commune.

### 3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La commune de LE CENDRE s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucun 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 17 novembre 2025 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

« L'objectif de cette acquisition est la pérennisation d'un commerce de boulangerie sur la commune. Le bien actuel ne présente pas de désordre majeur. Cependant, en attendant le projet de réhabilitation, il convient :

- D'installer des jauge de surveillance des fissures,
- D'entretenir le chéneau encaissé et de le raccorder au réseau,
- D'installer un bardage de protection de l'élévation du shed
- D'installer une échelle de stabilité du conduit de cheminée.
- De reprendre la bande soline en en pied de la façade Est du R+1

Ces interventions sont à réaliser sans délais.

Majoritairement masquée par le second œuvre, la structure du bâti n'a pu être que très partiellement observée. En amont de la réhabilitation il conviendra donc de purger le second œuvre afin d'apprécier la qualité de la structure principale et de réaliser les réparations/ renforcements nécessaires (toiture fléchie).

Cette purge doit être réalisée sous 6 mois, afin de s'assurer que la toiture fléchie ne vienne pas endommager l'ensemble de la construction.

Mettre logo

*Les superpositions de matériaux de différentes natures, les assemblages aperçus, la nature reconnue des argiles locales et la moindre qualité suspectée des fondations mènent à décrire ce bâtiment comme étant de qualité médiocre.*

*Quel que soit la période d'exploitation temporaire des lieux souhaitée, il est probable que le bâti n'assure pas de stabilité de forme sans déformations.*

*Le montant des investissements pour une mise à nu permettant de vérifier la structure et de réfaction du second œuvre pour garantir à terme les stabilités au feu nécessaires pour son exploitation peut s'avérer important et donc discutable au regard de la qualité du support et de sa pérennité.»*

**Les principaux éléments du rapport de préconisations réglementaires, Sécurité incendie et accessibilité PMR, en date du 18 novembre 2025, sont rappelés ci-après :**

**Le récapitulatif des travaux préconisés par le cabinet AACCESS sont les suivants**

« Isolement de l'ERP des locaux à risque et isolement par rapport aux logements locatifs (plafond et cage d'escalier) :

Isolement de l'ensemble du fournil et des locaux de préparation.

Isolement du local chauffage.

Travaux d'élargissement de la porte d'évacuation du magasin.

Installation alarme incendie.

Installation éclairage de sécurité.

Installation électricité (labo préparations et espace de vente).

Installation d'une tablette PMR.

Mise aux normes de l'escalier d'accès à l'étage.

Mise en place de garde-corps aux fenêtres à l'étage.

#### **Conclusions du bureau d'Etude AACCESS**

« Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 2 Rue du Moulin sur la commune de LE CENDRE (63) reste possible mais nécessitera des travaux importants pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera aménagé en ERP. La mise en accessibilité sera moins contraignante.

D'un point de vue sécurité incendie, il sera nécessaire de traiter l'isolement entre le RDC et le R+1, via le traitement coupe-feu des planchers.

**En complément, il devra être réalisé l'isolement des locaux à risques créés (fournil, réserve, stockage ...).**

Des travaux importants seront également à prévoir pour toutes les installations techniques (installations électriques, alarme, éclairage de secours).

Concernant la mise en accessibilité, l'espace de vente est accessible et ne nécessite quant à lui peu de travaux.

L'aménagement d'un logement locatif à l'étage, ne présenteront quant à lui aucune contrainte particulière, du fait qu'il sera indépendant de l'ERP et affecteront l'ensemble de l'étage et qu'il n'aura pas à être accessible aux PMR fauteuil.

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 LE CENDRE.

Mettre logo

*Des études complémentaires seront 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 ledit rapport qui ne sont pas ici mentionnés.**

**Le rapport dans son intégralité est joint 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 (EPCI), le bien sera rétrocédé à la commune (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.

**Au vu des conclusions des bureaux d'études mandatés, l'EPF Auvergne attire l'attention de la commune sur les travaux à réaliser pour la mise en sécurité du bâtiment, de l'installation électrique et la mise aux normes ERP.**

**L'EPF Auvergne assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des études et travaux de consolidation, sécurisation et mise aux normes rendus nécessaires. Ces dépenses seront remboursées par la commune à l'EPF Auvergne par annuités sur la durée restante à courir et selon les modalités financières de l'acquisition.**

### **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**

Mettre logo

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.

#### 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 **12 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

Mettre logo

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 LE CENDRE du bien, 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 Clermont-Fd, le

en deux originaux,

**L'EPF Auvergne**

Le Directeur

**La commune de LE CENDRE**

Le Maire

Jérémy MENDES

Hervé PRONONCE

Mettre logo

Pièces annexées :

- Délibération du conseil municipal du **17/12/2025**
- 1 Rapport BET ETUDES BETON
- 1 rapport AACCESS

PROJET