

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de **XXX** et l'EPF Auvergne

Axe :

Projet de XXX

Entre

La commune de

Représentée par Monsieur/Madame FONCTION NOM

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.

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

Cette acquisition est destinée à XX

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 XX 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 parcelle(s) sise(s) sur la commune de XX:

- B/NB, cadastrée(s) section X numéro XX, d'une superficie de XX m², située « ADRESSE »,

PHOTOS

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 du Domaine et 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 **XX** 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

Le bien est libre de tout occupant.

Ou si achat occupé

La commune a pris connaissance des baux, et déclare vouloir réaliser cette acquisition en l'état. Elle assumera la gestion locative des biens directement par le biais d'une convention de gardiennage.

L'EPF Auvergne alerte la commune sur l'existence d'un droit de préférence au profit desdits locataires qu'ils pourront faire valoir au moment de la revente du bien par l'EPF à la commune.

3.2 . Autorisation de travaux et état du bien

La commune de **XX** 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 3 juin 2021 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

Conclusions du BET

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.

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 (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.

Condition particulière si nécessité de prévoir une sécurisation par EPF avec coût

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 :

La commune ayant manifesté son souhait de procéder au démarrage des travaux visant à l'aménagement définitif du bien immédiatement après l'acquisition, et conformément au projet indiqué ci-dessus, 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.

OU

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 entrainées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation la valeur du stock par annuité constante sur **XX ans (durée en fonction du type de projet)**.

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 **XX % (taux en fonction du type de projet)** 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 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 commune de **XX** du ou 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 XXX
Le Maire

Jérémy MENDES

XX

Pièces annexées :

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