



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la communauté de communes Plaine Limagne et l'EPF Auvergne

« Axe 3 du PPI : accompagner le développement économique, commercial et touristique durable des territoires »

Projet d'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) de Champ Mouttier sur la commune de MARINGUES

Entre

La communauté de communes Plaine Limagne
Représentée par son Président, Monsieur Claude RAYNAUD
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du **2025** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « l'EPCI » d'une part,

Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du **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. Un courrier a été adressé, le 10 avril 2025, à la commune de MARINGUES afin qu'elle donne son accord sur le projet. **Il a été validé par une délibération en date du 2025**

Cette acquisition est destinée à l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) de Champ Mouttier sur la commune de MARINGUES, dans le cadre de sa stratégie de développement économique et de sa politique d'offre foncière à destination des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de service.

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 communauté de communes Plaine Limagne des immeubles situés sur la commune de MARINGUES, désignés ci-après.

Dans sa séance en **date du 2025**, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition par voie amiable :

► de 7 parcelles non bâties, sises Le Champ Mouttier et cadastrées :

- **ZX 30** d'une superficie de 8 990 m²,
- **ZX 31** d'une superficie de 2 600 m²,
- **ZX 32** d'une superficie de 770 m²,
- **ZX 33** d'une superficie de 6 140 m²,
- **ZX 34** d'une superficie de 7 420 m²,
- **ZX 35** d'une superficie de 2 750 m²,
- **ZX 36** d'une superficie de 9 580 m²,

Il s'agit de terrains plats cultivés.

Les biens se situent en zone 1AU du PLU.



2) Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale des évaluations communiquées par l'Observatoire foncier.

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

La communauté de communes Plaine Limagne s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

3.1. Etat d'occupation du bien

Les biens sont occupés par des agriculteurs. Ils seront évincés par l'EPF Auvergne au moment de l'acquisition.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La communauté de communes Plaine Limagne 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.



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 communauté de communes.

En cas de désaccord écrit de la commune, les biens sera rétrocédé à l'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.

3.4. Travaux préparatoires au projet

Tous les travaux et études nécessaires au projet de l'EPCI ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de l'EPCI (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

3.5. Mise à disposition du bien

Les biens peuvent être mis à disposition de l'EPCI 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 l'EPCI 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 communauté de communes 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

L'EPCI 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 8 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 des biens (loyers, redevances...) et qui font ainsi l'objet d'un reversement à la Communauté de communes. Il est adressé annuellement à l'EPCI, accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

5) Modalités de rétrocession

À tout moment, l'EPCI peut demander la rétrocession des biens.

L'EPCI s'engage à racheter les immeubles, objets 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, L'EPCI peut autoriser que les biens soient rachetés pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement.

La rétrocession des biens 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 L'EPCI 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 communauté de communes Plaine Limagne des biens, objets 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-Ferrand, le 2025 en deux originaux,

L'EPF Auvergne

Le Directeur

Jérémy MENDES

La communauté de communes Plaine Limagne

Le Président

Claude RAYNAUD



Pièce annexée :

- Délibération du conseil communautaire du 2025.

PROJET