



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 10 DECEMBRE 2024

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 53

Présents : 35

Votants : 41

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 décembre à 18 heures, le Conseil Communautaire du Pays de Saint Eloy, convoqué le 04 décembre 2024 par voie dématérialisée, s'est réuni à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy-les-Mines, sous la présidence de Monsieur Laurent DUMAS, Président en exercice.

N° CC2024-09-09

**OBJET :**

**SIGNATURE CONVENTION  
EPF SMAF ACHAT D'UN  
LINEAIRE SUR LA  
COMMUNE DE PIONSAT**

**Présents :** Jean-Yves ARNAUD ; Michel BANCAREL ; Jean-Claude BELLARD, Christine BONNET ; Karine BOURNAT-GONZALEZ ; Jean- Claude CAZEAU ; Daniel CLUZEL ; Serge COMPTE ; Jacqueline DUBOISSET ; Robert DUBUIS ; Laurent DUMAS ; Sylvain DURIN ; Bernard FAVIER ; Jean-Claude GAILLARD ; Marc GIDEL ; Patrick GIDEL ; Bernadette GOURSON ; Gilles GOUYON ; Jean-Jacques GRZYBOWSKI ; Christian JEROME ; Christian JOUHET ; Jean-Jacques LOUIS-FERANDON ; Michèle MEUNIER ; Sabine MICHEL ; Christiane MOUGEL ; Roger OLLIER ; Laurence ORIOL ; Bernard PENY ; René POUILLE ; Jean-Marc SAUTERAU ; Odile SOULIER ; Jacques THOMAS ;  
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

**Absents ayant donné procuration :** Cédric BOILOT ayant donné procuration à Sylvain DURIN ; Guy CHARTOIRE ayant donné procuration à Laurent DUMAS ; Jérôme GAUMET ayant donné procuration à Bernard PENY ; Bernard GRAND ayant donné procuration à Christian JEROME ; Anthony PALERMO ayant donné procuration à Jacqueline DUBOISSET ; Catherine SIMONET ayant donné procuration à Jean-Jacques LOUIS-FERANDON ;

**Excusés remplacés par le suppléant :** François BRUNET remplacé par Lionel FAURE ; Bernard DUVERGER remplacé par Daniel CHARRAUX ; Marie TARDIVAT remplacée par Claude CHAMBON ;

**Excusés :** Denis ASTRUC ; Marc BEAUMONT ; Didier BOURNAT ; Aurélie DEFRETIERE ; Claude DUBOSCLARD ; Annelise DURON ; Pascale JEAN ; Marie-Christine LOURDIN ; Margaux PIQUELLE ; Valérie ROCHE ; David SABY ; Christophe SARRE ;

**Secrétaire :** Karine BOURNAT-GONZALEZ ;

**AR Prefecture**

063-200072080-20241210-CC20240909-DE  
Reçu le 19/12/2024

Le Président,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment les dispositions de son article L. 5211-11,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2016, prononçant la fusion des communautés de communes de Pionsat, Cœur de Combrailles et du Pays de Saint Eloy avec extension aux communes de Menat, Servant, Teilhet, Neuf Eglise et Virlet au 1er janvier 2017,

**Vu** les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saint Eloy et notamment sa compétence en matière de développement économique,

**Considérant** que les propriétaires des parcelles AC 66, AC 67, AC 68, AC 69, AC 70 et AC 71 sont disposés à vendre leur bien à l'amiable

**Considérant** que ce projet participera à la dynamisation des commerces sur la commune de Pionsat

**Propose au Conseil Communautaire :**

- D'approuver les conventions avec l'EPF SMAF ci-annexé,
- D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :**

- adopte cette proposition,
- charge M. le Président de la publication et de l'exécution de ces décisions,

.....  
Fait et délibéré à l'unanimité à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy les Mines, le 10 décembre 2024.

Le Président,

Laurent DUMAS



## CONVENTION DE GARDIENNAGE

### Mise à disposition pour travaux, usage communal, gestion locative et usage par des tiers

#### Exposé :

L'EPF Auvergne est habilité pour le compte de ses adhérents, établissements de coopération intercommunale (EPCI) et communes les composant, à procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme. Dans le cadre de cette mission, la communauté de communes du PAYS DE SAINT-ELOY a sollicité l'EPF Auvergne pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet de création d'une boulangerie-pâtisserie, d'une cellule commerciale et de logements sur la commune de PIONSAT.

En conséquence, l'EPF Auvergne a acquis, par négociation amiable, par acte de vente du +++++ passé chez Maître +++++ notaire à +++++ (++) un ensemble immobilier composé de quatre parcelles bâties et deux parcelles non bâties situé dans le bourg, cadastré section AC numéros 66, 67, 68, 69, 70, 71.

Cet ensemble est appelé à revenir à terme, en propriété de la communauté de communes du PAYS DE SAINT-ELOY. La durée de portage du bien est de 10 ans ; soit jusqu'en 20++. Les conditions d'acquisition, de portage puis de revente du bien sont précisées dans la convention de portage datée du +++++. La communauté de communes du PAYS DE SAINT-ELOY a sollicité la mise à disposition du bien à titre transitoire pour réaliser les études et travaux d'aménagement en vue de la réalisation du projet définitif.

#### Ceci exposé, entre les soussignés :

1. **L'EPF Auvergne**, établissement dont le siège et les bureaux sont situés 65, Boulevard François Mitterrand à Clermont-Ferrand (63000), représenté par son **Directeur Monsieur Jérémy MENDES** ayant tous pouvoirs et délégations à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de nomination du 29 avril 2021, visée en Préfecture le 27 mai 2021 et conformément à une délibération de délégation de pouvoirs du Conseil d'Administration dudit Etablissement en date du 24 juin 2021 visée en préfecture le 29 juin 2021,

Ci-après désigné le propriétaire,

d'une part,

2. **La communauté de communes du PAYS DE SAINT-ELOY** représentée par son **Monsieur Laurent DUMAS**, domicilié(e) Rue du Puits Saint Joseph à SAINT-ELOY-LES-MINES (63 700), autorisé(e) par délibération du Conseil communautaire du +++++,

Ci-après désigné le preneur,

d'autre part,

est arrêtée la convention suivante.

## ARTICLE 1. DESIGNATION DU BIEN

---

Le bien objet de la présente convention est un ensemble immobilier comprenant :

- Deux parcelles de terrain non bâties,
- Quatre parcelles bâties où est édifiée une grande bâtisse à usage d'habitation.

le tout situé dans le bourg, cadastré section AC numéros 66, 67, 68, 69, 70, 71.

Le preneur déclare dispenser le propriétaire des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, portant sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune de PIONSAT est exposée sur tout ou partie de son territoire, ces informations étant disponibles en mairie.

Le propriétaire déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

Pendant toute la durée de la convention, le bien considéré reste la propriété de l'EPF Auvergne.

### Contrats de locations en cours à la date d'effet de la présente convention

Néant

### Servitudes en cours à la date d'effet de la présente convention

CF acte notarié.

Néant

## ARTICLE 2. OBJET DE LA CONVENTION / MISSION DE GARDIENNAGE

---

La mise à disposition du bien entraîne systématiquement et impérativement le transfert du gardiennage dudit bien au sens juridique du terme, ce que le preneur reconnaît et accepte expressément.

L'EPF Auvergne :

- autorise le preneur à prendre possession, à titre transitoire, du bien cité à l'article 1 de la présente convention, ci-après dénommé « le bien », mis à sa disposition gratuite et immédiate, pendant toute la durée de la présente convention,
- confère tous pouvoirs au preneur pour en déterminer l'usage, le contrôle et la direction.

En cas de contrats de location en cours (voir article 1), ceux-ci se poursuivent dans les termes et conditions établis par tous contrats et avenants signés antérieurement à la présente convention. Le preneur se substitue à l'EPF Auvergne au jour de la date d'effet de la mise à disposition pour la gestion locative. En conséquence, le preneur est notamment autorisé à percevoir directement le prix des

loyers et toutes sommes issues de la gestion locative et à conduire toutes procédures contentieuses liées à la location pour quelque motif que ce soit, en lieu et place de l'EPF Auvergne.

Le preneur est autorisé, sous son contrôle et sous sa responsabilité, à (liste non exhaustive) :

- procéder à toutes études nécessaires à la réalisation de l'objet de la présente convention (études par cabinets spécialisés, experts, architectes, sondages y compris destructifs, recherches archéologiques, diagnostics pour travaux, etc.) ;
- effectuer toutes recherches par lui-même ou par tiers mandatés, concernant la nature, la qualité du bien, les droits et interdictions l'affectant (servitudes, mitoyenneté, etc.) ;
- déposer tous permis de travaux, de démolir ou de construire, et instruire toutes procédures nécessaires ;
- effectuer par lui-même ou par des tiers mandatés, tous travaux, notamment d'entretien, de sécurisation et/ou de mise aux normes, (y compris de démolition totale ou partielle, percement de murs de gros œuvre, modification des dispositions intérieures, grosses réparations, confortation, reconstruction), qu'il jugera utile d'entreprendre pour assurer la sécurité du bien, des personnes et de l'environnement ;
- faire usage du bien pour son propre compte ;
- faire usage du bien pour des activités associatives et culturelles par la mise à la disposition des lieux à des tiers, à charge pour lui d'en définir les conditions d'usage et de durée, par conventions écrites, souscrites dans le cadre des articles L 221-2 et L 213-16 du Code de l'urbanisme ;
- louer le bien à titre gratuit ou onéreux dans le cadre des dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme ;
- engager toutes procédures contentieuses et ester en justice pour tous litiges nés des missions confiées aux présentes.

### ARTICLE 3. RESPONSABILITES DU PRENEUR

---

**Le gardiennage du bien : son usage, son contrôle et sa direction sont confiés par l'EPF Auvergne au preneur à compter de la date d'effet de la présente convention.**

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur s'engage à informer immédiatement l'EPF Auvergne des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, interventions sur le bien..., ainsi que des dégradations, incidents ou accidents, survenus du fait de l'usage du bien, des éventuels travaux exécutés, de la location ou la mise à disposition du bien.

**a. Responsabilités liées à la mission de gardiennage du bien**

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur se voit confier la mission de gardiennage du bien mis à disposition. Cette mission de gardiennage du bien confère notamment au preneur les responsabilités suivantes :

- surveillance du bien,
- sécurisation du bien : s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès et réaliser le cas échéant les travaux d'entretien et de réparation de ces dispositifs,
- entretien du bien : travaux de gestion courante, conservation, sauvegarde et nettoyage du bien.

Le preneur sera subrogé, en lieu et place de l'EPF Auvergne, dans tous les droits et obligations du propriétaire. Il représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de la mise à sa disposition du bien et de ses suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec le preneur.

Le preneur garantit le propriétaire des droits et obligations résultant de la présente mise à disposition, de ses suites et des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui. Cette garantie inclut l'ensemble des droits et obligations financières en découlant y compris à l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les entreprises, les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc...

#### **b. Responsabilités en cas d'usage pour le compte du preneur**

Sous son contrôle et sa responsabilité, le preneur prendra toutes dispositions pour se prémunir des risques liés à l'accueil des personnes dans les lieux, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'EPF Auvergne, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des employés communaux et d'une manière générale la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

#### **c. Responsabilités en cas de travaux**

Le preneur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux. Il est subrogé en lieu et place de l'EPF Auvergne dans les attributions, relevant normalement du propriétaire, pour la sauvegarde du bien et la réalisation de travaux, notamment (liste non exhaustive) :

- gardiennage de l'immeuble pendant la durée de la présente convention ;
- choix des études, expertises, constats, etc., préalables à la réalisation des travaux et choix des professionnels habilités ;
- choix du mode de réalisation des travaux en régie ou par des entreprises ;
- signature des marchés avec les entreprises ;
- réalisation des travaux par les entreprises retenues ;
- mise en sécurité et aménagement des emprises de sol libérées ;

- réception des travaux.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur l'existence de diagnostics obligatoires à réaliser « pour travaux » voire « pour démolition » préalablement à leur mise en œuvre et à informer les intervenants des risques et obligations en découlant. Il est habilité à désigner le maître d'œuvre ou les entreprises de son choix, sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme, ou un professionnel, dûment habilité.

Le preneur a la responsabilité de se prémunir des risques liés aux travaux entrepris, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'EPF Auvergne, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des employés communaux et d'une manière générale la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur les déclarations nécessaires à la révision des bases d'imposition foncière à effectuer par suite des travaux réalisés.

Le preneur informera l'EPF Auvergne de l'avancement de la procédure de travaux à compter de son lancement, et jusqu'à sa date d'achèvement et de réception. L'achèvement des travaux sera constaté lors de la réception organisée en présence du propriétaire et par procès-verbal de réception entre les parties.

A titre d'information, il est ici rappelé l'existence de réglementations en matière de (liste non exhaustive) :

- risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux ;
- risques inhérents à la présence de revêtements contenant du plomb, pour la protection des intervenants en charge des travaux ;
- habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante ;
- mesures d'empoussièrement et de nettoyage ;
- tri sélectif, mesures de protection de l'environnement et informations à fournir sur les déchets générateurs de nuisance, leur récupération et leur élimination ou stockage dans les installations classées. Dans ce cadre, la commune s'engage à transmettre à l'EPF Auvergne une copie du bordereau de suivi des déchets.

#### **d. Responsabilités en cas d'usage par des tiers et/ou de gestion locative**

Le preneur est autorisé à accorder des titres d'occupation sur le bien, dans le respect de la réglementation et des normes applicables aux occupations autorisées, notamment en termes de sécurité, de salubrité et d'information des locataires (notamment diagnostics prescrits par les dispositions de la loi 89-462, article 3-3).

**Toutes nouvelles occupations concédées sont soumises aux régimes applicables aux biens en réserve foncière durant toute la durée du portage, ce que le preneur reconnaît expressément. Ainsi, seules**

des concessions à titre temporaire et révocable répondant au régime de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme pourront être accordées. Ces titres d'occupation ne pourront en aucun cas conférer un droit au maintien dans les lieux ou un droit de renouvellement. La durée d'occupation ne peut excéder la durée de portage.

*Article L.221-2 du Code de l'urbanisme: "La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement.*

*Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au locataire aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive."*

Lorsque le preneur accorde des concessions temporaires et révocables, il assume toutes les obligations du propriétaire à l'égard des occupants telles qu'elles résultent du régime juridique applicables aux concessions temporaires et souscrit les polices d'assurances correspondantes.

Lorsque le preneur met le bien à la disposition de tiers utilisateurs de son choix, pour du logement, des activités associatives et/ou culturelles, à charge pour lui d'en définir les conditions d'usage et de durée, par conventions écrites souscrites dans le cadre des articles L.221-2 et L.213-16 du code de l'urbanisme.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur le fait que **toute location à usage commercial ne peut être concédée pour une durée excédant 3 ans pour un même exploitant** (article L.145-5 du Code du commerce). Etant ici précisé que, si l'exploitant était maintenu plus de 3 ans dans les lieux, il s'opérerait un nouveau bail dont l'effet serait réglé par les dispositions applicables aux baux commerciaux. En conséquence, le preneur se verrait dans l'obligation de racheter le bien, l'EPF Auvergne n'étant autorisé à accorder que des concessions temporaires aux occupants.

Pendant la durée de la présente convention, le preneur se substituera à l'EPF Auvergne dans les obligations du propriétaire découlant des autorisations accordées pour l'usage des lieux. Sous son contrôle et sa responsabilité, le preneur s'engage à :

- respecter les obligations légales et réglementaires en matière de changement de destination du bien ;
- respecter les obligations légales et réglementaires en matière de sécurité, incendie, accueil et accessibilité du public (ERP) ;
- effectuer tous travaux nécessaires à la suppression des risques, préalablement à l'entrée dans les lieux des tiers utilisateurs et des occupants ;
- d'une manière générale, prendre toutes dispositions pour se prémunir et prémunir l'EPF Auvergne des risques liés à l'usage du bien et pour quelque cause que ce soit ;
- produire tous justificatifs auprès de l'EPF Auvergne attestant ses engagements.

Le preneur est habilité à :

- choisir les occupants des lieux,
- fixer le prix des locations en tenant compte de la précarité du contrat,
- définir la périodicité des paiements d'avance ou à terme échu,
- établir le mode de calcul de la révision du loyer,
- fixer le montant des provisions pour charges,
- encaisser directement le prix des loyers et toutes sommes issues de la gestion locative,
- percevoir toutes recettes liées à la gestion des lieux, y compris l'avance des frais incombant aux usagers et leur régularisation au titre des charges locatives récupérables ;
- engager toutes dépenses relatives à la gestion locative du bien ;
- etc.

Les contrats d'abonnements relatifs à la fourniture d'énergie ou d'eau seront souscrits directement par le preneur ou l'occupant du bien.

Le preneur prendra toutes dispositions pour que les tiers utilisateurs et lui-même se prémunissent des risques liés à l'usage du bien et pour en prémunir l'EPF Auvergne, de façon à ce que ce dernier et elle-même ne soient en aucun cas inquiétés pour un problème de sécurité relatif aux biens, aux personnes ou à l'environnement (biens mitoyens, employés ou personnes accueillies dans les lieux, etc.).

Le preneur sera subrogé, en lieu et place de l'EPF Auvergne, dans tous les droits et obligations du propriétaire et notamment dans la conduite de toutes procédures contentieuses liées à la location ou à l'usage par des tiers, pour quel que motif que ce soit.

#### **e. Responsabilités quant aux obligations d'information à l'égard de tiers**

Le preneur assume l'obligation d'information à l'égard de tiers, ce qu'il accepte expressément, et s'engage notamment à :

- communiquer aux bénéficiaires de l'usage du bien et à tout intervenant sur le bien, toutes informations légales prescrites, notamment celles résultant de l'application de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 18 (journal Officiel du 9 juin 2005) ;
- effectuer, en application de cette ordonnance et autres législations, au fur et à mesure de la parution des textes, les diagnostics, mesures, travaux et mises aux normes prescrits ;
- annexer les constats et rapports en résultant aux contrats qu'elle souscrira, à leur date de signature ou lors de leur renouvellement, au fur et à mesure qu'il lui en sera fait obligation (diagnostics de performance énergétique, constat de risque d'expositions au plomb, état des risques naturels et technologiques, etc.) ;
- à informer les locataires, usagers ou intervenants pour travaux, des risques encourus en cas de diagnostics positifs (amiante, plomb,...) et les supprimer sans délai, dans les règles de l'art et en respect des textes en vigueur.

#### **ARTICLE 4. MODALITES FINANCIERES**

---

Les frais induits par l'ensemble des interventions effectuées dans le cadre de la présente convention seront entièrement pris en charge par le preneur.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre le preneur et l'EPF Auvergne, par le biais du bilan annuel de gestion établi par l'Etablissement.

#### **ARTICLE 5. ASSURANCES**

---

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur, veillera en tant que « gardien », usager, des lieux, maitre d'ouvrage des travaux le cas échéant, et futur propriétaire, à se garantir par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de l'exercice de sa mission, y compris contre le recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Pour les travaux réalisés en régie, le preneur veillera à se garantir des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dolz résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.

Le preneur veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que :

- les tiers mandatés soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites ;
- les bénéficiaires de concessions d'occupation (location à titre précaire et révocable et/ou usage par des tiers) soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des droits qui leur sont accordés et de leurs suites.

#### **ARTICLE 6. DATE D'EFFET, DUREE, MODIFICATION, RESILIATION**

---

La présente convention prendra effet à sa date de signature, pour se terminer de plein droit au jour de la signature de l'acte de revente par l'EPF Auvergne du bien mis à disposition.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant signé par les parties, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La présente convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra-judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier ou après l'accomplissement de cet acte.

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre des parties, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante à l'expiration d'un délai de 4 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 7. RAPPEL DES MODALITES DE PORTAGE ET DE RETROCESSION DU BIEN**

---

Le preneur s'engage à racheter le bien avant affectation à son usage définitif et, au plus tard, au terme de la durée de portage, soit en 20++. Dès lors que le bien est affecté à son usage définitif et, au plus tard, au terme de la durée de portage, la procédure de régularisation sera engagée par l'EPF Auvergne par la transmission au preneur du prix de revient et d'un projet d'acte de revente sous forme notariée ou administrative.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur 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.

## ARTICLE 8. LITIGES

---

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est le tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Fait à Clermont-Ferrand, en deux exemplaires originaux,

le

Pour l'EPF Auvergne,  
le Directeur

Jérémy MENDES

Pour la communauté de communes du  
PAYS DE SAINT-ELOY  
le Président,

Laurent DUMAS

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

**Entre la communauté de communes PAYS DE SAINT ELOY  
et l'EPF Auvergne**

**« Axe 1 du PPI : répondre au besoin de création d'une offre de logements  
diversifiée et abordable »**

**« Axe 4 du PPI : faciliter la réalisation d'aménagements, le renforcement des  
services et la création d'équipements publics »**

**Projet de création d'une boulangerie-pâtisserie, d'une cellule  
commerciale et de logements sur la commune de PIONSAT**

### Entre

La communauté de communes PAYS DE SAINT ELOY

Représentée par son Président, Monsieur Laurent DUMAS

Habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire  
en date du .....2024 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 .....2024.

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. En ce sens, la commune a été interrogée par courrier en date du 5 décembre 2024. A ce jour, nous attendons son avis.

**Cette acquisition est destinée à la réhabilitation d'un ensemble immobilier pour la création d'une boulangerie-pâtisserie, d'une cellule commerciale et d'un ou plusieurs logements sur la commune de PIONSAT.**

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 PAYS DE SAINT ELOY des immeubles situés sur la commune de PIONSAT, désignés ci-après.

Dans sa séance en date du 2024, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition par voie amiable :

### ► de 2 parcelles non bâties, sises Le Bourg et cadastrées :

- AC 66 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>,
- AC 67 d'une superficie de 61 m<sup>2</sup>,

### ► de 4 parcelles bâties, sises Le Bourg et Rue Grand rue, cadastrées :

- AC 68 d'une superficie de 255 m<sup>2</sup>,
- AC 69 d'une superficie de 223 m<sup>2</sup>,
- AC 70 d'une superficie de 53 m<sup>2</sup>,
- AC 71 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>,

La commune est au RNU.



**AC 70-71**

**AC 69**

**AC 68**

**Bâtiments face rue**



**Bâtiments vue de l'arrière**

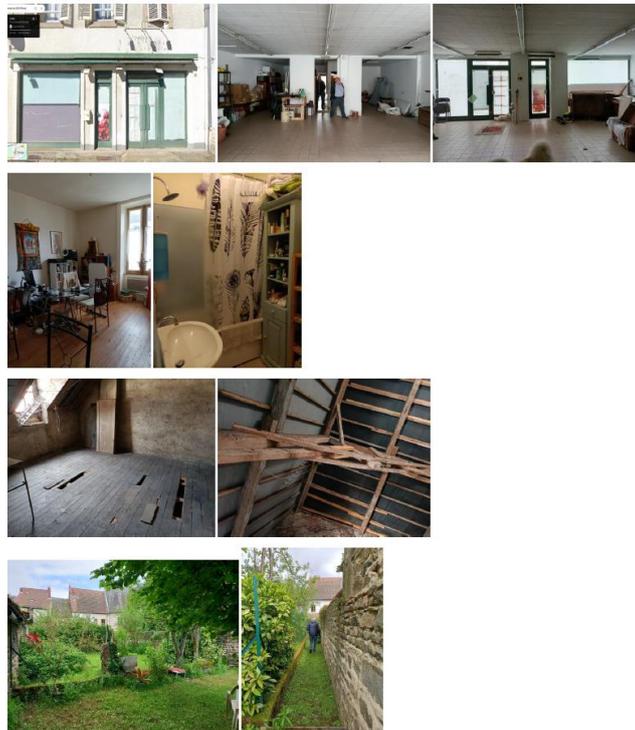
**AC 68**



**AC 69**



**AC 70-71**



## 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 le service des Domaines.

## 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 PAYS DE SAINT ELOY 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 cadastrés AC 70 et 71 sont occupés à l'étage par des locataires. Le bail se termine fin décembre 2024 et ne sera pas reconduit par les propriétaires. Les autres parcelles sont libres de toute occupation. Il reste cependant des encombrants que les propriétaires débarrasseront avant la vente.

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

La communauté de communes PAYS DE SAINT ELOY 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 des diagnostics structurels en date du 15 novembre 2024, et des rapports sécurité incendie et accessibilité PMR en date du 21 novembre 2024 :**

**Les principaux éléments des rapports structurels d'Etudes Béton sont rappelés ci-après :**  
**En ce qui concerne le bien cadastré AC 68 :**

L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

En attendant le projet de réhabilitation, il convient de baliser le plancher haut de R+1 dans sa partie Ouest

### **En ce qui concerne le bien cadastré AC 69 :**

L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

Le bien ne comporte à priori pas de cave.

Les plancher devront être étudiés en fonction des charges et protections (acoustique, feu) souhaitées dans le cadre du projet.

En attendant le projet de réhabilitation, il conviendra de réaliser sans délais :

- Interdire l'utilisation de la zone de plancher précaire située dans la trémie des escaliers menant aux combles.
- Mettre en place des jauges à surveiller bi annuellement
- Purger et traiter la charpente.
- Réaliser un suivi de couverture et remplacer la tabatière.

Une enveloppe financière de ces interventions conservatoires est d'environ 8 000 euros hors taxes, plomb et amiante.

### **En ce qui concerne les biens cadastrés AC 70 et 71 :**

L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le projet portant sur la création d'une boulangerie, les fours de cette dernière ne devront pas être placés à l'aplomb de la cave (la structure du plancher haut de cave étant inadaptée à reprendre de telles charges ponctuelles).

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

Aucuns travaux de sécurisation ne sont à prévoir en attendant le projet de réhabilitation d'ensemble.

Il convient toutefois de commencer les travaux de réhabilitation sans trop tarder afin de limiter la propagation des nuisibles présents dans les lames des planchers des combles.

## **Les principaux éléments du rapport sur les prescriptions réglementaires, sécurité incendie et accessibilité PMR rappelés ci-après :**

### **En ce qui concerne le bien AC 68 :**

Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 12 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux relativement importants pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements, en particulier pour permettre l'accueil des PMR fauteuil via l'entrée principale.

D'un point de vue sécurité incendie, il sera nécessaire de traiter l'isolement entre la cave, le RdC et le R+1, via le traitement coupe-feu des planchers. L'issue de secours doit également être modifiée afin de présenter une largeur d'une unité de passage (ouvrant de 90 cm).

En complément, il devra être réalisé l'isolement des locaux à risques (cave) et éventuellement des locaux à risques créés (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, le principal point de non-conformité actuel concerne la non-accessibilité du RDC aux PMR fauteuil.

Des moyens doivent prévoir de rendre accessible ce RDC, par la mise à disposition par le personnel du commerce, d'une rampe amovible ou éventuellement de déposer une demande de dérogation.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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.

### **En ce qui concerne le bien AC 69 :**

Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 14 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera partiellement aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements de l'escalier d'accès aux logements des étages.

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.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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 d'une partie du bien en ERP.

### **En ce qui concerne les biens cadastrés AC 70 et 71 :**

Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 16 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux relativement importants pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements, en particulier pour permettre l'accueil des PMR fauteuil via l'entrée principale.

D'un point de vue sécurité incendie, il sera nécessaire de traiter l'isolement entre la cave, 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 (cave) et éventuellement des locaux à risques créés (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, le principal point de non-conformité actuel concerne la non-accessibilité du RDC aux PMR fauteuil.

Des moyens doivent prévoir de rendre accessible ce RDC, par la mise à disposition par le personnel du commerce, d'une rampe amovible ou éventuellement de déposer une demande de dérogation.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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 lesdits rapports qui ne sont pas ici mentionnés.**

**Les rapports dans leur intégralité sont joints 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, 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 :**

**La communauté de communes ayant manifesté son souhait de procéder aux travaux de réhabilitation, conformément au projet indiqué ci-dessus, Monsieur le Président :**

- **est autorisé à signer une convention de gardiennage transitoire des biens en vue de commencer les travaux d'aménagement,**
- **s'engage, dans le cadre de la convention de gardiennage, à mettre en œuvre les réparations préconisées par le bureau d'études structure afin de garantir la sauvegarde des biens et la sécurité des occupants et usagés,**
- **et s'engage à racheter lesdits biens, 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**

L'EPCI 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 des biens (loyers, redevances...) et qui font ainsi l'objet d'un reversement à la commune. 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 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 communauté de communes PAYS DE SAINT ELOY des biens, objets 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-Ferrand, le ..... 2024 en deux originaux,

**L'EPF Auvergne**

Le Directeur

Jérémy MENDES

**La communauté de communes**

**PAYS DE SAINT ELOY**

Le Président

Laurent DUMAS

Pièces annexées :

- Délibération du conseil communautaire du .....2024,
- Diagnostics du bureau d'études structure « Etudes Béton » en date du 15 novembre 2024.
- Diagnostics de la société ACCESS en date du 21 novembre 2024.

## **CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

### **Entre la communauté de communes du PAYS DE SAINT ELOY et l'EPF Auvergne**

**« Axe 1 du PPI : répondre au besoin de création d'une offre de logements  
diversifiée et abordable »**

**« Axe 4 du PPI : faciliter la réalisation d'aménagements, le renforcement des  
services et la création d'équipements publics »**

### **Projet de création d'une boulangerie-pâtisserie, d'une cellule commerciale et de logements sur la commune de PIONSAT**

#### **Entre**

La communauté de communes du PAYS DE SAINT ELOY  
Représentée par son Président, Monsieur Laurent DUMAS  
Habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire  
en date du .....2024 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 .....2024.

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. En ce sens, la commune a été interrogée par courrier en date du 5 décembre 2024. A ce jour, nous attendons son avis.

**Cette acquisition est destinée à la réhabilitation d'un ensemble immobilier pour la création d'une boulangerie-pâtisserie, d'une cellule commerciale et d'un ou plusieurs logements sur la commune de PIONSAT.**

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 du PAYS DE SAINT ELOY des immeubles situés sur la commune de PIONSAT, désignés ci-après.

Dans sa séance en date du 2024, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition par voie amiable :

### ► de 2 parcelles non bâties, sises Le Bourg et cadastrées :

- AC 66 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>,
- AC 67 d'une superficie de 61 m<sup>2</sup>,

### ► de 4 parcelles bâties, sises Le Bourg et Rue Grand rue, cadastrées :

- AC 68 d'une superficie de 255 m<sup>2</sup>,
- AC 69 d'une superficie de 223 m<sup>2</sup>,
- AC 70 d'une superficie de 53 m<sup>2</sup>,
- AC 71 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>,

La commune est au RNU.



**AC 70-71**

**AC 69**

**AC 68**

**Bâtiments face rue**



**Bâtiments vus de l'arrière**

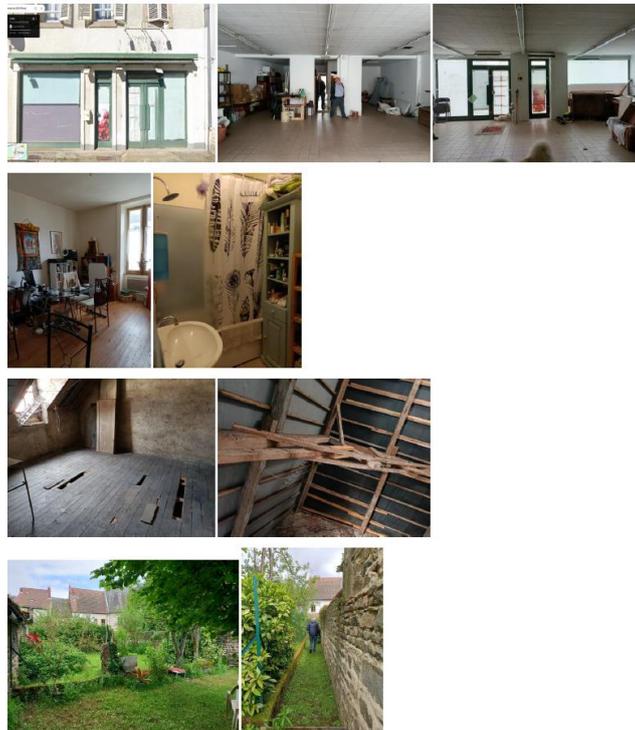
**AC 68**



**AC 69**



**AC 70-71**



## 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 le service des Domaines.

## 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 du PAYS DE SAINT ELOY 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 cadastrés AC 70 et 71 sont occupés à l'étage par des locataires. Le bail se termine fin décembre 2025 et ne sera pas reconduit par les propriétaires. Les autres parcelles sont libres de toute occupation. Il reste cependant des encombrants que les propriétaires débarrasseront avant la vente.

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

La communauté de communes du PAYS DE SAINT ELOY 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 des diagnostics structurels en date du 15 novembre 2024, et des rapports sécurité incendie et accessibilité PMR en date du 21 novembre 2024 :**

**Les principaux éléments des rapports structurels d'Etudes Béton sont rappelés ci-après :**  
**En ce qui concerne le bien cadastré AC 68 :**

« L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

En attendant le projet de réhabilitation, il convient de baliser le plancher haut de R+1 dans sa partie Ouest ».

### **En ce qui concerne le bien cadastré AC 69 :**

« L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

Le bien ne comporte à priori pas de cave.

Les planchers devront être étudiés en fonction des charges et protections (acoustique, feu) souhaitées dans le cadre du projet.

En attendant le projet de réhabilitation, il conviendra de réaliser sans délais :

- Interdire l'utilisation de la zone de plancher précaire située dans la trémie des escaliers menant aux combles.
- Mettre en place des jauges à surveiller bi annuellement
- Purger et traiter la charpente.
- Réaliser un suivi de couverture et remplacer la tabatière.

Une enveloppe financière de ces interventions conservatoires est d'environ 8 000 euros hors taxes, plomb et amiante ».

### **En ce qui concerne les biens cadastrés AC 70 et 71 :**

« L'objectif de cette acquisition est la création d'un commerce en RDC et de logement dans les étages.

Le projet portant sur la création d'une boulangerie, les fours de cette dernière ne devront pas être placés à l'aplomb de la cave (la structure du plancher haut de cave étant inadaptée à reprendre de telles charges ponctuelles).

Le bien visité est dans un état structurel d'apparence correcte.

Aucuns travaux de sécurisation ne sont à prévoir en attendant le projet de réhabilitation d'ensemble.

Il convient toutefois de commencer les travaux de réhabilitation sans trop tarder afin de limiter la propagation des nuisibles présents dans les lames des planchers des combles »

## **Les principaux éléments du rapport sur les prescriptions réglementaires, sécurité incendie et accessibilité PMR rappelés ci-après :**

### **En ce qui concerne le bien AC 68 :**

« Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 12 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux relativement importants pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements, en particulier pour permettre l'accueil des PMR fauteuil via l'entrée principale.

D'un point de vue sécurité incendie, il sera nécessaire de traiter l'isolement entre la cave, le RdC et le R+1, via le traitement coupe-feu des planchers. L'issue de secours doit également être modifiée afin de présenter une largeur d'une unité de passage (ouvrant de 90 cm).

En complément, il devra être réalisé l'isolement des locaux à risques (cave) et éventuellement des locaux à risques créés (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, le principal point de non-conformité actuel concerne la non-accessibilité du RDC aux PMR fauteuil.

Des moyens doivent prévoir de rendre accessible ce RDC, par la mise à disposition par le personnel du commerce, d'une rampe amovible ou éventuellement de déposer une demande de dérogation.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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 »

**En ce qui concerne le bien AC 69 :**

« Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 14 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera partiellement aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements de l'escalier d'accès aux logements des étages.

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.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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 d'une partie du bien en ERP ».

**En ce qui concerne les biens cadastrés AC 70 et 71 :**

« Nous pouvons conclure qu'une réhabilitation du bâtiment concerné, 16 rue Grand Rue sur la commune de PIONSAT (63) reste possible mais nécessitera des travaux relativement importants pour une mise en conformité sécurité du RDC qui sera aménagé en ERP. La mise en accessibilité nécessitera des aménagements, en particulier pour permettre l'accueil des PMR fauteuil via l'entrée principale.

D'un point de vue sécurité incendie, il sera nécessaire de traiter l'isolement entre la cave, 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 (cave) et éventuellement des locaux à risques créés (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, le principal point de non-conformité actuel concerne la non-accessibilité du RDC aux PMR fauteuil.

Des moyens doivent prévoir de rendre accessible ce RDC, par la mise à disposition par le personnel du commerce, d'une rampe amovible ou éventuellement de déposer une demande de dérogation.

L'aménagement des logements locatifs, indépendant de l'ERP du RDC, ne présenteront quant à eux aucune contrainte particulière, du fait qu'ils affecteront l'ensemble des étages et qu'ils n'auront pas à être accessibles 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 PIONSAT.

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 communauté de communes est attirée sur l'ensemble des points remarquables mentionnés dans lesdits rapports qui ne sont pas ici mentionnés.**

**Les rapports dans leur intégralité sont joints aux présentes. La communauté de communes 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 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 :**

**La Communauté de communes ayant manifesté son souhait de procéder aux travaux de réhabilitation, conformément au projet indiqué ci-dessus, Monsieur le Président :**

- **est autorisé à signer une convention de gardiennage transitoire des biens en vue de commencer les travaux d'aménagement,**
- **s'engage, dans le cadre de la convention de gardiennage, à mettre en œuvre les réparations préconisées par le bureau d'études structure afin de garantir la sauvegarde des biens et la sécurité des occupants et usagés,**
- **et s'engage à racheter lesdits biens, 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**

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 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 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 du PAYS DE SAINT ELOY 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 ..... 2024 en deux originaux,

**L'EPF Auvergne**

Le Directeur

Jérémy MENDES

**La communauté de communes du  
PAYS DE SAINT ELOY**

Le Président

Laurent DUMAS

Pièces annexées :

- Délibération du conseil communautaire du .....2024,
- Diagnostics du bureau d'études structure « Etudes Béton » en date du 15 novembre 2024.
- Diagnostics de la société ACCESS en date du 21 novembre 2024.