

République française
Département du Puy-de-Dôme
Commune d'Orcet
Séance du Conseil municipal du 30 juin 2026
Rapporteur : Bernard Ducreux

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER AVEC L'EPF AUVERGNE - ÎLOT SAINT-ROCH

L'an deux mille vingt-six, le trente juin, à 19 heures 30, le conseil municipal de la Commune d'Orcet dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Dominique GUELON, Maire.

Étaient présents (17) ou représentés (6) :

Marine ARANDA JARA, Damien ARNAUD représenté par René GUELON, Henri-Bernard BOULINGUEZ, Bénédicte BORREL, Jessica CARLI, Caroline CHOUVY, Bernard DUCREUX, Dominique GUELON, René GUELON, David MENDES, Arnaud MITORAJ représenté par Michel PARDO, Sébastien MORANGE, Michel PARDO, Aline PEALLAT représentée par Danielle PRULHIÈRE, Sophie PICOT représentée par Laurence RAGI, Alexandra PIRON, Danielle PRULHIÈRE, Laurence RAGI, Valérie ROUX, Bruno TRAUCHESSEC, Clara VAYSSETTE représentée par Bernard DUCREUX, Valéry VIALARD représenté par Henri-Bernard BOULINGUEZ, Jean-Baptiste XAMBO

Secrétaire de séance : Marine ARANDA JARA

Date de convocation du conseil municipal : 24 juin 2026

Nombre de membres en exercice : 23

Quorum : 12

Vu qu'un rachat des parcelles voisines a déjà été entamé avec l'EPF dans le cadre d'un aménagement futur du bourg,

Considérant que l'opération porte, dans un premier temps, sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI numéro 158, d'une superficie de 36 m², située au 2 rue Saint-Roch à Orcet, libre de tout occupant. Les acquisitions des parcelles AI 157 (Rue de la Loue, 31 m², entrepôt) et AI 159 (Rue Saint-Roch, 39 m², maison actuellement occupée) seront engagées ultérieurement, après courrier officiel de la commune saisissant l'EPF Auvergne.

Vu les dispositions des articles L 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui prévoient que l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement,

Vu qu'une convention de portage conclue entre la commune et l'EPF Auvergne fixera les conditions d'acquisition, de gestion et de rétrocession du bien

Vu l'estimation du bien entre 48 000 et 55 000 € (estimation EPF Auvergne, mai 2026),

Considérant que le prix d'acquisition retenu est de 52 000 € conformément au courrier du 23 avril 2026

Vu que le remboursement s'effectuera par annuité constante sur 10 ans à compter de l'année suivant l'acte d'acquisition, avec des frais de portage de 2,5 % sur le capital restant dû.

Considérant que ces parcelles se situent dans le périmètre d'un monument historique (Eglise Saint-Mary, Croix en pierre du XIVe siècle) et que dès lors un accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sera indispensable avant toute intervention de démolition ou tout autre projet

Vu qu'un diagnostic structurel réalisé par la SARL Etudes Béton le 30 avril 2026 (bien AI 158) préconise des travaux conservatoires estimés à environ 1 900 € HT, pris en charge par l'EPF Auvergne.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à la majorité avec trois oppositions (HB. BOULINGUEZ, A. PEALLAT, V. VIALARD) :

- **De confier** à l'EPF Auvergne le portage foncier de la parcelle cadastrée section AI numéro 158, située au 2 rue Saint-Roch à Orcet
- **D'approuver** les termes de la convention de portage foncier annexe à la présente délibération
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention de portage et tout document afférant

Fait et signé à Orcet, le 02 juillet 2026


Dominique GUELON

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune d'ORCET et l'EPF Auvergne

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

Projet d'équipement public : création de stationnement après démolition de l'îlot rue Saint Roch

Entre

La commune d'ORCET

Représentée par **Monsieur Dominique GUELON, son Maire**

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 Jérémie 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.

Cette acquisition est destinée à un projet d'équipements publics : création de stationnements après démolition.

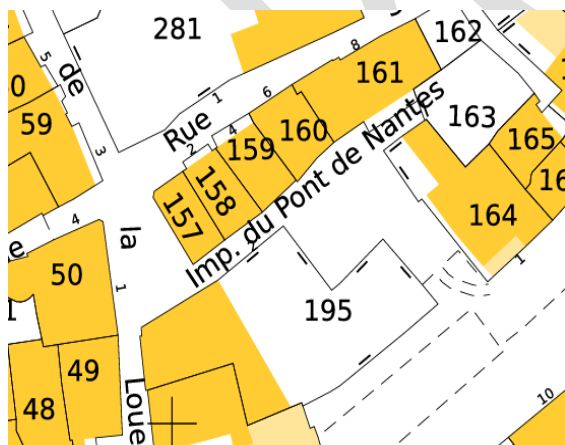
Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

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 d'ORCET 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 d'un ilot permettant de réaliser le projet d'aménagement dans son ensemble.

Compte tenu des contraintes liées aux propriétaires concernés, il y a lieu de considérer la mise en œuvre de l'opération en plusieurs phases.



Phase 1 : acquisition d'une parcelle bâtie sise sur la commune d'ORCET cadastrée :
- section AI numéro 158, d'une superficie de 36 m², située « 2 Rue Saint Roch »,

Soit une maison de bourg, avec une cave accessible par l'extérieur à l'arrière, avec au rez-de-chaussée, une cuisine, une pièce avec douche et W.C., un placard, à l'étage, 2 pièces et une salle de bain, combles non accessibles au dessus.



Phase 2 .

Les acquisitions suivantes seront mises en œuvre par l'EPF Auvergne après réception d'un courrier officiel de la commune nous y autorisant et après visite des biens.

Il s'agit de deux parcelles bâties cadastrées ainsi qu'il suit :

-la parcelle AI 157 « Rue de la Loue » pour 31 m² comprenant un entrepôt à usage de garage

-la parcelle AI 159 « Rue Saint Roch » pour 39 m², comprenant une petite maison à usage d'habitation actuellement occupée.

Les diagnostics structurels de ces deux derniers biens seront donc établis ultérieurement après une visite en concertation avec la commune.

2) Prix d'acquisition

Les acquisitions foncières sont réalisées au vu de l'évaluation par l'autorité compétente de l'Etat ou, à défaut, de celle de l'Observatoire foncier de l'Etablissement ou de tout expert immobilier mandaté par lui et le cas échéant par fixation judiciaire du prix.

3) Modalités d'intervention - gestion des biens

L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession. Il assure la sauvegarde et la sécurisation l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune d'ORCET 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 cadastré AI 158 (phase 1) est libre de tout occupant.

Les biens cadastrés AI 157 et 159 (phase 2) sont occupés à ce jour. Ils seront acquis libres de tout occupant.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La commune d'ORCET 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 pour le bien AI 158 en date du 30 avril 2026 dont les conclusions sont ci-après rapportées :

« L'objectif de cette acquisition est la déconstruction de l'ensemble des bâtis mitoyens de la construction visitée (ilot complet).

Cet ilot est à proximité immédiate de l'église de la commune, classée. Il est impératif de se rapprocher des ABF en amont de toute intervention, afin de s'assurer de l'accord de ces derniers quant à une démolition.

Certaines constructions appartiennent encore à des tiers (parcelles 157 et 159), la maison de la parcelle 159 est habitée.

La démolition d'ensemble étant à réaliser à terme, il convient de réaliser des travaux conservatoires en attendant :

Retirer/sécuriser les verres de la marquise menaçants de tomber,

Réaliser un suivi de couverture,

Protéger la tête du pignon brique apparent au-delà de la couverture.

La cave partiellement enterrée est librement accessible depuis la façade Sud-Est. Il convient de fermer cet accès.

Les travaux conservatoires représentent une enveloppe financière d'environ 1 900 euros hors taxes, plomb et amiante ».

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.

Dans l'attente de la déconstruction et pour éviter tout risque d'accident, l'EPF Auvergne fera réaliser les interventions de sécurisation préconisées par le BET Structure, pour une enveloppe estimée à environ 2 000 €HT.

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,.....).

Condition particulière

Les travaux de déconstruction des biens sur l'ensemble de l'îlot saint Roch seront envisagés à terme après l'acquisition de l'ensemble des trois immeubles. Il sera déterminé si l'EPF Auvergne engage ces travaux de déconstruction pour la commune ou non et dans l'affirmative un avenant aux présentes sera proposé à la commune pour définir les coûts.

Ces dépenses engagées pourraient dans ce cas être remboursées par la commune à l'EPF Auvergne par annuités pour la durée restante du portage et selon les conditions financières de l'acquisition

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 :

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 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 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 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 d'ORCET des biens, objet(s) de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

7) Date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à
Le
Le

en deux originaux,
pour l'EPF
pour la commune

L'EPF Auvergne

Le Directeur

La commune d'ORCET

Le Maire

Jérémy MENDES

Dominique GUELON

Pièces annexées :

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

PROJET