

DÉPARTEMENT DU
PUY DE DÔME

ARRONDISSEMENT DE
CLERMONT-FERRAND



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2022
N°2022.05.02

Conseillers en exercice	33	L'an deux mille vingt deux, le mardi 20 septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de BEAUMONT s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, après convocation légale du mercredi 14 septembre 2022, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul CUZIN, Maire.
Présents	29	
Absents représentés	4	
Absents non représentés	0	

Étaient présents :

Jean-Paul CUZIN, Patrick NEHEMIE , Nadine DAMBRUN, Christian DURANTIN, Christine LECHEVALLIER, Guy PICARLE, Martine MEZONNET, Michel PRÉAU, Yaëlle MATHIEU-PEGART, Philippe ROCHETTE,

Josiane MARION , Francis GAUMY , Jean-François MAUME, Hervé GRANDJEAN, Aline FAYE, Valérie BERTHEOL, Béatrice STABAT-ROUSSET, Jean-François VIGUES, Aurélien BAZIN, Vivien GOURBEYRE, Dominique MOLLE, Olivier DEVISE, Hélène VEILHAN, Marie-Laure LANCIAUX, François ULRICH, Jean-Pierre COGNERAS, Alain DUMEIL, Josiane BOHATIER, Damien MARTIN.

Absents représentés :

Françoise MASSOUBRE	représentée par Josiane MARION
Gilles REYROLLE	représenté par Guy PICARLE
Agnès ANDAN	représentée par Jean-Paul CUZIN
Damien PESSOT	représenté par Aurélien BAZIN

Guy Picarle a été nommé secrétaire de séance.

MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE PORTAGE ENTRE L'EPF AUVERGNE ET LA COMMUNE DE BEAUMONT POUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION BS N° 142 SISE 1 PLACE SAINT-BENOÎT

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 et suivants, L 221-1 et suivants et L 213-16 et suivants ;

Vu la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), reçue en mairie le 30/12/2021, transmise par Maître POMMIER, notaire à Aubière, concernant la vente d'une propriété bâtie à usage d'habitation sise 1 place Saint-Benoît 63110 Beaumont, cadastrée section BS n°142, appartenant aux consorts MORENO, pour un prix de vente affiché à 61 000€ plus 5 000€ de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Vu l'arrêté du 12/02/2022 de Clermont Auvergne Métropole portant délégation en matière de droit de préemption urbain, donnant délégation à la commune de Beaumont à l'occasion de l'aliénation objet de la Déclaration d'intention d'aliéner du bien précité ;

Vu la délibération n°2020.03.01 du Conseil Municipal de Beaumont du 28 juillet 2020 ;

Vu la décision du Maire n° 2022-31 de la commune de Beaumont en date du 15/03/2022 déléguant à l'EPF Auvergne le droit de préemption pour la Déclaration d'intention d'aliéner du bien précité ;

Vu l'arrêté n°2022-12-P de l'EPF Auvergne en date du 07/04/2022 ;

Vu le projet de Convention de portage de l'EPF Auvergne ci-joint ;

Vu l'avis de la Commission Grands Travaux et Urbanisme en date du 06/09/2022 ;

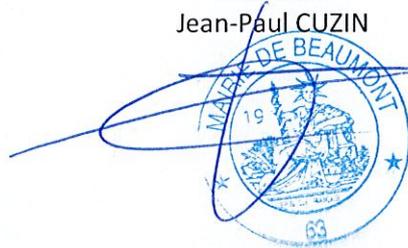
Considérant la nécessité de passer une convention de portage avec l'EPF-SMAF pour la parcelle cadastrée section BS n°142 afin de définir les conditions d'acquisition, par exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de cet immeuble ;

Considérant que, 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.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré à l'unanimité par 33 Voix Pour :

- **CONFIE** le portage foncier de la parcelle cadastrée section BS n°142 sise 1 place Saint-Benoît à l'EPF Auvergne ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de portage correspondante et tout document s'y rapportant.

LE MAIRE
Jean-Paul CUZIN



Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022

Affiché le



ID : 063-216300327-20220920-MJ2022_05_02-DE



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de Beaumont et l'EPF Auvergne

Projet de classement et réhabilitation de l'ancien Cloître Saint-Benoît

Entre

La commune de Beaumont, domiciliée 20 rue de l'Hôtel de Ville à Beaumont (63110), représentée par Monsieur le Maire Jean-Paul CUZIN, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du [] demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 19 mai 2022 demeurée ci-annexée ;

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 Foncières (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Cette acquisition a pour objet de permettre à la Commune de Beaumont d'engager une procédure d'extension du périmètre de classement de l'ancien cloître Saint Benoît au titre des monuments historiques et de développer un projet de réhabilitation de ce même monument.

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 exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

En effet, par arrêté du 15 mars 2022, Monsieur le Maire de la commune de Beaumont a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble, cadastré BS 142 sis 1 place Saint-Benoît moyennant le prix de 61 000 € plus 5 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit d'une maison d'habitation en R+3 avec un niveau de sous-sol. Elle a une emprise au sol d'environ 63 m² (murs compris), la construction est mitoyenne le long de ses façades Nord (église, parcelle 140), Est (parcelle 143) et Ouest (parcelle 141).



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption délégué aux termes d'un arrêté de Monsieur le Directeur en date du 7 avril 2022 au prix de 66 000 €.

2. Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, le prix de cette acquisition a été validé par une évaluation réalisée par l'Observatoire Foncier de l'EPF Auvergne, préalablement à l'exercice du droit de préemption.

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 de 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 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

Le bien acquis est libre de tout occupant.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La commune 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.

Le bien a été visité par le Bureau d'Etudes Structure « Etudes Béton » pour établir un diagnostic structurel. La commune reconnaît avoir pris connaissance du rapport qui en résulte, annexé à la présente convention.

Les principaux éléments du rapport d'Etudes Béton sont rappelés ci-après.

Concernant la situation géographique du bien, le bureau d'étude relève notamment que :

«Risque sécheresse

D'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa dite « Forte » vis-à-vis du risque « retrait/gonflement des argiles ».

Risque inondation

Selon la carte, le site est classé entre 2 zones :

- « unité semi-perméable »
- et « unité aquifère ».

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite « Modérée ».

Risque radon

Le site est de potentiel de catégorie 3 dit « Fort » vis-à-vis du radon.»

Concernant le bâti, le rapport du bureau d'étude signale notamment :

« Une cuve fioul de 2000L en fonctionnement se situe en RDC.

Une chaudière et un ballon d'eau chaude se trouvent juste à côté de cette cuve.

Une ancienne fosse septique se trouve également dans ce volume. La maison est aujourd'hui raccordée au tout à l'égout de la ville. L'ancienne fosse peut donc être retirée et la zone aseptisée.

Le conduit de cheminée de la chaudière du RDC longe la façade Nord (en saillie) dans les étages supérieurs.

La courette extérieure du 1er étage est à l'aplomb de la voûte sur rez de chaussée. Il est nécessaire pour une stabilité à long terme d'étancher cette zone et de récupérer les eaux de pluie.

- L'étanchéité de la toiture terrasse sur salle de bain du second niveau est à vérifier et reprendre si nécessaire.

La plaque métallique contiguë est bordée d'un garde-corps. Etant données les faibles dimensions de la serrurerie observée en sous face, il est nécessaire de proscrire tout passage sur cette surface, dont nous n'avons quoiqu'il en soit pas trouvé l'accès.

- Un vitrail de l'église donne sur la cour intérieure du R+1, il est nécessaire d'avoir une protection rapportée coupe-feu ½ heure. Un survitrage correspondant devra être mis en place.

- On suspecte la présence de peinture au plomb.

- Une panne de la charpente est attaquée. L'ensemble de la charpente doit être purgée, traitée et reprise si nécessaire.»

Le bureau d'étude a conclu :

«Le bien visité est dans un état structurel visuel correct, il nécessite quelques travaux.

La charpente peu accessible doit être mise à nue, purgée, traitée et reprise ponctuellement.

Un niveau de terrasse accessible doit être étanché et protégé, la toiture terrasse sur salle de bain ressuivie.

Un survitrage coupe-feu ½ heure devra être mis en place derrière le vitrail de l'église. Une demande d'autorisation d'intervention sera peut être nécessaire.

La fosse septique pourra être supprimée.

Une enveloppe financière de ces interventions est d'environ 29 000 euros hors taxes, plomb et amiante.

Les limites de propriété devront être précisées par un géomètre.»

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, le bien sera :

- rétrocédé à la commune par l'EPF Auvergne
- ou fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à la commune.

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.

Les travaux nécessaires pour la bonne conservation du bien, notamment ceux énumérés par le bureau d'études, seront réalisés par l'EPF et leur coût sera intégré au bilan de gestion.

3.4. Travaux préparatoires au projet

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

3.5. Mise à disposition du bien

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'EPF Auvergne pendant la durée du portage. Dans ce cas, une convention de gardiennage, approuvée par une délibération du

conseil municipal, sera conclue entre les parties. Cette convention fixe les conditions, la durée de la mise à disposition du bien par l'EPF Auvergne à la commune ainsi que les responsabilités incombant à chacune des parties. Les dispositions de la convention de gardiennage et de ses avenants, tant qu'elles sont en vigueur, prévalent celles de la présente convention de portage.

4. Durée et modalités de portage

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entrainées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation de 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 **1,5 %** sur le capital restant dû.
- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.
- au remboursement de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion adressé annuellement à la commune accompagnée d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

5. Modalités de rétrocession

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement.

La rétrocession du bien s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

L'EPF Auvergne attire l'attention de la commune sur le fait qu'il est assujéti à la TVA sur l'ensemble de ses activités, cessions de biens immobiliers incluses, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts. Ainsi, l'EPF Auvergne appliquera la législation en vigueur en matière de TVA immobilière à la date de la rétrocession du bien.

En l'état actuel de la législation, la TVA peut être calculée sur la marge ou sur le prix total notamment lors d'un changement de nature juridique du bien ou sur la vente de terrains non constructibles.

A titre d'exemple, un changement de nature est opéré lorsque l'établissement acquiert un immeuble bâti et rétrocède un terrain à bâtir après des travaux de déconstruction.

6. Résiliation de la convention

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

En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la commune de l'immeuble, objet de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquérir.

7. Date d'effet de la convention

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

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

Fait à Clermont-Ferrand, le

en deux exemplaires originaux.

L'EPF Auvergne

La commune de Beaumont

Jérémy MENDES

Jean-Paul CUZIN

Pièces annexées :

- *Délibération du conseil municipal du XXXXXX*
- *Délibération du conseil d'administration de l'EPF Auvergne du 19 mai 2022*
- *Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »*