

Conseillers en exercice :	77	L'an deux mille vingt-cinq, le deux juin, à dix-neuf heures,
Présents :	55	le Conseil Communautaire s'est réuni en séance ordinaire à
Absents excusés :	6	la salle des Conférences du Rozier Coren à Saint-Flour,
Pouvoirs :	16	après convocation légale en date du 27 mai 2025, sous la
Votants :	71	Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

Présents :

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, M. Frédéric ASTRUC, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Jean-Luc BOUCHARINC, MME Sylvie VAISSADE, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, MME Yolande CHASSANG, M. Marcel CHASTANG, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Bernard COUDY, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, M. Philippe ECHALIER, M. Christian GENDRE, M. Vital GENDRE, M. Gilbert GLANDIERES, M. Jérôme GRAS, MME Olivia GUEROULT, MME Martine GUIBERT, MME Nadine JANVIER, M. Axel JOURQUIN, M. Jean-Pierre JOUVE, MME Nathalie LESTEVEN, MME Annick MALLET, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc POUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Serge TALAMANDIER, MME Maryline VICARD, M. Christophe VIDAL, M. David VITAL.

Absents excusés :

MME Béatrice ANTONY, M. Claude BONNEFOI, M. Hervé VIGIER, M. Éric GOMESSE, Olivier REVERSAT, M. Michel ROUFFIAC.

Pouvoirs :

MME Annie ANDRIEUX donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT
MME Pierrette BEAUREGARD donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU
M. Gilles BIGOT donne pouvoir à M. Alberto COSTANTINI
M. Richard BONAL donne pouvoir à MME Marina BESSE
M. Jean-Marc BOUDOU donne pouvoir à M. Gérard COURET
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN
MME Ghislaine DELRIEU donne pouvoir à M. Didier AMARGER
M. Jonathan LAROUSSINIE donne pouvoir à M. Christophe VIDAL
MME Marine NEGRE donne pouvoir à MME Maryline VICARD
MME Sylvie PORTAL donne pouvoir à MME Yolande CHASSANG
M. Pascal POUDEVIGNE donne pouvoir à M. Frédéric ASTRUC
M. Jean-Paul RESCHE donne pouvoir à M. Philippe ECHALIER
MME Patricia ROCHÈS donne pouvoir à M. Serge TALAMANDIER
M. Robert ROUSSEL donne pouvoir à M. Gérard MOULIADE
M. Pierre SEGUIS donne pouvoir à M. Bernard COUDY

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **11 JUIN 2025**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **11 JUIN 2025**

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

OBJET : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE VOLZAC - ACQUISITIONS FONCIERES : CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF)

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Jacques MONLOUBOU

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2024-180 en date du 8 juillet 2024 relative à l'approbation du PLUi de Saint-Flour Communauté, prévoyant notamment les extensions des zones d'activités intercommunales ;

Vu la Zone d'Activités de Volzac sur la commune de Saint-Flour, d'une surface de 18 ha, entièrement commercialisée ;

Vu l'extension de cette Zone d'Activités prévue dans le PLUi sur une surface de 81 400m², zonée 1AUy dans le prolongement de terrains déjà lotis et commercialisés ;

Rappelant l'étude préalable à cette extension qui a permis de définir un périmètre et un principe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 13 novembre 2019 relative à l'adhésion de Saint-Flour Communauté à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Auvergne ;

Considérant la nécessité de procéder aux acquisitions foncières pour permettre l'extension de cette zone, et de confier ce portage à l'EPF Auvergne ;

Rappelant que cette extension porte sur 8.1 ha, correspondant aux parcelles non bâties suivantes, cadastrées :

- Section BM n°58 de 24 539 m² ;
- Section BM n°59 de 9 551 m² ;
- Section BM n°60 de 19 840 m² ;
- Section BM n°61 de 27 452 m² ;

Soit deux propriétaires concernés ;

Précisant que ces acquisitions foncières menées par l'EPF Auvergne pour le compte de Saint-Flour Communauté se réaliseront sur une base maximale d'une évaluation communiquée par le service des domaines, par voie amiable ;

Précisant que si les négociations amiables n'aboutissent pas, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pourra être engagée ;

Précisant que les exploitants agricoles de ces parcelles susceptibles d'être évincés dans ce cadre seront indemnisés ;

Vu l'arrêté n°2025-3/AG en date du 28 mars 2025 relatif à l'avis favorable de la Ville de Saint-Flour sur ce projet d'extension de la Zone d'Activités de Volzac ;

Considérant le projet de la convention de portage foncier à intervenir entre l'EPF Auvergne et Saint-Flour Communauté définissant les conditions de portage des acquisitions foncières liées à l'extension de la Zone d'Activités de Volzac, telle qu'annexée à la délibération ;

Vu l'avis favorable du bureau exécutif en date du 26 mai 2025 ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

- **APPROUVE le projet de convention de portage foncier entre Saint-Flour Communauté et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Auvergne relative au projet d'extension de la Zone d'Activités de Volzac à Saint-Flour, telle qu'annexée à la délibération ;**
- **AUTORISE Madame le Président à signer ladite convention et tout document utile à l'aboutissement de ces démarches.**

POUR : 71 VOIX

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance,

Loïc POUDEROUX

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Loïc Poudroux', written over a horizontal line.

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre Saint-Flour Communauté et l'EPF Auvergne

Axe 3 : Accompagner le développement économique, commercial et touristique durable des territoires.

Projet d'extension de zone d'activités intercommunale

Entre

La Communauté de Communes de Saint-Flour Communauté
Représentée par Madame Céline CHARRIAUD, sa Présidente,
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil
communautaire en date du **XXX** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la communauté de communes » d'une part,

Et

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

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

Il est exposé ce qui suit

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux
statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte,
pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière
ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L
221-1 et L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations
d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel
d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Par arrêté en date du 13 mars 2025, la Commune de SAINT-FLOUR a autorisé le projet
d'extension de zone d'activités intercommunale.

Cette acquisition est destinée à l'extension d'une zone d'activités intercommunale.

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 de Saint-Flour Communauté des immeubles situés sur le territoire de la commune de Saint-Flour, désigné ci-après.

Dans sa séance en date du « DATE CA », le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable de 4 parcelles sises non bâties sur la commune de SAINT-FLOUR:

- Cadastrée section BM numéro 58, en nature de terres, d'une superficie de 24539m², située à « La Niougairie ».
- Cadastrée section BM numéro 59, en nature de prés, d'une superficie de 9551m², située au « Puech de Cayre ».
- Cadastrée section BM numéro 60, en nature de terres, d'une superficie de 19840m², située au « Puech de Cayre ».
- Cadastrée section BM numéro 61, en nature de terres, d'une superficie de 27452m², située au « Puech de Cayre ».



2) Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale d'une évaluation communiquée par le service du Domaine.

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 Communauté de Communes 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

Les agriculteurs en place seront évincés au jour de la vente par le paiement d'une indemnité d'éviction.

3.2. Autorisation de travaux et état du bien

La communauté de communes de Saint-Flour Communauté s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

3.3. Entretien et sécurisation des biens

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la communauté de communes.

En cas de désaccord écrit de la commune, le bien sera rétrocédé à la commune 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 communauté de communes.

3.4. Travaux préparatoires au projet

Tous les travaux et études nécessaires au projet de la communauté de communes 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 communauté de communes 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 communauté de communes 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 communauté de communes 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 **8 ans.**

La première phase de remboursement interviendra à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente selon les modalités fixées par le Conseil d'administration de l'Etablissement.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, soit **2,5 %** sur le capital restant dû.
- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.
- au remboursement annuel de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion.

Ce bilan de gestion comprend également les éventuelles recettes perçues par l'EPF dans le cadre de la gestion 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 communauté de communes peut demander la rétrocession du bien.

La communauté de communes 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 communauté de communes 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 Communauté de Communes 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 ***** en deux originaux,

L'EPF Auvergne

Le Directeur

Jérémy MENDES

**La communauté de commune
SAINT-FLOUR COMMUNAUTE**

La Présidente

Céline CHARRIAUD

Pièce annexée :

- Délibération du conseil communautaire du XX/XX/XXXX
- Arrêté de la Ville de SAINT-FLOUR