

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**

**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021**



**EXTRAIT N° 2021.00049 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Nombre de membres :**

↪ en exercice : 16  
↪ présents : 14  
↪ représentés : 0

**Date de convocation :**

Mercredi 10 Mars 2021

**Secrétaire de séance :**

Céline Girard

L'an deux mille vingt et un, le seize mars à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

**Etaient présents :**

**BESNE :** Mme Sylvie CAUCHIE

**DONGES :** M. François CHENEAU

**LA CHAPELLE-DES-MARAIS :** M. Franck HERVY

**MONTOIR-DE-BRETAGNE :** M. Thierry NOGUET

**PORNICHET :** M. Jean-Claude PELLETEUR

**SAINT-ANDRE-DES-EAUX :** Mme Catherine LUNGART

**SAINT-JOACHIM :** Mme Marie-Anne HALGAND

**SAINT-MALO-DE-GUERSAC :** M. Jean-Michel CRAND

**SAINT-NAZAIRE :** M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE,  
Mme Céline GIRARD, Mme Céline PAILLARD,

**TRIGNAC :** M. Claude AUFORT

**Absents excusés :**

**SAINT-NAZAIRE :** M. Eric PROVOST, M. Xavier PERRIN

**Commission :** Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet :** Plan d'action Foncier – Territoire de La Chapelle des Marais – Convention d'action foncière auprès de l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition de biens immobiliers sur le secteur foncier « Secteur Rue des Ecluses » – Approbation et autorisation de signature

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE****Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021**

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet** : Plan d'action Foncier – Territoire de La Chapelle des Marais – Convention d'action foncière auprès de l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition de biens immobiliers sur le secteur foncier « Secteur Rue des Ecluses » – Approbation et autorisation de signature

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération du 07 février 2012, le Conseil communautaire a approuvé la création de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire Atlantique (initialement dénommé Agence Foncière de Loire Atlantique), et a décidé de l'adhésion de la CARENE à l'établissement.

Dans le centre bourg de La Chapelle des Marais, la CARENE et la Commune ont défini un périmètre foncier dénommé « secteur rue des Ecluses » ayant pour objectif le renouvellement du centre bourg.

Ce périmètre situé sur la rue des Ecluses mesure environ 3 500 m<sup>2</sup> et comporte des terrains bâtis et non bâtis.

La Commune est propriétaire d'un hangar utilisé aujourd'hui par plusieurs associations et la CARENE est propriétaire d'un terrain nu à bâtir, acheté par voie amiable en 2020.

Par courrier du 9 février 2021, la CARENE a sollicité l'intervention de l'EPF de Loire Atlantique, pour la réalisation d'acquisitions par voie amiable ou par exercice du droit de préemption sur le périmètre du « Secteur de la rue des Ecluses ». Cette demande a fait l'objet d'une réponse favorable et le Conseil d'administration de l'EPF le 15 février 2021 a approuvé le principe de ces portages.

Sur le périmètre du « secteur rue des Ecluses », une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été déposée le 27 janvier 2021 pour la cession d'une maison située au 13 rue des Ecluses (parcelles cadastrées AE n° 253, 254 et 255). Cette DIA fera l'objet d'une décision de délégation du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour que ce dernier puisse procéder à l'acquisition du bien en conformité avec la présente convention d'action foncière.

L'EPF est également sollicité pour l'acquisitions d'un terrain nu situé rue des Ecluses – parcelle AE n°775.

Ces acquisitions prévoient la réalisation d'une réserve foncière pour la réalisation d'une opération comportant des logements sociaux ; par conséquent ces acquisitions sont motivées par les objectifs suivants :

- conforter la politique d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communal et intercommunal
- répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat qui prévoit la construction de logements sociaux sur la commune de la Chapelle Des Marais
- poursuivre la maîtrise foncière d'un ilot foncier dénommé « secteur rue des Ecluses » situé au cœur du centre bourg et dans lequel les collectivités disposent déjà d'une partie de maîtrise foncière .

L'axe d'intervention du Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF qui sera mobilisé correspond au développement de l'offre de logements.

La mobilisation de l'EPF de Loire Atlantique est encadrée par la contractualisation avec l'entité demandeuse (Commune ou EPCI) d'une convention d'action foncière qui fixe la durée et les modalités financières et juridiques de son intervention.

Dans le cas présent, l'EPF de Loire Atlantique procédera à l'acquisition des biens et prendra en charge les frais d'acquisition. Les travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution et désamiantage) pourront

faire l'objet d'un avenant à la convention d'action foncière pour en organiser le pilotage et la maîtrise d'ouvrage, en lien avec la Commune de La Chapelle Des Marais déjà propriétaire d'une parcelle bâtie (dans le périmètre de portage). La convention d'action foncière annexée à la présente délibération définit les engagements respectifs de la CARENE et de l'EPF de Loire Atlantique dans le cadre du portage desdits biens.

A l'issue de la convention d'action foncière, d'une durée maximum de 12 ans, les biens seront rétrocédés à la CARENE ou à un opérateur immobilier (bailleur) désigné par le demandeur. Le montant de rétrocession sera défini en fin de portage au regard des montants d'achats, du coût des travaux et, selon les recettes de cession, des minorations ou des participations foncières qui pourront être affectées.

Par ailleurs, il est également proposé de conclure avec l'EPF de Loire Atlantique une convention permettant la mise à disposition des biens à la CARENE afin de gérer les locaux avant leur déconstruction et leur cession.

Le Bureau communautaire régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve le portage foncier par l'EPF de Loire Atlantique des bien décrits ci-avant dans le périmètre « secteur rue des Ecluses » à La Chapelle Des Marais pour une durée maximum de 12 ans ce portage pouvant intégrer le principe de réalisation des travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, etc.),
- autorise le Président ou son représentant à procéder à la mise au point et à la signature de la convention d'action foncière proposée par l'EPF de Loire Atlantique pour permettre l'acquisition des biens désignés comme suit :
  - maison d'habitation – 13 rue des Ecluses – parcelles AE 253-254-255
  - terrain nu – rue des Ecluses – parcelle AE n°775,
- autorise le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,  
David SAMZUN

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Ce document a été signé électroniquement**

ACTE RENDU EXECUTOIRE  
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE  
LE :

ET AFFICHAGE  
LE :  
P/Le Président de la CARENE  
Et par délégation Sandrine FABLET,  
Responsable des Affaires Générales



**CONVENTION D'ACTION FONCIERE**

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE  
CARENE**

**COMMUNE DE LA CHAPELLE-DES-MARAIS  
RUES DES ÉCLUSES**

## **ENTRE :**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE**, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 15 février 2021, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après par "l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique",

## **ET :**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)**, représentée par son Président, Monsieur David SAMZUN, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau Communautaire en date du 16 mars 2021, demeurant professionnellement à la CARENE, 4 Avenue du Commandant l'Herminier – 44600 SAINT-NAZAIRE

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

## **PREAMBULE**

Dans le centre bourg de LA CHAPELLE-DES-MARAIS, la CARENE et la Commune ont défini un périmètre foncier dénommé « secteur rue des Écluses » ayant pour objectif le renouvellement et de densification urbaine du site pour réaliser une opération de création de logements.

Ce périmètre mesure environ 3 500 m<sup>2</sup> et comporte des terrains bâtis et non bâtis.

La Commune a déjà réalisé l'acquisition d'une parcelle bâtie en longueur (AE 561) alors que la CARENE possède le terrain nu cadastré AE n°559.

Une autre parcelle, cadastrée AE n°775, reste à négocier à l'amiable.

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été reçue par la Commune, portant sur une contenance cadastrale totale de 994 m<sup>2</sup> (parcelles AE 253-254 et 255).

La CARENE a donc sollicité l'EPF de Loire-Atlantique pour son intervention afin d'acquérir par préemption les parcelles visées ci-dessus, ainsi que les autres fonciers de ce secteur de la rue des Écluses.

Par un courrier en date du [REDACTED], la Commune de LA CHAPELLE-DES-MARAIS a émis un avis favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la CARENE.

Par délibération du Conseil d'Administration du 15 février 2021, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a donné son accord pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles cadastrées sections AE n°253, 254, 255, 774 et 775 située rue des Écluses à LA CHAPELLE-DES-MARAIS pour le compte de la CARENE.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique, sur les biens objet de la présente convention.

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet de la présente convention**

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par la CARENE et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la CARENE et l'EPF de Loire-Atlantique dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- Préciser les conditions techniques et financières d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique et de la CARENE, et notamment les modalités de remboursement et de rétrocession des biens portés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

### **Article 2 : Périmètre et nature de l'action foncière à engager par l'EPF de Loire-Atlantique**

#### 2-1 Périmètre d'intervention

#### **Commune de LA CHAPELLE-DES-MARAIS**

Parcelles supportant des bâtis et des terrains nus,

Cadastrés comme suit :

section	N°	adresse	surface
AE	253	13 rue des Écluses	503 m <sup>2</sup>
AE	254	Le bourg	476 m <sup>2</sup>
AE	255	Le bourg	15 m <sup>2</sup>
AE	275	5 rue des Écluses	724 m <sup>2</sup>
		TOTAL	1718 m <sup>2</sup>

#### 2-2 Nature de l'action foncière de l'EPF de Loire-Atlantique

Veille foncière (instauration d'un périmètre de surveillance) :

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition mais sans procéder à des négociations foncières actives.

L'EPF peut ensuite assurer gratuitement cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou de solliciter un portage foncier.

➤ Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

**Élaboration de projets urbains :**

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs pour mener à bien leur(s) projet(s) urbain(s)

➤ Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

**Acquisition et portage :**

**L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités pour la négociation, l'acquisition par tout moyen et le portage de biens identifiés dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention.**

➤ **Action de l'EPF de Loire-Atlantique : acquisition et portage des parcelles désignées au 2-1 pour le compte de la CARENE.**

**Travaux sur les biens portés (réhabilitation, proto-aménagement, dépollution, démolition etc.) :**

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les biens qu'il porte pour le compte des communes et intercommunalités.

➤ Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

2-3 Axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Ces acquisitions, prévoient la réalisation d'une réserve foncière pour la réalisation d'une opération comportant des logements sociaux ; Par conséquent ces acquisitions sont motivées pour :

- conforter la politique d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communal et intercommunal
- répondre aux objectifs du Plan Local de l'habitat qui prévoit la construction de logements sociaux sur la commune de la Chapelle des Marais (population : 4 270 habitants au recensement 2017)
- poursuivre la maîtrise foncière d'un îlot foncier dénommé « secteur rue des Écluses » situé au cœur du centre bourg.

Ce projet est éligible au titre de l(es) axe(s) d'intervention « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

**Article 3 : Durée de la convention, expiration et avenants**

3-1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans.

Dans ce délai, la première acquisition réalisée par l'EPF déclenchera une durée de portage de 8 ans qui se substituera à la durée initiale.

La durée de portage sera dès lors constituée par la période séparant l'acte d'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de l'acte de rétrocession au profit du bénéficiaire (ou l'organisme de son choix).



Dans le cadre d'un conventionnement portant sur un périmètre d'intervention élargi et/ou précédé d'une étude de faisabilité, la durée de portage sera déterminée à compter de la dernière acquisition réalisée, dans la limite d'un décalage maximal du démarrage de portage de 3 ans.

### 3-2 Modification de la convention

La présente convention peut être modifiée, notamment en vue :

- D'intégrer un ou plusieurs biens devant faire l'objet d'une intervention de l'EPF de Loire-Atlantique : nouvelle acquisition, étude supplémentaire etc.
- De faire évoluer ou compléter la nature de l'intervention de l'EPF attendue par le bénéficiaire, visée à l'article 2-2.

Dans ces cas, cette modification sera formalisée via un avenant, qui sera signé par les parties cocontractantes.

### 3-3 Incidence d'une prorogation du délai de portage

Le principe de prorogation de portage foncier d'un bien est exceptionnel. La demande de prorogation devra être adressée par le bénéficiaire à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage. La demande devra expliciter les motivations de la prorogation et notamment démontrer en quoi celle-ci est indispensable à la réalisation du projet.

L'acceptation de la prorogation du délai de portage et les modalités financières induites seront examinées et soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. La prorogation du délai de portage est formalisée par avenant.

Les conditions de remboursement du capital durant la période de prorogation seront déterminées par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En tout état de cause, le bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de 2% du montant d'acquisition augmenté des frais d'acquisition par année de prorogation.

### 3-4 Expiration de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties, et prendra fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et les biens rétrocédés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 3-1 de la présente convention, à la condition que la demande en soit faite par le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 2 mois.

En cas de rachat au cours de la première année, les avances de trésorerie versées restent acquises à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En outre, les frais relatifs à la rupture des contrats (prestataires divers liés au portage) seront supportés par le bénéficiaire si la rupture lui est imputable. Dans ce dernier cas, les pénalités supportées par l'Agence foncière de Loire Atlantique seront refacturées au bénéficiaire.

### 3-5 Résiliation en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution de l'acquisition

En cas d'acquisition unique, si celle-ci s'avère finalement impossible pour des motifs juridiques, techniques ou financiers, la présente convention sera résiliée à la demande de la partie la plus diligente dans un délai de quatre-vingt dix jours à compter de la survenance dudit événement.

Le bénéficiaire s'engage alors à rembourser à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'ensemble des dépenses qu'elle a engagé sur l'opération de portage, qui seront dès lors considérées comme « imprévues » (cf 4.1)

#### **Article 4 : Détermination du prix de rétrocession**

##### 4-1 Composition du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est composé des éléments suivants :

- **Le prix principal d'acquisition** du (des) bien(s) par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, figurant dans l'(les) acte(s) d'acquisition(s) ;

- **Les frais d'acquisition**, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de renvoi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières...). Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **Les frais de travaux d'amélioration, de démolition, de dépollution, d'études et honoraires** supportés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **Les frais divers liés à la gestion du bien et dépenses imprévues** supportés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, tels que sinistres, travaux de mise en sécurité, contentieux juridique...et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion des biens pendant la durée de portage, et dont la prise en charge par l'EPF n'est pas explicitement prévue par la présente convention. Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **la TVA** éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

##### Déductions

Du prix ainsi défini seront déduits :

- **Les remboursements en capital** éventuellement effectués par le bénéficiaire,

- **Les subventions** reçues par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la réalisation du projet,

- **Les loyers / redevances perçus** par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

- d'une éventuelle **contribution** du bénéficiaire au titre de l'article L324-8 du Code de l'urbanisme

- la participation par l'EPF au financement des études

- la prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)

#### 4.2 Évaluation du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées, durant la totalité du portage.

##### Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	198 000,00 €
frais de notaire estimés	4 100,00 €
frais d'agence	7 500,00 €
Autres frais d'acquisition	
frais d'études et honoraires	
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	
autres travaux	
<b>Sous TOTAL – décomposition du capital</b>	
Impôts fonciers sur la durée du portage	Pris en charge par l'EPF
Assurances sur la durée du portage	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
<b>Sous TOTAL – frais de gestion et de portage</b>	
<b>TOTAL HORS TAXE (I)</b>	<b>209 600,00 €</b>

##### Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	
Subvention de minoration foncière	
Loyers / redevances	
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	
Participation par l'EPF au financement des études	
Prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)	
<b>TOTAL HORS TAXE (II)</b>	<b>0,00 €</b>

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	<b>209 600,00 €</b>
TOTAL RECETTES HT (II)	<b>0,00 €</b>
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	<b>209 600,00 €</b>
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	<b>2 320,00 €</b>
PRIX DE RETROCESSION TTC	<b>211 920,00 €</b>

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit deux cas de figure :

- TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2021 sur la marge seule dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée, et dans le cas où le bien a été acquis par l'Agence Foncière hors du champ de la TVA (exemple : acquisition auprès d'un particulier, non assujetti) ;
- TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2021 sur le prix total dans l'hypothèse où la consistance du bien est modifiée, notamment en cas de réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature, et dans le cas où le bien a été acquis par l'EPF dans le champ de la TVA (par exemple : acquisition auprès d'une entreprise, assujettie à la TVA).

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à la date de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux, ce qui peut avoir un effet sur prix TTC final.

#### 4.3 Révision annuelle du prix de rétrocession

Chaque année avant le 30 juin, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique communique au bénéficiaire du portage un état récapitulatif des dépenses engagées et des recettes perçues, ainsi qu'un tableau comparatif réactualisant l'estimation du prix de rétrocession

### **Article 5 : Obligations du bénéficiaire**

#### 5-1 Obligation de rachat et responsabilité financière du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans conditions, à la fin de la période de portage le ou les biens objet des présentes.

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est rétrocédé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique soit :

- au bénéficiaire à l'origine de la demande d'acquisition,
- par substitution, à un organisme désigné par lui ayant notifié son intention de racheter le bien.

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par la vente à son profit des biens cédés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, et notamment aux remboursements :

- de l'investissement réalisé (prix d'acquisition),
- des frais d'acquisition,
- de tout frais complémentaire lié à la négociation, l'analyse de faisabilité / opportunité, la gestion ou la préparation de la sortie opérationnelle du bien (études, travaux de proto-aménagement, de démolition, de dépollution etc.) n'étant pas couvert par la prise en charge de déficit foncier de l'EPF de Loire-Atlantique,
- des frais liés à la fiscalité de la rétrocession.

Il est rappelé au bénéficiaire que l'action foncière proposée ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention.
- cette estimation sera révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement au bénéficiaire par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.
- la présente convention doit être retracée dans les « engagements hors bilan » du bénéficiaire, conformément aux dispositions comptables applicables.
- le bénéficiaire s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire.

#### 5-2 Gestion des biens objet du portage

Le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Sauf exception, les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, à travers une convention de mise à disposition, à approuver et signer en même temps que la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. En cas de location, une convention d'occupation précaire sera signée entre les parties, dont une copie sera transmise à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dès signature.

Le foncier porté par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'a pas vocation à être aménagé pendant la durée du portage.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourra néanmoins réaliser, durant la durée du portage, des travaux d'amélioration de l'existant, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage (voir plan cadastral annexé).

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti est prise par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Le bénéficiaire pourra par ailleurs réaliser pendant la durée du portage des opérations préparatoires à l'aménagement qui ne seraient pas réalisées directement par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique telles que défrichement, fouilles archéologiques, travaux de dévoiement de réseaux. Il pourra également y réaliser des travaux d'améliorations pour y accueillir un événement ou le public.

Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucune de ces opérations ni aucun travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

### 5-3 Obligation d'information et de communication

Le bénéficiaire s'engage à informer l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de toute évolution significative du projet qu'elle porte sur les biens objets des présentes, et ce notamment en cas de désignation d'aménageur ou d'opérateur, demande de financement ou demande d'autorisation administrative.

Il s'engage à informer régulièrement l'EPF des échanges qu'il peut avoir avec des aménageurs ou opérateurs. Il s'engage également à communiquer la présente convention dans le cadre de toutes les consultations d'aménageur ou d'opérateur qu'il réalise sur le projet.

Il s'engage en outre à recueillir l'avis de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur tout projet de cahier des charges de consultation d'opérateur sur les terrains objet du portage.

### 5-4 Frais de diagnostic archéologique

Le bénéficiaire peut, après accord de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées sont prises en charge directement par le bénéficiaire.

## **Article 6 : Modalités de financement du portage par le bénéficiaire**

### 6.1 Dispositions générales

Le capital, décomposé à l'article 4-2, est remboursé par le bénéficiaire (au choix) :

- Au terme du portage
- Par amortissement comprenant un différé
- Par amortissement

Conformément aux dispositions de l'article 2-07-02 du règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique définit la nature des frais de portage et de gestion et leurs modalités de financement par les bénéficiaires des portages. En cas de modification de ces règles de financement par le Conseil d'Administration, celles-ci seront immédiatement applicables aux nouvelles conventions de portage et seront intégrées aux conventions de portage en cours par voie d'avenant.

En cas d'évolution significative du prix de rétrocession estimé selon les modalités prévues aux articles 4-2 et 4-3, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer d'un commun accord une évolution du taux de l'avance de trésorerie.

## **Article 7 : Modalités de rétrocession du bien**

Conformément aux dispositions de l'article 5-1, la rétrocession du bien intervient au profit du bénéficiaire de la convention ou d'un organisme tiers désigné par ses soins.

Les dispositions de l'article L. 3221-1 du CG3P ont vocation à s'imposer à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Ainsi, toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers réalisées par l'EPF de Loire-Atlantique dans le cadre de la présente convention, donnent lieu à une délibération motivée du conseil d'administration portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Dans tous les cas exposés ci-dessous, les sommes concernées devront faire l'objet d'un écrit qui sera signé par les parties (Établissement public foncier de Loire-Atlantique / bénéficiaire / éventuellement tiers désigné) avec en annexe un détail des montants remboursés. L'EPF appliquera les règles fiscales en vigueur notamment en matière de TVA.

### 7.1 Rétrocession au profit du bénéficiaire

La rétrocession du bien s'effectue aux conditions de prix définies par l'article 4.

### 7.2 Cession au profit d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire

La cession du bien auprès d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire entraîne :

- soit le remboursement par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au bénéficiaire de l'ensemble des sommes perçues de la part du bénéficiaire, ces sommes étant prises en charge par l'organisme tiers,
- soit le remboursement par l'organisme tiers désigné directement au bénéficiaire de l'ensemble des sommes versées à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- soit la conversion en subvention ou contribution des sommes versées par le bénéficiaire et non reprises par l'organisme tiers.

### 7.3 Cession mixte / cession partielle

La cession du bien peut s'effectuer pour partie au profit du bénéficiaire et pour l'autre partie au profit du tiers désignés par le bénéficiaire. Préalablement à la conclusion des actes de cessions, un nouveau découpage parcellaire sera réalisé et un prix de rétrocession sera déterminé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, pour chaque parcelle concernée, en accord avec le bénéficiaire.

### 7.4 Péréquation du prix de revente

Dans le cas d'opérations mixtes avec reventes à des opérateurs privés et des bailleurs sociaux se substituant au bénéficiaire, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation afin de diminuer le prix de vente des terrains aux parties de programme à caractère social et de rattraper la perte sur les reventes pour les parties affectées au logement libre.

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu lors de la régularisation de l'acte de cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la collectivité.

### 7.5 Date de reversement des sommes éventuellement dues par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

En application des dispositions de l'article 5 faisant peser les conséquences financières du portage foncier sur le signataire, aucun reversement ne pourra être effectué par l'EPF avant réalisation et encaissement de l'ensemble des cessions.

## 7.6 Effet d'un changement d'objet du portage

Dans le cas où, au terme du portage, le bien ne serait pas affecté au projet prévu à l'article 2.3 de la présente convention et que ce changement n'aurait pas été préalablement approuvé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, celui-ci sera en droit de solliciter le remboursement des frais de gestion et de portage tels que figurant à l'article 4.2 engagés pendant la durée du portage.

### **Article 8 : Domiciliation bancaire de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique**

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

TITULAIRE :	044090 PAIERIE DEPARTEMENTALE DE LOIRE ATLANTIQUE
DOMICILIATION :	SEGPS/SRFO
IBAN :	FR62 3000 1005 89C4 4200 0000 073
IDENTIFIANT DE LA BDF (BIC) :	BDFEFRPPCCT

### **Article 9 : Communication**

Le bénéficiaire s'engage à faire mention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans toute communication, sous quelque forme que ce soit, ayant trait à (aux) l'intervention(s) objet de la présente convention pendant la durée de celle-ci.

Il s'engage en outre, dans la communication relative à (aux) l'opération(s) réalisée(s) sur le (les) périmètre(s) objet de la présente convention à mentionner l'(les) action(s) portée(s) par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le logo de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique devra notamment figurer dans tout support de communication officiel.

Enfin, il veillera à ce que ces obligations soient reprises par le ou les tiers qu'il aura désigné pour racheter le(les) foncier(s) et/ou réaliser l'(les) opération(s) sus-évoquées.

A cette fin, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique fournira au bénéficiaire son logo.

En cas de non-respect dûment constaté de ces obligations, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourra exiger du bénéficiaire le remboursement de l'intégralité des sommes correspondant aux taxes foncière et frais d'assurance engagés pendant la durée du portage.

### **Article 10 : Résiliation**

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles par l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante, à l'expiration d'un délai de 2 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

## **Article 11 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en en-tête de la présente convention.

En cas de difficulté d'application, la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties en vue de trouver une solution amiable.

A défaut d'accord, les litiges relèveront du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, le

Monsieur Jean-François BUCCO  
Directeur  
Représentant l'Établissement public foncier  
de Loire-Atlantique

Monsieur David SAMZUN  
Président  
Représentant la CARENE



# ANNEXE n°1

## Échéancier prévisionnel

---

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2021) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2022)	0,00 €
N + 2 (2023)	0,00 €
N + 3 (2024)	0,00 €
N + 4 (2025)	0,00 €
N + 5 (2026)	0,00 €
N + 6 (2027)	0,00 €
N + 7 (2028)	0,00 €
N + 8 (2029) Rétrocession	<b>Capital : 209 600,00 €uros</b> <b>TVA : 2 320,00 €uros</b>
<b>TOTAL ARRONDI</b>	<b>211 920,00 €uros TTC</b>

## ANNEXE 2

### Plan cadastral

