



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-054** **Conseil municipal du deux avril 2024**

**Le Mardi Deux Avril Deux Mil Vingt Quatre à Dix Neuf Heures**, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAI, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Katharina THOMAS, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

**Absent(e)s :**

**Excusée(s) :** Carine MATHIEU,

**Pouvoirs :** Carine MATHIEU à Florent CAILLET

Ont été désignés secrétaires de séance : Marine MOUTEL-COCHAI, Cécile BERNARDONI et Nabil ZEROUAL

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35  
Date de la convocation : 27 mars 2024  
Date de la publication : 9 avril 2024

**2024-054 AFFAIRES FONCIERES - PORTAGE FONCIER - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE - IMMEUBLE SIS 33 RUE DE LA CORDERIE, CADASTRE AL N°126, 127 ET 128**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

La Commune d'Ancenis-Saint-Géréon a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique, afin d'acquérir à l'amiable et porter un bien, situé 33 rue de la Corderie et référencé section AL n° 126, 127 et 128 au cadastre, soit une unité foncière de 1 789 m<sup>2</sup>.

Les conjoints EWERT, représentés par Monsieur Yannick EWERT et Madame Karine EWERT nus propriétaires du bien précité, souhaitent en accord avec leur mère usufruitière et occupante, céder l'ensemble de cette emprise. Cette dernière comprend :

- au rez-de-chaussée : une cuisine, un salon-séjour, une salle d'eau avec W.C, une chaufferie, une chambre,
  - à l'étage : palier, mezzanine, wc, trois chambres,
- pour un total de 132 m<sup>2</sup> de surface habitable,
- un jardin aménagé,
  - ainsi que des dépendances (buanderie, wc, atelier, cave, garage et débarras).

Le bien est situé en secteur Ub au Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune historique d'Ancenis. Il est également situé au sein du périmètre de prise en considération du projet d'aménagement Moutel-Corderie institué par délibération du Conseil Municipal du 13/12/2021 au titre de l'article L.42024-1 3° du code de l'urbanisme.

Depuis le mois de mars 2022 la commune a engagé le projet de modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis. Ce projet, qui s'appuie en grande partie sur le plan guide du quartier Moutel-Corderie, a été arrêté par le Conseil municipal en date du 12 février 2024 avant d'être notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique.

Le projet de modification n°4 du PLU prévoit notamment la définition d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « OAP Moutel Corderie ». D'une manière générale cette OAP prévoit de requalifier l'entrée du quartier depuis l'avenue Francis Robert et la gare, de retravailler les espaces communs au profit des déplacements doux, le renforcement de la trame verte, et d'étoffer l'offre de logements par le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces libres.

Plus précisément, cette OAP identifie, à l'Est du quartier, pour ses potentialités élevées de renouvellement urbain, un îlot dit de « l'impasse de la Corderie » et dans lequel la commune est déjà propriétaire de deux terrains (parcelles AL 123 et 133). Le bien, objet de la présente délibération, est situé au cœur de cet îlot et représente environ 32 % de sa superficie.

Au regard de cette situation stratégique, ce projet d'acquisition permettra d'étendre l'emprise de la réserve foncière existante en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain pour laquelle sont envisagées la construction de nouveaux logements et d'une future salle polyvalente en remplacement de la salle de la Corderie existante très vétuste. Elle permettra également de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et de requalification urbaine du quartier.

Pour cette opération, le Conseil d'administration de l'EPF a émis un avis favorable en date du 06 décembre 2023, autorisant « l'instauration d'un périmètre de veille et d'action foncière en vue de la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles situées au sein de l'îlot dit de « l'impasse de la Corderie ». Le Conseil d'administration a également autorisé son directeur à mettre au point et à signer toute conventions et actes afférents.

Le portage foncier est prévu pour une durée de 6 ans à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF.

La mobilisation de l'EPF de Loire Atlantique est encadrée par la contractualisation avec la collectivité demandeuse d'une convention d'action foncière fixant la durée et les modalités techniques et financières de son intervention.

La convention d'action foncière annexée à la présente délibération définit les engagements respectifs de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon et de l'EPF de Loire Atlantique. En l'espèce, les conditions substantielles proposées sont les suivantes :

- signature d'une convention entre la Ville et l'EPF conclue pour une durée de 3 ans,
- dans ce délai de 3 ans, acquisition du bien par l'EPF déclenchant une durée de portage de 6 ans se substituant à la durée initiale,

- frais d'acquisition pris en charge par l'EPF,
- remboursement du capital par la Commune par amortissement sans différé,
- frais de gestion et de portage pris en charge par l'EPF,
- à l'issue de la convention d'action foncière, rétrocession des biens à la Commune ou à un opérateur immobilier qu'elle aura désigné. Le prix de rétrocession étant composé essentiellement du prix principal d'acquisition et des frais de gestion déduit des remboursements en capital effectués par le bénéficiaire en cours de portage et des loyers / redevances éventuellement perçues en cours de portage.

Les travaux de proto-aménagement (démolition et dépollution éventuelle) des biens pourront faire l'objet d'un avenant à la convention d'action foncière pour en organiser le pilotage et la maîtrise d'ouvrage. Ces travaux permettront de proposer la cession d'un terrain à bâtir en fin de portage.

Les propriétaires, Monsieur Yannick EWERT, résidant 17 rue des Pâquis 08 000 CHARLEVILLE MEZIERES, et Madame Karine EWERT résidant 9 rue de la Clochette 52200 LANGRES, ont donné leur accord à l'EPF de Loire-Atlantique, la cession intervenant pour un montant net vendeur de trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390 000,00 €) frais d'actes à charge de l'acquéreur.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune historique d'Ancenis en vigueur ;

**VU** les extraits cadastraux annexés à la présente (annexe 1) ;

**VU** la délibération n°2021-180 en date du 13 décembre 2021 instituant un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement Moutel-Corderie (sursis à statuer au titre de l'article L42024-1,3 du code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2023-CA5-07 du Conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique en date du 06 décembre 2023, autorisant « l'instauration d'un périmètre de veille et d'action foncière en vue de la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles situées au sein du secteur dit de « l'impasse de la Corderie » à Ancenis-Saint-Géréon pour le compte de la commune, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logements » et « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'intervention « de l'EPF, (annexe 2) ;

**VU** l'avis de la COMPA en date du 11 janvier 2024, favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune ;

**VU** la délibération n°2024-026 en date du 12 février 2024, tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis et arrêtant le contenu du projet de modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis ;

**VU** l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale (PED), référencé 2024-44003-16632 en date du 01 mars 2024 ;

**VU** le projet de convention d'action foncière annexé à la présente délibération (annexe 3) ;

**CONSIDERANT** le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur, et plus particulièrement son orientation stratégique n°5 qui prévoit de « privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain dans le respect de la trame urbaine et de la mixité » ;

**CONSIDERANT** que le bien, objet du projet de convention, est situé en secteur Ub au PLU en vigueur, et au sein du périmètre de prise en considération du projet d'aménagement Moutel-Corderie ;

**CONSIDERANT** les forts besoins en logements sur le territoire de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ;

**CONSIDÉRANT** que le bien, objet du projet de convention, est situé dans le secteur couvert par le plan guide du quartier « Moutel-Corderie » ;

**CONSIDERANT** la procédure de Modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis en cours et dont le principal objectif est d'intégrer les principes d'aménagement retenus pour le plan guide Moutel-Corderie sous formes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

**CONSIDERANT** le projet d'OAP défini sur l'îlot dénommé « impasse de la Corderie » au plan guide, délimité par la rue Alexis Carrel au Nord, la résidence Océane à l'Ouest, l'impasse de la Corderie et les voies ferrées au sud, et prévoyant un renouvellement urbain et une optimisation foncière avec la réalisation d'une quarantaine de logements, et d'un cœur d'îlot paysager » ;

**CONSIDERANT** le bilan de la concertation du projet de modification n°4 du PLU de la Commune historique d'Ancenis ;

**CONSIDERANT** l'enjeu stratégique et urbain de la maîtrise par la collectivité de cette emprise foncière afin d'étendre la réserve foncière de l'îlot dit de « l'impasse de la Corderie », en vue de permettre une opération de renouvellement urbain et ainsi d'accroître l'offre de logements ;

**CONSIDERANT** la sollicitation de la commune auprès de l'EPF pour un portage d'une durée de six ans, à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF ;

**CONSIDERANT** le montage financier proposé ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville & affaires foncières en date du 12 mars 2024,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

**VALIDE** le principe de l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section AL n° 126, 127 et 128 sise 33 rue de la Corderie, d'une surface totale de 1 789 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un portage foncier réalisé par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique, pour une durée maximale de 6 ans, au prix de 390 000,00 € (trois cent quatre-vingt-dix mille euros) nets vendeurs,

**VALIDE** le principe et les termes de la convention d'action foncière dont le projet est annexé à la présente,

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant, à signer la convention d'action foncière avec l'EPF de Loire-Atlantique, ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Les secrétaires de séance,**  
Marine MOUTEL-COCHAIS

Nabil ZEROUAL

Cécile BERNARDONI

Pour extrait,  
Le Maire,  
Rémy ORHON

Publication sur le site internet le :  
Transmission au contrôle de légalité le :

**02 AVR. 2024**



20m

13/03/2024

1/1000



## DÉLIBÉRATION n° 2023-CA5-07

### ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 6 décembre 2023

#### AUTORISATION POUR L'INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE VEILLE ET D'ACTION FONCIÈRE DANS LE SECTEUR DE « L'IMPASSE DE LA CORDERIE », COMMUNE D'ANCENIS-SAINT- GÉRÉON, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 24 novembre 2023

**Titulaires présents :**

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Marie-Chantal GAUTIER	représentant la Communauté de communes de Nozay
Claire TRAMIER	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon

**Titulaires ayant donné pouvoir :**

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Claire TRAMIER
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Pascal PRAS
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ
David SAMZUN	représentant la CARENE, ayant donné pouvoir à Philippe MOREL
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la Communauté de communes Sèvre et Loire, ayant donné pouvoir à Daniel JACOT
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, ayant donné pouvoir à Norbert SAMAMA
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain, ayant donné pouvoir à Bruno VEYRAND
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER

**Suppléant présent :**

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
Christophe COTTA	représentant la CARENE
Jacques POULAIN	représentant Redon Agglomération

**Assistaient également à la séance sans droit de vote :**

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique

Présents et suppléés : 12

Pouvoirs : 9

Nombre de votants : 21

Pour : 21 Contre : 0 Abstention : 0

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le 07/12/2023

ID : 044-754078475-20231206-20231206\_AFLA\_3-DE

S'LO

**Après en avoir délibéré,**

- AUTORISE** l'instauration d'un périmètre de veille et d'action foncière en vue de la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles situées au sein du secteur dit de « l'impasse de la corderie » à ANCENIS-SAINT-GÉRÉON, pour le compte de la commune, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la COMPA,
- AUTORISE** la réalisation des études et travaux pour la déconstruction des bâtiments présents sur le secteur d'intervention,
- AUTORISE** une durée maximum de portage de 6 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement (sans différé),
- AUTORISE** le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,
- AUTORISE** le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
  - arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
  - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
  - donner délégation au notaire.

Le Directeur de l'Établissement public foncier  
de Loire-Atlantique

Jean-François BUCCO





**CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE**

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON**

**33, RUE DE LA CORDERIE**

## **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 du 19 octobre 2022,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 6 décembre 2023, régulièrement transmise en Préfecture.

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 commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON**, représentée par son Maire, Rémy ORHON, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 2 avril 2024, demeurant professionnellement à la Mairie, Place Maréchal Foch, 44156 ANCENIS-SAINT- GÉRÉON.

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

## **PRÉAMBULE**

La commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON est membre de COMPA, cette dernière étant adhérente à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

Elle a sollicité l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique afin de négocier, acquérir par tous moyens (y compris la préemption) et porter des parcelles situées au sein du secteur dit de « l'impasse de la Corderie », cadastrées section AL n°126 (842 m<sup>2</sup>), 127 (930 m<sup>2</sup>), et 128 (17 m<sup>2</sup>), destinées à la réalisation d'une opération d'aménagement de 40 logements environ avec mixité de formes urbaines (collectif + maisons groupées) et comprenant une future salle polyvalente communale en remplacement de la salle existante rue Alexis Carrel très vétuste, ainsi que la requalification du domaine public (suppression/optimisation des stationnements).

Par courrier du 11 janvier 2024, la COMPA a émis un avis favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune.

Par délibération du 6 décembre 2023, le conseil d'administration de l'EPF a donné son accord pour négocier, acquérir (par tous moyens) et porter les parcelles situées au sein du secteur dit de « l'impasse de la Corderie », incluant les parcelles cadastrées section AL n°126 (842 m<sup>2</sup>), 127 (930 m<sup>2</sup>), et 128 (17 m<sup>2</sup>), 33 rue de la Corderie, ANCENIS-SAINT-GÉRÉON, pour le compte de la commune.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF, 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 et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON 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 commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON, 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 d'ANCENIS-SAINT-GÉREON**  
**33, rue de la Corderie**

Une maison d'habitation, un bâtiment annexe (garage/atelier/buanderie) et un jardin aménagé.

L'ensemble cadastré comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface
AL	126	33, rue de la Corderie	842 m <sup>2</sup>
AL	127	33, rue de la Corderie	930 m <sup>2</sup>
AL	128	33, rue de la Corderie	17 m <sup>2</sup>
		TOTAL	1 789 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 commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON.**

**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

Ce projet est éligible au titre des axes d'intervention « Accroissement de l'offre de logements » et « Réalisation d'équipements » 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 6 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement (sans différé), 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, dans le respect du règlement d'intervention 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 emploi, 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	390 000,00 €
frais de notaire estimés	5 000,00 €
frais d'agence	
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	
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>395 000,00 €</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>	

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	<b>395 000,00 €</b>
TOTAL RECETTES HT (II)	
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	<b>395 000,00 €</b>
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	<b>À calculer au moment de la rétrocession</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 01/01/2024 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'Établissement public foncier de Loire-Atlantique hors du champ de la TVA (exemple : acquisition auprès d'un particulier, non assujetti) ;

Dans ce cas, la marge est constituée de l'ensemble des frais engagés par l'EPF dans le cadre du portage (frais d'acte, géomètre, expert, impôts, réparations, sécurisation, entretien...).

- **TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2024 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.

Les biens objets du portage lui seront mis à disposition à titre gracieux par l'intermédiaire d'un commodat, à approuver et signer en même temps que la présente convention.

En cas d'évolution du projet ou des besoins du bénéficiaire durant le portage, notamment dans le cas où ceci nécessiterait des travaux importants, celui-ci devra se rapprocher le plus tôt possible de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour que soit examinée la nécessité de faire évoluer la présente convention vers une autre forme juridique telle que bail emphytéotique administratif ou démembrement de propriété.

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, qu'elle soit nouvelle ou consécutive à la reprise d'un bail existant / d'une convention existante, l'acte formalisant cette occupation sera obligatoirement établi et signé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique avec le preneur, le cas échéant dans des conditions préalablement déterminées avec le bénéficiaire du portage.

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 l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir mais ne doit en aucun cas engager la démolition du bien de son propre chef.

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 évènement ou le public. Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucune de ces opérations ni aucun de ces 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

Pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique  
Le directeur,  
Jean-François BUCCO

Pour la commune d'ANCENIS-SAINT- GÉRÉON  
Le maire,  
Rémy ORHON

# ANNEXE n°1

## Échéancier prévisionnel

---

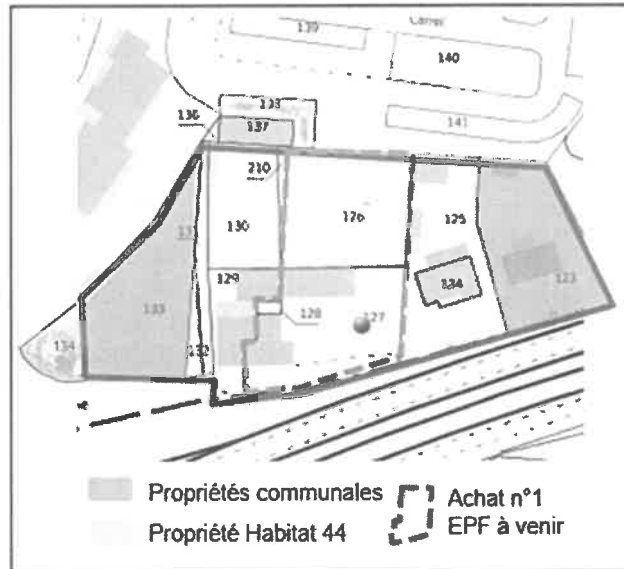
Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

<b>Année</b>	<b>Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF</b>
N (2024) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2025)	65 833 €
N + 2 (2026)	65 833 €
N + 3 (2027)	65 833 €
N + 4 (2028)	65 833 €
N + 5 (2029)	65 833 €
N + 6 (2030)	65 833 €
	<b>TVA : à calculer au moment de la rétrocession</b>

## ANNEXE n°2

### Plan cadastral

---



Accusé de réception en préfecture  
044-200083228-20240402-2\_2024delib054-DE  
Reçu le 08/04/2024