



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-076 **Conseil municipal du 3 juin 2024**

Le Lundi Trois Juin 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, Katharina THOMAS, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Fabrice CERISIER, Patrice GOUDE, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Nabil ZEROUAL, Sarah ROUSSEAU et Camille FRESNEAU conseillers municipaux.

Absent(e)s : Carine MATHIEU

Excusée(s) : Isabelle BOURSE, Bruno FOUCHER, Vivien BRANCHEREAU, Olivier BINET

Pouvoirs : Isabelle BOURSE à Fanny LE JALLE, Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU à Mélanie COTTINEAU, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Ont été désignés secrétaires de séance : Monique GOISET, Camille FRESNEAU et Nicolas RAYMOND

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 34
Date de la convocation : 28 mai 2024
Date de la publication : 7 juin 2024

2024-076 AFFAIRES FONCIERES – PORTAGE FONCIER BATI- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE – LA METAIRIE DE LA GUERE

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 le foncier bâti de l'exploitation agricole dite de « La Métairie de la Guère ».

Cette exploitation agricole laitière avec logement de fonction est située au nord-ouest de la commune.

Les exploitants agricoles en place partent à la retraite et cèdent leur patrimoine composé :

- d'un ensemble de bâtiments agricoles, parcelles cadastrées section A n° 27 (1 155 m²), 71 (15 000 m²), 73 (62 m²), 110 (4 522 m²), pour une superficie totale de 20 739 m² ;
- d'un logement de fonction, parcelle cadastrée section A n° 111 (363 m²), avec jardin, parcelles cadastrées section A n° 108 (1 339 m²) et 109 (516 m²), pour une superficie totale de 2 218 m² ;
- et de terres agricoles.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune historique d'Ancenis, l'ensemble des bâtiments de l'exploitation (bâtiments agricoles et logement de fonction) est classé en zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ce siège d'exploitation agricole présente des atouts agricoles indéniables avec notamment :

- une situation privilégiée aux portes de l'agglomération propice aux circuits courts,
- l'intégrité du foncier de 55 hectares, regroupé immédiatement autour de la ferme, auxquels s'ajoutent un potentiel d'une vingtaine d'hectares en fermage à proximité,
- la valeur agronomique reconnue des prairies associées au foncier.

Au regard de cette situation, par cette acquisition, la commune souhaite préserver ce site d'exploitation agricole sur le long terme et faciliter l'installation d'un repreneur. A cet effet, la mise en place ultérieure d'un bail emphytéotique avec le repreneur désigné par la SAFER permettra de consolider la dimension économique de l'exploitation.

Le prix de vente du foncier bâti exprimé par la SAFER, pour le compte des vendeurs, s'élève au total à 625 000,00 € réparti comme suit :

- 350 000,00 € pour le logement de fonction ;
- 275 000,00 € pour les bâtiments d'exploitation (anciens bâtis agricoles, hangar et stabulations),

pour une superficie cumulée de 22 957 m².

Le portage foncier est prévu pour une durée de **8 ans** à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF de Loire-Atlantique.

Préalablement, il convient d'établir une convention de portage foncier, dite convention d'action foncière, précisant les modalités de financement, de gestion et de rétrocession du bien.

En l'espèce, les conditions substantielles proposées sont les suivantes :

- signature d'une convention entre la Commune et l'EPF de Loire-Atlantique conclue pour une durée de 3 ans,
- dans ce délai, acquisition du bien par l'EPF de Loire-Atlantique déclenchant une durée de portage de 8 ans se substituant à la durée initiale,
- frais d'acquisition à charge de la Commune,
- frais de gestion dans le cadre du portage à charge de l'EPF de Loire-Atlantique
- remboursement du capital au terme du portage,
- déduction du prix de rétrocession de 95 % des loyers / redevances perçus par l'EPF de Loire-Atlantique.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Code rural, et notamment l'article R. 142-1 alinéa 2 qui prévoit que « *Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent céder ces biens à des personnes qui s'engagent à les louer, par bail rural ou par conventions visées à l'article L. 481-1, à des preneurs, personnes physiques ou morales, répondant aux critères de l'alinéa précédent et ayant reçu l'agrément de la société, à condition que l'opération permette l'installation ou réinstallation*

d'agriculteurs, le maintien de ceux-ci sur leur exploitation ou la consolidation d'exploitations afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles » ;

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

VU les avis du Pôle d'évaluation domaniale (PED), référencés 2024-44003-05612 et 2024-44003-17097 en date du 06 mars 2024 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique en date du 17 avril 2024, autorisant l'acquisition du bien décrit ci-dessus, au titre de l'axe « Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels » du Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF ;

VU l'avis de la COMPA en date du 17 mai 2024, favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la Commune ;

VU le projet de convention de portage, dite convention d'action foncière, annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT la situation agricole privilégiée du site d'exploitation de la ferme de la Métairie de la Guère ;

CONSIDERANT l'enjeu stratégique de la maîtrise, par la collectivité, de ce siège d'exploitation pour y favoriser la reprise puis la consolidation économique d'une activité agricole ;

CONSIDERANT la sollicitation de la commune auprès de l'EPF de Loire-Atlantique pour un portage d'une durée de 8 ans, à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF ;

CONSIDERANT le montage financier proposé dans le projet de convention de portage ;

CONSIDERANT que l'EPF de Loire-Atlantique aura, une fois propriétaire, la capacité à donner à bail emphytéotique le foncier bâti de l'exploitation (bâtiments agricoles et logement de fonction) à un futur repreneur ayant obtenu l'agrément de la SAFER ;

CONSIDERANT que le bail emphytéotique permettra la mise à disposition à titre onéreux des immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, conférant à l'emphytéote des droits réels, c'est-à-dire, les droits et prérogatives du propriétaire sur le terrain et les ouvrages qu'elle réalisera pendant la durée du contrat, conformément aux articles L 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 06 mai 2024.

Il est proposé que le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 0

Exprimés : 34

Pour : 34

Contre : 0

VALIDE le principe de l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section A n° 27, 71, 73, 110, 111, 108 et 109 pour une superficie totale de 22 957 m² dans le cadre d'un portage foncier réalisé par l'Etablissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique, au prix de 625 000,00 € € (six cent vingt-cinq mille euros).

VALIDE le principe et les termes de la convention de portage foncier dont le projet est annexé à la présente.

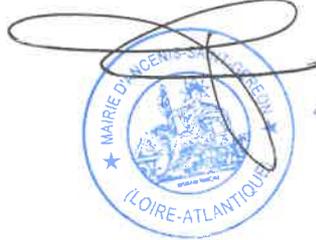
AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de portage avec l'EPF de Loire-Atlantique, ainsi que l'ensemble des documents à caractère administratif et financier nécessaire à sa mise en œuvre et sa bonne application.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON

Les secrétaires de séance,
Monique GOISET

Camille FRESNEAU

Nicolas RAYMOND



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

04 JUIN 2024

CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON
LIEUDIT « LA MÉTAIRIE DE LA GUÈRE »

ENTRÉ :

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 17 avril 2024, 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-GÉREON, représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 3 juin 2024, demeurant professionnellement à la mairie d'ANCENIS-SAINT-GÉREON, Place du Maréchal Foch 44156 ANCENIS-SAINT-GÉREON,

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PRÉAMBULE

La commune d'Anccenis-Saint-Géréon est membre de la communauté de communes du Pays d'Anccenis (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 et porter le foncier bâti de l'exploitation agricole dite « la métairie de la Guère ».

Cette exploitation agricole laitière avec logement de fonction est située au Nord-Ouest de la commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON, classée en zone A du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Les exploitants agricoles en place partent à la retraite et cèdent leur patrimoine composé de :

- Bâti agricoles (parcelles A 27, 71, 73, 110) d'une superficie totale de 20 739 m² ;
- Logement de fonction (parcelle A 111) avec jardin (parcelles A 108 et 109) d'une superficie totale de 2 218 m² ;
- Terres agricoles.

La commune souhaite préserver ce siège d'exploitation complet-tenu des atouts du site (sa situation aux portes de l'agglomération propice aux circuits courts, la valeur agronomique des prairies, l'intégrité du foncier de 55 hectares regroupés immédiatement autour de la ferme avec en plus une vingtaine d'hectares en fermage à proximité).

Le prix de vente du foncier bâti (22 957 m²) exprimé par la SAFER pour le compte des vendeurs s'élève au total à 625 000, 00 € réparti comme suit :

- 350 000,00 € pour le logement de fonction ;
- 275 000,00 € pour les bâtiments d'exploitation : anciens bâti agricoles, le hangar et les stabulations ;

Les domaines se sont prononcés sur la valeur vénale des biens par deux avis en date du 6 mars 2024.

Par courrier du 5 avril 2024, l'EPF de Loire-Atlantique a sollicité l'avis de la COMPA pour cette intervention.

Par délibération du 17 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF a donné son accord pour négocier, acquérir (par tous moyens) et porter le foncier bâti de l'exploitation (agriculture + maison d'habitation) correspondant aux parcelles cadastrées section A n° 27 (1 155 m²), 71 (15 000 m²), 73 (62 m²), 110 (4 522 m²), 111 (363 m²), 108 (1 339 m²), 109 (516 m²) situées lieu-dit La Métrairie de La Guère, à ANCENIS-SAINT-GERÉON (44150), pour le compte de la commune et pour un montant total de 625 000,00 € hors frais, au titre de l'axe « Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels » du Programme Pluriannuel d'intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF, sur les biens objets 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 commune et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la commune d'Ancenis-Saint-Géréon 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-Géréon, 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-Géréon « la métrairie de La Guère »

Le foncier bâti de l'exploitation (bâtimENTS agricoles + maison d'habitation et ses dépendances).

Cadastré comme suit :

section	N°	adresse	surface
A	27	lieu-dit La Métrairie de La Guère	1 155 m²
A	71	lieu-dit La Métrairie de La Guère	15 000 m²
A	73	lieu-dit La Métrairie de La Guère	62 m²
A	110	lieu-dit La Métrairie de La Guère	4 522 m²
A	111	lieu-dit La Métrairie de La Guère	363 m²
A	108	lieu-dit La Métrairie de La Guère	1 339 m²
A	109	lieu-dit La Métrairie de La Guère	516 m²
		TOTAL	22 957 m²

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 souhaiteraient 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'IEPF de Loire-Atlantique :
- Elaboration de projets urbains :

L'IEPF 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'IEPF de Loire-Atlantique :

- Acquisition et portage :

L'IEPF 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'IEPF 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'IEPF 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'IEPF de Loire-Atlantique :

2-3 Axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention « Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels » 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'IEPF déclenche 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'IEPF de Loire-Atlantique : nouvelle acquisition, étude supplémentaire etc.

- De faire évoluer ou compléter la nature de l'intervention de l'IEPF 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 concernées.

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 engagées 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 rempli, 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 ;
 - 95 % des loyers / redevances perçus par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
 - d'une éventuelle contribution du bénéficiaire au titre de l'article L.324-8 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 n°1 : logement de fonction (parcelle A n° 111) avec jardin (parcelles A n° 108 et 109)	350 000 €
Montant de l'acquisition n°2 : bâtiments d'exploitation : anciens bâtis agricoles, le hangar et les stabulations (parcelles A 27, 71, 73, 110)	275 000 €
frais de notaire estimés acquisition n°1	5 000 €
frais de notaire estimés acquisition n°2	4 000 €
Rémunération SAFER : 8% HT du montant des ventes immobilières	50 000 €
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	
frais d'études et honoraires	
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	
autres travaux	
Sous-TOTAL – décomposition du capital	
Impôts fonciers sur la durée du portage	
Assurances sur la durée du portage	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
Sous-TOTAL – frais de gestion et de portage	
TOTAL HORS TAXE (I)	684 000 €

Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	
Subvention de minoration foncière	
95 % des loyers / redevances d'un total de 81 472 € (10 184 €/an)	77 399 €
Contribution du bénéficiaire (art L.324-8 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)	
TOTAL HORS TAXE (II)	77 399 €

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	684 000 €
TOTAL RECETTES HT (II)	77 399 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	606 601 €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	A calculer au moment de la rétrocession

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 assujéti) ;

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 le 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 rétrocedé 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 rattachée 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 de déchéance 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, quelle 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 événement 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 diminueables ou de droits réels immobiliers réalisées par l'IEPF 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-dessus, 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'IEPF 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 des 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 vente

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 signalaire, aucun reversement ne pourra être effectué par l'IEPF 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 :

TTULIAIRE :	044090 PAIERIE DEPARTEMENTALE DE LOIRE ATLANTIQUE
DOMICILIATION :	SEGPS/SRFO
IBAN :	FR62 3000 1005 89C4 4200 0000 073
IDENTIFIANT DE LA BDF (BIC) :	BDFFRPP33CT

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) bâtiment(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 : Election 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 Pour la commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRON
Le directeur, Le maire,
Jean-François BUCCO Rémy ORHON

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 (2024) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2025)	0,00 €
N + 2 (2026)	0,00 €
N + 3 (2027)	0,00 €
N + 4 (2028)	0,00 €
N + 5 (2029)	0,00 €
N + 6 (2030)	0,00 €
N + 7 (2031)	0,00 €
N + 8 (2032)	0,00 €

CAPITAL : 606 601,00 €
TVA : à calculer au moment de la rétrocession

ANNEXE n°2
Plan cadastral

