



**LA CHAPELLE
SUR ERDRE**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Présents : 30

Absents : 3

Pouvoirs : 2

Votants : 32

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 31 MARS 2025

L'an deux mille vingt cinq, le 31 mars à 19 h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 25 mars 2025, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Laurent GODET, Maire.

Étaient présents :

Laurent GODET
Katell ANDROMAQUE
Jean-Noël LEBOSSE
Noëlle CORNO
Philippe LE DUAULT
Muriel DINTHEER
Laurent BREZAC
Camille BRANCHEREAU
Eric NOZAY
Laurence RANNOU
Viviane CAPITAINÉ
Claude LEFORT
Denis BRIANT
Jean-Pierre GUYONNAUD
Anne OLIVIER

Sylvie LAJEANNE
Charlotte PERCHER
Frédéric CHATELLIER
Nathalie LEBLANC
Isabelle LE HEIN
Martin MOTTET
Thérèse TRESPEUCH
Fabrice ROUSSEL
Erwan BOUVAIS
Annie LE GAL LA SALLE
Christophe BOUVIER-BRAULT
Myriam BASOSILA MBEWA
Christian GUILLEMINEAU
Bénédicte de LANTIVY
Sébastien ROUSSEL

formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents :

Philippe RODRIGUES

Étaient absents excusés :

Marc FLEURY, Oscar NAVARRO

Avait donné procuration, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Marc FLEURY à Katell ANDROMAQUE, Oscar NAVARRO à Denis BRIANT

Mme Nathalie LEBLANC a été élue Secrétaire de Séance.

DL_2025_03_21 - Convention – Portage foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique – Bien situé au 25 rue des Noieries – OAP Martin Luther King

Monsieur Le Duault expose :

La commune de La Chapelle-sur-Erdre a reçu le 20 novembre 2024 une demande d'acquisition proposant la parcelle bâtie cadastrée AN 21 d'une contenance de 1 326 m² située 25 rue des Noieries, au prix de 475 000 €.

La parcelle s'inscrit dans l'îlot B de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Martin Luther King », prévoyant la production de 6 800 m² de surface plancher, soit environ 90 logements sur la totalité de l'OAP d'une superficie de 10 100 m², dont 45% de locatifs sociaux minimum et dont 10 % en logements abordables.

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est membre de Nantes Métropole qui est adhérente à l'Établissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique. Lors de son comité d'engagement foncier du 23 janvier 2025, Nantes Métropole a émis un avis favorable à l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune. La Présidente de Nantes Métropole a alors délégué le droit de préemption urbain au profit de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, par décision n° 2025-117 de du 6 février 2025.

Dans son avis en date du 21 janvier 2025, la valeur vénale a été arbitrée à 460 000 € par le service des Domaines, avec une marge d'appréciation de 10%. L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La commune de La Chapelle-sur-Erdre a alors sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier afin de procéder à la préemption de ce bien, au prix révisé de 450 000 €.

Le vendeur dispose à son tour d'un délai de deux mois suivant la réception de l'offre pour notifier à la l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique :

- son acceptation et sa décision de vendre au prix proposé
- ou sa renonciation à vendre son bien
- ou son intention de maintenir le prix et son accord pour saisie du juge d'expropriation.

Préalablement à la signature de l'acte authentique, il convient d'établir avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique une convention d'action foncière précisant les modalités de portage et de rétrocession du bien.

Les principales clauses de ces conventions sont les suivantes :

- Durée (entre trois et huit ans à compter de l'acte d'acquisition) ;
- La Ville 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 ;
- Le prix de rétrocession à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est composé du prix d'acquisition, des frais d'acquisition, des frais de travaux d'amélioration, de dépollution, d'études et honoraires, des frais divers liés à la gestion du bien et dépenses imprévues et de la TVA.

Du prix seront déduits les subventions reçues par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, 95 % du montant des loyers perçus par l'Établissement Public Foncier de Loire-

Atlantique, l'éventuelle contribution du bénéficiaire au titre de l'article L.324-8 du Code de l'Urbanisme, la participation par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique au financement des études et la prise en charge par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique du déficit foncier (minoration foncière, travaux) ;

- La Ville 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. Elle s'engage notamment 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 ;
- La Ville est tenue à des obligations à l'égard du bien :
 - de l'occuper effectivement par lui-même et d'en user en bon père de famille,
 - d'en assurer l'entretien et de réaliser, à ses frais, les réparations nécessaires,
 - d'assurer le bien ainsi que son mobilier et ses dépendances,
 - d'assurer à ses frais la mise en sécurité, le gardiennage et l'entretien du bien,L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique conserve la charge des grosses réparations, telles que l'article 606 du Code Civil les définit.

Après avoir entendu ce rapport,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur,

Vu la demande d'acquisition n°044 035 24 0174 en date du 20 novembre 2024,

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale (PED), référencé 2025-4403500730 en date du 21 janvier 2025,

Vu l'avis du Comité d'Engagement Foncier de Nantes Métropole en date du 23 janvier 2025, favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune,

Vu le projet de convention de portage annexé à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission Aménagement du Territoire et des Transitions en date du 18/03/2025,

Considérant que le bien, objet du projet de convention, est situé dans un secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Martin Luther King » qui prévoit le renouvellement urbain du secteur en y développant une opération d'habitat diversifié et des commerces en rez-de-chaussée,

Considérant l'enjeu stratégique et urbain de la maîtrise, par la collectivité, de ce bien pour y réaliser une réserve foncière en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain,

Considérant la sollicitation de la commune auprès de l'EPF pour un portage d'une durée de 8 ans à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF,

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF de Loire-Atlantique, qui se tiendra le 02 avril 2025, actera l'acquisition du bien décrit ci-dessus, au titre de l'axe d'intervention « accroissement de l'offre de logement » de son Programme Pluriannuel d'Intervention,

Considérant le montage financier proposé,

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **VALIDE** le principe de l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section AN n°21, sise 25 rue des Noieries, d'une surface totale de 1 326 m², dans le cadre d'un portage foncier réalisé par l'Établissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique, au prix de 450 000,00 € (quatre cent cinquante mille euros), selon l'échéancier prévisionnel objet de l'annexe 1 de la convention d'action foncière,
- **VALIDE** le principe et les termes de la convention de portage foncier dont le projet est annexé à la présente,
- **PREND ACTE** que toute nouvelle acquisition confiée à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, à l'intérieur du périmètre de l'OAP « Martin Luther King », fera l'objet d'un avenant à la présente convention foncière,
- **PREND ACTE** du principe et des termes de la convention de mise à disposition dont le projet est annexé à la présente, et dont la signature interviendra sous le couvert de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- **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 bonne application.

La secrétaire de séance,


NATHALIE LEBLANC



Le Maire,


LAURENT GODET

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à partir de la date soit de transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

CONVENTION D'ACTION FONCIERE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

OAP MARTIN LUTHER KING

REFERENCE INTERNE : OP-11115

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44200) Immeuble Insula, 11 rue Arthur III, 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 2 avril 2025, 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"

ou « EPF de Loire-Atlantique »,

ET :

La commune de La Chapelle-sur-Erdre, représentée par son Maire Monsieur Laurent GODET, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du 31 mars 2025, dont le siège est situé à la Mairie, rue Olivier de Sesmaisons, 44244 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE.

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est membre de Nantes Métropole, 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 divers biens bâtis situés dans le périmètre de l'OAP « Martin Luther King », située rue Mendès France et rue Martin Luther King.

La maîtrise de ces fonciers permettra la création d'une surface plancher minimum de 5100 m² répartie sur deux îlots. L'îlot A prévoit la création de 4000 m² de surface de plancher soit environ 55 logements et l'îlot B prévoit la production de 1100 m² de surface de plancher, soit environ 12 logements. Sur l'ensemble de l'OAP il est prévu 45% de locatifs sociaux minimum et dont 10% en logements abordables.

Nantes Métropole a émis un avis favorable à l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune, aux termes d'une décision de son comité d'engagement foncier du 23 janvier 2025.

Par décision n° 2025-117 de la présidente de Nantes Métropole du 6 février 2025, le droit de préemption urbain a été délégué au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, à l'occasion de la demande d'acquisition de la parcelle cadastrée section AN n° 21.

Par délibération du 2 avril 2025, le conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique a donné son accord pour négocier, acquérir (par tous moyens) et porter la liste des parcelles identifiées ci-après (voir article 2-1), 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 commune et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la commune de La Chapelle-sur-Erdre 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 de La Chapelle-sur-Erdre, 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

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - OAP MARTIN LUTHER KING

Situation : voir annexe 2 - plan cadastral p. 12

Description : diverses parcelles bâties situées dans le périmètre de l'OAP Martin Luther King.

Identification cadastrale des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Surface (m²)
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	AN	0021	AV DES NOIERIES	1 326 m²
	AN	0022	RTE D'ORVAULT	156 m²
	AN	0023	RUE MENDES FRANCE	1 168 m²
	AN	0025	RUE MENDES FRANCE	45 m²
	AN	0027	RUE MENDES FRANCE	1 214 m²
	AN	0028	AV DES NOIERIES	418 m²
	AN	0030	RTE DE NANTES	510 m²
	AN	0032	RUE MARTIN LUTHER KING	89 m²
	AN	0033	RUE MARTIN LUTHER KING	83 m²
	AN	0036	RUE DES CHATAIGNIERS	1 066 m²
	AN	0414	AV DES NOIERIES	213 m²
	AN	0415	RUE DES CHATAIGNIERS	167 m²
	AN	0416	RUE DES CHATAIGNIERS	175 m²
	AN	0417	RUE MARTIN LUTHER KING	1 632 m²
	AN	0448	RTE D'ORVAULT	27 m²
	AN	0449	RTE D'ORVAULT	18 m²
	AN	0451	RTE D'ORVAULT	182 m²
	AN	0499	RUE MENDES FRANCE	451 m²
	AN	0500	RTE D'ORVAULT	41 m²
	AN	0540	AV DES NOIERIES	1 224 m²
	AN	0541	AV DES NOIERIES	23 m²
	AN	0631	RUE MARTIN LUTHER KING	66 m²
	AN	0632	RUE MARTIN LUTHER KING	151 m²
	AN	0634	RUE MARTIN LUTHER KING	728 m²
	AN	0633	RUE MARTIN LUTHER KING	24 m²
Total				11 197 m²

2-2 Nature de l'action foncière 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 (parcelles bâties ou non bâties désignées) dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention pour le compte de la commune de La Chapelle-sur-Erdre.

2-3 Axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention Accroissement 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, 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'Établissement public foncier 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 remploi, 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 % du montant des loyers / redevances perçus** par l'EPF 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 de Loire-Atlantique au financement des études ;

- la prise en charge par l'EPF de Loire-Atlantique du déficit foncier (

Il est expressément demandé au bénéficiaire d'informer l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de toute sollicitation de subvention liée au projet, afin que la perception en direct par l'EPF de cette recette puisse être étudiée et anticipée.

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.

Voir tableau des dépenses et recettes et l'évaluation du prix de rétrocession, ci -après.

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit 2 cas de figure :

- **TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2025 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 01/01/2025 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.

Tableau prévisionnel des dépenses, recettes et du prix de rétrocession

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	450 000,00 €
Frais de notaire estimés	5 500,00 €
Frais d'agence	0,00 €
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	0,00 €
Frais d'études et honoraires	0,00 €
Travaux de démolition, dépollution et désamiantage	0,00 €
Autres travaux	0,00 €
Sous TOTAL – décomposition du capital	
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 ...)	
Sous TOTAL – frais de gestion et de portage	
TOTAL HORS TAXE (I)	455 500,00 €

Les recettes :

Nature des recettes	
Remboursement en capital	0,00 €
Loyers / redevances (à hauteur de 95% des sommes perçues)	0,00 €
Participation par l'EPF au financement des études	0,00 €
Subventions externes, aide au foncier, etc.	0,00 €
Subvention de minoration foncière	0,00 €
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	0,00 €
TOTAL HORS TAXE (II)	0,00 €

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	455 500,00 €
TOTAL RECETTES HT (II)	0,00 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	455 500,00 €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	À calculer au moment de la rétrocession

Il est précisé que ce montant correspond à la seule acquisition de la parcelle AN n° 21.

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. À 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 (**annexe n°3**), approuvé en même temps que la présente convention. Ce commodat est conclu pour toute la durée du portage. En cas de location, le commodat est suspendu pendant la durée de l'occupation et reprend effet à l'issue de cette dernière.

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'amélioration pour y accueillir un évènement ou le public, ainsi que des travaux d'entretien et de remise en état. 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 terme du portage.

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 (**voir annexe 1 – échéancier prévisionnel**).

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 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
vue de trouver une solution amiable.

À 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 de La Chapelle-sur-Erdre

le maire

Laurent GODET

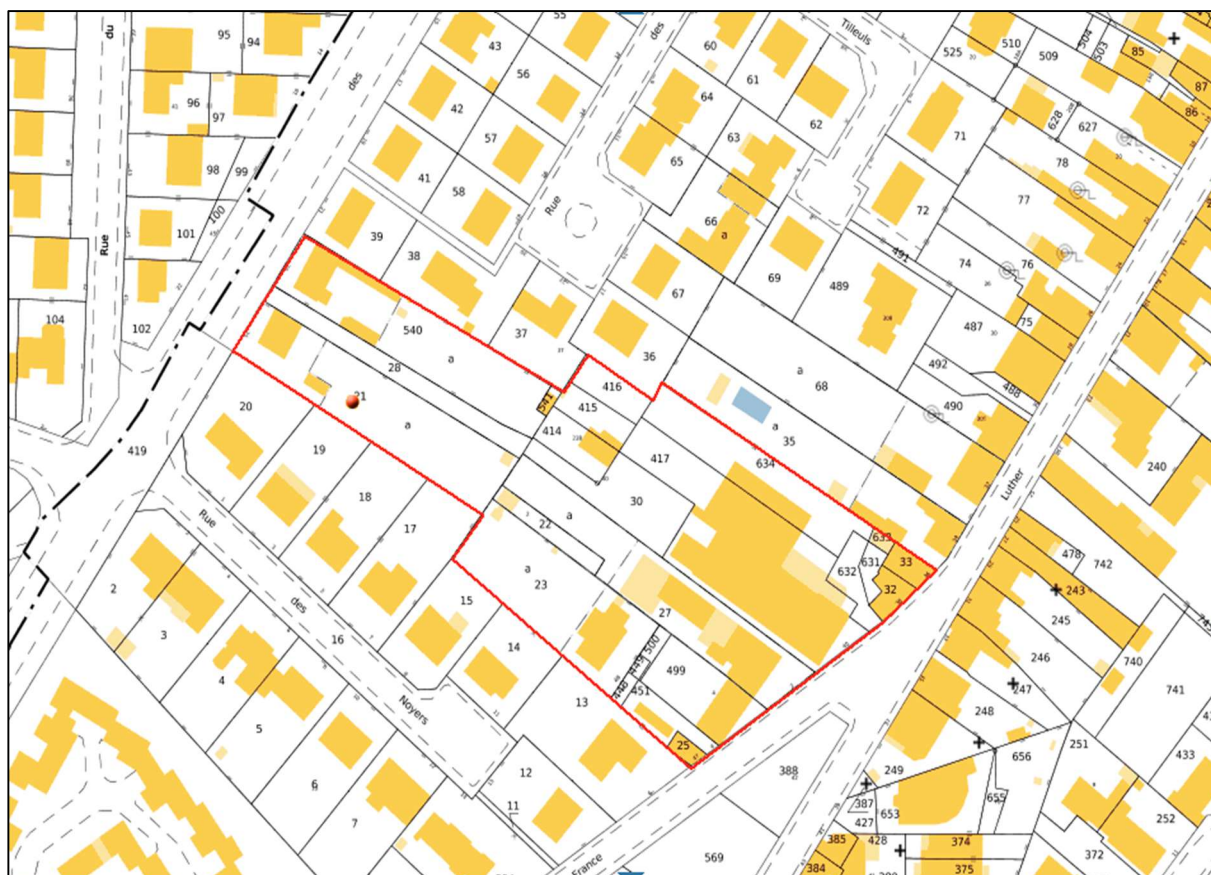
ANNEXE n°1 - Échéancier prévisionnel

REFERENCE INTERNE : OP-11115

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2025) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2026)	0,00 €
N + 2 (2027)	0,00 €
N + 3 (2028)	0,00 €
N + 4 (2029)	0,00 €
N + 5 (2030)	0,00 €
N + 6 (2031)	0,00 €
N + 7 (2032)	0,00 €
N + 8 (2033)	CAPITAL : 455 500,00 € TVA : à calculer au moment de la rétrocession

ANNEXE n°2 : Plan cadastral



ANNEXE n°3

Commodat ou prêt à usage

REFERENCE INTERNE : OP-11115

Désignation : OAP Martin Luther King

Propriétaire / prêteur : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ou « EPF de Loire-Atlantique »

Bénéficiaire : La commune de La Chapelle-sur-Erdre

ARTICLE 1 - Objet du contrat

Les parties concluent par les présentes un contrat de prêt portant sur le bien immobilier dont la désignation suit, sous les charges et conditions ci-après stipulées, conformément aux articles 1875 à 1891 du Code civil définissant les règles du contrat de prêt à usage.

L'EPF de Loire-Atlantique met à disposition du bénéficiaire qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation sont ci-après établies, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances.

Le bénéficiaire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes.

Le bénéficiaire reconnaît, par les présentes, qu'il ne pourra d'aucune manière se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux à l'issue du contrat, ni se prévaloir des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relatives aux baux d'habitation.

ARTICLE 2 - Désignation du bien

L'EPF de Loire-Atlantique met à disposition du bénéficiaire l'ensemble des biens au fur et à mesure de leur acquisition dans le cadre de la convention d'action foncière.

ARTICLE 3 - État des lieux

Un état des lieux ainsi que, le cas échéant, un inventaire détaillé des meubles garnissant le bien seront établis, soit contradictoirement par les parties, soit par un tiers qu'elles auront désigné, lors de l'entrée en jouissance et au terme de celle-ci.

À défaut d'état des lieux et d'inventaire établis comme ci-dessus, le bénéficiaire sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels.

ARTICLE 4 - Servitudes

Le cas échéant, le bénéficiaire déclare être informée que le bien est grevé de servitudes et s'oblige à la/les respecter et s'y conformer.

ARTICLE 5 – Conditions du prêt

5.1 Durée

Le présent contrat de prêt est consenti et acceptée pour la durée de la convention d'action foncière, liant les mêmes parties.

5.2 Prise d'effet du contrat de prêt

La prise d'effet du contrat est reportée ou suspendue dans les cas suivants :

- Reportée dans le cas où l'acquisition du bien nécessite la reprise d'un bail existant (habitation, commercial ou autre) par l'EPF de Loire-Atlantique ;
- Suspendue dans le cas où le bénéficiaire souhaite faire occuper le bien à titre onéreux comme gracieux pendant la durée du portage donnant lieu à la signature d'une convention d'occupation précaire par l'EPF de Loire-Atlantique.

En cas de location partielle du bien (parcelles cadastrales ou lots de copropriété) ou la suspension peuvent ne porter que sur la partie du bien concernée.

Le Prêteur s'engage à informer le bénéficiaire de la reprise d'effet du présent contrat, sur tout ou partie du bien, lors de la fin de l'occupation.

5.3 Destination du bien prêté

Le bénéficiaire ne pourra se servir du bien prêté que pour son usage personnel. Ainsi, tout accueil du public au sens du code de la construction et de l'habitat est proscrit.

5.4 Caractère gratuit

Conformément à l'article 1876 du Code civil, le présent contrat de prêt est consenti à titre gratuit, aucun loyer ni indemnité ne pouvant être exigée par l'EPF de Loire-Atlantique au bénéficiaire durant la jouissance.

5.5 Diagnostics techniques immobiliers

Le bien ayant été acquis par l'EPF de Loire-Atlantique dans le cadre de son intervention définie dans la convention d'action foncière, le bénéficiaire reconnaît avoir eu connaissance des conclusions du dossier de diagnostic technique à travers la transmission de l'acte et ses annexes.

ARTICLE 6 – Obligations des parties

6.1 Obligations du bénéficiaire

Pendant toute la durée de la jouissance, le bénéficiaire est tenu des obligations suivantes à l'égard du bien objet du contrat :

- De l'occuper effectivement par lui-même et d'en user en bon père de famille et selon la destination de l'immeuble ; il s'interdit en conséquence d'en permettre l'occupation par un tiers, à quelque titre que ce soit, sauf accord préalable et écrit de l'EPF de Loire-Atlantique ;
- (si copropriété) De respecter l'état descriptif de division de l'immeuble, le règlement de copropriété, ainsi que toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne l'usage de l'immeuble, et de se conformer à tous les ordres pouvant être donnés par le syndic en vertu du règlement de copropriété ou desdites décisions ;
- D'en assurer l'entretien et de réaliser, à ses frais, les réparations nécessaires ; de réparer les dégâts qui pourraient être occasionnés à l'immeuble par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou qu'il aura introduites dans l'immeuble, ou par les animaux ou objets qui sont sous sa garde ;
- De prévenir, sans délai, l'EPF de Loire-Atlantique de tout sinistre et de toute dégradation se produisant dans le bien ou ses dépendances, même en l'absence de dommage apparent, dès l'instant où des réparations à la charge de ce dernier seraient nécessaires de ce fait, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser à l'EPF de Loire-Atlantique le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre. Faute de satisfaire à cet engagement, il encourrait la responsabilité, envers l'EPF de Loire-Atlantique, de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date ;
- De ne pas transformer le bien sauf accord préalable et écrit de l'EPF de Loire-Atlantique. À défaut de cet accord, l'EPF de Loire-Atlantique peut exiger la remise en l'état des lieux ou des équipements au départ du bénéficiaire ou conserver les transformations effectuées sans que ce dernier puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Il peut également exiger aux frais du bénéficiaire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement ;
- De veiller à prendre lui-même connaissance du fonctionnement de tous les services, appareils et équipements des lieux occupés. Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver par leur usage ;
- D'assurer le bien qu'il occupe, ainsi que son mobilier et ses dépendances. Il doit se garantir, notamment, contre les explosions, les incendies, les dégâts des eaux et le recours des voisins, par une assurance suffisante, contractée auprès d'une compagnie française notoirement solvable.
- D'assurer à ses frais la mise en sécurité, le gardiennage et l'entretien du bien.

Il devra justifier auprès de l'EPF de Loire-Atlantique, au jour de la remise à la demande de ce dernier, de l'existence de la police garantissant ces risques. Il s'engage à maintenir cette assurance pendant toute la durée de la jouissance, à en acquitter régulièrement les primes et à fournir toute justification de leur règlement chaque fois que l'EPF de Loire-Atlantique lui en fera la demande.

6.2 Obligations de l'EPF de Loire-Atlantique

L'EPF de Loire-Atlantique s'engage à laisser à disposition du bénéficiaire gratuitement le bien prêté pendant toute la durée du contrat.

L'EPF de Loire-Atlantique conservera cependant la charge des grosses réparations, telles que l'article 606 du Code civil les définit.

L'EPF de Loire-Atlantique souscrit pendant toute la durée de portage du bien une assurance en tant que propriétaire non occupant, limitée à la responsabilité civile si le bien est voué à la démolition ou à une garantie « dommages aux biens » si des travaux de réhabilitation sont prévus.

ARTICLE 7 – Clause résolutoire

Le présent contrat de prêt sera résolu de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de 8 jours en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.