

Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT

Loire-Atlantique

ARRONDISSEMENT

NANTES

CANTON

SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

8 octobre 2026

L'an deux mil vingt-six le jeudi huit octobre, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du deux octobre deux mil vingt-six, sous la présidence de Sébastien ARROUËT, Maire.

Etaient présents :

Mme Elodie RAGUIN, M. Dominique FOLLUT, Mme Sandrine FOUILLÉ, M. Damien LE ROUX, Mme Gaëtane THOMAS-TINOT, M. Gilles BERRÉE, Mme Maryse PIVAUT, M. Éliseo BASTARD, Mme Moïra ASSES, M. Florent THOMAS, Mme Stéphanie LE GOFF, M. Bernard GIUMELLI, M. Jean-Jacques DERRIEN, Mme Laure PALISSE, M. Arnaud CHAGNEAU, Mme Estelle DE PLINVAL, M. François OILLIC, Mme Stéphanie LEFEBVRE, M. Bertrand DESSIRIER, Mme Aurélie LACROIX, Mme Mathilde LALART, M. Alban VARUTTI, M. Jean-Sébastien GUITTON, Mme Dominique VIGNAUX, Mme Armelle CHABIRAND, M. André NYAMSI, Mme Anne-Sophie LOUBOUTIN, M. Thierry GUISNEL, Mme Valérie DREYFUS, M. Christophe ANGOMARD

Absent ayant donné pouvoir :

Mme Emmanuelle BÉTY	donne procuration à	M. Damien LE ROUX,
M. Thierry BOUTIN	donne procuration à	Mme Elodie RAGUIN
Mme Charline TANGUY	donne procuration à	M. Bernard GIUMELLI
M. Armel PÉDRON	donne procuration à	M. Éliseo BASTARD

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Monsieur Bertrand DESSIRIER ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

22. Convention d'Action Foncière – Portage Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique – 20 rue des Lilas – Parcelle CS 86

Monsieur Dominique FOLLUT rapporte :

La Commune d'Orvault a sollicité l'Établissement Public Foncier (EPF) au titre de l'axe d'intervention « Réalisation d'équipements » afin de négocier, acquérir et porter un bien bâti, situé à ORVAULT, cadastré section CS 86, d'une superficie totale de 456 m².

Cette propriété située à proximité immédiate de l'accès au groupe scolaire Bois-Saint-Louis présente un intérêt pour la collectivité. Le projet à terme est de réaliser un parvis pour le groupe scolaire Bois-Saint-Louis permettant d'améliorer la sécurité, l'accessibilité avec un apaisement des différents flux de circulation (dont mobilités douces et piétons) aux abords des équipements communaux. Le projet favorisera en outre la renaturation et la dés-imperméabilisation de cet ensemble.

Une convention d'Action Foncière a été établie afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF et plus particulièrement :

- Définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la commune d'Orvault et l'EPF de Loire-Atlantique dans la mise en œuvre d'un dispositif (acquisition, gestion, cession, etc.) 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'Orvault, et notamment les modalités de remboursement et de rétrocession des biens portés par l'EPF de Loire-Atlantique.

Les conditions essentielles de la convention de portage, jointe en annexe, sont les suivantes :

- **Périmètre d'intervention** : parcelle section CS 86 sise 20 rue des Lilas.
- **Durée de la convention** : 3 ans, étant précisé que dans ce délai, la réalisation de l'acquisition par l'EPF de Loire-Atlantique (signature de l'acte authentique) déclenchera une durée de portage de 10 ans.
- **Détermination du prix de rétrocession** : 383 000 HT avec en sus TVA en vigueur + frais de notaire.
- Au terme du portage, une nouvelle délibération municipale viendra préciser les conditions financières définitives de rétrocession intégrant au prix de rétrocession les dépenses / recettes réalisées sur la durée du portage (cf. tableaux prévisionnels des dépenses, recettes et du prix de rétrocession).
- **Gestion du bien** : par l'EPF pendant la durée du portage, sauf si utilisé pour les besoins stricts de la Ville (commodat prêt à usage : annexe 3 du projet de convention).

DECISION

VU les études menées depuis 2023 par la Direction Enfance Education Jeunesse et les problématiques persistantes aux abords du groupe scolaire Bois Saint Louis (largeur réduite à l'entrée du site notamment),

VU l'avis du pôle d'évaluation domanial en date du 30 juin 2026 confirmant la valeur vénale du bien,

VU la décision métropolitaine n°2026-587 du 30 juin 2026 déléguant son droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique,

VU la décision de l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique en date du 15 juillet 2026 relative à la préemption de la parcelle CS 86 située 20 rue des Lilas, aux prix et conditions de

la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 21 avril 2026, soit 383 000 euros dont 12 500 euros de frais d'agence et augmenté des frais de notaire afférents,

VU les articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'objectif poursuivi dans le cadre de cette acquisition par l'EPF, à savoir : « la réalisation d'une opération d'aménagement ayant pour objet de réaliser des équipements collectifs et de renaturer ou de désartificialiser les sols »,

CONSIDERANT l'intérêt pour la Ville d'Orvault de se porter acquéreur à terme de cette propriété dont la localisation est stratégique pour permettre la restructuration des équipements et propriétés communales aux abords du groupe scolaire Bois-Saint-Louis (réalisation d'un projet d'aménagement sous maîtrise d'œuvre communale),

CONSIDERANT que la redistribution des espaces permettra en outre à terme de créer un ilot de fraîcheur, de renaturer et désimperméabiliser.

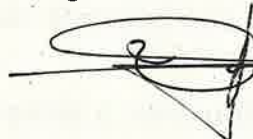
CONSIDERANT que le projet répond à un motif d'intérêt général et, au regard de l'intérêt public local qu'il représente,

Sur proposition de la commission Cadre de vie, fabrique de la ville et transition écologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 27 voix POUR et 8 ABSTENTIONS de M. Jean-Sébastien GUITTON, Mme Dominique VIGNAUX, Mme Armelle CHABIRAND, M. André NYAMSI, Mme Anne-Sophie LOUBOUTIN, M. Thierry GUISEL, Mme Valérie DREYFUS et M. Christophe ANGOMARD du groupe « Orvault ensemble » :

- **APPROUVE** la convention d'action foncière établie et annexée à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cette convention,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous actes ou documents nécessaires à la bonne réalisation de cette convention
- **PRECISE** que le remboursement se fera par amortissement suivant le tableau prévisionnel des dépenses, recettes et du prix de rétrocession annexé à la convention (annexe 1 du projet de convention).

Extrait certifié conforme
Orvault, le 9 octobre 2026

Pour le Maire
Le Directeur général des services



Laurent DELBECQUE



Le secrétaire de séance



Bertrand DESSIRIER

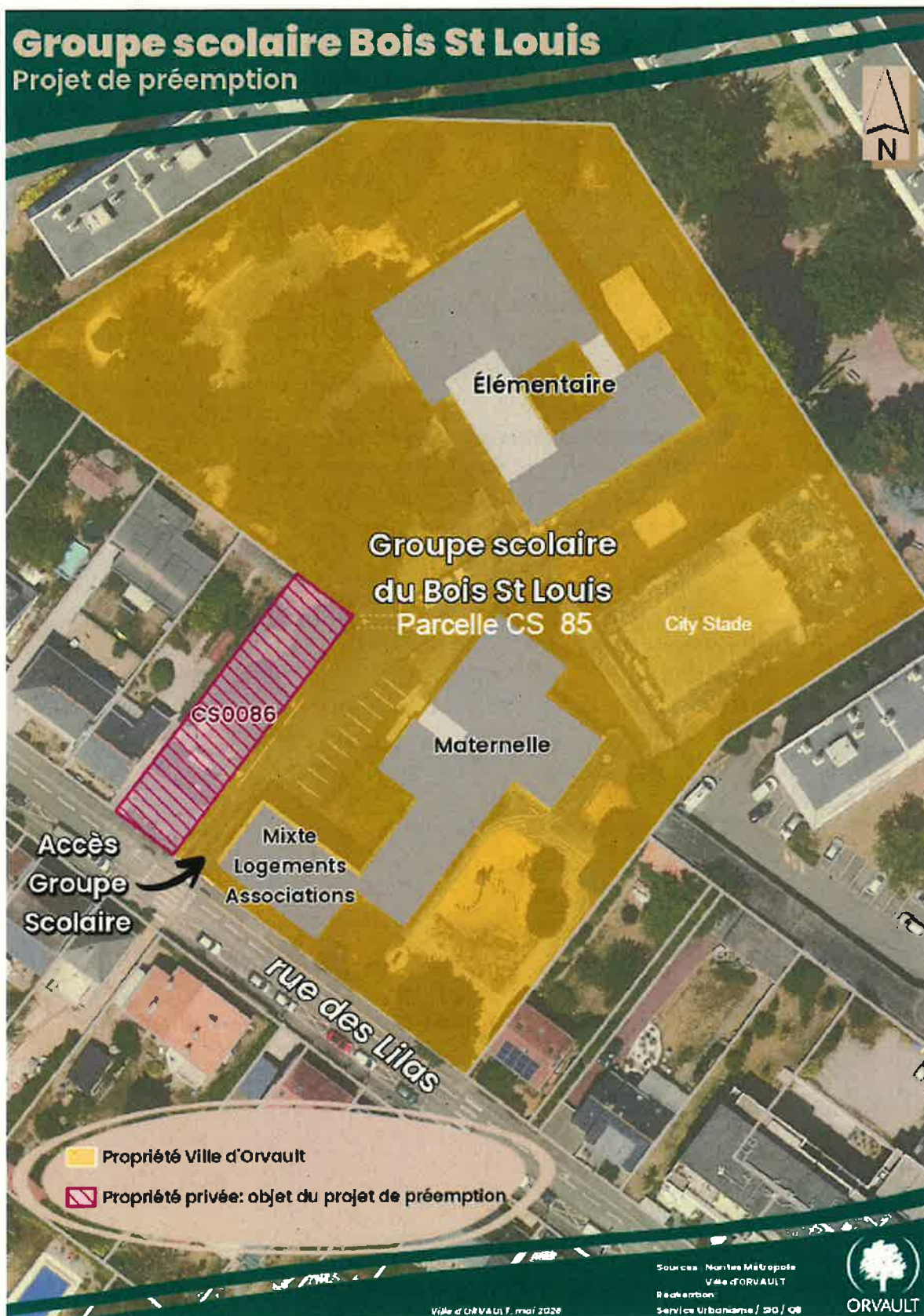
Rendu exécutoire

Par télétransmission en Préfecture le : 13 OCT. 2026

Et par publication le : 13 OCT. 2026

Groupe scolaire Bois St Louis

Projet de préemption



Sources: Nantes Métropole
Ville d'ORVAULT
Rédaction:
Service Urbanisme / 20 / 08



Ville d'ORVAULT, 7 mai 2026



**EPF
de Loire
Atlantique**

CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE D'ORVAULT – 20 RUE DES LILAS

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11215

Mode de Remboursement	Durée du portage	Différé de paiement
Amortissement	10 ans	non

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé à NANTES (44200) Immeuble Insula, 11, rue Arthur III, identifié au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représenté 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.

Monsieur Jean-François BUCCO est à titre exceptionnel et temporaire, renforcé dans les délégations de pouvoirs qui lui sont accordées en vertu de la délibération numéro 2026-CA1-03 du conseil d'administration du 4 février 2026.

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 d'Orvault, représentée par Monsieur le Maire, Sébastien ARROUËT, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2026, dont le siège est situé à la Mairie, sise ORVAULT (44706) 9 Rue Marcel Deniau.

Désignée ci-après par « le bénéficiaire »,

PRÉAMBULE

La commune d'Orvault est membre de la Nantes Métropole, cette dernière étant adhérente à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

La commune a sollicité l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique afin de négocier, acquérir et porter un bien bâti, situé à ORVAULT 20, rue des Lilas, cadastré section CS numéro 86, d'une contenance totale de 456 m².

Une étude interne de la Direction Enfance Éducation Jeunesse de la commune en 2023 a permis de recenser les problématiques aux abords de l'école, et a abouti au constat que l'accès au groupe scolaire Bois Saint Louis devait être conforté par la rue des Lilas.

Cette acquisition permettra notamment à terme d'améliorer, aux abords du groupe scolaire, la sécurité, l'accessibilité avec un apaisement des différents flux de circulation (dont transports doux et piéton).

Par décision n° 2026-587 du 30 juin 2026, Nantes Métropole a délégué le droit de préemption au profit de l'EPF de Loire-Atlantique sur la vente du bien situé à ORVAULT (44700) - 20 rue des Lilas.

Par décision n° 2026-097 du 15 juillet 2026, l'EPF de Loire-Atlantique a autorisé son intervention pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de la propriété cadastrée section CS n°86, pour le compte de la commune d'ORVAULT, au titre de l'axe « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention.

Par décision n°2026-098 du 15 juillet 2026, l'EPF de Loire-Atlantique a exercé son droit de préemption sur la vente du bien situé à ORVAULT (44700) - 20 rue des Lilas.

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 d'Orvault et l'EPF de Loire-Atlantique dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, etc.) 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'Orvault, 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

ORVAULT – 20 RUE DES LILAS

OP-11215

Situation : voir annexe 2 - plan cadastral

Description : Une maison de centre-bourg, et son jardin,

Identification cadastrale des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Superficie
ORVAULT	CS	0086	20 rue des Lilas	456 m ²

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.

☐ **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).

☒ **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 d'Orvault.

□ **Travaux sur les biens portés :**

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans la réalisation des travaux de réhabilitation, proto-aménagement, dépollution, démolition, etc., nécessaires pour faciliter la rétrocession des biens portés.

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

2-3 Axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention 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

Mode de Remboursement	Durée du portage	Différé de paiement
Amortissement	10 ans	non

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 10 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 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 ;
- **95 % du montant des loyers / redevances perçus** par l'EPF de Loire-Atlantique ;
- 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 (minoration foncière, travaux).

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.

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 01/01/2026 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 01/01/2026 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.

Tableaux prévisionnels des dépenses, recettes et du prix de rétrocession

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	383 000 €
Frais de notaire estimés	5 000 €
Frais d'agence	0 €
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	0 €
Frais d'études et honoraires	0 €
Travaux de démolition, dépollution et désamiantage	0 €
Autres travaux	0 €
Sous TOTAL – décomposition du capital	388 000 € €
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)	388 000 € €

Les recettes :

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

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	388 000 € €
TOTAL RECETTES HT (II)	0 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	388 000 € €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	À calculer au moment de la rétrocession

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 événement 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 choix) :

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

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 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 : ATLANTIQUE	044090 PAIERIE DEPARTEMENTALE DE LOIRE
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.

À 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. 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 d'Orvault

le maire,

Sébastien ARROUËT

ANNEXE n°1

Échéancier prévisionnel

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11215

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Durée du portage : 10 ans

Mode de remboursement : Amortissement

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2026) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2027)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 2 (2028)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 3 (2029)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 4 (2030)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 5 (2031)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 6 (2032)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 7 (2033)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 8 (2034)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 9 (2035)	1/10 ^e soit 38 800,00€
N + 10 (2036)	1/10 ^e soit 38 800,00 € + compléments de portage
TOTAL	CAPITAL : 388 000 € € TVA : à calculer au moment de la rétrocession

ANNEXE n°2 **Plan cadastral**

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11215



Annexe 2 à la Convention d'action foncière - Établissement public foncier de Loire-Atlantique

ANNEXE n°3

Commodat ou prêt à usage

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11215

NOM DE L'OPÉRATION : ORVAULT – 20 RUE DES LILAS

Désignation : Une maison d'habitation – cadastrée section CS n°86

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

Bénéficiaire / emprunteur : la commune d'Orvault

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 informé 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 par exemple), le report 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 des clés, puis chaque année 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.

