

CONVENTION D'ACTION FONCIERE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE PONTCHÂTEAU
16 RUE MAURICE SAMBRON

AVENANT N°1

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, dont le siège est sis à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, représenté par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, dûment habilité par délibérations du Conseil d'administration en date du **15 février 2021 et du 8 décembre 2022**

Désigné ci-après par " l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ", ou « l'EPFLA »

ET :

La Commune de PONTCHÂTEAU, représentée par son Maire, Madame Danielle CORNET, dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date **du 8 mars 2022**, demeurant professionnellement à la Mairie de Pontchâteau, Place Dominique David.

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration de l'EPF de Loire-Atlantique réuni le 15 février 2021 a approuvé le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2027.

De nouvelles modalités de portage ont été validées, parmi lesquelles la prise en charge intégrale par l'EPF de Loire-Atlantique des frais de portage à compter du 1^{er} janvier 2021.

Le présent avenant a donc pour objet de supprimer les avances de trésorerie ou le remboursement des frais de portage actuellement prévus dans la convention de portage et/ou l'(les) avenant(s) en cours.

Par ailleurs, depuis le 29 janvier 2021, l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique est propriétaire, pour le compte de la Commune de PONTCHÂTEAU, d'une propriété bâtie cadastrée AH 284, d'une contenance d'environ 610 m², composée d'un immeuble de centre-bourg, située 16 rue Maurice SAMBRON à PONTCHÂTEAU.

L'acquisition de cet immeuble est motivée par le souhait de contribuer à la redynamisation du centre-ville. Ce bâtiment est composé de deux cellules commerciales, dont l'une est aujourd'hui vacante, et l'autre appelée à l'être, en raison du transfert du commerce qui l'occupe. Cette cession et favorisera le maintien des commerces en centre-ville.

Cette opération est conforme à l'axe d'intervention du PPI « Redynamisation des centres-bourgs ».

Aussi, dans le cadre du portage, et en vue de transformer les deux cellules commerciales du rez-de-chaussée en une seule cellule, il est nécessaire de réaliser des travaux de réhabilitation.

Les frais pour la réhabilitation du commerce sont estimés **279 000** € HT minimum (non compris études, honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordonnateur SPS).

À cette fin, il convient d'intégrer à la convention d'action foncière initiale le montant des dépenses supplémentaires.

Tel est le second objet du présent avenant.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1

Dans l'ensemble de la convention de portage et/ou de(s) l'avenant(s) en cours :

- le terme « Agence foncière de Loire-Atlantique » est remplacé par « Établissement public foncier de Loire-Atlantique » ;
- le terme « AFLA » est remplacé par « EPFLA ».

Article 2

L'article 1-7 « Travaux sur les biens portés » est ajouté :

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

- Action de l'EPF de Loire-Atlantique : travaux de transformation d'un rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de centre-bourg situé 16 rue Maurice SAMBRON, PONTCHATEAU, et cadastré AH n°284.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne disposant pas des ressources en personnel pour assurer le suivi technique, financier et administratif de cette opération de travaux, il a souhaité en confier la réalisation à un mandataire, la commune de PONTCHATEAU, au nom et pour le compte de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

Les dépenses liées aux études et aux travaux seront prises en charge directement par l'Établissement public de Loire-Atlantique, et intégrées au portage foncier.

Article 3

L'article 3-2 « Évaluation du prix de rétrocession » est modifié comme suit :

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

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	310 000,00 €
frais de notaire estimés	5 275,00 €
frais d'agence	11 625,00 €
Autres frais d'acquisition	
frais d'études et honoraires (diagnostic plomb amiante, maitre d'œuvre, bureau de contrôle , SPS...)	40 000,00 €
travaux de transformation du RDC commercial	279 000,00 €
autres travaux (aléas divers 15%)	42 000,00 €
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)	687 900,00 €

Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	
Subvention de minoration foncière	
Loyers / redevances	27 000,00 €
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	
Participation par l'EPF au financement des études	
Prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)	
TOTAL HORS TAXE (II)	27 000,00 €

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	687 900,00 €
TOTAL RECETTES HT (II)	27 000,00 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	660 900,00 €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	A calculer au moment de la rétrocession
PRIX DE RETROCESSION TTC	660 900,00 € + TVA

Article 4

Les dispositions de l'article 4 de la convention et de ses avenants sont modifiées comme suit :

Article 4 : Modalités de financement du portage par le bénéficiaire

4.1 « Dispositions générales »

Le capital, décomposé à l'article 3-3, est remboursé par le bénéficiaire (au choix) :

- au terme du portage (*emprunts souscrits en IN FINE* l'article 1.5 « Emprunt bancaire ».)
- par remboursement du capital selon le choix de l'amortissement choisi à l'article 1.5 (ce remboursement suivra le montant du tableau d'amortissement de l'emprunt souscrit par l'EPFLA)

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique, le Conseil d'Administration 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.

4.2 « Remboursement annuel des frais de portage et de gestion »

Le bénéficiaire du portage ayant opté pour le financement des frais de gestion et de portage par remboursement annuel en sera dispensé à compter du 1^{er} janvier 2021.

Les remboursements déjà effectués précédemment dans le cadre du portage restent dus à l'EPF de Loire-Atlantique et seront comptabilisés en recettes au moment du calcul du prix de rétrocession final.

4.3 « Versement d'avances de trésorerie calculées sur le prix de rétrocession par le bénéficiaire »

Le bénéficiaire du portage ayant opté pour le financement des frais de gestion et de portage par versement d'avances de trésorerie en sera dispensé à compter du 1^{er} janvier 2021.

Les avances déjà versées seront soit déduites du prix de rétrocession final soit remboursées au bénéficiaire au terme du portage, selon les souhaits de ce dernier, que la vente se fasse à la collectivité ou au profit d'un tiers.

4.4 Cas des dépenses imprévues

Au cas où l'Agence foncière de Loire-Atlantique serait amenée à prendre en charge de manière exceptionnelle et ponctuelle des dépenses imprévues (sinistres, contentieux, sécurisations ...), la refacturation de celles-ci au bénéficiaire ou tiers désigné s'effectuera dans le cadre d'une intégration au prix de rétrocession final.

Article 5

La partie « Annexes » est modifiée comme suit :

L'annexe 1 « *Échéancier de versement des acomptes* » est supprimée et remplacée par le tableau suivant « *Échéancier prévisionnel* » :

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2021) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2022)	0,00 €
N + 2 (2023)	0,00 €
N + 3 (2024)	0,00 €
N + 4 (2025)	0,00 €
N + 5 (2026)	0,00 €
N + 6 (2027) Rétrocession	Capital : 670 900 €uros + TVA calculée au moment de la rétrocession
TOTAL ARRONDI	670 900 €uros + TVA

Les autres dispositions sont inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux, le

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

Madame Danielle CORNET
Maire de la Commune de PONTCHÂTEAU