

CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN – 29 CHEMIN DE LA SOLVARDIÈRE
AVENANT N° 2

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11156

| Mode de Remboursement | Durée du portage |
|------------------------------|-------------------------|
| In fine | 5 ans |

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.

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 de la délibération motivée du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 04 février 2025, régulièrement transmises 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 Saint-Herblain, représentée par Monsieur le Maire, Bertrand AFFILÉ, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du XXX, dont le siège est situé à la Mairie, sise SAINT-HERBLAIN (44802) 2, rue de l'Hôtel de Ville.

Désignée ci-après par « le bénéficiaire »,

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Herblain 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 d'acquérir et porter des biens non-bâti, situés SAINT-HERBLAIN (44802) la Solvardière, cadastrés section CR numéros 362 et 418, d'une contenance totale de 5350 m².

Le projet initial visait initialement à la réalisation d'une opération de construction de 17 maisons individuelles groupées répondant à la répartition prévue par l'emplacement réservé au PLUM, soit 30% de PLUS et PLAI, 35% de PLS et 35% de BRS.

Par délibération du 10 juillet 2025, le comité d'engagement foncier métropolitain (CEFM) de Nantes Métropole a émis un avis favorable à l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune.

Par délibération du 24 septembre 2025, le conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique a donné son accord pour négocier, acquérir (par tous moyens) et porter les parcelles cadastrales section CR numéros 362 et 418, pour le compte de la commune.

Par actes notariés du 19 mars 2026, l'EPF de Loire-Atlantique s'est porté acquéreur des biens non bâtis sis à SAINT-HERBLAIN (44800) la Solvardière, cadastrés section CR numéros 362 et 418.

Par une sollicitation complémentaire du 18 décembre 2025, la commune de Saint-Herblain a sollicité l'EPF de Loire-Atlantique afin d'acquérir et porter une partie de la parcelle cadastrale section CR numéro 30, pour une emprise foncière d'environ 1 472 m².

Le projet a depuis évolué et vise à la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant 17 maisons individuelles groupées et 11 logements collectifs, répondant à la répartition prévue par l'emplacement réservé au PLUM, soit 30% de PLUS et PLAI, 35% de PLS et 35% de BRS.

Par délibération du 4 février 2026, le conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique a donné son accord pour négocier, acquérir (par tous moyens) et porter la parcelle complémentaire cadastrée section CR numéro 30p, pour le compte de la commune, pour une contenance d'environ 1 477 m² sur les 1 937 m² que totalise la parcelle.

Par courrier du 5 février 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.

Par courrier du 9 avril 2026, la commune de Saint-Herblain a autorisé une nouvelle délimitation du projet. Le plan de masse envisage désormais une acquisition partielle de ladite parcelle, portant la superficie de l'emprise à 1 000 m². Cette évolution fait suite à l'opposition ferme des locataires à la cession de leur fond de jardin, dont ils bénéficient depuis plus de 40 ans.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF, sur les biens objet de la présente convention. Il s'agit donc d'intégrer à la convention d'action foncière initiale la parcelle complémentaire cadastrée section CR numéro 30p, pour environ 1 000 m², et les montants correspondants.

Tel est l'objet du présent avenant.

PROJET

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 :

L'article 2.1 « Périmètre d'intervention » est modifié comme suit :

SAINT-HERBLAIN - 29 CHEMIN DE LA SOLVARDIÈRE

OP-11156

Situation : voir annexe 2 - plan cadastral

Description : Des terrains nus,

Identification cadastrale des biens :

| Commune | Section | N° de parcelle | Adresse | Superficie |
|-----------------|---------|----------------|----------------|----------------------------|
| SAINT-HERBLAIN | CR | 30p | La Solvardière | 1 000 m ² |
| SAINT-HERBLAIN | CR | 362 | La Solvardière | 1 047 m ² |
| SAINT-HERBLAIN | CR | 418 | La Solvardière | 4 303 m ² |
| Ensemble | | | | 6 350 m² |

Article 2 :

L'article 4.2 « Evaluation 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.

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 01/01/2026 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.

Tableau prévisionnel des dépenses, recettes et du prix de rétrocession

Les dépenses :

| Nature des dépenses | Montant HT prévisionnel |
|--|--------------------------|
| Montant de l'acquisition n°1 (CR 418) | 335 000 € |
| Frais de notaire estimés | 4 400 € |
| Montant de l'acquisition n°2 (CR 362) | 125 000 € |
| Frais de notaire estimés | 2 700 € |
| Montant de l'acquisition n°3 (CR 30) | 65 000 € |
| Frais de notaire estimés | 2 200 € |
| Frais d'agence | 0 € |
| Autres frais d'acquisition (diagnostics, géomètre) | 500 € |
| Frais d'études et honoraires | 0 € |
| Travaux de démolition, dépollution et désamiantage | 0 € |
| Autres travaux | 0 € |
| Sous TOTAL – décomposition du capital | 534 800 € |
| 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) | 534 800 € |

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 € |
| Fond SRU | 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) | 534 800 € |
| TOTAL RECETTES HT (II) | 0 € |
| PRIX DE RETROCESSION HT (I-II) | 534 800 € |
| TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%) | À calculer au moment de la rétrocession |

Article 3 :

L'annexe 1 « Échéancier prévisionnel » est modifiée comme suit :

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-11156

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Durée du portage : 5 ans

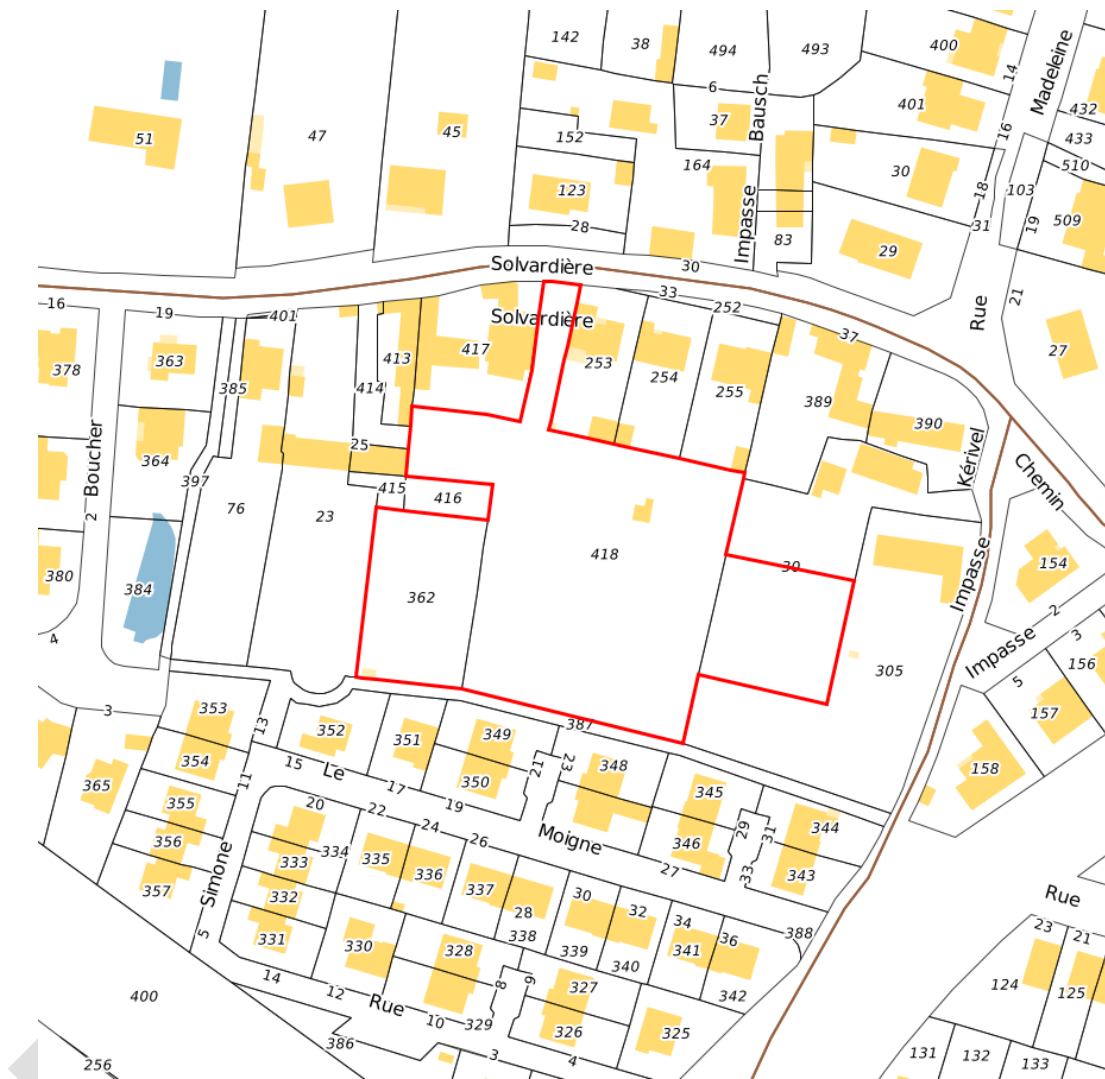
Mode de remboursement : In fine

| Année | Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF |
|--------------------|--|
| 2026 (acquisition) | 0,00 € |
| 2027 | 0,00 € |
| 2028 | 0,00 € |
| 2029 | 0,00 € |
| 2030 | 0,00 € |
| 2031 | CAPITAL : 534 800 € TVA : à calculer au moment de la rétrocession |

Article 4 :

L'annexe 2 « Plan » est modifiée comme suit :

RÉFÉRENCE INTERNE : 11156



Les autres dispositions sont inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux, le

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

Pour la commune de Saint-Herblain
Le maire,
Bertrand AFFILÉ