

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

**AGENCE FONCIÈRE DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE /**

ENTRE :

L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Etablissement Public à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017 dûment déposée en préfecture le xxxxxx.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique en date à NANTES du xxxxx, régulièrement transmise en préfecture le même jour.

En outre, le représentant de l'Agence foncière déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après par "L'Agence foncière de Loire-Atlantique",

ET :

La Commune/L'EPCI de....., représenté(e) par son Maire/Président, M....., dûment habilité(e) à cet effet par délibération du conseil municipal/de communauté en date du....., demeurant professionnellement à la Mairie/l'EPCI –

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

La commune est membre de l'EPCI « *NOM* » ce dernier étant adhérent à l'Agence foncière de Loire-Atlantique. L'EPCI « *NOM* » a délibéré le « *DATE* » afin d'émettre un avis favorable au projet porté par la Commune de « *NOM* ».

Par délibération en date du « *DATE* » la Commune/l'EPCI de « *NOM* » a sollicité l'intervention de l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition du bien désigné ci-dessous.

Le Maire de la commune de / le Président de l'EPCI a donné son accord à l'opération

Par délibération du conseil d'administration du « *DATE* », l'Agence foncière de Loire-Atlantique a donné son accord pour procéder à l'acquisition de ce(s) terrains(s) nu(s) (ou bâtis/cette maison d'habitation/ce bâtiment) pour le compte de la commune/l'EPCI.

Option : Par décision du « *DATE* », le directeur de l'Agence foncière de Loire-Atlantique a arrêté le prix de l'acquisition.

Cette acquisition est nécessaire au bénéficiaire pour réaliser son projet de « *DESCRIPTIF GÉNÉRAL, PROGRAMME, ÉCHÉANCIER*, ».

Ce projet est éligible au titre de l(es) axe(s) d'intervention « *AXE* » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Agence foncière de Loire Atlantique.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités de portage, objet de la présente convention.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet du portage

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, pour le compte de la commune/l'EPCI de « NOM », des biens suivants :

1-1 biens objet de l'acquisition

Commune de

« DÉSIGNATION DES BIENS »

Le tout cadastrés comme suit :

section	N°	adresse	surface

Ces biens sont situés dans la « ZONE » du PLU de la commune.
 Ces biens sont acquis par voie « AMIABLE / PREMPTION ».

1-2 prix de l'acquisition

Cette acquisition est réalisée par l'Agence foncière de Loire-Atlantique sur la base d'une évaluationeuros le mètre carré de terrain/pour **un montant total de..... euros** (H.T, TVA, TTC).

Cas d'une acquisition supérieure à 180 000 € :
 Cette acquisition est réalisée par l'Agence foncière de Loire-Atlantique sur la base d'une évaluation de France Domaine selon avis du....., soit la somme de.....euros le mètre carré de terrain/pour **un montant total de..... euros** (H.T, TVA, TTC).

1-3 durée du portage

La présente convention est conclue pour une durée du portage de « DUREE » ans.

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant l'acte d'acquisition par l'Agence foncière de Loire-Atlantique de l'acte de rétrocession au profit du bénéficiaire (ou l'organisme de son choix).

Dans le cas particulier d'acquisitions successives intégrées dans la convention par voie d'avenant(s), la durée de portage prend effet à compter de la première acquisition réalisée.

1-4 axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Cette acquisition est nécessaire au bénéficiaire pour réaliser son projet de « DESCRIPTIF GÉNÉRAL, PROGRAMME, ÉCHÉANCIER, ».

Ce projet est éligible au titre de l(es) axe(s) d'intervention « AXE » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Agence foncière de Loire Atlantique.

1-5 Modalités de financement

L'Agence foncière de Loire-Atlantique finance l'acquisition, les frais d'acquisition ainsi que les éventuels travaux de démolition, dépollution et désamiantage à l'aide d'un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

Organisme bancaire :
 Type : Crédit relais / Prêt
 Montant du prêt :€

Durée :

Taux estimé :%

Taux fixe / Taux variable (index)

Frais de dossier estimés :€

Condition de remboursement anticipé (total ou partiel) :

Option : Compte tenu de la faible durée du portage et du montant limité de l'acquisition, l'Agence foncière de Loire-Atlantique finance l'acquisition, les frais d'acquisition ainsi que les éventuels travaux de démolition, dépollution et désamiantage sur ses fonds propres. Le taux applicable au portage s'élève forfaitairement à 1% TTC annuel du capital mobilisé.

Modalités de remboursement (plusieurs cas possibles) :

In fine (l'intégralité du capital est remboursée au terme de l'emprunt. L'annuité est égale au montant des intérêts ou des frais facturés pour la mobilisation des fonds propres.)

OU par amortissement selon deux formules possibles :

Amortissement par annuités (1) constantes (le montant capital remboursé + intérêts ou frais est identique d'une échéance à l'autre. Durant toute la durée du prêt, le capital remboursé augmente à l'inverse des intérêts qui diminuent).

Amortissement constant ou annuité dégressive (le montant du capital remboursé est identique à chaque échéance). La part des intérêts ou frais, plus élevée au départ, diminue progressivement en fonction du capital restant dû.

Option : En cours de portage, le crédit relais ou le prêt pourra être amené à être renouvelé.

L'Agence foncière de Loire-Atlantique informera le bénéficiaire des nouvelles conditions d'emprunt.

(1) le terme « annuité » comprend la part de capital remboursé et les intérêts d'emprunt.

1-6 démolition des biens objet du portage

L'Agence foncière de Loire-Atlantique pourra réaliser, durant la durée du portage, 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 le Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique. Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Article 2 : Obligations du bénéficiaire

2-1 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'Agence foncière 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'Agence foncière de Loire-Atlantique, et notamment aux remboursements :

- de l'investissement réalisé (prix d'acquisition),
- des frais d'acquisition, des travaux de démolition et/ou dépollution éventuellement engagés,
- des frais de portage et frais de gestion supportés par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.
- des frais liés à la fiscalité de la rétrocession.

Il est rappelé au bénéficiaire que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention.
- cette estimation sera révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement au bénéficiaire par l'Agence Foncière 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.

2-2 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'Agence foncière de Loire-Atlantique. Sauf exception, les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, dans les conditions figurant en annexe à la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Agence foncière de Loire-Atlantique. En cas de location, une convention d'occupation précaire sera signée entre les parties, dont une copie sera transmise à l'Agence foncière de Loire-Atlantique dès signature.

Le foncier porté par l'Agence foncière de Loire-Atlantique n'a pas vocation à être aménagé pendant la durée du portage. Le bénéficiaire pourra toutefois y réaliser les opérations préparatoires à l'aménagement qui ne seraient pas réalisées directement par l'Agence foncière de Loire-Atlantique telles que défrichement, démolition, dépollution, fouilles archéologiques, travaux de dévoiement de réseaux. Il pourra également y réaliser des travaux d'améliorations légers ou temporaires pour y accueillir un évènement ou le public.

Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucune de ces opérations ni aucun travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

2-3 Obligation d'information et de communication

Le bénéficiaire s'engage à informer l'Agence foncière 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 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'Agence foncière de Loire-Atlantique sur tout projet de cahier des charges de consultation d'opérateur sur les terrains objet du portage.

2-4 Frais de diagnostic archéologique

Le bénéficiaire peut, après accord de l'Agence foncière 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.

2-5 Option : Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux

En cas d'acquisition financée dans le cadre de la convention globale « GAIA », le bénéficiaire s'engage à respecter l'obligation de réaliser au minimum 25 % de logements locatifs sociaux de la surface plancher totale des programmes immobiliers, hors équipement public, programmé sur les terrains objet du portage.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir cette destination à usage de logement locatif social dans les mêmes proportions en cas de revente, de transmission dans le cadre d'une concession d'aménagement, de location par bail emphytéotique ou à construction du ou des biens immobiliers.

Dans le cas où le bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de réalisation de logement locatif social il sera redevable d'une pénalité correspondant à 3% du montant total emprunté par l'Agence foncière pour cette opération de portage.

Article 3 : Détermination du prix de rétrocession

3-1 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 bien par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, figurant dans l'acte d'acquisition ;

- **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'Agence foncière de Loire-Atlantique ;

- **Les frais de travaux de démolition, de dépollution, d'études et honoraires** supportés par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

- **Les frais de gestion et de portage**, composés :

- **des frais financiers** (intérêts d'emprunt et commission) afférents à l'emprunt souscrit par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition du bien, ou des frais facturés pour la mobilisation des fonds propres,
- **des frais divers** nécessaires à la gestion du bien : travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxe foncières, primes d'assurance, honoraires...et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion des biens pendant la durée de portage dont le bénéficiaire n'aurait pas fait son affaire et qu'il n'aurait pas déjà remboursé au titre des exercices budgétaires précédents. Leur justification devra être produite par l'Agence foncière de Loire-Atlantique ;

- **la TVA** éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

En cas de rétrocession anticipée d'un bien ayant fait l'objet d'un emprunt et compte tenu tant des obligations imposées par les établissements prêteurs que du modèle économique de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, le bénéficiaire pourra se voir demander le remboursement des frais financiers dus après la signature de l'acte de rétrocession, dans la limite de deux mois complets.

Déductions

Du prix ainsi défini seront déduits :

- **Les remboursements en capital** éventuellement effectués par le bénéficiaire,
- L'éventuelle **contribution** du bénéficiaire prévue au 1-2,

- **Les subventions** reçues par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour la réalisation du projet,
- **Les remboursements des frais financiers et frais de gestion,**
- **Les loyers perçus** par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

3.2 Évaluation du prix de rétrocession

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

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	
frais de notaire	
frais d'agence	
Autres frais d'acquisition	
frais d'études et honoraires	
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	
autres travaux	
Sous TOTAL – décomposition du capital	
Impôts fonciers sur la durée du portage	
Assurances sur la durée du portage	
Autres frais de portage	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
Sous TOTAL – frais de gestion et de portage	
TOTAL HORS TAXE (I)	

Les recettes :

Nature des recettes	montant HT prévisionnel
Subvention de minoration foncière	
Loyers	
Remboursement de frais de portage (art 4.2)	
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	
TOTAL HORS TAXE (II)	

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	
TOTAL RECETTES HT (II)	
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	
PRIX DE RETROCESSION TTC	

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

- TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2018 sur la marge seule dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée ;
- TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2018 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.

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Agence foncière 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.

3.3 Révision annuelle du prix de rétrocession

Chaque année avant le 30 juin, l'Agence foncière 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 et les échéances de financement pour l'exercice budgétaire suivant.

Article 4 : Modalités de financement du portage par le bénéficiaire

4.1 Dispositions générales

4.1.1 - Le bénéficiaire finance les frais de gestion et de portage par (au choix) :

- le remboursement annuel de frais de portage et de gestion par ses soins ou par le tiers qu'il aura désigné (art 4.2)
- intégration au prix de rétrocession à terme du portage (art 4.3)

4.1.2 - 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 ~~constant~~ 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'AFLA)

~~de la « décomposition du capital » défini à l'article 3.3 sur la durée du portage (*Emprunts souscrits en annuités constantes ou 1.5 « Emprunt bancaire »*).~~

Conformément aux dispositions de l'article 2-07-02 du règlement intérieur de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, le Conseil d'Administration de l'Agence Foncière 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.

4.2 Remboursement annuel des frais de portage et de gestion

Dans le cas où le bénéficiaire du portage finance les frais de gestions et de portage par remboursement annuel, il sera appliqué les dispositions suivantes :

4.2.1 Les frais annuels de gestion et de portage comprennent :

- **la taxe foncière** : elle fait l'objet de l'émission d'un titre exécutoire (avis des sommes à payer) juste après la réception de l'avis d'imposition par l'Agence foncière de Loire-Atlantique. Le débiteur dispose alors d'un délai de 30 jours pour s'acquitter du versement dû.

- **les frais financiers** afférents à l'emprunt souscrit par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour financer l'acquisition du bien, les frais d'acquisition ainsi que les travaux de démolition, dépollution et de proto-aménagement prévus dans la convention, et sont remboursés selon l'échéancier annexé. Ces frais financiers comprennent les intérêts courus (échus et non échus), les frais de dossier et éventuellement les pénalités ou indemnités dues en cas de remboursement anticipé.

- les assurances « dommages aux biens »

- les autres frais divers.

4.2.2 Fiscalité des demandes de remboursement :

Pour l'Agence foncière de Loire Atlantique, les frais de portage ainsi que les refacturations des frais de gestion (frais financier, assurances, taxes foncières, autres frais...) **sont imposables à la TVA au taux en vigueur à la date de la demande de remboursement.**

4.2.3 Modalités de remboursement des frais de gestion (hors taxes foncières) :

Les remboursements des frais de portage et de gestion seront acquittés par le débiteur à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, et au plus tard dans les 45 jours suivants la mise en demeure, l'Agence foncière s'engageant à émettre un titre de paiement au minimum 45 jours avant ladite date anniversaire. Des pénalités de retard correspondant au montant des intérêts légaux sont appliquées une fois ce délai dépassé.

Chaque année, l'Agence foncière de Loire-Atlantique établira le bilan des dépenses effectivement supportées et des recettes perçues (par exemple loyers) et sollicitera le remboursement des dépenses payées.

4.2.4 Concession d'aménagement :

Pendant la durée du portage, le bénéficiaire pourra signer une concession d'aménagement avec un aménageur (L 300-3 du Code de l'Urbanisme). Cette concession pourra prévoir le rachat par l'aménageur des terrains acquis par l'Agence foncière de Loire-Atlantique dans le cadre de la présente convention de portage.

Dans ce cas, le bénéficiaire pourra demander à l'aménageur - en accord avec celui-ci - de se substituer au bénéficiaire dans le remboursement des frais de portage et de gestion demandés annuellement par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

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

Chaque année à la date anniversaire (signature acte notarié) du portage, le bénéficiaire versera une avance de trésorerie calculée sur la base du prix de rétrocession estimé égale à :

« TAUX (%) »¹ du prix de rétrocession Hors Taxe estimé.

¹ Option 1 : Cas d'un portage avec remboursement à terme du capital

Le pourcentage est calculé selon la formule suivante :

$$Taux(\%) = \frac{PR(\text{€}) - K(\text{€})}{PR(\text{€}) \times durée(ans)}$$

Avec

PR (€) = prix de rétrocession estimé

K (€) = capital emprunté **ou fonds propres mobilisés**

Durée = durée de la convention de portage

Option 2 : Cas d'un portage avec amortissements (annuités constantes ou dégressives)

Le pourcentage est calculé selon la formule suivante :

$$Taux(\%) = \frac{1}{durée(ans)}$$

Avec

Durée = durée de la convention de portage

Pour ce calcul, le prix de rétrocession est égal au montant de la dernière estimation notifiée l'année précédant le versement de l'avance de trésorerie (selon l'article 3-3) ou à défaut celui indiqué à l'article 3-2.

Ces avances de trésorerie - versées par le bénéficiaire - ont pour **unique objectif de financer la trésorerie de l'opération de portage**. Il s'agit d'avances qui seront remboursées à la fin du portage, que la vente se fasse à la collectivité ou au profit un tiers.

Un échéancier **estimatif** de ces avances de trésorerie à la date de signature des présentes est présenté en annexe.

Une régularisation des avances de trésorerie sera réalisée en fonction de l'évolution du prix de rétrocession estimé.

Les avances de trésorerie seront acquittées par le débiteur à la date anniversaire de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, et au plus tard dans les 45 jours suivants la mise en demeure, l'Agence foncière s'engageant à émettre un titre de paiement au minimum 45 jours avant ladite date anniversaire. Des pénalités de retard correspondant au montant des intérêts légaux sont appliquées une fois ce délai dépassé.

En cas d'évolution significative du prix de rétrocession estimé selon les modalités prévues à l'article 3-3, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer d'un commun accord une évolution du taux de l'avance de trésorerie.

Les frais remboursés par l'aménageur viennent en déduction du prix de rétrocession final.

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 ...), celles-ci seront refacturées au bénéficiaire ou au tiers désigné selon les modalités de l'article 4.2.

Article 5 : Expiration de la convention, avenants

5-1 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'Agence foncière 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 de l'Agence foncière 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'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

En tout état de cause, le bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de 2% du montant du capital par année de prorogation. Cela correspond, pour les portages « in fine » par le montant du capital emprunté ou aux fonds propres mobilisés ayant servi au financement de l'acquisition HT + les frais HT liés au portage (principalement frais de notaire et d'agence immobilière). Dans le cas d'un portage en « amortissement », il s'agira du capital restant dû.

5-2 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'Agence foncière de Loire-Atlantique.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 1-3 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'Agence foncière 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 frais de portage et de gestion restent acquis à l'Agence foncière de Loire-Atlantique et seront remboursés par le bénéficiaire. Dans le cas d'avances de trésorerie, l'Agence foncière de Loire-Atlantique les remboursera au bénéficiaire.

Plus précisément, les frais relatifs à la rupture des contrats (emprunt, assurance, prestataires divers liés au portage) seront supportés par le bénéficiaire si la rupture lui est imputable. Dans ce dernier cas, les pénalités supportées par l'Agence foncière de Loire Atlantique seront refacturées au bénéficiaire.

En cas de rachat intervenu au-delà de la première année, mais en cours d'année, les frais de portage et de gestion seront remboursés proportionnellement au temps réel de portage.

5-3 Résiliation en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution de l'acquisition

Au cas où l'acquisition s'avère 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 à rembourser à l'Agence foncière de Loire-Atlantique l'ensemble des dépenses qu'elle a engagé sur l'opération de portage.

Article 6 : Modalités de rétrocession du bien

Conformément aux dispositions de l'article 2, 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'Agence foncière de Loire-Atlantique. Ainsi, toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers réalisées par l'Agence foncière 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 (AFLA / bénéficiaire / éventuellement tiers désigné) avec en annexe un détail des montants remboursés. L'AFLA appliquera les règles fiscales en vigueur notamment en matière de TVA.

6.1 Rétrocession au profit du bénéficiaire

La rétrocession du bien s'effectue aux conditions de prix définies par l'article 2.

6.2 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'Agence foncière 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'Agence foncière de Loire-Atlantique,
- soit la conversion en subvention ou contribution des sommes versées par le bénéficiaire et non reprises par l'organisme tiers.

6.3 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'Agence foncière de Loire-Atlantique, pour chaque parcelle concernée, en accord avec le bénéficiaire.

6.4 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.

6.5 Date de reversement des sommes éventuellement dues par l'Agence foncière de Loire-Atlantique

En application des dispositions de l'article 2 faisant peser les conséquences financières du portage foncier sur le signataire, aucun reversement ne pourra être effectué par l'Agence avant réalisation et encaissement de l'ensemble des cessions.

Article 7 : Domiciliation bancaire de l'Agence foncière de Loire-Atlantique

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'Agence foncière 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 8 : Communication

Le bénéficiaire s'engage à faire mention de l'Agence foncière de Loire-Atlantique dans toute communication, sous quelque forme que ce soit, ayant trait au foncier objet de la présente convention pendant la durée de celle-ci.

Il s'engage en outre, dans la communication relative à l'opération réalisée sur le foncier objet de la présente convention à mentionner le fait que ce foncier a été porté par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

Enfin, il veillera à ce que ces obligations soient reprises par le ou les tiers qu'il aura désigné pour racheter le foncier et/ou réaliser l'opération sus-évoquée.

Article 9 : 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 10 : Modification de la convention

En cas de modification à la présente convention, en particulier lors d'opérations de portage générant des acquisitions successives, un avenant précisant la (les) nouvelle(s) acquisition(s), leur(s) financement(s) et la révision des modalités de remboursement du capital sera signé par les parties cocontractantes.

Il en est de même pour les opérations de démolition ou dépollution des biens portés non prévues dans la convention de portage.

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.

A défaut d'accord, les litiges relèveront du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à....., en deux exemplaires originaux, le

M.....
.....
Représentant l'Agence foncière de Loire-Atlantique

M.....
Maire de la Commune de.....
Président de l'EPCI de.....