

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL



MAIRIE
DE
SERRAVAL

Le vingt-quatre avril deux mille vingt-trois, le Conseil Municipal de la Commune de SERRAVAL s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Philippe ROISINE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 avril 2023

Nombre de conseillers en exercice : 13

Nombre de conseillers présents : 11

Nombre de conseillers votants : 12

Résultats des votes : pour 12 contre 0 abstention

Présents : Philippe ROISINE, Pascal CHEVALLEREAU, Chrystel DEMIZIEUX, Stéphane GUYONNAUD, Jean-Marc JONO, Nathalie MASSART, Julien MICHEL, Philippe MOLON, Sarah PAILLOT, Sylvain SOBOTA, Stéphane TISSOT.

Absents (excusés) : Yann HARDY, Vincent HUDRY-CLERGEON.

A donné pouvoir : Vincent HUDRY-CLERGEON à Philippe ROISINE

Objet : Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF 74). DEL_05252023

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 pour répondre à une déclaration d'Intention d'Aliéner sur une propriété bâtie située au cœur du chef-lieu de la commune.

Au PLU, la propriété est limitrophe avec une zone d'urbanisation future dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation comprenant une mixité sociale dont la moitié en logements sociaux (location ou accession).

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019/2023), thématique « équipements publics – création » ; portage sur 25 ans, remboursement par annuités.

Identification des biens concernés :

Situation	Section et n° cadastral	Surface	Bâti	Non Bâti
Serraval	B 49	190	X	

Dans sa séance du 18/11/2022, le conseil d'administration de l'EPF a donné son accord pour procéder à ce portage réalisé, sur la base d'un avis du service des Domaines et pour la somme totale de 152.000,00 euros augmentée de 8.000,00 € de frais d'agence.

Vu l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les statuts de l'EPF 74 ;

Vu le PPI (2019/2023) ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF 74 ;

Vu les modalités d'intervention, de portage et de restitution définies dans la convention ci-annexée pour le portage foncier entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

Le Conseil Municipal

Après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération.

Le vingt-quatre avril deux mille vingt-trois,
Le Maire,
Philippe ROISINE

La Secrétaire de séance,
Sarah PAILLOT



Délibération certifiée exécutoire compte tenu :
- de sa télétransmission en Préfecture le 26/05/2023
- de sa publication le 26/05/2023
Le Maire,
Philippe ROISINE.



CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie - SIREN 451 440 275
Représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE
Domicilié professionnellement 1510 Route de l'Arny – 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2004 ;
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "L'EPF 74"

ET :

La Commune de Serraval - SIREN n° 217402650
Représentée par son Maire, Monsieur ROISINE Philippe
Domicilié professionnellement Chef-Lieu - 74230 SERRAVAL

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

La Collectivité sollicite l'intervention de l'EPF 74 pour répondre à une Déclaration d'Intention d'Aliéner sur une propriété bâtie située au cœur du chef-lieu de la commune.

Au PLU, la propriété est limitrophe avec une zone d'urbanisation future dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation comprenant une mixité sociale dont la moitié en logements sociaux (location ou accession).

L'acquisition de cette propriété permettra de faciliter les aménagements de la zone le jour où elle deviendra opérationnelle.

Conformément à l'article R 324-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration dans sa séance du 18/11/2022, a pris acte l'exercice de son droit de préemption sur ce bien nécessaire au projet de la collectivité.

Ce portage entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019 / 2023) : Thématique « **Habitat Social** » ; portage sur **25 ans, remboursement par annuités.**

IDENTIFICATION DES BIENS A PREEMPTER

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Serraval (74)

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
	B	0049	190	X	
		Total	190		
Maison					

PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette préemption est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine OU une expertise foncière, soit la somme de **152.000,00 euros, augmenté de 8.000,00 euros TTC de frais d'agence**, conformément à la DIA.

Conformément aux Statuts et au Règlement Intérieur de l'EPF 74, les modalités d'intervention, de portage et de cession des biens sont définies comme suit :

MODALITES D'INTERVENTION ET DE GESTION

L'EPF 74 étant propriétaire du bien, la collectivité s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas le louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

Si la collectivité en fait la demande, une convention de mise à disposition sera établie entre elle et l'EPF 74.

MODALITES DE PORTAGE Cf bilan financier provisoire

La collectivité s'engage :

- à faire face aux conséquences financières pendant toute la durée du portage ;
- au remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé sur **25 ans, par annuités**, (y compris des travaux réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement). La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- au remboursement annuel des frais annexes tels que des charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...);
- au règlement annuel des frais de portage, soit **1.7% HT sur le capital restant dû et sur les frais annexes**.

L'EPF restituera tous loyers perçus et attribuera aux dossiers toutes subventions perçues pendant la durée du portage.

L'EPF adressera annuellement à la collectivité un bilan financier accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération dépenses/recettes.

Pour les portages à terme, les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF seront déduites annuellement du capital investi ;
Pour les portages par annuités les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

Pour l'ensemble des portages, les subventions perçues seront déduites n+1 du capital investi et porté par l'EPF.

La collectivité mandatera le solde du bilan comptable sur le compte trésorerie de l'EPF 74, dans le délai de 40 jours fixé par le Conseil d'Administration. Des pénalités de retard seront appliquées au taux d'intérêt légal majoré votées annuellement par le Conseil d'Administration.

MODALITES DE CESSION DES BIENS

A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage soit à acquérir par acte authentique le bien porté par l'EPF, soit à délibérer pour qu'il soit cédé à un organisme désigné par elle. Le prix de cession HT par l'EPF correspond au montant de l'acquisition initiale augmenté des frais d'acquisition, agences, études, évictions et gros travaux.

L'EPF appliquera sur la vente un montant de TVA calculé sur la situation réelle du bien au moment de la vente, du document d'urbanisme, du taux de TVA en vigueur ou plus largement conforme à réglementation fiscale applicable.

La collectivité mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF 74 transmettra alors un bilan de gestion clôturant la fin du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération de la collectivité et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. La collectivité s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

Fait le

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

Monsieur ROISINE Philippe
Maire de la Commune de Serraval

