



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

74240

2023.131

Convention de portage avec l'EPF74 Studio 71 et cave 213 dans la copropriété Les Feux Follets - 18 rue de la Paix

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS, LE 16 OCTOBRE

Le Conseil municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie – annexe Pavillon Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Antoine BLOUIN, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil municipal : 10 octobre 2023

Etaient présents : Monsieur BLOUIN, Maire - Mesdames et Messieurs BOSLAND - VINCENT - BOGET - PASSAQUAY - ANCHISI - FIGUIÈRE - MAITRE - SIMON - PIGNY R. - CHARPENTIER-LOMBARD - CORNEC - KAMANDA - CURTIL - PIGNY A. - FOURNIER - SIMULA - JUGET - CHAPPEL - BARBOTIN - MAGDELAINE - ABDALLAH - DEGUIN - RUIZ - FAVRELLE

Etaient absents représentés : Procuration de G. PATRIS à N. ANCHISI - de Y. LE PRIOL à F. MAGDELAINE - de F. CLERICI à J. DEGUIN

Etaient absents excusés : Mesdames et Messieurs M. CROISIER - J. PIERRE - D. FAVARIO - F. MULLER - M. GHERSIN

Secrétaire de séance : Françoise MAGDELAINE

Par arrêté préfectoral n° DDT-2020-1380 en date du 29 décembre 2020, Monsieur le Préfet a décidé de carencer la Commune au titre de la loi SRU.

Monsieur le Préfet s'est donc vu transférer les pouvoirs en matière de préemption. Il a délégué l'exercice de ce pouvoir à l'Etablissement public foncier du département (EPF 74).

La commune a cependant l'obligation d'assumer le portage financier des préemptions.

Dans ce contexte, l'EPF 74 a préempté le studio n° 71 et la cave n° 213 situés dans la copropriété Les Feux Follets pour un montant total de 41 000€ hors frais de procédure et nous transmet pour approbation la convention de portage afférente. Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver la convention de portage présentée par l'EPF 74. Il est aussi proposé au Conseil municipal de demander la fin anticipée de ce portage par le rachat de ces lots afin de limiter les coûts de l'intervention de l'EPF 74.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 2011.393 du Conseil municipal du 23 mai 2011 instaurant le droit de préemption urbain renforcé dans la copropriété Les Feux Follets,

Vu l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1380 en date du 29 décembre 2020 portant carence de la Commune au titre de la loi SRU,

Vu le projet de convention de portage adressé par l'EPF 74 joint en annexe,

Considérant l'exercice par l'EPF 74 d'un droit de préemption portant sur le studio n° 71 et la cave n° 213 situés dans la copropriété Les Feux Follets,

Considérant que les règles en matière de « préemption carence » imposent à la Commune de supporter les frais de portage liés à cette préemption par l'EPF 74,

Considérant qu'il importe de solliciter l'EPF 74 d'une demande de fin anticipée du portage pour limiter les coûts d'acquisition par la commune,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après en avoir délibéré par 28 voix pour (Mmes et MM. BLOUIN - BOSLAND - VINCENT - BOGET - PASSAQUAY - ANCHISI - FIGUIÈRE - MAITRE - SIMON - PIGNY R. - CHARPENTIER-LOMBARD - CORNEC - KAMANDA - CURTIL - PATRIS - PIGNY A. - FOURNIER - SIMULA - JUGET - CHAPPEL - BARBOTIN - LE PRIOL - MAGDELAINE - ABDALLAH - DEGUIN - RUIZ - FAVRELLE - CLERICI)

Article 1 : **APPROUVE** la convention de portage présentée par l'EPF 74, portant sur les lots n° 71 et 213 situés dans la copropriété Les Feux Follets, jointe en annexe.

Article 2 : **SOLLICITE** de la part de l'EPF 74 la fin anticipée du portage de ces lots dans les plus brefs délais.

Article 3 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative ou comptable s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

Article 4 : La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135 - 38022 Grenoble Cedex - Tél : 04 76 42 90 00 Courriel : greffe.ta-grenoble@juradm.fr ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme



Le Maire,
Antoine BLOUIN

La Secrétaire de séance,

Françoise MAGDELAINE

Délibération devenue
exécutoire compte tenu :

- de sa réception en Sous-
préfecture le :

23/10/2023

- de sa mise en ligne le :

23/10/2023

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 sadite 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 Gaillard - SIREN n° 217401330
Représentée par son Maire, Monsieur BLOUIN Antoine
Domicilié professionnellement Cours de la République BP 36 - 74240 GAILLARD

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

Par arrêté n° DDT-2020-1380 en date du 29 décembre 2020, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a constaté la carence de la Commune de GAILLARD au titre du bilan triennal 2017-2019 - Article 55 de la loi SRU.

Par arrêté n° DDT-2021-0343 en date du 28 janvier 2021, le Préfet a délégué le droit de préemption urbain défini dans l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, à l'EPF 74 sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence définie dans l'article L. 302.9-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la commune de GAILLARD, sur laquelle se trouve, dans la Copropriété des « Feux Follets », le bien visé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par le vendeur SCI CHAMI.

Conformément à l'article R 324-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration dans sa séance du 08/09/2022, a pris acte de l'Arrêté du Directeur n° 2022-22 en date du 08/08/2022 exerçant 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 (30 % LLS ou 50 % BRS)** » ; portage sur **8 ans, remboursement à terme.**

IDENTIFICATION DES BIENS A PREEMPTER

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Gaillard (74)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
18 rue de la Paix	A	2568	6 621	X	
		Total	6 621		
Un studio de 28.95m2 - Lot n° 71 - Bâtiment A - étage 2 Une cave située au sous-sol - Lot n° 213					

PRIX D'ACQUISITION ET PROCEDURE

Conformément aux statuts de l'EPF, cette préemption a été évaluée sur la base d'un avis France Domaine, soit la somme de 33.300,00 euros, alors que le montant de la DIA était fixé à 55.000,00 euros.

À la suite du désaccord sur le prix proposé, le montant de l'acquisition a été fixé par le Juge de l'Expropriation suivant jugement du 28-05-2023, et accepté par les parties au prix de **41.000,00 euros.**

**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 **8 ans, à terme**, (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 BLOUIN Antoine
Maire de la Commune de Gaillard

