

Nombre de Conseillers :

- en exercice 33
- présents 28
- absents 05
- votants 31
- procurations 03

Acte certifié exécutoire compte tenu
de sa :

télétransmission en Préfecture le :

- 3 AVR. 2024

publication en ligne le :

- 3 AVR. 2024

DAVIET Roland, Maire.

Le 26 mars 2024 à 18h30, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 19 mars 2024, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle consulaire de la Mairie siège, sise 143 rue de la République, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf M. Christian COCKENPOT, Mme Célia DE LA CHAPELLE, Mme Ségolène GUICHARD, M. Eric JANIN et Mme Brigitte REBOUILLAT, absents et excusés.

Mme Ségolène GUICHARD a donné procuration à M. Roland DAVIET.

M. Eric JANIN a donné procuration à M. Jean-Philippe BOIS.

Mme Brigitte REBOUILLAT a donné procuration à M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD.

Mme Stéphanie VEREL a été désignée secrétaire de séance.

- O B J E T -

2024 / 24 Réalisation d'une opération de promotion immobilière au lieudit "Au Grand Champ" : vente des lots n° 1 et n° 6 :

Monsieur le Maire expose ;

Sollicité par la Commune d'Epagny Metz-Tessy, l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) :

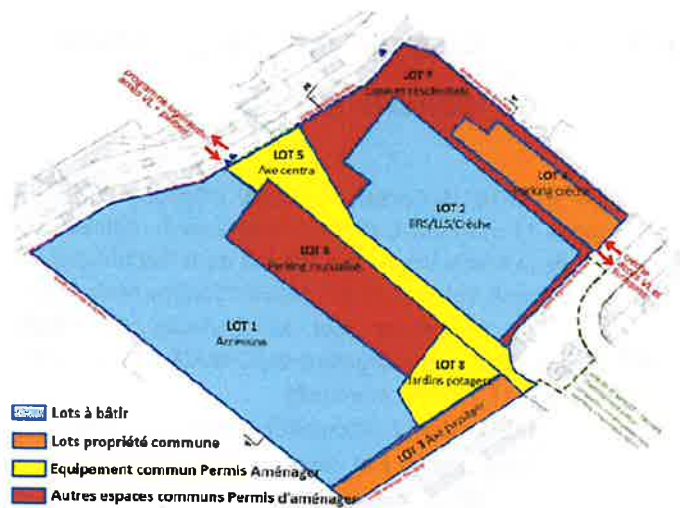
- a exercé le droit de préemption urbain par arrêté n° 2017-17 en date du 8 septembre 2017 sur la parcelle de terrain non bâtie cadastrée section 181 AP sous le numéro 149, d'une superficie cadastrale de 10 372 m²,
- a porté ledit tènement foncier à compter du 30 novembre 2017.

La convention de portage étant arrivée à échéance, la Commune s'est portée acquéreur de ladite parcelle par acte de vente en la forme administrative en date du 30 novembre 2023.

En compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 9 inscrite au PLU de Metz-Tessy dénommée "OAP n° 9 / zone 1Aub / Secteur rue des Grands Champs (environ 1 ha)", le souhait de la Commune est la réalisation d'une opération mixte, permettant de répondre à la fois aux objectifs de production de logements, libres et aidés, et de développement des services publics.

Schématiquement, l'allotissement recherché à travers le futur permis d'aménager se traduit ainsi et distingue :

- une partie "Est" de l'opération relative à la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements abordables en accession à la propriété sous forme de BRS (Bail Réel Solidaire) ainsi qu'une structure municipale multi-accueil petite enfance avec son parking dédié,
- une partie "Ouest" de l'opération relative à la réalisation de logements en accession libre à la propriété.



Pour la réalisation de cette opération d'aménagement, deux consultations distinctes ont été lancées, à savoir :

- une consultation portant uniquement sur la partie "Ouest" de l'opération,
- une consultation portant uniquement sur la partie "Est" de l'opération.

Concernant la partie "Ouest" de l'opération, la consultation porte sur la cession du lot à bâtir n° 1 et du lot n° 6 dédié au stationnement et des droits à construire qui y sont attachés, à un seul et même opérateur immobilier pour la réalisation de logements en accession libre à la propriété répartis en deux bâtiments.

Aux termes du dossier de consultation, le candidat s'engage :

- à réaliser un programme de logements en accession libre,
- à réaliser les parkings en sous-sol affectés aux logements en accession à la propriété,
- à réaliser un parking de stationnement mutualisé de surface sur le lot n° 6 répondant aux besoins des programmes en accession libre et BRS (lot n° 2 pour partie),
- à participer au coût des aménagements des équipements et espaces communs (lots 5 et 8 ainsi que les équipements pour le tri sélectif) au travers du montant de la charge foncière,
- à revendre à l'opérateur du programme BRS, les places nécessaires pour un montant maximum de 10 000 euros / place, étant précisé que ce prix intègre en sus du coût de réalisation de la place de stationnement, les équipements pour le contrôle d'accès (accès uniquement pour l'accession libre et le BRS) et les réseaux et sous-comptage pour le contrôle d'accès au parking mutualisé, l'éclairage et l'entretien du parking,
- à faire son affaire du choix et de l'indemnisation du cabinet d'architecte pour la conception du projet immobilier.

Les ventes immobilières du domaine privé des collectivités territoriales échappant aux dispositions sur la commande publique, la Commune a le libre choix quant à la procédure de cession de ces biens et quant à son acquéreur.

La procédure retenue pour la mise en concurrence de l'opération des logements en accession à la propriété est une consultation restreinte auprès de promoteurs choisis par la Commune.

CONSIDÉRANT le dossier de consultations fixant la date de remise des candidatures au mercredi 14 avril 2021 à 16h00 ;

CONSIDÉRANT que pour la partie "Ouest" de l'opération, les promoteurs immobiliers sollicités ont présenté leur candidature et leur offre dans le délai imparti ;

CONSIDÉRANT le choix de retenir la candidature de la société SOGIMM ;

CONSIDÉRANT l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 7 février 2024 ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

DÉCIDE de conclure une promesse de vente au bénéfice de la société SOGIMM, ou toute société qui se substituerait à elle, de la partie de la parcelle de terrain non bâtie cadastrée section 181 AP sous le numéro 149 qui correspondra aux lots 1 et 6 tels que définis au schéma d'allotissement ci-dessus en vue de la réalisation de "logements en accession libre à la propriété" répartis en deux bâtiments et des places de stationnement dédiées (en sous-sol et en surface), au prix de 957,00 € par m² de surface totale de plancher telle qu'elle sera définie aux termes du permis de construire accordé au bénéficiaire, précision étant faite que :

- compte tenu d'une surface de plancher à obtenir sur le terrain objet de la présente promesse estimée à 2 821 m², le prix de la vente est estimée à 2,7 millions d'euros hors taxes (2 700 000,00 € HT),
- dans l'hypothèse où la superficie de surface de plancher obtenue s'avérerait supérieure, le prix de la présente vente serait majoré de neuf cent cinquante-sept euros hors taxes (957,00 € HT) par m² supplémentaire,
- en revanche, le prix convenu de 2,7 millions d'euros hors taxes (2 700 000,00 € HT) est un prix plancher et le bénéficiaire ne pourra se prévaloir de l'obtention d'une surface de plancher inférieure à 2 821 m² pour obtenir une réduction automatique du prix de la vente.

Il est ici précisé que la superficie des lots 1 et 6 sera définie par le futur permis d'aménager et que celle-ci n'a aucune incidence sur le prix de vente.

AUTORISE, aux termes de la promesse de vente, la société SOGIMM à engager toute démarche administrative et à déposer toute demande d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme.

DÉCIDE que la réitération de la vente ne pourra pas intervenir avant que les conditions suivantes soient réunies :

- obtention d'un permis d'aménager et d'un permis de construire purgés de tout recours pour la réalisation de 36 logements en accession libre de type R+2+A pour une surface de plancher de 2 821 m² sur un niveau de sous-sol ainsi pour la réalisation des places de stationnements affectés auxdits logements réalisés en sous-sol et en surface,
- obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement pour les immeubles du lot n°1,
- délivrance d'un document attestant d'un accord avec l'opérateur du programme BRS précisant le coût de cession des places de parking du lot n° 6 affectées aux logements BRS et les modalités de versement.

Il est ici précisé que seule la commune pourra, en sa qualité de vendeur, renoncer au bénéfice de cette condition s'il s'avère que l'ensemble des places de stationnement dédiées au programme BRS peut être réalisé sur la partie "Est" de l'opération.

Une fois ces conditions réunies, il sera procédé à la réitération de la promesse par acte authentique.

DÉCIDE que la présente vente est conditionnée à la constitution des servitudes suivantes :

1. Constitution d'une servitude de passage pour voie de desserte et pour réseaux sur le lot n° 5 dans les termes suivants :

- Fonds servant : le lot n° 5 dédié à la réalisation de la voie de desserte de l'opération (en véhicules et en mode doux) et restant la propriété de la Commune d'Epagny Metz-Tessy.
- Fonds dominant : lots 1 et 6 objets de la présente vente dédiés à la réalisation de logements en accession libre à la propriété et à la réalisation d'un parking en surface.

- Nature de la servitude : il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tous temps et pour tous usages avec droit de passage en tréfonds de tous réseaux secs et humides.
- Assiette foncière :
La servitude de passage pour voie de desserte (accès automobile, piétons et cycles) s'exercera sur la partie du lot n° 5 aménagée pour permettre la desserte des lots n° 1, n° 2 et n° 6 depuis la rue des Grands Champs. Elle ne pourra en aucun cas s'exercer sur la partie du lot n° 5 aménagé en cheminement piétons depuis la rue des Grands Champs jusqu'à la rue des Ballons Perdus.
La servitude de passage pour réseaux secs et humides s'exercera sur l'ensemble du lot n° 5.
- Frais d'aménagement, d'entretien, de réparation et de remplacement :
Les frais afférents aux travaux viaires incomberont de manière exclusive au propriétaire du fonds servant, à savoir la Commune d'Épagny Metz-Tessy.
Les frais afférents aux réseaux incomberont de manière exclusive au propriétaire du fonds dominant.

Il est ici précisé que la future voie de desserte de l'opération sera intégrée au domaine public communal après réalisation de l'opération.

2. Constitution d'une servitude de passage sur les lots n° 1 et n° 6 dans les termes suivants :

- Fonds servant : les lots n° 1 et n° 6 dédiés aux logements en accession libre à la propriété (objets de la présente vente).
- Fonds dominant : volume du lot n° 2 dédié aux logements BRS.
- Nature de la servitude : il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tous temps et pour tous usages (véhicules, cycles, piétons).
- Assiette foncière :
La servitude de passage s'exercera sur la voie d'accès au parking mutualisé de surface aménagé sur le lot n° 6.
- Frais d'aménagement, d'entretien, de réparation et de remplacement :
Les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation incomberont de manière exclusive au propriétaire du fonds servant.

Il est ici précisé que cette servitude ne sera pas constituée s'il s'avère que l'ensemble des places de stationnement dédiées au programme BRS peut être réalisé sur la partie "Est" de l'opération.

DÉCIDE que la constitution des servitudes susvisées ne donne lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

DÉCIDE que les frais, droits et honoraires liés à la promesse de vente, à la vente et à tous les frais qui en seront la conséquence, seront supportés par la société SOGIMM, ou toute société qui se substituerait à elle, en sa qualité d'acquéreur.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout acte et pièce nécessaires à la régularisation de la promesse de vente et à sa réitération par acte authentique ainsi que tout document se rapportant à cette affaire et **DÉCIDE** de laisser à Monsieur le Maire toute latitude pour fixer les délais de réalisation des conditions suspensives, ces délais devant faire l'objet de discussions avec la société SOGIMM.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

Stéphanie VEREL.