

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 / 25      Réalisation d'une opération de promotion immobilière au lieudit "Au Grand Champ" : vente au profit de LA FONCIERE 74 du volume correspondant aux "logements abordables en Bail Réel Solidaire (BRS)" du lot n° 2 :**

*Monsieur le Maire expose ;*

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

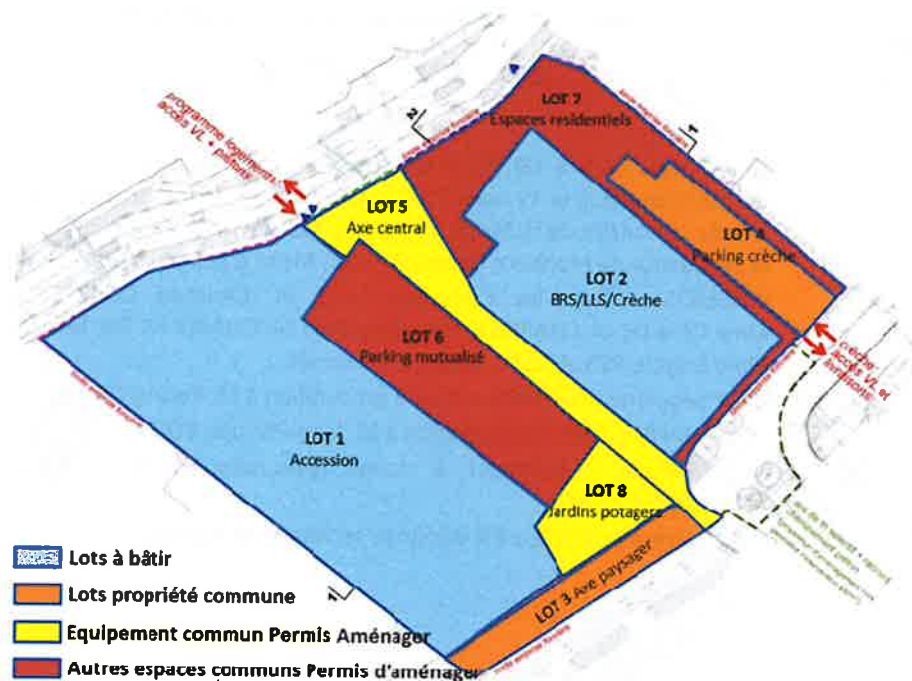
- a exercé le droit de préemption urbain par arrêté n° 2017-17 en date du 8 septembre 2017 sur la parcelle de terrain non bâtie cadastrée section 181 AP sous le numéro 149, d'une superficie cadastrale de 10 372 m<sup>2</sup>,
- a porté ledit tènement foncier à compter du 30 novembre 2017.

La convention de portage étant arrivée à échéance, la Commune s'est porté 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 "Est" de l'opération, cette consultation a pour objet la réalisation au sein d'une opération d'aménagement globale :

- d'un programme de minimum 17 logements locatifs sociaux (LLS), stationnements compris, ainsi que la gestion en direct du parc locatif qui en résultera,
- d'un programme de 10 logements abordables en accession à la propriété sous forme de BRS, stationnements compris, pour le compte de La Foncière de Haute-Savoie, ainsi que la revente par l'opérateur des droits réels immobiliers de chacun des logements. L'opérateur retenu assurera la gestion du syndic de copropriété,
- en rez-de-chaussée, d'une structure multi-accueil petite enfance d'environ 800 m<sup>2</sup> avec son parking dédié, étant précisé que la Commune assurera la maîtrise d'ouvrage de cette structure dans le cadre d'un groupement de commande,
- des éléments extérieurs paysagers, de mobilier urbain et d'accès au bâtiment à savoir : rampe d'accès au sous-sol commun BRS / LLS, parking et espaces extérieurs de la structure multi-accueil petite enfance et espaces extérieurs paysagers.

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

- à assumer la maîtrise d'ouvrage du bâti LLS/BRS et du parking affecté en sous-sol (lot n° 2) et de la rampe d'accès au parking sous-sol (lot n° 7),
- à participer au coût d'aménagement des équipements et espaces communs au travers du montant de la charge foncière ainsi qu'au coût d'aménagement du parking de surface mutualisé entre l'accession libre et l'accession abordable BRS (lot n° 6), étant précisé que le coût d'aménagement maximum par place de parking affectée aux logements en BRS est de 10 000,00 €.

**CONSIDÉRANT** les candidatures présentées dans le délai imparti, soit avant le lundi 17 mai 2021 à 12h00 ;

**CONSIDÉRANT** le choix de retenir la candidature de la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ;

**CONSIDÉRANT** l'avis du Pôle d'Evaluation 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 FONCIERE 74, organisme de foncier solidaire, portant sur une partie du lot n° 2 tel que défini au schéma d'allotissement ci-dessus, à savoir :

- le volume dédié à la réalisation du programme de logements abordables en BRS,
- les places de stationnement en sous-sol et les caves en sous-sol affectées aux logements abordables en BRS,
- la quote-part du volume du lot n° 2 correspondant aux espaces communs tels que seront définis par le permis de construire et qui bénéficieront aux logements BRS (toiture, halls d'entrée, couloirs de circulation, cages d'escaliers, ascenseurs, couloirs, locaux communs, locaux techniques, chaufferie, rampe d'accès et voie de circulation du parking en sous-sol, etc...),

au prix de 280,00 € HT par m<sup>2</sup> de Surface habitable (SHAB) des logements BRS, soit pour une SHAB d'environ 796 m<sup>2</sup> un prix de vente de 222 880,00 €.

Il est ici précisé que la surface de SHAB sera définie par le futur permis de construire.

\* la SHAB correspond aux surfaces exploitables des planchers pouvant recevoir une charge d'exploitation standard de logement

**DÉCIDE** de soumettre la présente vente à une clause d'affectation obligeant l'acquéreur à construire 10 logements BRS conformément au cahier des charges du dossier de consultation précisant notamment les obligations suivantes :

- privilégier autant que possible, dans la phase de commercialisation des logements, les acquéreurs employés sur la commune afin de favoriser l'emploi local et avoir un impact positif sur les mobilités,
- proposer des prix de revente des logements BRS situés de 50 % en dessous des prix du marché par rapport à des programmes neufs, l'objectif étant d'avoir une redevance foncière pour les propriétaires-occupants qui ne pourra être supérieure à 1 €/m<sup>2</sup> habitable,
- appliquer la règle de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement en moyenne, étant précisé que cette règle s'applique à l'échelle de l'immeuble comprenant les logements LLS, les logements BRS et la structure multi-accueil petite enfance,
- ne réaliser aucun appartement de type T1 (studio) ni T2 et tenir compte de la cible d'utilisateurs visée que sont les jeunes ménages et familles dans la répartition granulométrique :

	T1	T2	T3	T4	T5
Répartition (%)	0%	0%	40 %	40 %	20 %
SHAB minimale (m <sup>2</sup> )	-	-	60 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Surface recommandée (m <sup>2</sup> )	-	-	60 – 74 m <sup>2</sup>	74 – 88 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup> et +

- respecter la condition suivante dans la répartition par produits : PLUS 70 % / PLA1 30 %,

- respecter la certification norme RE 2020 concernant les performances environnementales et énergétiques,
- se soumettre aux règles de passation des contrats de la commande publique passés par les collectivités territoriales.

S'agissant d'une condition essentielle et déterminante, cette clause s'imposera aux acquéreurs successifs ainsi qu'au preneur dans le cadre d'une mise à bail par LA FONCIERE 74.

Cette clause d'affectation est assortie d'une clause résolutoire en cas de non-respect de cet engagement par les acquéreurs ou les acquéreurs successifs.

**DÉCIDE** de soumettre la présente vente à une clause essentielle et déterminante d'indissociabilité de la vente de la partie du lot n° 2 affectée aux logements BRS et la conclusion d'un bail réel solidaire dit "constructeur" avec la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT.

**AUTORISE**, aux termes de la promesse de vente, LA FONCIERE 74 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 purgé de tout recours,
- obtention d'un permis de construire purgés de tout recours,
- délivrance d'un document attestant d'un accord entre l'opérateur du programme des logements BRS et l'opérateur du programme de logements en accession libre à la propriété 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 : volume du lot n° 2 dédié aux logements BRS et ses places de stationnement dédiées (objet de la présente vente) et volume du lot n° 2 dédié aux logements LLS et ses places de stationnement dédiées.
- 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'Epagny 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.

- Fonds dominant : volume du lot n° 2 dédié aux logements BRS (objet de la présente vente).

- 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 et à tous les frais qui en seront la conséquence, seront supportés par LA FONCIERE 74.

**DÉCIDE** que la promesse de vente devra autoriser LA FONCIERE 74 à conclure avec la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ou tout bailleur social qui se substituerait à elle une promesse de bail réel solidaire dit "constructeur", étant précisé, d'une part, que ledit bail devra respecter la clause d'affectation telles que définies ci-dessus et, d'autre part, que la réitération par acte authentique ne pourra pas intervenir avant que LA FONCIERE 74 ne se rende définitivement acquéreur après de la Commune de son volume foncier, ces deux actes pouvant être signés le même jour.

**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 EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ou tout bailleur social qui se substituerait à elle.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes qui seront la conséquence directe du permis d'aménager et du permis de construire du lot n° 2 tels que les actes relatifs à :

- la division en volumes du lot n° 2,
- la constitution d'une pour plusieurs Association Syndicale Libre (ASL) et à la constituions d'une ou plusieurs copropriétés pour la gestion des espaces communs.

**PRÉCISE** que la Commune reste propriétaire des lots ci-après désignés tels que définis au schéma d'allotissement ci-dessus, à savoir :

- le volume du lot n° 2 dédié à la structure municipale multi-accueil petite enfance,
- la quote-part du volume du lot n° 2 correspondant aux espaces communs tels qui seront définis par le permis de construire et qui bénéficieront à la structure multi-accueil petite enfance (toiture, locaux communs, locaux techniques, chaufferie, rampe d'accès et voie de circulation du parking en sous-sol, etc...),
- lot n° 3 - Axe paysager,
- lot n° 4 - parking dédié à la structure municipale multi-accueil petite enfance,
- lot n° 7 - espaces résidentiels,
- lot n° 8 - jardins potagers.

Pour Extrait Conforme,  
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

Stéphanie VEREL.