

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 / 26      Réalisation d'une opération de promotion immobilière au lieudit "Au Grand Champ" : conclusion d'un bail à construction sur le volume "logements locatifs sociaux" 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) :

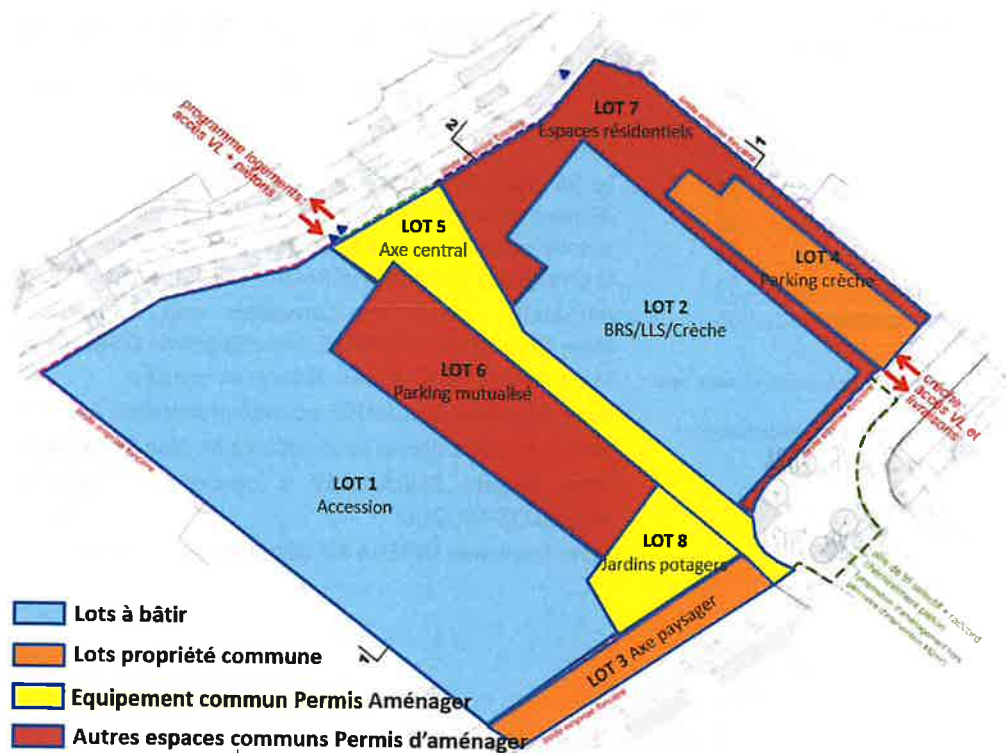
- a exercé le droit de préemption urbain par arrêté n° 2017-17 en date du 8 septembre 2017 sur la parcelle de terrain non bâtie cadastrée section 181 AP sous le numéro 149, d'une superficie cadastrale de 10 372 m<sup>2</sup>,
- a porté ledit tènement foncier à compter du 30 novembre 2017.

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 parkings affectés en sous-sol (lot 2) et de la rampe d'accès au parking sous-sol (lot 7).

**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** le souhait de la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT de s'associer avec le bailleur social ALLIADE HABITAT ;

**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 bail à construction au bénéfice de la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ou de la société ALLIADE HABITAT en qualité de bailleur social qui se substituerait à la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT 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 LLS,
- les places de stationnement en sous-sol et les caves en sous-sol affectées aux logements LLS,
- 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 LLS (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...),

**DÉCIDE** que le bail à construction sera consenti à conditions suivantes :

- durée du bail : 65 ans à compter de sa signature et non reconductible.
- loyer : un loyer total 60 000,00 € HT que le preneur paiera sous la forme d'un loyer à échéance unique (loyer canon), précision étant faite que :
  - o la surface de plancher à obtenir sur le volume objet de la présente promesse est estimée à 1 373 m<sup>2</sup>,
  - o le montant du loyer canon est indépendant de la surface du lot n° 2 et de la superficie de surface de plancher obtenues par le permis d'aménager et le permis de construire.
- obligations du preneur :
  - o construire un minimum de 17 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher de estimée à 1 373 m<sup>2</sup> conformément au cahier des charges du dossier de consultation et aux éléments sur lesquels il s'est engagé dans son offre technique et financière, à savoir notamment :
  - o 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,
  - o retenir une variété suffisante dans la typologie des logements à construire, la répartition granulométrique devant tenir compte des utilisateurs visés.

Le candidat est libre de proposer la répartition qui lui semble la plus cohérente. Toutefois, conformément au Plan Local de l'Habitat du Grand Annecy, le principe des trois-tiers sera encouragé : un tiers de petits logements (T1/T2), un tiers de logements de taille moyenne (T3), un tiers de grands logements (T4/T5)

	T1	T2	T3	T4	T5
Répartition (%)	Libre	Libre	Libre	Libre	Libre
SHAB minimale (m <sup>2</sup> )	22 m <sup>2</sup>	42 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> )	22 – 32 m <sup>2</sup>	42 – 60 m <sup>2</sup>	60 – 74 m <sup>2</sup>	74 – 88 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup> et +

- o respecter la condition suivante dans la répartition par produits : PLUS 70 % / PLAI 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,
  - verser sa participation au coût d'aménagement des équipements et espaces communs d'un montant de 71 042,00 € HT.
- autres droits du preneur :  
Contrairement au cahier des charges du dossier de consultation, le preneur n'a pas l'obligation d'assurer la gestion directe du parc locatif, l'externalisation de la mission de gestion pouvant être retenue.
  - droits du bailleur : à l'expiration du bail, le bailleur deviendra propriétaire des constructions édifiées et profitera de toutes les améliorations apportées.

**AUTORISE**, aux termes de la promesse de bail à construction, la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ou la société ALLIADE HABITAT en qualité de bailleur social qui se substituerait à la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT à engager toute démarche administrative et à déposer toute demande d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme.

**DÉCIDE** que la réitération du bail à construction 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 purgé de tout recours,
- délivrance par le preneur d'un document attestant de sa participation de 71 042,00 € HT au coût d'aménagement des équipements et espaces communs.

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

**SOMET** la réitération du bail à construction à la 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 et volume du lot n° 2 dédié aux logements LLS et ses places de stationnement dédiées (objet du présent bail).
- 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.

**DÉCIDE** que la constitution de la servitude susvisée 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 bail à construction et à la réitération du bail à construction et à tous les frais qui en seront la conséquence, seront supportés par la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT ou la société ALLIADE HABITAT en qualité de bailleur social qui se substituerait à celle-ci.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte et pièce nécessaires à la régularisation de la promesse de bail à construction 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 la société ALLIADE HABITAT en qualité de bailleur social qui se substituerait à la société EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT.

Pour Extrait Conforme,  
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

Stéphanie VEREL.