EPF HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

411 avenue
de la République Saint-Pierre-en-Faucigny
(74)
Réf : P250AD

# CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

**ENTRE :**

**L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie**- SIREN 451 440 275
Représenté par sa Directrice, Madame Catherine MINOT
Domiciliée professionnellement 1510 Route de l'Arny – 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023 ;
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice 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 Saint-Pierre-en-Faucigny** - SIREN n° 217 402 502
Représentée par son Maire, Monsieur Marin GAILLARD
Domicilié professionnellement 1 Place de la Mairie BP 7 - 74807 SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Désignée ci-après par "La Collectivité"

## EXPOSE

Par arrêté n° DDT-2023-1534 en date du 4 décembre 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a constaté la carence de la Commune de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY au titre du bilan triennal 2020-2022.

Par arrêté n° DDT-2023-1562 en date du 8 décembre 2023, 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 SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY, sur laquelle se trouve le bien visé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître Emmanuelle DEMAGNY, Notaire à La Roche-Sur-Foron.

Conformément à l'article R 324-2 du Code de l'Urbanisme, la Directrice de l'EPF a, par Arrêté du n° 2024-08 en date du 23 mai 2024 exercé son droit de préemption sur ce bien.
Cette préemption entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024/2028) : Thématique « **LOGEMENT POUR TOUS » ; portage sur 8 ans, remboursement à terme.**

| Bâtiments sur terrain propre (ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments) vendus en totalité (pleine propriété) à usage d'habitation (sur 3 niveaux – 305 m² de surface au sol et 115 m² de surface habitable), sans occupant | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Situation | Section | N° Cadastral | Surface | Bâti | Non bâti |
| 411 Avenue de la République | B | 1820 | 222 | X | |
| 411 Avenue de la République | B | 0572 | 273 | X | |
| 411 Avenue de la République | B | 4036 | 118 | X | |
| 411 Avenue de la République | B | 1818 | 2 055 | X | |
| | | Total | 2 668 | | |

## PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette préemption est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine, soit la somme de **800 000,00 euros,** 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 **8 ans, à terme,** (y compris les travaux et services réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement, dépollution, démolition, indemnités d'éviction...).
- 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 **2.70 %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 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

Catherine MINOT
Directrice de l'EPF 74

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE
E.P.F. 74

Marin GAILLARD
Maire de la Commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

*L'aide de l'EPF est à mentionner dans tout support d'information et de communication lié au portage. L'EPF doit être associé et représenté à toute manifestation ou inauguration concernant la réalisation ayant fait l'objet d'un portage. Le logotype peut être adjoint sur tout support visuel.*

## COMMUNE de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

## Communauté de Communes PAYS ROCHOIS

Réf. : P250AD1 Préempt° Préfectorale



Une maison à usage d'habitation, un bâtiment à usage d'atelier remise, avec dépendances

**Thème PPI 2024-2028**

**Logement pour tous :** Logements locatifs aidés: minimum 30%

**Arrêté n° DDT-2023-1539 en date du 4 décembre 2023**

**PORTAGE 8 ans à terme du 24-06-2024 AU 23-06-2032**

| Ancien propriétaire | Situation | Section | N° cadastral | Surface (m²) | PLU | Prix d'Achat | Frais Notaire/ Frais Agence HT | Publication et Droits de mutation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CLER et FORESTIER | 411 Av de la République | B | 1820 | 222 | Uaa | 800 000,00 | 7 479,69 | 232,83 |
| *Acte payé le* 24/06/2024 | | B | 572 | 273 | et Ub | | | |
| *Acte signé le* 16/07/2024 | | B | 4036 | 118 | | | | |
| *Publié le* | | B | 1818 | 2055 | | 800 000,00 € | 7 479,69 € | 232,83 € |
| | | | Total | 2668 | | Travaux différés pendant le portage | | |

| 807 712,52 € | 807 712,52 € |
|---|---|
| 0,00 € | |

DEPENSES du 24/06/2024 au 24/06/2025

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 106,33 | | | 296,07 | | | | | | |
| | 250,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 356,33 | 0,00 | 0,00 | 296,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 25/06/2025 au 24/06/2026

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 270,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 270,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 25/06/2026 au 25/06/2027

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 300,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 26/06/2027 au 24/06/2028

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 350,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 350,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 25/06/2028 au 24/06/2029

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 400,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 25/06/2029 au 24/06/2030

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 450,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 450,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 25/06/2030 au 25/06/2031

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 500,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DEPENSES du 26/06/2031 au 24/06/2032

| Travaux différés | Assurance | Eau Elec Gaz Fioul | Géomètre | Impôts/Taxes | Charges | Travaux Rénovation | Divers | RECETTES Loyers | Divers | Cautions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 550,00 | | | | | | | | | |
| 0,00 | 550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Les montants indiqués en bleu sont des montants définitifs

Les montants indiqués noir sont des montants prévisionnels

PORTAGE 8 ans à terme du 24-06-2024 AU 23-06-2032

Taux de portage en HT : **2,7%**

| DATE DE L'ECHEANCE | 24/06/2025 | 24/06/2026 | 25/06/2027 | 24/06/2028 | 24/06/2029 | 24/06/2030 | 25/06/2031 | 24/06/2032 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital | | | | | | | | |
| Prix achat+Frais A/N restants | | | | | | | | 807 712,52 |
| Travaux différés | | | | | | | | 0,00 |
| Remboursements anticipés | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Remb du capital par les recettes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Capital restant dû | | | | | | | | 807 712,52 |
| *TVA à la cession* | | | | | | | | *1 495,94* |
| Assurance | 356,33 | 270,00 | 300,00 | 350,00 | 400,00 | 450,00 | 500,00 | 550,00 |
| Eau Electricité Gaz Fioul | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Géomètre | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impôts/Taxes | 296,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Charges | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Travaux Rénovation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **TOTAL FRAIS HT** | **652,40** | **270,00** | **300,00** | **350,00** | **400,00** | **450,00** | **500,00** | **550,00** |
| Frais de Portage | **21 825,85** | **21 815,53** | **21 816,34** | **21 817,69** | **21 819,04** | **21 820,39** | **21 821,74** | **21 823,09** |
| *TOTAL DÉPENSES* | ***22 478,25*** | ***22 085,53*** | ***22 116,34*** | ***22 167,69*** | ***22 219,04*** | ***22 270,39*** | ***22 321,74*** | ***22 373,09*** |
| Loyers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *TOTAL RECETTES* | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** |

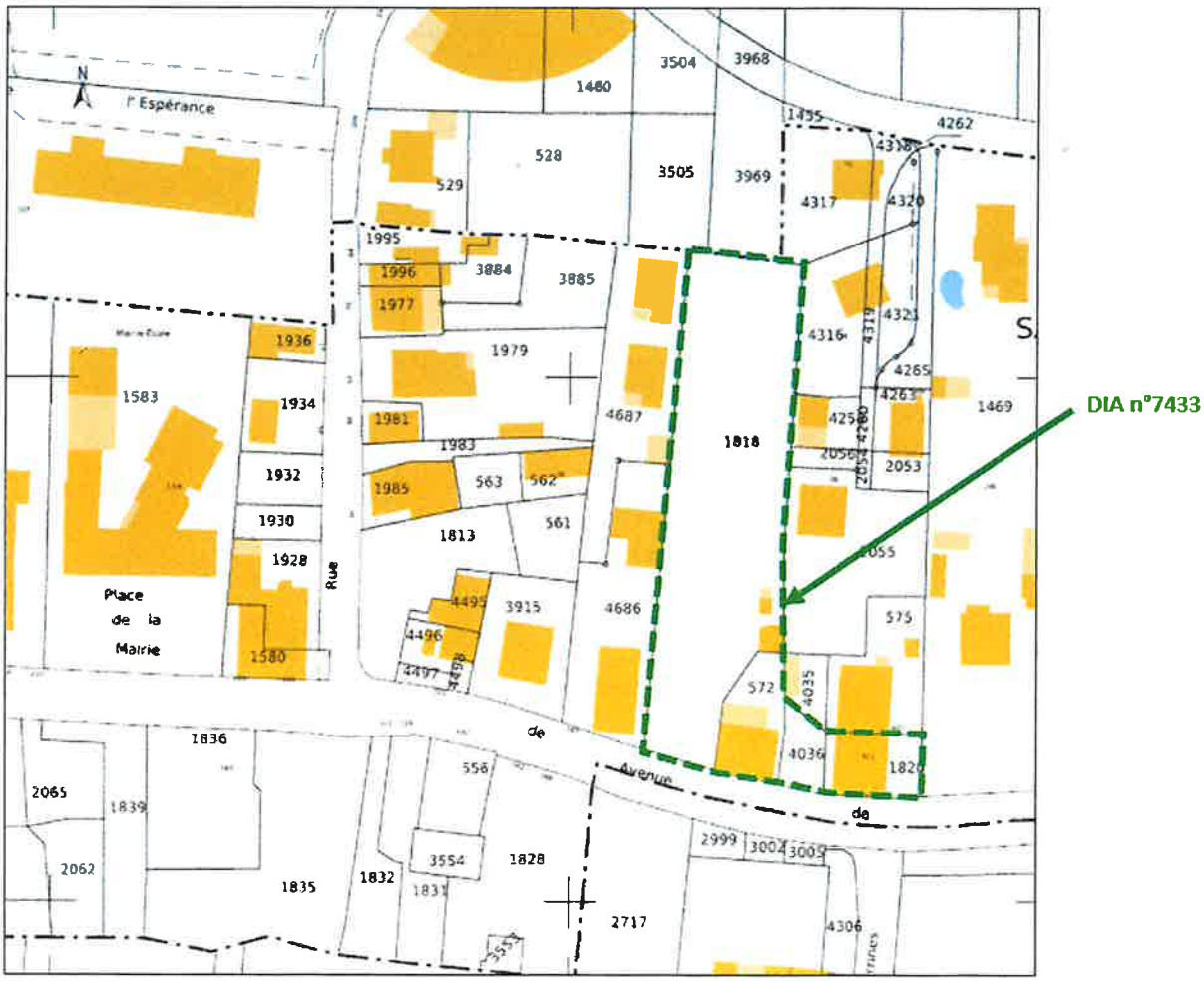
| | TOTAL FRAIS HT | FRAIS DE PORTAGE HT | TVA sur frais | TOTAL RECETTES divers | Remboursement capital | TVA sur cession | TOTAL FACTURE TTC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 juin 2025 | 652,40 | 21 825,85 | 4 495,65 | 0,00 | 0,00 | | **26 973,90** |
| 24 juin 2026 | 270,00 | 21 815,53 | 4 417,11 | 0,00 | 0,00 | | **26 502,64** |
| 25 juin 2027 | 300,00 | 21 816,34 | 4 423,27 | 0,00 | 0,00 | | **26 539,61** |
| 24 juin 2028 | 350,00 | 21 817,69 | 4 433,54 | 0,00 | 0,00 | | **26 601,23** |
| 24 juin 2029 | 400,00 | 21 819,04 | 4 443,81 | 0,00 | 0,00 | | **26 662,85** |
| 24 juin 2030 | 450,00 | 21 820,39 | 4 454,08 | 0,00 | 0,00 | | **26 724,47** |
| 25 juin 2031 | 500,00 | 21 821,74 | 4 464,35 | 0,00 | 0,00 | | **26 786,09** |
| Vte EPF_Collectivité | | | | | 807 712,52 | 1 495,94 | **809 208,46** |
| 24 juin 2032 | 550,00 | 21 823,09 | 4 474,62 | 0,00 | 0,00 | | **26 847,71** |
| *Taux de TVA* | *20%* | | | | **807 712,52** | | |

! Si le bien porté par l'EPF supporte un bâtiment, que ce bâtiment est démoli au cours du portage,
la vente du bien, en fin de portage, sera soumise à une TVA, calculée sur la valeur totale du capital porté car production d'un terrain à bâtir
Art 392 de la directive européenne "TVA" et art 268 du CGI

## 2) Caractéristiques

| | |
|---|---|
| **Surface** | **2 668 m²** - |
| **Prix** | 800 000 € soit 300 €/m² |
| **Localisation** | 100 m de la mairie (plein centre-ville) |
| **Tissu urbain environnant** | Composé de maisons individuelles et de petits collectifs |
| **Désignation** | Bâtiment vendu en totalité : ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments |
| **Usage** | Habitation |
| **Occupation** | Sans occupant |

## 3) Plan cadastral




DIA n°7433

*Figure 2 : Extrait cadastral (localisation verte) - Source : Candastre.gouv.fr*