

**ANNULE ET REMPLACE  
CONVENTION TRIPARTITE  
EPF 74 / COLLECTIVITE / OPÉRATEUR SOCIAL**

**ENTRE :**

**L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie** (SIREN n° 451 440 275), représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE, domicilié professionnellement au 1510 Route de l'Army – 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 ladite 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 REIGNIER-ESERY**, (SIREN n° 217 400 944) représentée par son Maire, Monsieur Lucas PUGIN, domicilié professionnellement au 197 Grande Rue, 74930 Reignier-Esery.

Désignée ci-après par "La Collectivité"

**ET :**

**Immobilière Rhône-Alpes**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital social de 67 061 314,72 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 398 115 808 dont le siège social est 9 rue Anna Marly – 69007 Lyon, représentée par Madame Anne WARSMANN dûment habilitée en qualité de Directrice générale.

Désignée ci-après par "L'Opérateur Social"

**EXPOSE**

En 2019, la commune de Reignier-Esery faisait l'objet d'un arrêté de carence pris le 21 décembre 2017 en application de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption urbain était donc transféré à l'État pour tous les biens affectés au logement ou situés dans des zones où le règlement d'urbanisme permet l'édification de bâtiments à destination de logement.

En application de la convention du 20 février 2018, la commune de Reignier-Esery a transmis à l'État et à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF 74) une Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue le 17/02/2020 (DIA n° 3512) relative à la cession du bien décrit en page 2.

Par arrêté n° DDT-2018-1294 en date du 20 juillet 2018, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a délégué le droit de de préemption urbain sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, ainsi l'EPF a préempté, après analyse des possibilités de production de logements sociaux que représente le bien objet de la DIA et notifié la décision de préemption : l'Arrêté du Directeur n° 2020-20 en date du 19/03/2020.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019 / 2023) : Thématique « Habitat Social » moyennant un portage sur 8 ans du 10 juin 2020 au 9 juin 2028, remboursement à terme.

*ow*

Un dispositif a été mis en place par l'Etat, l'EPF 74 et les opérateurs sociaux, pour les appels à projets sur les biens préemptés par délégation du Préfet sur les communes carencées.

Le cahier des charges de la consultation, établi en concertation entre la commune, l'Etat et l'EPF 74, a été transmis aux bailleurs partenaires du dispositif le 3 décembre 2021.

**Les dossiers réceptionnés ont été analysés par un jury composé de l'Etat, la Collectivité et l'EPF 74 et le projet d'IRA 3F a été retenue le 8 juin 2022.**

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT

### ❖ Vente par l'EPF 74 à l'Opérateur Social

La présente convention est établie afin de définir les modalités et conditions de vente à l'Opérateur Social du bien identifié ci-dessous, objet d'un portage foncier entre l'EPF 74 et la Collectivité conformément à la convention de portage signée le 23 juin 2020.

**Sur la commune de REIGNIER-ESERY « 565 route de l'Eculaz », un chalet individuel et terrain attenant**

| Nom Dossier   | Parcelles | Répartitions Surfaces | Montant approximatif de cession                             |
|---|-----------|-----------------------|---|
| <b>565 route de l'Eculaz<br/>B220AQ1</b>                  | C 587     | 19a 35ca              | 439 000,00 € HT<br>dont Etudes diverses :<br>10 000,00 € HT |
| Subvention EPF attribuée à ce dossier                     |           |                       | - 84 000,00 € HT  |
| Reste <b>approximatif</b> à régler par l'opérateur retenu |           |                       | <b>355 000,00 € HT</b>                                      |

Le bien est désigné par sa référence cadastrale et figure en vert au plan annexé à la présente. Les contenances et limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique, mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

En ce qui concerne la contenance, les biens désignés sont vendus par l'EPF 74, conformément aux articles 1616, 1617 et suivants du Code Civil.

La présente convention est établie afin de définir les modalités et conditions de vente à l'Opérateur Social du bien identifié et objets de portages fonciers entre l'EPF 74 et la Collectivité.

### ✓ Engagements de l'Opérateur Social

**L'Opérateur Social s'engage conformément à son offre à déposer en mairie de REIGNIER-ESERY, dans les 4 mois suivant la signature de la présente convention, une demande de permis construire** pour la réalisation d'une opération de construction de **19 logements locatifs sociaux** ayant pour terrain d'assiette le bien identifié.

Les caractéristiques du projet sont détaillées ci-après, conformément au dossier de candidature que **l'Opérateur Social** a déposé dans la cadre de la consultation lancée le **3 décembre 2021**.

| <b>Programmation sélectionnée par le Jury</b>   |   |
|---|---|
| <b>Nombre de logements</b>                      | 19 logements  |
| <b>Surface de plancher</b>                      | 1 145 m <sup>2</sup>  |
| <b>Surface habitable</b>                        | 1 055 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gabarit(s)</b>                               | 1 bâtiment en R+1+Combles   |
| <b>Répartition par types de financement LLS</b> | PLAI : 8 (42%)<br>PLUS : 6 (32%)<br>PLS : 5 (26 %)  |
| <b>Engagements</b>                              | La sortie des véhicules devra se faire le long de la parcelle C 836 conformément au projet d'aménagement d'un giratoire et d'une nouvelle voirie prévue sur ce secteur ;<br>Une liaison douce est à prévoir pour accéder au complexe sportif située en face de l'opération ;<br>La démolition du bâtiment sera à la charge de l'opérateur social ;<br>De même, l'opérateur social devra faire son affaire d'une dépollution éventuelle. |
| <b>Stationnements</b>                           | 48 places (2,5 places/logement), soit :<br>34 emplacements non boxés en sous-sol et<br>14 places en extérieur dont 10 visiteurs   |
| <b>Typologies</b>                               | T2 : 2 (47 %)<br>T3 : 8 (42 %)<br>T4 : 2 (11 %)   |
| <b>Autre</b>                                    | Tous les logements disposeront de terrasses ou balcons orientés favorablement et d'une cave d'une surface minimale de 2 m <sup>2</sup> .<br>Chaque logement dispose d'une surface moyenne de balcon/terrasse de 8 m <sup>2</sup> et d'une cave d'environ 2 m <sup>2</sup> .<br>Un local vélo sécurisé et équipé de râteliers en sous-sol conforte également le besoin d'espace permettant le rangement                                  |
| <b>Montage</b>                                  | Pleine propriété  |
| <b>Valorisation de L'Opérateur Social</b>       | <b>355 000,00 € HT</b><br>(370 000,00 € HT maximum)   |
| <b>Planning prévisionnel</b>                    | Dépôt dossier financement (agrément LLS) : 4ème Trimestre 2022<br>Démarrage travaux : mars 2024<br>Livraison : fin d'année 2025   |

Des adaptations mineures pourront être apportées au projet, sous réserve d'une validation préalable par la commune de REIGNIER-ESERY et par l'État (DDT 74 service habitat).

Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé, l'Opérateur Social s'engage à acquérir le bien identifié auprès de l'EPF 74, dans les conditions financières mentionnées à page 5 de la présente convention.

→ Cette vente aura lieu **AU PLUS TARD** au terme du portage fixé par la convention signée le 23 juin 2020 entre l'EPF 74 et la Collectivité, soit le **9 juin 2028**.

Si la vente par l'EPF à l'OPERATEUR SOCIAL n'est pas régularisée conformément à la mention ci-avant, Il s'agira de substituer l'Opérateur Social à la Collectivité pour le paiement des frais de portage et le remboursement des frais annexes engagés par l'EPF 74 à compter du 10 juin 2028.



Etant entendu que ces règlements ne pourront intervenir qu'après transmission par l'EPF 74 à l'Opérateur Social des factures et justificatifs détaillés, à échéances des mois de juin de chaque année.

✓ Engagements de La Collectivité

En cas de recours déposé à l'encontre du permis de construire déposé par l'Opérateur Social, la collectivité s'engage à proroger le portage sur la durée nécessaire à la réitération de l'acte, soit jusqu'à la purge dudit permis.

✓ Engagements de l'EPF 74

L'EPF 74 s'engage à vendre le bien identifié à l'opérateur social, dans les conditions financières mentionnées page 5 de la présente convention.

L'EPF 74 s'engage à transmettre à l'opérateur social l'ensemble des études techniques en sa possession relatives aux biens vendus, notamment les études topographiques, des réseaux et géotechniques.

*a) Objet*

L'opérateur social est autorisé dès la signature des présentes, par L'EPF 74 autorise :

- à pénétrer dans les lieux
- à procéder à toutes études préparatoires à son projet (relevés, sondages.....)
- à procéder à tous travaux de coupe d'arbres si nécessaires
- à faire réaliser toutes divisions parcellaires nécessaires aux projets
- à déposer un permis d'aménager ou de construire

A chaque intervention, l'Opérateur Social devra :

- Prévenir l'EPF 74 au moins 48h avant ;
- Passer au siège de l'EPF 74 récupérer les clefs du bien ;
- Redéposer en fin de mission les clefs à l'accueil de l'EPF 74.

*b) Gestion financière*

Les frais induits par l'ensemble des autorisations définies au paragraphe « a) Objet », seront entièrement pris en charge par l'opérateur social qui en effectuera le paiement auprès des fournisseurs, entrepreneurs ou prestataires de services, sous son contrôle et sa responsabilité.

L'opérateur Social en assurera, la gestion financière, comptable et administrative, dans les cadres légaux et réglementaires.

*c) Responsabilité - garantie*

L'opérateur Social s'engage à prévenir immédiatement l'EPF 74 des dégradations, incidents ou accidents survenus par suite des interventions autorisées et définies au paragraphe « a) Objet », du fait de l'usage du bien ou de dégradation par des tiers.

L'opérateur social représentera le propriétaire à l'égard des tiers dans l'exercice des dites attributions jusqu'à ce que l'EPF 74 ait constaté l'achèvement de la mission. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit d'un architecte ou d'un maître d'œuvre ou de toute personne n'ayant pas de lien hiérarchique ou contractuel avec l'opérateur social.

En cas de troubles graves causés aux immeubles riverains ou aux tiers personnes physiques par la réalisation des travaux ou l'usage du bien, l'opérateur social garantit l'EPF 74 des condamnations qui

Qw

pourraient être prononcées contre lui, y compris à la suite d'actions engagées par les propriétaires ou occupants riverains, les maîtres d'ouvrages riverains, les usagers.

d) *Durée*

La présente convention prendra effet à sa date de signature pour se terminer au jour de la signature de l'acte de vente EPF 74/Opérateur Social.

e) *Litiges*

Tous les litiges susceptibles de naître de la présente convention seront portés devant le tribunal compétent.

**PRIX ET CONDITIONS FINANCIERES**

❖ Vente par l'EPF 74 à l'Opérateur Social :

La vente sera consentie au prix de **424.643,60** 431.647,33 Euros H.T, Tva Calculée conformément à la réglementation fiscale au jour du compromis

L'Opérateur social **S'ENGAGE** à régler le prix de la vente suivant les conditions de l'acte, déduction faite de la subvention perçue pour la somme de 84.000,00 Euros HT, soit :



|   |  |
|---|--|
| Prix d'achat par Epf 74   | 420.000,00 € HT                        |
| Frais d'acquisition   | 4.566,52 € HT                          |
| Publication/droits de mutation  | 77,08 €                                |
| Déduction faite de la subvention EPF 74   | -84.000,00 € HT                        |
| Etudes préalables<br>(Topographiques, bornage, détection des réseaux, études géotechniques G1PGC, diagnostic amiante et plomb avant démolition ...) | 7.003,73 €                             |
| <b>PRIX A PAYER</b>   | <b>340.643,60 € HT</b> 347.647,33 € HT |

En outre, l'Opérateur social **S'ENGAGE** à payer, à la signature de l'acte la somme approximative de **10.000,00 Euros H.T**, correspondant aux dépenses engagées pour les études diverses et préparation du projet, laquelle constituera une charge augmentative de prix.

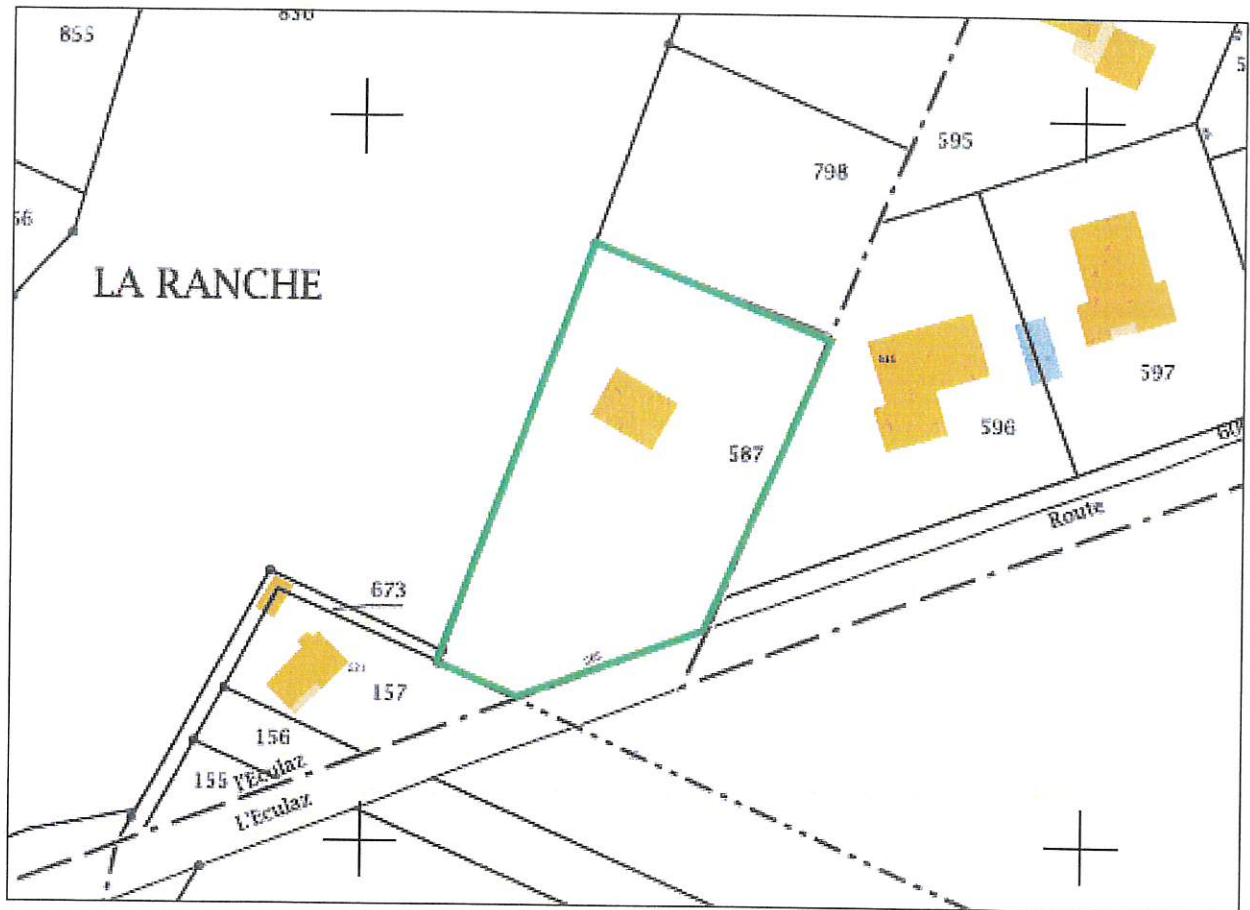
L'acte constatant le transfert de propriété sera reçu par **Maître Frédéric VITTOZ**, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Office notarial de Reignier-Esery », titulaire d'un Office Notarial à REIGNIER-ESERY (Haute-Savoie), 400 Grande Rue avec la participation de BREMENS NOTAIRES, sis à Lyon.

*ow*

Fait en 3 exemplaires, le ~~13 mars 2023~~ 1<sup>er</sup> aout 2023

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| <p>Pour l'EPF 74<br/>Le Directeur</p>                     | <p>Philippe VANSTEENKISTE</p> |    |
| <p>Pour la Commune de REIGNIER-ESERY<br/>Le Maire</p>     | <p>Lucas PUGIN</p>            |   |
| <p>Pour l'Opérateur Social<br/>La Directrice générale</p> | <p>Anne WARSMANN</p>          |  |

Plan cadastral



*Handwritten signature*

Envoyé en préfecture le 16/11/2023

Reçu en préfecture le 16/11/2023

Publié le



ID : 074-217402205-20231107-2023DELIB112-DE