

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie - SIREN 451 440 275
Représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE
Domicilié professionnellement 1510 Route de l'Arny - 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 sadite 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 Faverges-Seythenex - SIREN n° 200054138
Représentée par son Maire, Monsieur DALEX Jacques
Domicilié professionnellement 98 Rue de la République - 74210 FAVERGES-SEYTHENEX

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

La collectivité sollicite l'intervention de l'EPF 74 pour acquérir une propriété bâtie située à proximité immédiate du centre-ville et de certains équipements publics.

Au PLUI, la propriété est située majoritairement en zone constructible qui avait fait l'objet d'un PAPAG début 2020 afin de réfléchir à l'entrée de ville côté Est. Dans ce même périmètre, l'EPF porte déjà, pour le compte de la commune, une parcelle non bâtie.

L'acquisition de cette propriété permettra de réaliser un programme immobilier et un aménagement d'entrée de ville en cohérence avec les attentes des élus.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019 / 2023) : **Thématique « Habitat Social - Logement locatif aidé minimum 30% » ; portage sur 5 ans, remboursement par annuités.**

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dans sa séance du 07/07/2023, a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire au projet de la collectivité.

IDENTIFICATION DES BIENS A ACQUERIR

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Faverges-Seythenex (74)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
485 route d'Albertville	D	3868	1 430	X	
		Total	1 430		

Petite maison d'habitation et ancien bâtiment d'activités

PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette acquisition est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine, soit la somme de **300 000,00 euros**.

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 des biens, la collectivité s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas les 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 **5 ans, par annuités**, (y compris des travaux réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement). La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- 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 **2.7% 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 les portages par annuités les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

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.

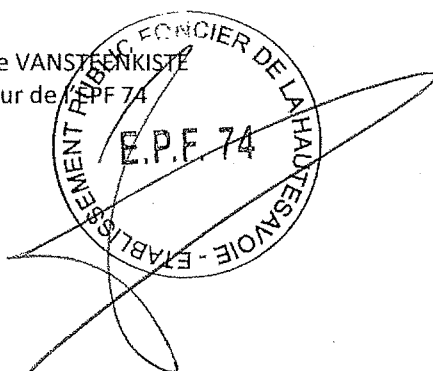
Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération de la collectivité et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. La collectivité s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

Fait le

Monsieur DALEX Jacques

Maire de la Commune de Faverges-Seythenex

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74





Ancien propriétaire	Situation	Section	N° cadastral	Surface (m²)	PLU	Prix d'Achat	Frais Notaire/ Frais Agence HT	Publication et Droits de mutation
ANDRE	485 Rte d'Albertville	D	3868	1430		300 000,00		
Acte signé le 15/11/2023				1430		300 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Acte publié le						Travaux différés pendant le portage		

PORTAGE 5 ans par annuités - du XX au xx

300 000,00 €	300 000,00 €
0,00 €	

DEPENSES du 15/11/2023 au 14/11/2024								RECETTES		
Travaux amortissables	Assurance	Eau Elec Gaz Flouil	Géomètre	Impôts/Taxes	Charges	Travaux Rénovation	Divers	Loyers	Divers	Cautions
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPENSES du 15/11/2024 au 14/11/2025								RECETTES		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPENSES du 15/11/2025 au 14/11/2026								RECETTES		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPENSES du 15/11/2026 au 14/11/2027								RECETTES		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPENSES du 15/11/2027 au 14/11/2028								RECETTES		
0,00	0,00	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 5 ans par annuités - du XX au xx					
Taux de portage en HT: 2,70%					
DATE DE L'ECHEANCE	14/11/2024	14/11/2025	14/11/2026	14/11/2027	14/11/2028
Capital:					
Prix achat+Frais A/N restants	300 000,00	240 000,00	180 000,00	120 000,00	60 000,00
Annuités sur capital	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
Travaux amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Annuités travaux amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursements anticipés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA à la cession					0,00
Assurance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eau Electricité Gaz Flouil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Géomètre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impôts/Taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Rénovation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FRAIS HT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Portage en HT	8 100,00	6 480,00	4 860,00	3 240,00	1 620,00
Loyers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECETTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	TOTAL FRAIS ANNEXES HT	TOTAL FRAIS DE PORTAGE HT	TVA sur Frais	TOTAL RECETTES	ANNUITE CAPITAL ET TRAVAUX	TVA sur cession	TOTAL FACTURE TTC
14/11/2024	0,00	8 100,00	1 620,00	0,00	60 000,00		69 720,00
14/11/2025	0,00	6 480,00	1 296,00	0,00	60 000,00		67 776,00
14/11/2026	0,00	4 860,00	972,00	0,00	60 000,00		65 832,00
14/11/2027	0,00	3 240,00	648,00	0,00	60 000,00		63 888,00
Vte EPF_Collectivité					60 000,00	0,00	60 000,00
14/11/2028	0,00	1 620,00	0,00	0,00			1 620,00 €
Taux de TVA	20%				300 000,00		

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