

2.7 DECISIONS

2.7.3 Serquigny – bail à construction Opération 924 220 Décision sur les modalités financières de cession

SERQUIGNY parcelles Section AH n° 17 – 352 – 378 et 379 Cession dans le cadre d'un bail à construction

L'EPF est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à SERQUIGNY, cadastré section AH n° 17, 352, 378 et 379 d'une superficie totale de 1 660 m², acquis par acte en date du 23 octobre 2002, moyennant le prix de 38 112 euros, dans le cadre d'une convention de réserve foncière signée entre la Commune de SERQUIGNY et l'EPF le 8 juillet 2002, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF du 29 mars 2002.

Contexte réglementaire et contractuel de l'opération :

Précision étant ici faite que, la délibération du CA de l'EPF du 29 mars 2002 a :

- Autorisé l'acquisition des biens sus-visés ;
- Fixé le délai de portage à 18 ans ;
- Autorisé le Directeur Général à signer avec la Commune de SERQUIGNY et la SA d'HLM LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE, un bail à construction dont les modalités seront celles arrêtées par le Conseil d'Administration du 23 juin 1997.

Par ailleurs, les caractéristiques générales des baux à construction prévues par la délibération du CA du 23 juin 1997 sont les suivantes :

- Une durée 18 ans ;
- Une revente à l'organisme public constructeur ou à la commune en fin de bail à un prix convenu à l'avance ;
- Un calcul du prix de revente en appliquant un coefficient annuel d'actualisation de 1% au prix d'acquisition et aux frais s'y rapportant ;
- Un loyer annuel de 1% du coût d'acquisition et des frais s'y rapportant ;
- Des frais de gestion de 3,5 % du coût d'acquisition et des frais s'y rapportant perçus en une seule fois en fin de bail.

Le Conseil Municipal de la Commune de SERQUIGNY a ainsi délibéré le 31 janvier 2002 pour confirmer sa demande d'intervention. Ladite délibération précisait notamment que « le prix de cession de l'immeuble, au terme du bail, est égal au prix d'acquisition et des frais s'y rapportant, majoré d'un coefficient annuel d'actualisation de 1%. Au terme du bail, le preneur paie en outre les frais de gestion de l'EPBS soit 3,5% du coût d'acquisition et des frais s'y rapportant »

La convention de réserve foncière, signée entre la Commune de SERQUIGNY et l'EPF le 8 juillet 2002 rappelle à l'article 3 les caractéristiques des baux à constructions fixées par la délibération du CA de l'EPF du 23 juin 1997.

Après acquisition par l'EPF, ces biens ont donc fait l'objet d'un bail à construction consenti à la SA d'HLM Le Logement Familial de l'Eure, d'une durée de 18 ans, dont les effets ont débuté le 1er juillet

2006 pour se terminer le 30 juin 2024. La convention de réserve foncière précitée est intégralement reproduite dans le bail à construction.

Conformément aux dispositions du bail, l'EPF devra revendre le bien à la Commune de SERQUIGNY, moyennant un prix convenu d'avance, 3 mois avant l'échéance du bail soit le 30 mars 2024, fixant le prix de cession à la somme de 40 390,80 euros en précisant que ce prix correspond à la valeur de l'acquisition et des frais auquel s'ajoute les frais de gestion pour 3,5%.

Les biens feront ensuite l'objet d'une revente par la Commune à la SA d'HLM Le Logement Familial de l'Eure moyennant un euro symbolique au plus tard à l'expiration du bail soit le 30 juin 2024, laquelle date constitue la date d'échéance du portage par l'EPF pour ce bien.

Il ressort de l'analyse du prix de 40 390,80 € TTC, mentionné dans le bail à construction, que le montant de l'actualisation de 1% (prévue dans la délibération susvisée du 23 juin 1997 sur les caractéristiques générales de baux à construction et dans la convention de portage foncier) a été omis dans le calcul du prix intégré dans le bail à construction. En outre, la TVA n'était pas mentionnée dans ce calcul de prix puisque l'EPF n'était pas assujéti à l'époque à l'option à la TVA.

Evolutions des modalités financières de portage :

Il convient de rappeler les évolutions des modalités financières de portage intervenues depuis la constitution de cette réserve foncière en 2002 et pouvant affecter le calcul de prix mentionné dans le bail à construction :

1°) les modifications des conditions financières de portage des biens acquis par l'EPF et validées par la délibération du Conseil d'Administration du 28 juin 2016, décidant :

- L'abandon pour toutes les interventions foncières, y compris celles dont la prise en charge est antérieure au 1^{er} janvier 2012, les frais d'intervention de 3,5% appliqués au coût brut des biens cédés.
- Pour les réserves foncières déjà constituées ou à venir, de ramener le taux d'actualisation à 0% si la durée de portage est de 5 ans au plus. Pour les durées de portage supérieures à 5 ans d'appliquer un taux d'actualisation annuel de 1% à partir de la sixième année de réserve foncière.

2°) la soumission systématique par option à la TVA des cessions relatives aux opérations susceptibles de l'être (immeubles de plus de 5 ans et terrains non à bâtir), les autres opérations (terrain à bâtir et immeubles de moins de 5 ans) étant soumis de droit à la TVA, conformément à la délibération du Conseil d'administration du 10 avril 2012.

Impact financier sur le prix de cession :

Le prix de cession issu du bail à construction est de **40 390,80 euros HT** se décomposant en :

Coût brut : 39 024,93 €

Frais de gestion 3,5% : 1 365,87 €



Le prix de cession actualisé, conformément aux délibérations du 28 juin 2016 et du 10 avril 2012, pourrait s'élever à **45 844,65 € HT** se décomposant en :

Coût brut : 39 024,93 €

Actualisation 6 819,72 € (0% les 5 premières années + 1% sur les 13 dernières années)

+ TVA sur marge pour 1 546,53 € soit **47 391,18 € TTC**.

Au regard du faible enjeu financier, il est proposé au Conseil d'Administration d'accepter le maintien du prix de cession de cette vente, au profit de la Commune de SERQUIGNY, tel que validé dans le bail à construction, soit un prix de 40 390,80 euros HT et d'autoriser, en conséquence, l'EPF à opter aux droits de mutation à titre onéreux et l'exonération de la TVA pour cette cession.