

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (NON BATIS)

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N° 11-10-01 ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION ET
LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Parcelles non bâties cadastrées KD 25p-27-43 et 46 / Route des Ananas / Bois-de-Nèfles /
Sainte-Clotilde / Consorts BEGUE

Le Maire rappelle à l'Assemblée que l'E.P.F.R. a été créé pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des actions ou opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'E.P.F.R. par un courrier daté du 14 septembre 2010 pour se porter acquéreur des terrains cadastrés respectivement section KD numéros 25p, 27, 43 et 46 (zones AUj au PLU), appartenant aux consorts BEGUE, d'une superficie totale de 22 095 m², situés le long de la route des Ananas sur le secteur de Bois de Nèfles Sainte-Clotilde.

En retour, l'établissement public foncier a transmis un projet de convention référencé n° 11-10-01 ci-annexé. Les éléments essentiels de ce contrat sont repris ci-après :

- Coût d'acquisition des terrains : **3 159 585.00 €**, compatible avec l'estimation de France Domaine ;
- Durée du portage : **5 ans** ;
- Coût d'intervention de l'E.P.F.R. : **32 360.00 €** ;
- Taux de portage : **2,50% l'an** ;
- Destination prévue : **réalisation d'une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier ou respectant une proportion d'au moins 60% de logements aidés sur les terrains concernés et d'un équipement scolaire.**

Par ailleurs, le Maire rappelle à l'Assemblée qu'une convention cadre a été signée entre la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion qui permet à la CINOR de participer selon le barème exposé ci-dessous, et dans la limite d'un plafond de 500 000.00 € par opération foncière, au coût d'acquisition des terrains destinés à la construction de logements dès lors que l'opération répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et comporte une proportion d'au moins 60% de logements aidés dont 25% de logements sociaux.

Le barème d'intervention de la CINOR est le suivant :

TRANCHES D'ACQUISITION		TAUX
de 1.00 €	à 1 000 000.00 €	20.0%
1 000 001.00 €	à 2 000 000.00 €	15.0%
2 000 001.00 €	à 5 000 000.00 €	10.0%

Pour se prévaloir de ces dispositions, un avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11-10-01 pourra être signé avec les collectivités concernées.

Rapport n° 10/6-46

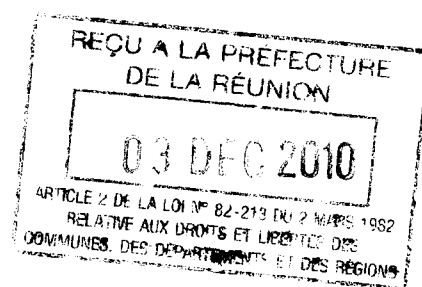
Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune de Saint-Denis et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion,
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11-10-01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes les pièces y afférentes,
- de m'autoriser à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11-10-01 visant à bonifier le prix du terrain par les collectivités concernées.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 **LE MAIRE**

Gilbert ANNETTE



OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (NON BATIS)

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N° 11-10-01 ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION ET
LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Parcelles non bâties cadastrées KD 25p-27-43 et 46 / Route des Ananas / Bois-de-Nèfles /
Sainte-Clotilde / Consorts BEGUE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la convention cadre CINOR / EPFR signée en date du 15 décembre 2009 ;

Vu le projet de convention d'acquisition foncière et de portage n°11-10-01 entre l'EPFR et la Commune ;

Vu l'emprise de terrain à acquérir auprès des Consorts BEGUE, pour une superficie de 22 095 m², classée en zone « AUj » du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 411V1638/10 du 27 août 2010 compatible avec le prix négocié ;

Sur le RAPPORT N° 10/6-46 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**



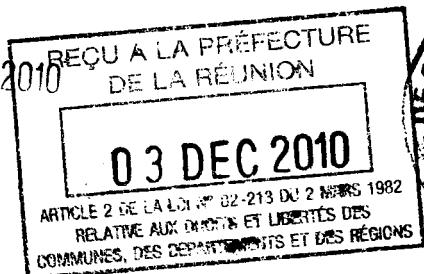
ARTICLE 1 Approuve les termes de la convention à intervenir entre la Commune de Saint-Denis et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 11-10-01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes les pièces y afférentes.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11-10-01 visant à bonifier le prix du terrain par les collectivités concernées.

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Saint-Denis, le 30 NOV 2010



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



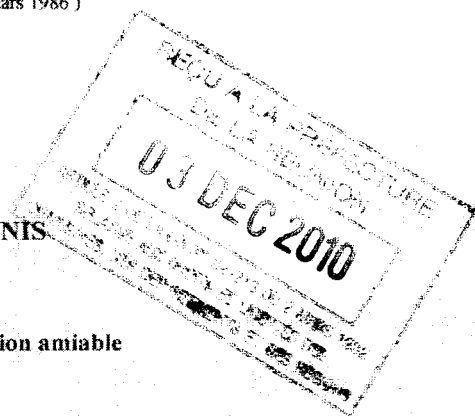
Brigade d'Evaluation Domaniale
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION AMIABLE

(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 411V1638/10
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : tgdomaine104@defip.finances.gouv.fr



- 1 Service consultant : **COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- 2 Date de la consultation : **17/08/2010**
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : **Acquisition amiable**
- 4 Propriétaire présumé : **Consorts BEGUE**
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : **ST DENIS**

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Sur parcelles cadastrées KD n° 25p, 27, 43 et 46 pour une superficie totale de 23 886 m², une emprise de 22095 m².
Au PLU actuel Zone : **AUJ**
Emplacements réservés n° **370-372-461-471**

6 Origine de propriété : **Indéterminée**

7 Situation locative : **Libre**

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **2 872 350 €**

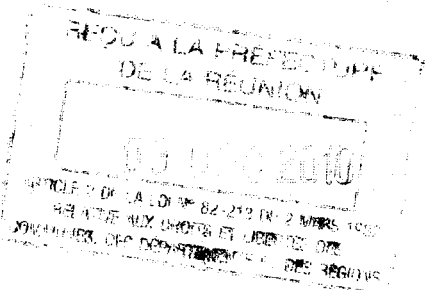
Marge de négociation de **10 %**

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Trésorerie générale de la Réunion.

A Saint-Denis le 27 août 2010
Le Trésorier Payeur Général
Par délégation, le Chef de Service

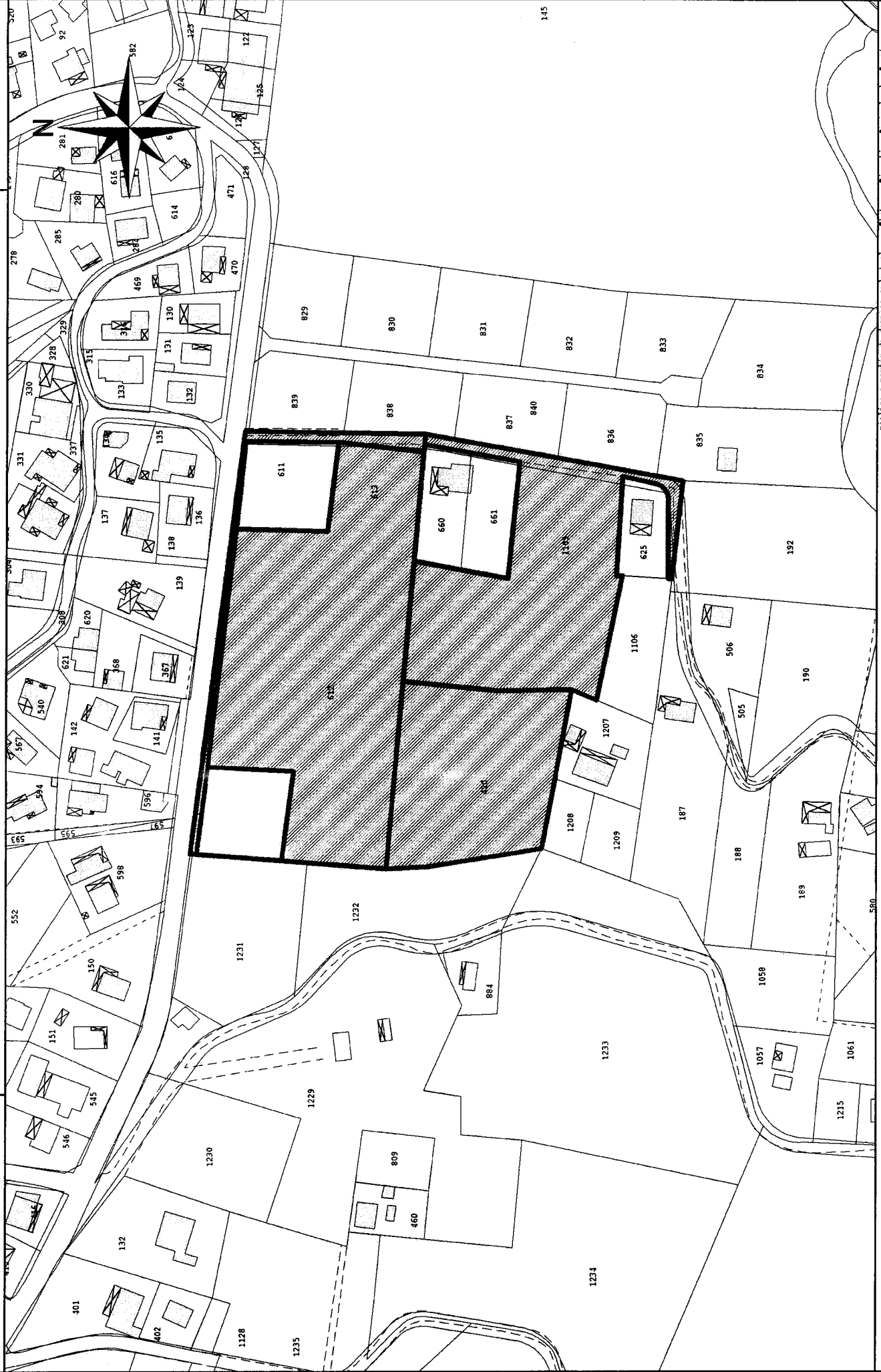


Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du **20/11/2010**
En annexe à la Délibération N° **1016-46**
LE MAIRE

KD 25p-27-43-46

PLAN DE SITUATION

1 / 2000



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION

FONCIERE

N° 11 10 01

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

- L'E.P.F.R.



Objet : Acquisition et portage des parcelles KD 25p, 27, 43, 46, Hauts du Moufia

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du *20/11/2010*
En annexe à la Délibération N° *10/6-46*

LE MAIRE

REPUBLICQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-DENIS

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'E.P.F.R., pour le compte de la Commune de SAINT-DENIS de l'immeuble situé sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, ci-après désigné :

- Références cadastrales : section **KD N° 25** partie, 27, 43, 46
- POS / P.L.U. actuel : **AUj**
- Superficie : **22 095 m²**, ainsi qu'il résulte du plan d'arpentage établi par le cabinet de géomètre Retournat
- Lieu-dit : **Hauts du Moufia**
- Propriétaire : **ts BEGUE**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée du portage

L'E.P.F.R. s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **CINQ années** et ce, à dater de son acquisition.

L'E.P.F.R. s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard CINQ années** après la date d'acquisition par l'E.P.F.R. dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'E.P.F.R. que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article 6 des présentes.

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté.

Article 3 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPFR à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPFR lors de son acquisition.

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'E.P.F.R. au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPFR. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux d'entretien et de conservation des biens ;
- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPFR en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPFR en cas de sinistre (Franchise)
- ❖ des indemnités agricoles, étant entendu que lorsque des indemnités agricoles excèdent un montant de 10 000 €, un étalement du remboursement de ces sommes peut être établi selon les modalités suivantes :

- durée de remboursement : 1 à 3 ans suivant la date prévisionnelle de rétrocession
- nombre d'échéances : 1 à 3
- différé de règlement : 1 an
- taux annuel de portage : 2,5 %

Les conditions d'indemnisations et de remboursement seront définies par avenant aux présentes.

Coût d'intervention de l'E.P.F.R.

Ce coût est facturé à la Commune ou son repreneur à la date d'acquisition de l'immeuble par l'E.P.F.R. et calculé comme suit :

- charge fixe de 765 euros par acquisition foncière ;
- frais d'intervention correspondant à 1% du prix de l'acquisition par l'EPFR dans la limite d'un plafond de 35.000 €, (conformément à la délibération n° 25 / 2006 du CA de l'EPFR en date du 9 mars 2006).

Modalités de remboursement

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'E.P.F.R. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPFR provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

De plus la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPFR, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPFR pour approbation de son Conseil d'administration, en justifiant d'une nouvelle destination conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Les obligations, nées de cette acquisition par l'E.P.F.R., sont transférées de plein droit, à la Commune ou son repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

Article 6 : – Cession à un repreneur désigné par la Commune

La Commune peut demander à l'E.P.F.R. que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

-La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

-La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPFR.

-Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

-Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Article 7 : Revente des biens par la commune

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPFR à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article 6, d'un terrain préalablement porté par l'EPFR doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

En cas de prise en charge par l'E.P.F.R., des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou le repreneur désigné par elle.

La Commune pourra faire démolir les bâtis mis à sa disposition après accord de l'E.P.F.R.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'E.P.F.R.

La commune se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune qu'à l'E.P.F.R., du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ l'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'E.P.F.R. au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPFR.
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'E.P.F.R. sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;
- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'E.P.F.R. ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ l'E.P.F.R. devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ l'E.P.F.R. sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

La Commune déclare qu'elle abandonnera tout recours contre l'EPFR ou son assureur.

Article 9 : Abandon d'acquisition par la Commune

Si la Commune décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'E.P.F.R. n'ait procédé à des acquisitions, la Commune serait

Article 13 : Litiges et contentieux

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'E.P.F.R..

Article 14 : Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Article 15 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à Saint-Denis,
le

La Commune

E.P.F.R.