

OBJET ESPACE OCEAN

**PASSATION D'UN AVENANT A LA CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE
ET DE PORTAGE N° 11 09 01 ENTRE L'EPF REUNION ET LA COMMUNE**

**DESIGNATION D'UN REPRENEUR ET MODIFICATION DE LA DUREE
DE PORTAGE**

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération du Conseil Municipal réuni en date du 17 juillet 2009, la Ville a sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Réunion pour qu'il se porte acquéreur d'une partie de l'assiette foncière du périmètre opérationnel de l'opération « Espace Océan », pour une contenance totale de 16 661 m².

A l'issue, une convention d'acquisition foncière n° 11-09-01 a été signée entre la Commune et l'EPF Réunion, et l'acquisition de ces parcelles par l'EPF Réunion est intervenue le 13 novembre 2009.

Les éléments essentiels contenus dans ladite convention sont repris ci-après :

- coût d'acquisition est de 12 000 000,00 € (conforme à l'estimation des services du Domaine) ;
- la durée de portage est « au plus tard quatre années (avec une possibilité de rétrocession anticipée sous deux ans) » ;
- le coût d'intervention de l'EPFR est de 35 765,00 € ;
- le taux de portage est de 2,50 % par an ;
- la destination prévue dans la convention est la « réalisation d'une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements aidés 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. »

Le Maire informe l'assemblée que conformément à ladite convention, la Commune a la possibilité de désigner par délibération de son Conseil Municipal un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit ; ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette convention.

A l'issue de l'instruction des offres reçues en Mairie, la Ville a souhaité confier la valorisation immobilière des îlots A2 et A3 du projet « Espace Océan », dont la désignation suit, à la SHLMR avec comme programmes :

- ILOT A2 : la réalisation d'une opération d'une centaine de logements sociaux + commerces + places de stationnement associées ;
- ILOT A3 : la réalisation d'une opération d'une cinquantaine de logements sociaux + locaux d'activités + places de stationnement associées

Rapport n° 11/5-13

Je vous précise, par ailleurs, que les parcelles visées par ces projets sont :

Section	n°	Adresse	Surface	îlot	Repreneur / Projet	Prorata de la valeur initiale
AE	129	80, rue Victor Mac Auliffe	75 m ²	A2	SHLMR	54 018.00 €
AE	130	18, Boulevard Lancastel	200 m ²	A2	SHLMR	144 049.00 €
AE	131	78, rue Victor Mac Auliffe	233 m ²	A2	SHLMR	167 817.00 €
AE	134	15, rue de l'Est	237 m ²	A2	SHLMR	170 698.00 €
AE	135	19, rue de l'Est	216 m ²	A2	SHLMR	155 573.00 €
AE	136	21 bis, rue de l'Est	803 m ²	A2	SHLMR	578 357.00 €
AE	137	18 bis, boulevard Lancastel	176 m ²	A2	SHLMR	126 763.00 €
AE	138	119, rue Pasteur	855 m ²	A2	SHLMR	615 809.00 €
AE	143	Rue Pasteur	286 m ²	A2	SHLMR	205 990.00 €
AE	147	23, rue de l'Est	115 m ²	A2	SHLMR	82 828.00 €
AE	398	4, rue des Limites	433 m ²	A3	SHLMR	311 866.00 €
AE	399	6, rue des Limites	80 m ²	A3	SHLMR	57 620.00 €
AE	400	8, rue des Limites	107 m ²	A3	SHLMR	77 066.00 €
AE	404	9, rue d'Assas	111 m ²	A3	SHLMR	79 947.00 €
AE	405	14, rue des Limites	103 m ²	A3	SHLMR	74 185.00 €
AE	675	6, boulevard Lancastel	189 m ²	A2	SHLMR	136 126.00 €
AE	678	Boulevard Lancastel	87 m ²	A2	SHLMR	62 661.00 €
AE	679	Boulevard Lancastel	36 m ²	A2	SHLMR	25 929.00 €
AE	681	93, rue Pasteur	316 m ²	A2	SHLMR	227 597.00 €
AE	682	124, rue Pasteur	481 m ²	A3	SHLMR	346 438.00 €
AE	683	2, rue des Limites	272 m ²	A3	SHLMR	195 907.00 €
TOTAUX			5 411 m²			3 897 244.00 €

Je vous propose donc de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention, en ce qui concerne l'aménagement et la valorisation des îlots A2 et A3 de l'Espace Océan.

Sur ces deux îlots, les conditions financières de la rétrocession sont fixées comme suit :

- valeur dans l'acte de : 3 897 244,00 €, conforme à l'estimation domaniale à la date de l'acquisition par l'EPFR ;
- la durée de portage est ramenée à : 2 ans ;
- le taux de portage est de 2,50 % par an, soit pour la portion visée, déterminant un montant de 194 862,20 € ;
- la SHLMR est redevable des sommes déjà acquittées par la Ville au titre des frais d'acquisition, des frais d'intervention et des taxes foncières :

Désignation	Montant payé par la Commune	Montant à facturer à la SHLMR au prorata ⁽¹⁾ de la valeur rétrocédée
Frais notariés de l'acquisition par l'EPFR	164 023,17 €	53 269,86 €
Coût d'intervention	35 765,00 €	11 615,41 €
Taxes foncières 2010	14 326,00 €	4 652,66 €

⁽¹⁾ calcul du prorata selon la proportion 3 897 244 € / 12 000 000 €

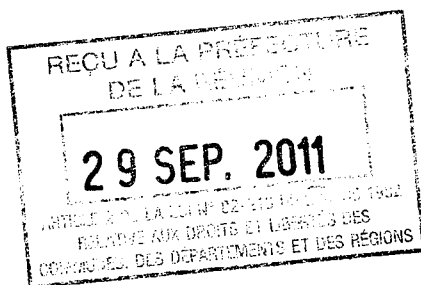
Rapport n° 11/5-13

Dès perception des fonds, l'EPF Réunion procèdera à leur remboursement au profit de la Commune de Saint-Denis.

Par conséquent, je vous demande :

- de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11-09-01, en ce qui concerne les îlots A2 et A3 de l'Espace Océan ;
- d'acter que la durée de portage sur ces deux îlots A2 et A3 est ramenée à 2 ans au lieu de 4 ans comme prévu initialement ;
- d'approuver le projet d'avenant n° 1 à la convention n° 11-09-01 ;
- de m'autoriser à signer ledit avenant et à intervenir dans tous les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET ESPACE OCEAN

**PASSATION D'UN AVENANT A LA CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE
ET DE PORTAGE N° 11 09 01 ENTRE L'EPF REUNION ET LA COMMUNE**

**DESIGNATION D'UN REPRENEUR ET MODIFICATION DE LA DUREE
DE PORTAGE**

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 d'acquisition foncière n°11-09-01 conclue en date du 13 novembre 2009 entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;

Sur le RAPPORT N° 11/5-13 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, 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**

**4 abstentions
(dont 1 vote par procuration)**

pour

Madame ALLIE Carmen, Madame HOARAU Patricia
et Monsieur BARDIERE Jean-Michel

Autres membres présents et mandatés

ARTICLE 1

Désigne la SHLMR en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11-09-01, en ce qui concerne les îlots A2 et A3 du projet Espace Océan.

ARTICLE 2

Prend acte que la durée de portage foncier sur ces deux îlots A2 et A3 est ramenée à 2 ans au lieu de 4 ans comme prévu initialement.

Délibération n° 11/5-13

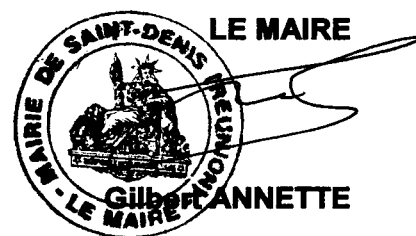
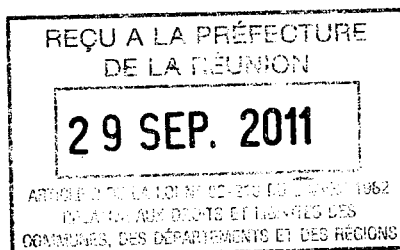
ARTICLE 3

Approuve le projet d'avenant n° 1 à la convention d'acquisition foncière n°11-09-01 datée du 13 novembre 2009.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer ledit avenant et à intervenir dans tous les actes y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 26 SEP. 2011





AVENANT N° 1 **à la convention d'acquisition foncière n° 11-09-01** **conclue entre la Commune de Saint-Denis et l'EPF Réunion**

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 11-09-01 conclue entre la Commune de Saint-Denis et l'EPF Réunion, il a été convenu :

de l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles sises à Saint-Denis, cadastrées :

Section	n°	lilot	Adresse	Surface
AE	119	D	1, rue de l'Est	50 m ²
AE	120	D	3, rue de l'Est	81 m ²
AE	121	D	5, rue de l'Est	134 m ²
AE	122	D	7, rue de L'Est	135 m ²
AE	123	D	9, rue de l'Est	173 m ²
AE	124	D	9 bis, rue de l'Est	178 m ²
AE	125	D	11, rue de l'Est	160 m ²
AE	126	D	71, rue Victor Mac Auliffe	78 m ²
AE	127	D	73, rue Victor Mac Auliffe	102 m ²
AE	128	D	75, rue Mac Auliffe	110 m ²
AE	129	E	80, rue Victor Mac Auliffe	75 m ²
AE	130	E	18, boulevard Lancastel	200 m ²
AE	131	E	78, rue Victor Mac Auliffe	233 m ²
AE	134	E	15, rue de l'Est	237 m ²
AE	135	E	19, rue de l'Est	216 m ²
AE	136	E	21 bis, rue de l'Est	803 m ²
AE	137	E	18 bis, boulevard Lancastel	176 m ²
AE	138	E	119, rue Pasteur	855 m ²
AE	143	E	Rue Pasteur	286 m ²
AE	147	E	23, rue de l'Est	115 m ²
AE	398	F	4, rue des Limites	433 m ²
AE	399	B	6, rue des Limites	80 m ²
AE	400	B	8, rue des Limites	107 m ²
AE	404	F	9, rue d'Assas	111 m ²
AE	405	F	14, rue des Limites	103 m ²
AE	421	B	24, rue des Limites	128 m ²
AE	422	B	26, rue des Limites	687 m ²

Section	n°	Ilot	Adresse	Surface
AE	425	B	57, rue de l'Est	635 m ²
AE	426	B	59, rue de l'Est	158 m ²
AE	427	B	61, rue de l'Est	777 m ²
AE	428	B	28, rue des Limites	169 m ²
AE	429	B	30, rue des Limites	162 m ²
AE	430	B	32, rue des Limites	224 m ²
AE	431	B	34, rue des Limites	192 m ²
AE	432	B	36, rue des Limites	1 040 m ²
AE	433	PL	40, rue des Limites	98 m ²
AE	434	PL	42, rue des Limites	88 m ²
AE	435	B	42, bis rue des Limites	61 m ²
AE	437	PL	46, rue des Limites	172 m ²
AE	438	PL	225, rue Maréchal Leclerc	85 m ²
AE	439	PL	223, rue Maréchal Leclerc	68 m ²
AE	440	B	219, rue Maréchal Leclerc	155 m ²
AE	441	B	215, rue Maréchal Leclerc	186 m ²
AE	442	PL	213, rue Maréchal Leclerc	632 m ²
AE	443	B	65, rue de l'Est	307 m ²
AE	445	C	201, rue Maréchal Leclerc	532 m ²
AE	675	E	6, boulevard Lancastel	189 m ²
AE	678	E	Boulevard Lancastel	87 m ²
AE	679	E	Boulevard Lancastel	36 m ²
AE	681	E	93, rue Pasteur	316 m ²
AE	682	F	124, rue Pasteur	481 m ²
AE	683	F	2, rue des Limites	272 m ²
AO	372	I	176, rue Maréchal Leclerc	189 m ²
AO	555	I	182, rue Maréchal Leclerc	378 m ²
AO	597	I	103, rue Roland Garros	370 m ²
AO	600	I	174, rue Maréchal Leclerc	2 423 m ²
AO	644	I	47, rue des Limites	133 m ²
57 parcelles				16 661 m²

Ces terrains ont été acquis par l'EPFR en date du 13 novembre 2009.

Aux termes de la convention n° 11-09-01, la Commune peut demander à l'EPFR que la cession se réalise, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur.

En vue de réaliser son engagement relatif au logement social contenu dans la convention n° 11-09-01, La Commune de Saint-Denis a procédé à un appel à projet qui a permis de retenir la SHLMR pour l'aménagement des îlots A2 et A3 du projet « Espace Océan », étant ici rappelé que pour financer cette acquisition, l'EPF Réunion a fait un emprunt à la Caisse des Dépôts et Consignations dénommé « Prêt Gaïa portage foncier court terme » lequel prévoit l'obligation pour la Commune de s'engager à réaliser une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier et respectant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.

CECI EXPOSE,

IL EST CONVENU LE PRESENT AVENANT entre :

- **la Commune de Saint-Denis** représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par Délibération n° 11/5-13 du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2011, ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

- **la Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, représentée par
habilité à la signature de la présente convention par
Délibération du Conseil d'Administration du ci-après dénommée « **le
repreneur** » dont le siège est situé Immeuble le Ruisseau, Collectif A - Rue du Bois-de-
Nèfles - 97474 Saint Denis Cedex,

et

- **l'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par Délibération du Conseil d'Administration du ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7 Rue André Lardy, La Mare, 97438 Sainte-Suzanne,

d'autre part,

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion., pour le compte de la Commune de Saint-Denis de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune de Saint-Denis, constituant les îlots A2 et A3 du projet « Espace Océan », ci-après désigné :

Section	n°	Adresse	Surface	îlot
AE	129	80, rue Victor Mac Auliffe	75 m ²	A2
AE	130	18, boulevard. Lancastel	200 m ²	A2
AE	131	78, rue Victor Mac Auliffe	233 m ²	A2
AE	134	15, rue de l'Est	237 m ²	A2
AE	135	19, rue de l'Est	216 m ²	A2
AE	136	21 bis, rue de l'Est	803 m ²	A2
AE	137	18 bis, boulevard Lancastel	176 m ²	A2
AE	138	119, rue Pasteur	855 m ²	A2
AE	143	Rue Pasteur	286 m ²	A2
AE	147	23, rue de l'Est	115 m ²	A2
AE	398	4, rue des Limites	433 m ²	A3
AE	399	6, rue des Limites	80 m ²	A3
AE	400	8, rue des Limites	107 m ²	A3
AE	404	9, rue d'Assas	111 m ²	A3
AE	405	14, rue des Limites	103 m ²	A3
AE	675	6, boulevard Lancastel	189 m ²	A2

Section	n°	Adresse	Surface	flot
AE	678	Boulevard Lancastel	87 m ²	A2
AE	679	Boulevard Lancastel	36 m ²	A2
AE	681	93, rue Pasteur	316 m ²	A2
AE	682	124, rue Pasteur	481 m ²	A3
AE	683	2, rue des Limites	272 m ²	A3
TOTAL			5 411 m²	

(état de l'immeuble : réputé libre de toute location ou occupation).

Article 2 : Désignation du repreneur

Conformément à l'article 6 de la convention susvisée, la Commune peut demander à l'EPF Réunion 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'EPF Réunion ;
- le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle ;
- le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

La Commune par Délibération n° 11/5- en date du 17 septembre 2011 a désigné la SHLMR, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SHLMR pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle n° 11-09-01 uniquement en ce qui concerne les parcelles désignées à l'article 1, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Article 3 : Durée de portage

Modification de la durée de portage pour les parcelles identifiées à l'article 1 des présentes :

L'article 2 de la convention 11 09 01 est modifié comme suit :

« L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de DEUX années et, ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune ou à son repreneur et cette dernière s'engage à l'acquérir au plus tard DEUX années après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'annexe 1 de la convention.

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'il 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 4 : Etat des frais facturés à la Commune

Il est ajouté un article 5 bis à la convention opérationnelle n° 11 09 01 intitulé « Etat des frais facturés à la Commune ».

Dans le cadre de l'acquisition menée par l'EPF Réunion du bien objet des présentes, les coûts d'intervention de l'EPF Réunion et divers frais engagés, ont été payés par la Commune de Saint-Denis.

Il s'agit des factures :

Désignation	Facture n°	Date Facture	Bordereau n°	Titre n°	Montant TTC	Date de règlement par la Commune
Frais notariés de l'acquisition par l'EPFR	52/10	26/03/2010	18	80	164 023,17 €	21/072010
Coût d'intervention	217/09	23/11/2009	46	277	35 765,00 €	18/02/2010
Taxes foncières 2010	165/10	05/11/2010	78	280	14 326,00 €	

Les factures, ci-dessus répertoriées, devront faire l'objet d'un remboursement par la SHLMR au profit de l'EPF Réunion, au prorata de la valeur des terrains rétrocédés ⁽¹⁾, dès application du présent avenant et dans un délai de deux mois à compter de la présentation des factures par l'EPF Réunion à la SHLMR.

Désignation	Montant payé par la Commune	Montant à facturer à la SHLMR au prorata ⁽¹⁾ de la valeur rétrocédée
Frais notariés de l'acquisition par l'EPFR	164 023,17 €	53 269,86 €
Coût d'intervention	35 765,00 €	11 615,41 €
Taxes foncières 2010	14 326,00 €	4 652,66 €

⁽¹⁾ calcul du prorata selon la proportion 3 897 244 € / 12 000 000 €

Dès perception des fonds, l'EPFR procédera à leur remboursement au profit de la Commune de Saint-Denis.

Article 5 : Annexe financière

L'annexe 1 de la convention 11 09 01, relative aux terrains visés à l'article 1 des présentes est modifiée comme suit :

Opération : 11 09 01 Espace Océan (flots A2 + A3) - 5 411 m²

MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

- ⇒ Durée du portage foncier (conservation du bien par l'EPFR) **2 ans**
- ⇒ Différé de règlement **2 ans**
(entre la date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par la collectivité)
- ⇒ Nombre d'échéances **1**

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

► Prix d'achat du terrain par l'EPFR

3 897 244,00 €

(établi au vu de l'estimation des Domaines)

A) Frais de portage

$\frac{194\,862.20\ \text{€}}{1\ \text{échéance}} = \text{SOUS-TOTAL 2} = 194\,862,20\ \text{€}$

① Soit un taux réel de portage ramené au prix d'achat de **2,50 % par an**

TOTAL 4 092 106,20 €

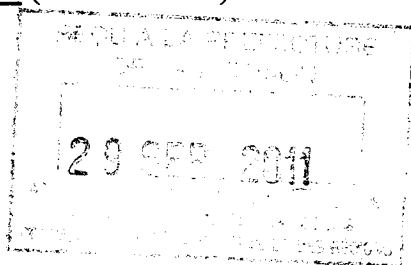
(1 échéance)

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

- Frais d'acquisition et de gestion :

→ Confer article 4 du présent avenant
soit la somme de **69 537,93 €**

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)



La Commune

Fait à Saint-Denis,
Le
(en 1 exemplaire original)

La SHLMR

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 17/09/2011
En annexe à la Délibération N° 11523

LE MAIRE



L'EPF Réunion