

L'an DEUX MIL DOUZE, le SAMEDI 25 FÉVRIER, à 09 h 10, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 27).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. TURPIN Marie-Annick a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert/ ORPHÉ Monique/ BAREIGTS Éricka/ MAILLOT Gérald/ HOAREAU Jean-François/ PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette/ KICHENIN Virgile/ EUPHRASIE Didier/ CATHERINE Aline/ ASSABY Maximilien/ ISIDORE Marylise/ DINDAR Ibrahim/ NATIVEL Mickaël (arrivé à 09 h 48 au Rapport n° 12/1-03)/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick/ FIDJI Jean-Claude/ ANDAMAYE Marie-Annick/ NAILLET Philippe (arrivé à 10 h 26 au Rapport n° 12/1-17)/ LOWINSKY Jacques/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ AHAMADI Salama/ TOQUET Stéphanie/ FOURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse/ INGAR Iqbal/ HOARAU Patricia/ BARDIÈRE Jean-Michel/ VICTORIA René-Paul/ HOARAU Serge/ CHÉFIARE Claudine

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

HOARAU Emmanuel		par BAREIGTS Éricka
CASSIM-CADJÉÉ Mohammad		par PESTEL René Louis
CÉCILÉRY Nathalie	pour toute la durée de la séance	par BRISSAC-FÉRAL Claude
JUSTINE Marie Séverine		par KICHENIN Virgile
ALBANY Christian		par FOURNEL Dominique
PONIN-BALLOM Gino	à son départ, à 11 h 02, au Rapport n° 12/1-35	par DINDAR Ibrahim

Les membres présents, au nombre de 48 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- BAREIGTS Éricka	au titre de la CINOR	Rapport n° 12/1-05
- MAILLOT Gérald		
- ASSABY Maximilien		
- DINDAR Ibrahim		
- NAILLET Philippe		
- LOWINSKY Jacques		
- FRANÇOISE Gérard		
- VARONDIN Frédéric		
<hr/>		
- BAREIGTS Éricka	au titre de la CINOR	Rapport n° 12/1-12
- MAILLOT Gérald		
- ASSABY Maximilien		
- DINDAR Ibrahim		
- NAILLET Philippe		
- LOWINSKY Jacques		
- FRANÇOISE Gérard		
- VARONDIN Frédéric		
<hr/>		
- HOAREAU Jean-François	au titre de la SODIPARC	Rapport n° 12/1-19
- VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini		
- NAILLET Philippe		
<hr/>		
- KICHENIN Virgile	au titre du CAUE	Rapport n° 12/1-23
(1) HOARAU Emmanuel	-en qualité de Conseiller Général-	
- FRANÇOISE Gérard	-en qualité de Conseiller Général-	

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
 SODIPARC Société Dionysienne de Gestion des Équipements  
 CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

(1) absent à la séance

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- ORPHÉ Monique -en qualité de Vice-Présidente de la CINOR- au titre de l'EPFR Rapport n° 12/1-32
- JAVEL François -en qualité de Vice-Président de la CINOR-
- FIDJI Jean-Claude -en qualité de Conseiller Général-
- ANDAMAYE Marie-Annick -en qualité de Vice-Présidente de la CINOR-
- LOWINSKY Jacques -en qualité de Vice-Président de la CINOR-

---

- ORPHÉ Monique au titre de la SODIAC
- BAREIGTS Éricka
- ARMAND Alain
- LOWINSKY Jacques
- FURNEL Dominique

---

- ORPHÉ Monique au titre de la SIDR Rapport n° 12/1-36
- MAILLOT Gérard -en qualité de Conseiller Général-
- (2) PONIN-BALLOM Gino -en qualité de Conseiller Général-

---

- ANNETTE Gilbert au titre du CCAS Rapport n° 12/1-42
- ORPHÉ Monique
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- PESTEL René Louis
- ISIDORE Marylise
- TURPIN Marie-Annick
- ANDAMAYE Marie-Annick
- TROTET Maryse
- (3) ALBANY Christian

---

- ANNETTE Gilbert au titre de la Caisse des Écoles
- PICARD Hajasoa
- PAULÉE Marie-Thérèse
- FRANÇOISE Gérard
- VARONDIN Frédéric
- BARDIÈRE Jean-Michel

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
EPFR Établissement Public Foncier de la Réunion  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion  
CCAS Centre Communal d'Action Sociale

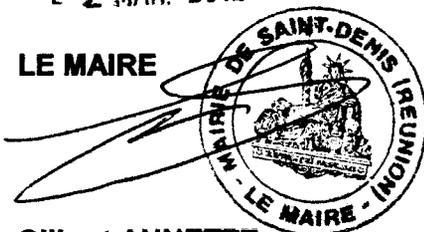
(2) parti au Rapport n° 12/1-35  
(3) absent à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

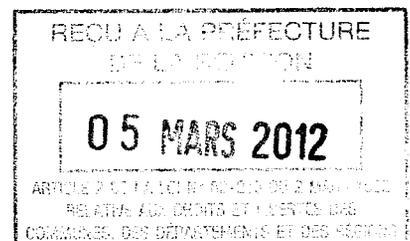
Élus	Horaires	Remarques
	<b>ARRIVÉES</b>	
NATIVEL Mickaël	à 09 h 48	au Rapport n° 12/1-03
NAILLÉT Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 12/1-17
	<b>DÉPLACEMENT</b>	
ANNETTE Gilbert	de 10 h 34 à 10 h 41	au Rapport n° 12/1-21
	<b>DÉPARTS</b>	
PONIN-BALLOM Gino	à 11 h 02	au Rapport n° 12/1-35 <i>(procuration à DINDAR Ibrahim)</i>

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le  
- 2 MAR. 2012 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 48 sur 55.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE



**OBJET ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR) DE LA PARCELLE BH 269**

---

Le Maire rappelle à l'assemblée que l' E.P.F. Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du terrain cadastré **BH 269** d'une superficie de **2 305 m<sup>2</sup>** situé à Sainte-Clotilde et appartenant à Mme GAZE Marie Clémence née COURTEAUD.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° **11 12 02**.

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

- Coût d'acquisition est de **1 250 000.00 euros**, conformément à l'estimation du service des domaines (cf. annexe)
- La durée de portage est de **5 ans**
- Le coût d'intervention de l'EPFR est de **13 265 euros**
- Le taux de portage est de **2.50% l'an**.
- la destination prévue est **la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant à minima 60% de logements aidés, dont 40% de logements sociaux.**
- La convention prévoit la démolition de la maison d'habitation qui y est édifiée dans un délai maximum d'un an, par le repreneur.

Le Maire informe l'assemblée que conformément à l'article 3 de la Convention, la Commune a la possibilité de désigner 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.

Par ailleurs, il est proposé de **désigner la SODIAC** en tant que repreneur à la convention.

Par ailleurs le Maire rappelle à l'assemblée qu'une convention cadre a été signée entre la CINOR et l'EPFR qui permet à la CINOR de participer selon le barème ci-dessous et dans la limite d'un plafond de 500.000 euros par opération foncière au coût d'acquisition des terrains destinés à la construction de logements dès que l'opération répond aux objectifs du PLH et comporte une proportion d'au moins 60% de logements aidés dont 40% de logements sociaux.

## Rapport n° 12/1-32

Barème d'intervention de la CINOR :

tranches d'acquisition		Taux
de 1.00 €	à 1 000 000.00 €	20%
1 000 001.00 €	à 2 000 000.00 €	15.0%
2 000 001.00 €	à 5 000 000.00 €	10.0%

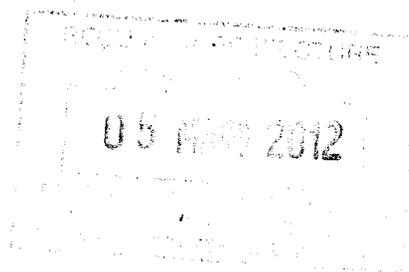
Et que par convention cadre entre le Conseil Général et l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (E.P.F.R.), il a été convenu que le Conseil Général peut apporter une minoration foncière de 20 % maximum du montant d'acquisition de tout ou partie de terrains (hors frais) acquis par l'EPFR, terrains qui seront respectivement destinés à accueillir un minimum de 60% de logements aidés ».

Afin de bénéficier de ces dispositions un avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02 pourra être signé avec les collectivités concernées.

Par conséquent, je vous propose :

- D'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune, la SODIAC et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.
- De m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.
- De désigner la SODIAC en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02.
- De m'autoriser à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR et (ou) par le Conseil Général

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR) DE LA PARCELLE BH 269**

---

**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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le projet de convention n°11 12 02 établie entre l'EPFR, la SODIAC et la Commune en vue de réaliser l'acquisition du terrain bâti cadastré BH 269, sis le quartier de Sainte-Clotilde

Sur le RAPPORT N° 12/1-32 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13<sup>ème</sup> 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, la SODIAC et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion

**ARTICLE 2** Autorise le Maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.

**ARTICLE 3** Désigne la SODIAC en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02.

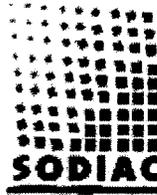
**ARTICLE 4** Autorise le Maire à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 02 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR et (ou) par le Conseil Général.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 2 MAR. 2012







## CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 12 02

**CONCLUE ENTRE :**

- LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
- LA SODIAC (repreneur)
- L'EPF Réunion

**Objet : Acquisition et portage du terrain cadastré BH 269 à Sainte-Clotilde, au 57, rue de la Clinique, propriété de Mme COURTEAU épouse GAZE.**

## PREAMBULE

L'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les activités de l'EPF Réunion s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (P.P.I.F) réalisé par tranches annuelles.

Les actions ou opérations ont pour objet :

- ❖ de mettre en œuvre un projet urbain,
- ❖ de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- ❖ d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- ❖ de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- ❖ de réaliser des équipements collectifs,
- ❖ de lutter contre l'insalubrité,
- ❖ de permettre le renouvellement urbain,
- ❖ de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

Pour financer ce programme d'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 de respecter une proportion d'au moins 60% de logements aidés sur les terrains concernés.

La Commune de SAINT-DENIS est compétente pour la réalisation de logements sociaux sur le secteur de Sainte-Clotilde et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante, Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter une parcelle de foncier située impasse des Citronniers à Sainte-Clotilde et a désigné la SODIAC, signataire aux présentes, en qualité de reprenneur du bien visé aux présentes

Ceci exposé,

### Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-DENIS** représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération n° 12/1-32 du conseil municipal en date du 25 février 2012, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction**, société anonyme au capital de 4 380 200 euros, identifiée au SIREN sous le n° 378 918 510 représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Eric CADET, dûment habilité et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 9 septembre 2009, et dont le siège est situé 50, quai Ouest à SAINT-DENIS (97400), ci-après dénommée « **La SODIAC** »,
- **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 15 décembre 2011, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

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 l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

- Références cadastrales : section **BH n° 269**
- POS / P.L.U. actuel : **Ud**
- Contenance cadastrale : **2 305 m<sup>2</sup>**
- Lieu-dit : **Sainte-Clotilde (57, rue de la Clinique)**
- Propriétaire : **Madame GAZE Marie Clémence née COURTEAUD**
- Etat d'occupation : **Terrain bâti sur lequel est édifée une maison d'habitation de plus de 10 ans destinée à être démolie par le repreneur, dans un délai maximum de un an après acquisition par l'EPFR.**

### **Article 2 : Durée du portage**

L'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « **Cession à un repreneur désigné par la Commune** ».

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 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune**

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° 12/1-32 en date du 25 février 2012 a désigné la SODIAC, 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 SODIAC 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 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 4 : Contributions en faveur du logement aidé**

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de subventions, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

### **Article 5 : 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion lors de son acquisition.

### **Article 6 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur**

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion et des coûts d'intervention de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion (D).

### **A – Frais de portage**

Des frais portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble

Ce taux de portage fixé à 2,5 % an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

En conséquence, le taux de portage réel rapporté au prix d'achat se situe entre 1 % et 2.5% selon les subventions réellement perçues.

### **Modalités de règlement des échéances**

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'**annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de deux ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

<b>Durée de portage</b>	<b>Différé de paiement</b>	<b>nombre d'échéances</b>	<b>taux de portage</b>
1 an	1 an	1	2,50%
2 - 15 ans	2 ans	= durée - 1	2,50% sur le capital restant du

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

### **B – Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention**

#### **Frais d'acquisition et de gestion**

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. 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'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion 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'EPF Réunion

Ce coût est facturé à la Commune ou son repreneur à la date d'acquisition de l'immeuble par l'EPF Réunion 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'EPF Réunion. 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'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

#### **D – Mesure de Bonification l'EPF Réunion**

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur.

#### **Article 7 : Destination de l'immeuble**

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans le PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

**Réalisation une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 40% 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 le terrain concerné**

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

En outre, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur...), à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général convenu ci-dessus.

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'EPF Réunion, 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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 8 : Revente des biens par la Commune**

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion 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 « **Cession à un repreneur désigné par la Commune** » des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion, doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention
- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

### **Article 9 : Gestion des biens**

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

La Commune ou son repreneur s'engage à assurer l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel afin que l'EPF Réunion ne soit pas inquiété à ce sujet.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, la Commune ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPF Réunion et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

Si la Commune ou son repreneur souhaite occuper le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si Commune ou son repreneur souhaite mettre à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, le repreneur s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que la mise à disposition à un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles.

L'EPF Réunion s'engage à donner une réponse au repreneur dans un délai de un mois à compter de la réception de la demande de la Commune par l'EPF Réunion.

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, 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 son repreneur.

La Commune ou son repreneur pourra faire démolir les bâtis mis à sa disposition après accord de l'EPF Réunion.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur 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 ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion 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'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;
- ✓ toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ l'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;

- ✓ l'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

### **Article 10 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur**

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- ❖ Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :
 

• jusqu'à 150 000 €	1.50 %
• de 150 000 € à 300 000 €	1.00 %
• au delà de 300 000 €	0.75 %

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article 11 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion**

L'EPF Réunion peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

### **Article 12 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur**

L'EPF Réunion devra justifier auprès de la Commune ou de son repreneur, à qui, elle rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou son repreneur pourra, à tout moment demander à l'EPF Réunion tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

### **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'EPF Réunion

### **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.

### Article 16 : Sanction financière liée au prêt Gaïa

Conformément aux conditions exigées par la CDC et à l'article « **Destination de l'immeuble** » des présentes, la Commune ou son repreneur s'est engagé à respecter un pourcentage 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 mentionnés à l'article 1 des présentes.

Le respect du ratio est apprécié opération par opération conformément aux engagements pris par la Commune ou son repreneur aux présentes. Une pénalité égale à 3% du capital emprunté sera appliquée en cas de non respect du pourcentage minimal de logements sociaux et aidés ou en l'absence de mention de l'affectation sociale du terrain.

La Commune ou son repreneur qui le reconnaît et l'accepte, s'engage à justifier, à première demande de l'EPF Réunion ou de la CDC, du respect du ratio et en cas de non respect de ce dernier de prendre à sa charge les sanctions financières encourues.

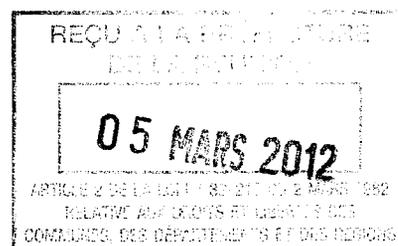
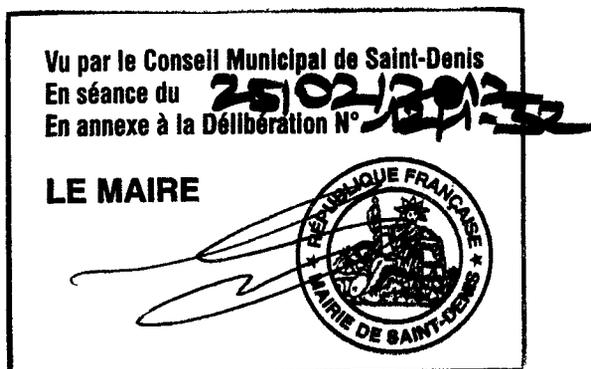
Fait à [REDACTED]

Le.....

La Commune

L'E.P.F.R.

La SODIAC



**ANNEXE 1**

**Opération : 11 12 02 - Mme GAZE (BH 269)**

**MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION**

- ⇒ Durée du portage foncier (conservation du bien par l'EPFR) : **5 ans**
- ⇒ Différé de règlement : **2 ans**  
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par la collectivité)
- ⇒ Nombre d'échéances : **4**

**COÛT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

► **Prix d'achat du terrain par l'E.P.F.R.**  **1 250 000,00 €**  
(établi au vu de l'estimation des Domaines)

► Capital amorti par échéance :

$$\frac{1\ 250\ 000,00\ €}{4\ \text{échéances}} = \text{SOUS-TOTAL 1} = 312\ 500,00\ € / \text{an}$$

**A) Frais de portage**

$$\frac{109\ 375,00\ €}{4\ \text{échéances}} = \text{SOUS-TOTAL 2} = 27\ 343,75\ € / \text{an}$$

① Soit un taux réel de portage ramené au prix d'achat de 1 250 000,00 € : **1,75% /an**  
(109 375,00 € / 1 250 000,00 € / 5 ans), sur la base d'un taux initial de portage de 2,50%

**TOTAL ANNUEL** **339 843,75 € /an**  
( 4 échéances )

**Somme des échéances annuelles (ss/total 1 + 2) x 4 échéances** **1 359 375,00 €**

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

- Frais d'acquisition et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention
- Coût d'intervention de l'EPFR, selon barème **13 265,00 €**

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

**⇒ Coût de revient final cumulé** **1 372 640,00 €**  
(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune  
de St-Denis

l'EPFR

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du **25/02/2012**  
En annexe à la Délibération N° **211-32**

**LE MAIRE**



La SODIAC

REÇU / LA PREFECTURE  
DE LA FLOUON

**05 MARS 2012**

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 2000-1258  
RELATIVE AU DROIT DE VENTE  
DE BIENS DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REUNION

N° 7300 R

**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)

Service du Domaine  
7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9  
Réception sur rendez-vous

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2011-411V1557  
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE  
Téléphone : 02 62 94 05 85  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : [td.domaine104@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:td.domaine104@dgfip.finances.gouv.fr)

1 Service consultant : SODIAC

2 Date de la consultation : Demande du 29/08/2011 complétée le 22/09/2011

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Construction de logements sociaux

4 Propriétaires présumés : MME COURTEAUD Clémence épouse GAZE

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 :  
Parcelle cadastrée BH n° 269 d'une contenance de 2 305 m<sup>2</sup>, encombrée d'une maison  
d'habitation en état passable.  
Servitude de passage le long de la borne ouest qui grève la parcelle.  
Au PLU actuel Zone : Ud

6 Origine de propriété : Indéterminée

7 Situation locative : Occupée par la venderesse

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 330 000 €

11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation de 10 %

12 Observations particulières : Le prix négocié de 1 250 000 € n'appelle pas d'observation.

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 de deux ans.  
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 Direction Régionale des Finances  
Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 4 octobre 2011  
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
de LA REUNION  
Le Chef du Service du Domaine

Nelly MONGEIN

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 25/02/2012  
En annexe à la Délibération N° 121/12

LE MAIRE



MINISTRE DU BUDGET  
DES COMPTES PUBLICS  
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

