

OBJET ACQUISITION DU TERRAIN BH 203
SITUE AU 57 RUE LACROIX A SAINTE-CLOTILDE

PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N° 11 12 03 ENTRE LA COMMUNE, LA SODIAC ET L'EPFR

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Je vous rappelle que l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) 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 bâti cadastré section BH n°203, d'une superficie de 3 028 m², situé 57 rue Lacroix à Sainte-Clotilde, en zone urbaine « Ud » du plan local d'urbanisme, appartenant aux Consorts RIAJODDY, et ce en vue de réaliser une opération de logements aidés, en partenariat avec la SODIAC.

En réponse, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11 12 03.

Conformément à l'article 3 de ladite Convention, la Commune a d'ores et déjà 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. Aussi, je vous propose de désigner la SODIAC en tant que repreneur à la convention ; les négociations ayant abouti par elle.

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

- coût d'acquisition fixé au prix de 1 732 500,00 € (dont 45 000,00 € de frais d'agence à la charge du vendeur), inférieur à l'estimation des services du Domaine ;
- la durée de portage est de 5 ans, avec un différé de 4 ans ;
- le coût d'intervention de l'EPFR est de 17 325,00 € (1 %) ;
- le taux de portage est de 1,50 % par an ;
- la destination prévue est la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant à minima 60 % de logements aidés ;
- la convention prévoit de plus la démolition des 3 maisons d'habitations qui y sont édifiées, par l'EPF Réunion, dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

Rapport n° 12/5-44

Je vous rappelle, par ailleurs, 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 500 000,00 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.

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 %
2 000 001,00 €	à 5 000 000,00 €	10 %

Enfin, en vertu de la convention cadre passée entre le Conseil Général et l'EPFR, le Conseil Général peut également 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 03 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 03 annexée à la présente avec l'EPFR et toutes pièces y afférentes ;
- de désigner la SODIAC en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 03 ;
- de m'autoriser à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 12 03 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR et/ ou par le Conseil Général.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

**OBJET ACQUISITION DU TERRAIN BH 203
SITUE AU 57 RUE LACROIX A SAINTE-CLOTILDE
PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N° 11 12 03 ENTRE LA COMMUNE, LA SODIAC ET L'EPFR**

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 d'acquisition foncière n°11.12.03 à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SODIAC en vue de la maîtrise du terrain bâti cadastré BH 203 ;

Sur le RAPPORT N° 12/5-44 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème 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**

*8 abstentions
(dont 4 votes par procuration)*

pour

*Mme HOARAU Patricia, M. BARDIERE Jean-Michel,
M. VICTORIA René-Paul et M. HOARAU Serge*

autres élus présents et mandatés

- 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°11.12.03 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 repeneur à la convention d'acquisition foncière n°11.12.03.
- ARTICLE 4** Autorise le Maire à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11.12.03 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR et/ ou par le Conseil Général.
- ARTICLE 5** Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 - Article 2111 Terrain non bâti - Article 2115 Terrain bâti) du Budget principal.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



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° 86-155 du 14 mars 1986)

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

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2012-411V0072
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : tedomaine104@dgfip.finances.gouv.fr

1 Service consultant : SODIAC

2 Date de la consultation : 17/01/2012

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

4 Propriétaires présumés : Consorts RIAJODDY

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 parcelle cadastrée BH n° 203 d'une contenance de 3 015 m², trois constructions à
usage d'habitation dont deux en dur sous tôle de type T4 dans un état correct et une en
bois sous tôle dans un état très moyen.

Au PLU actuel : zone : Ud

6 Origine de propriété : Indéterminée

7 Situation locative : Evalué libre de toute occupation

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **1 740 000 €**

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

12 Observations particulières : Le prix négocié de 1 687 500 n'appelle pas d'observation, il
s'inscrit dans la marge de négociation.

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 ou
si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du
projet étaient appelées à changer.*

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 16 février 2012

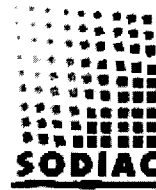
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION

Le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
Le Responsable de la Division Domaine

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

Denis RAMSAMY

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20120929-12544-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2012



CONVENTION OPERATIONNELLE **D'ACQUISITION FONCIERE**

N° 11 12 03

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- **LA SODIAC**
- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR)**

Objet **acquisition et portage du terrain BH 203
situé au 57 rue Lacroix à Sainte-Clotilde**

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 (PPIF) 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.

La Commune de Saint Denis a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter une parcelle de foncier située à Sainte Clotilde et a désigné la SODIAC, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé aux présentes

CECI EXPOSE,

IL EST CONCLU LE PRESENT CONTRAT ENTRE

- **La Commune de Saint Denis**, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du ci-après dénommée « **la Commune** »,

d'une part,

- **La SODIAC**, dont le siège est situé à Saint Denis(97400), 50, Quai Ouest, BP 710 représentée par son Directeur, Monsieur Eric CADET, habilité à la signature de la présente convention par Délibération du Conseil d'Administration du ci-après dénommée « **le repreneur** »

d'autre part,

- **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-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° 203**
- POS / P.L.U. actuel : **Ud**
- Contenance cadastrale : **3 028 m²**
- Lieu-dit : **57 rue Lacroix, Sainte Clotilde**
- Propriétaire : **Consorts RIAJODDY**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

L'EPF Réunion procédera à la démolition du bâti dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique et les frais de démolition seront remboursés à l'EPF Réunion, par la SODIAC, conformément à l'article 6 b des présentes.

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 **5 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 5 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 en date du _____ 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 services du Domaine 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 1,5 % an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

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 un à quatre 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.

Durée de portage	Différé de paiement	Taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1,50 % sur le capital restant dû

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 services du Domaine, 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 prise 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 :

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 du CA de l'EPFR en date du 05 Juillet 2012).

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2000 € sont exonérées de l'ensemble des frais.

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 :

Opération de logements comprenant à minima 60 % de logements aidés

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.

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'EPF Réunion donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

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 la 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 évènements 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 évènements, 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 tenu, 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 services du Domaine, 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.

Saint-Denis, le

La COMMUNE

L'EPFR

La SODIAC

ANNEXE 1

11 12 03 - BH 203 - Cts RIAJODDY

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

⇒ Durée de portage souhaitée	5 ans
⇒ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	4 ans
⇒ Nombre d'échéances calculées	2

COÛT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

► **Prix d'achat du terrain par l'EPFR**

(établi au vu de l'estimation du Domaine)

1 732 500,00 €

► **Déductions éventuelles (bonifications)**

-
-

► **Décomposition du capital à amortir**

Capital initial à amortir (prix d'acquisition - bonifications) =>

1 732 500,00 €

1 732 500,00 €

2 échéances

=

SOUS-TOTAL 1 =

866 250,00 € /an

A) Frais de portage à 1,50 %

Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

116 943,75 €

116 943,75 €

2 échéances

=

SOUS-TOTAL 2 =

58 471,88 € /an

TOTAL ANNUEL

924 721,88 € /an

(2 échéances)

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

1 849 443,75 €

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

- Frais d'acquisition (notaire, impôts...) et de gestion :

seront remboursés à l'EPFR
selon modalités convention

- Coût d'intervention de l'EPFR

17 325,00 €

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

-
-
-

=> Coût de revient final cumulé

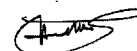
1 866 768,75 €

(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune

l'EPFR

La SODIAC
Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
04/10/2012



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20120929-12544-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2012