

OBJET ACQUISITION DES TERRAINS AP 93, 95 PARTIE ET 293 PARTIE (FONCIER LIBRE DE TOUTE LOCATION OU OCCUPATION) AP 95 PARTIE, 293 PARTIE ET 294 (FONCIER BATI ET OCCUPE PAR BAIL COMMERCIAL) SITUES RUE MARECHAL LECLERC A SAINT-DENIS ET APPARTENANT A LA SCI NIZ

PASSATION DES CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N°11 12 05 ET N°11 12 06 ENTRE LA COMMUNE, LA SEDRE ET L'EPFR

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Je vous rappelle que l'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'EPF Réunion pour faire l'acquisition et porter deux parcelles de terrains contigus situées dans le bas de la rue Maréchal Leclerc en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux et aidés.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis deux projets de convention d'acquisition foncière n°11-12-05 et n°11-12-06.

Je vous informe également que, conformément aux dispositions contenues dans lesdites conventions, 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 ces conventions et s'engageant à réaliser lui-même l'opération de logements décrite ci-dessus. Il est proposé de la désigner la SEDRE, par qui la négociation foncière a été réalisée, en tant que repreneur à la convention.

Les éléments essentiels contenus dans lesdites conventions sont repris ci-après :

✓ Concernant la convention d'acquisition foncière n° 11 12 05

Il s'agit d'une parcelle de terrain nu, libre de toute occupation et location, cadastrée AP 93, 95 partie et 293 partie, sise rue Maréchal Leclerc d'une contenance de 671 m² sous réserve d'arpentage.

Son acquisition est prévue pour la fin de l'année 2012.

- Le coût d'acquisition est de 405 955,00 euros (selon l'estimation des services du Domaine).
- La durée de portage est de 5 ans.
- Le différé de paiement est de 4 ans.
- Le coût d'intervention de l'EPFR est de 4 059.55 euros.

Rapport n° 12/7-46

- Le taux de portage est de 1,50 % l'an.
- la destination prévue est la réalisation une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier ou respectant une proportion d'au-moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.

✓ Concernant la convention d'acquisition foncière n° 11 12 06

Il s'agit d'une parcelle de terrain bâti d'un local, loué par bail commercial au profit de la société MARAJ NEGOCE, cadastrée AP 294, 95 partie et 293 partie, sise rue Maréchal Leclerc d'une contenance de 345 m² sous réserve d'arpentage.

Son acquisition est prévue pour la fin de l'année 2013.

- Le coût d'acquisition est de 281 545.00 euros (selon l'estimation des services du Domaine).
- La durée de portage est de 4 ans.
- Le différé de paiement est de 4 ans.
- Le coût d'intervention de l'EPFR est de 2 815.45 euros.
- Le taux de portage est de 1,50 % l'an.
- La destination prévue est la réalisation une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier ou respectant une proportion d'au-moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.

Par ailleurs, je vous rappelle 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 25% de logements sociaux.

Barème d'intervention de la CINOR

Tranches d'acquisition		Taux
de 1,00 €	à 1 000 000,00 €	20,0 %
1 000 001,00 €	à 2 000 000,00 €	15,0 %
2 000 001,00 €	à 5 000 000,00 €	10,0 %

Rapport n°12/7-46

Afin de bénéficier de ces dispositions un avenant aux conventions d'acquisition foncière n° 11 12 05 et n°11 12 06 pourra être signé avec la collectivité concernée.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes des conventions n° 11 12 05 et n° 11 12 06 à intervenir entre la Commune, la SEDRE et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;
- de désigner la SEDRE en tant que repreneur auxdites conventions ;
- de m'autoriser à signer les conventions d'acquisition foncière n° 11 12 05 et n° 11 12 06 annexées à la présente avec la SEDRE et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes ;
- de m'autoriser à signer tout avenant aux conventions d'acquisition foncière n°11 12 05 et n°11 12 06 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-1-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET ACQUISITION DES TERRAINS AP 93, 95 PARTIE ET 293 PARTIE
(FONCIER LIBRE DE TOUTE LOCATION OU OCCUPATION)
AP 95 PARTIE, 293 PARTIE ET 294 (FONCIER BATI ET OCCUPE
PAR BAIL COMMERCIAL) SITUES RUE MARECHAL LECLERC
A SAINT-DENIS ET APPARTENANT A LA SCI NIZ**

**PASSATION DES CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIERE
ET DE PORTAGE N° 11 12 05 ET N° 11 12 06 ENTRE LA COMMUNE,
LA SEDRE 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 les projets de convention d'acquisition foncière n° 11 12 05 et n° 11 12 06 à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de la maîtrise des terrains bâti et non bâti respectivement cadastrés section AP 93, 95 partie, 293 partie et AP 95 partie, 293 partie et 294 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-46 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur KICHENIN Virgile, 3ème Adjoint de Quartier, 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 des conventions n° 11 12 05 et n° 11 12 06 à intervenir entre la Commune, la SEDRE et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer les dites conventions d'acquisition foncière annexées à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.

Délibération n°12/7-46

ARTICLE 3

Désigne la SEDRE en tant que repreneur aux conventions n°11 12 05 et n°11 12 06 d'acquisition foncière.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer tout avenant auxdites convention d'acquisition foncière 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-2-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 12 05

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- **LA SEDRE**
- **L'EPF Réunion**

Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AP 93, 95p, 293p, situé rue du Maréchal Leclerc et appartenant à la SCI NIZ (partie libre de toute location ou occupation)

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.

La Commune de SAINT-DENIS est compétente pour la réalisation des opérations de logements sur son territoire 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 rue Maréchal Leclerc et a désigné la SEDRE, signataire aux présentes, en qualité de repreneur 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 par Délibération n° 12/7-48 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE)**, dont le siège est situé à SAINT DENIS (97400) 53 Rue de Paris, représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe LAPIERRE, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil d'Administration du 30 mai 2007, 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 **AP 93, 95p, 293p**
- Lieu-dit : **Rue Maréchal Leclerc**
- POS / P.L.U. actuel : **Ud**
- Contenance cadastrale : environ **671m² sous réserve d'arpentage**
- Propriétaire : **SCI NIZ**
- Nature du bien : **à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFR, le bien sera nu et libéré de tout ce qui aura pu y être entreposé.**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

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 (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 CINQ (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, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.

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 15 décembre 2012 a désigné la SEDRE, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

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, 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.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

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 du

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B – Coûts d'intervention, frais d'acquisition et de gestion

1-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.

2-Modalités de remboursement du coût d'intervention

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.

3-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, d'avocats ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, 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).

4- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

Principe

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~~

Exception

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

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

Accuse de réception en préfecture 971-2874015-20121215-12746-3-DE Date de réception préfecture : 26/12/2012

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

L'EPF Réunion est propriétaire et gestionnaire du bien pendant toute la durée de portage et ce jusqu'à la revente du bien à la Commune ou son repreneur.

L'EPF Réunion pourra 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 et des collectivités concernées.

L'EPF Réunion assure la gestion du bien en « Bon père de famille », à ce titre il pourra faire démolir les bâtis ou procéder à des travaux de sécurisation.

L'ensemble des frais afférents à la gestion du bien seront remboursés par la Commune ou son repreneur conformément à l'article 6/ B des présentes.

Article 10 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

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 s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il 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.

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 dans les conditions de l'article 6 des présentes.

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 mise à disposition du bien ne pourra intervenir qu'après la signature :

- d'une convention de mise à disposition à titre gratuit entre l'EPF Réunion, la collectivité ou le repreneur.
- d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit).

Article 11 : autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'epfr 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.

Article 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : 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 17: Durée de la convention

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

Fait à SAINT-DENIS

Le

La Commune

L'EPFR

La SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-3-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012

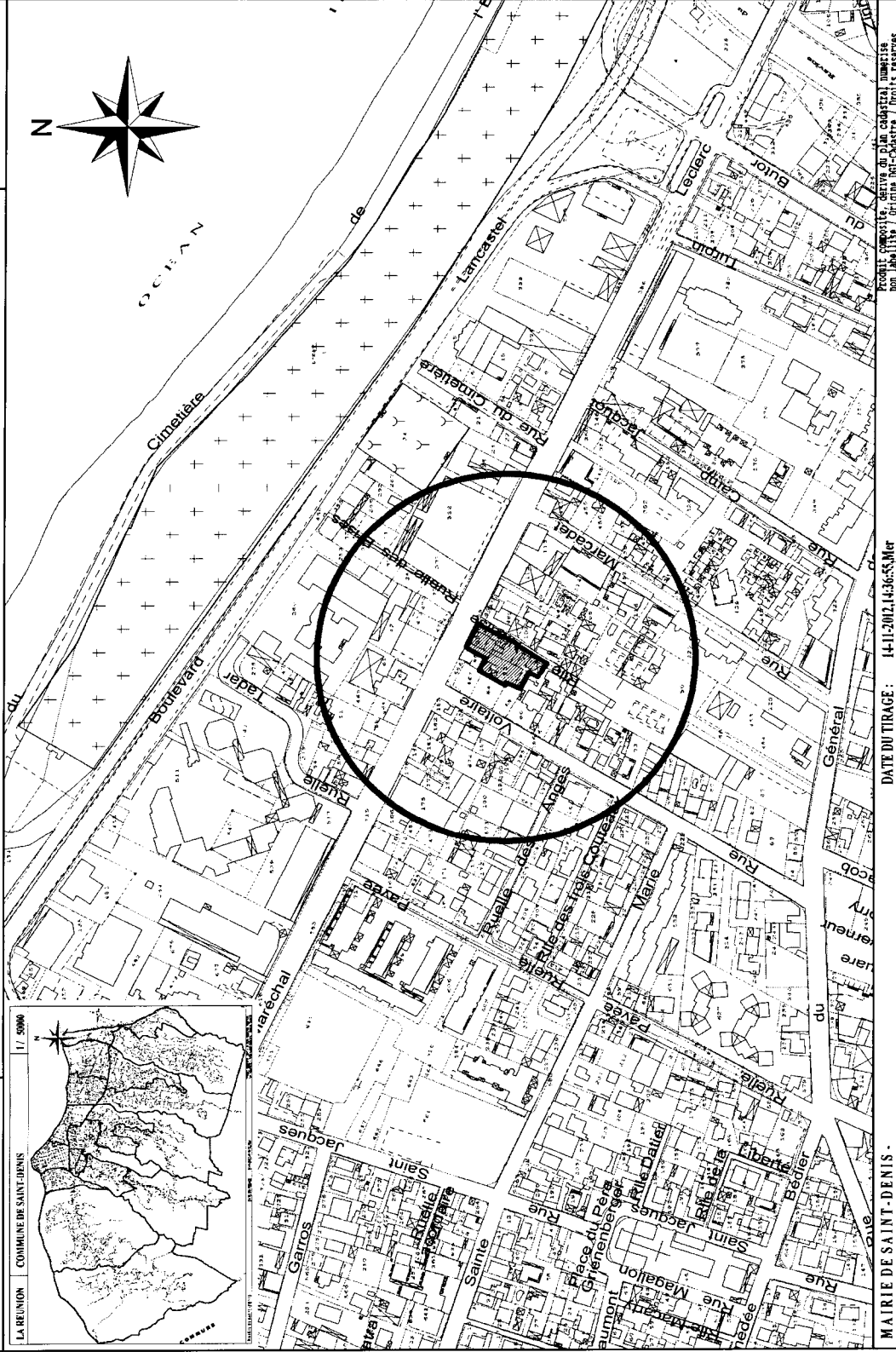
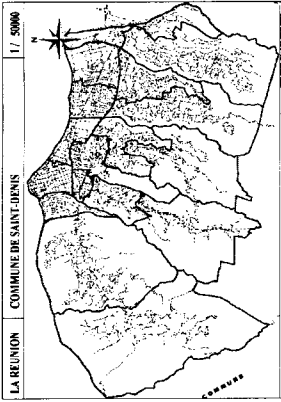


Gilbert ANNETTE

AP 93-95-293-294

Rue Maréchal Leclerc

1 / 3000



Projet composite, servie du Plan cadastral numérique
non labellisé / Origine DGI - cadastre / Droits réservés

DATE DU TIRAGE: 14-11-2012,14:36:58.Mtr

MAIRIE DE SAINT-DENIS -

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-3-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA RÉUNION

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION AMIABLE

Service du Domaine
7 Av. André Malraux
97705 SAINT-DENIS Messag Cedex 9

(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-435 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2012-411V2090
Affaire suivie par Philippe CHESNOY, Evalueur
Téléphone : 02.62.94.05.87.
Télécopie : 02.62.94.05.83.
Courriel
drfip974.ppp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

1 Service consultant : SEDRE

2 Date de la consultation : 14/11/2012

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition amiable des parcelles AP 294-95p-293p d'une superficie totale de 345 m2

4 Propriétaire présumé : SCI NIZ

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : SAINT-DENIS - rue du Maréchal Leclerc-

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 :

Parcelles cadastrées AP 294p-95p-293p d'une superficie totale de 345 m2 supportant un local commercial. Au PLU : Zone Ud

6 Origine de propriété : Indéterminée

7 Situation locative :

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 255 950 € .

10 Marge de négociation : 10%.

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an 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 Réunion.

A Saint-Denis le 15/11/2012

Pour le Directeur Régional des Finances
Publiques de La Réunion

Par délégation, l'inspecteur des Finances
Publiques

Philippe CHESNOY

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20121215-12746-3-DE Date de réception préfecture : 26/12/2012

ANNEXE 1

11 12 05 - SCI NIZ (partie libre)

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

⇒ Durée de portage souhaitée :	5 ans
⇒ Différé de règlement souhaité: (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	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 des Domaines)

405 955.00 €

► **Déductions éventuelles (bonifications)**

► **Décomposition du capital à amortir**

Capital à amortir = prix d'achat dans l'acte =>

405 955.00 €

405 955.00 €

2 échéances

=

SOUS-TOTAL 1 =

202 977.50 € /an

A) Frais de portage à 1.50 %

Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

27 401.98 €

27 401.98 €

2 échéances

=

SOUS-TOTAL 2 =

13 700.99 € /an

TOTAL ANNUEL

216 678.49 € /an

(2 échéances)

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

433 356.98 €

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'EPF Réunion

4 059.55 €

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

=> Coût de revient final cumulé

437 416.53 €

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

La Commune

l'EPFR

La SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 12 06

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- **LA SEDRE**
- **L'EPF Réunion**

Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AP 294, 95p, 293p, situé rue du Maréchal Leclerc et appartenant à la SCI NIZ (partie bâtie et occupée par bail commercial)

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.

La Commune de SAINT-DENIS est compétente pour la réalisation des opérations de logements sur son territoire 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 rue Maréchal Leclerc et a désigné la SEDRE, 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 par Délibération n° 12/7-48 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20121215-12746-5-DE Date de réception préfecture : 26/12/2012

- **La Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE)**, dont le siège est situé à SAINT DENIS (97400) 53 Rue de Paris, représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe LAPIERRE, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil d'Administration du 30 mai 2007, 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 **AP 294, 95p, 293p**
- Lieu-dit : **Rue Maréchal Leclerc**
- POS / P.L.U. actuel : **Ud**
- Contenance cadastrale : **environ 345 m² sous réserve d'arpentage**
- Propriétaire : **SCI NIZ**
- Nature du bien : **Le terrain est bâti d'un local commercial.**
- Etat d'occupation : **le bien est loué par bail commercial au profit de la société MARAJ NEGOCE.**

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 **QUATRE (4) 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 QUATRE (4) 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, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.

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 15 décembre 2012 a désigné la SEDRE, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

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, 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.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

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 du

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B – Coûts d'intervention, frais d'acquisition et de gestion.

1-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.

2-Modalités de remboursement du Coût d'intervention

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.

3-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, d'avocats ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, 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)

4- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

Principe

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

Exception

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

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

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

L'EPF Réunion est propriétaire et gestionnaire du bien pendant toute la durée de portage et ce jusqu'à la revente du bien à la Commune ou son repreneur.

L'EPF Réunion pourra 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 et des collectivités concernées.

L'EPF Réunion assure la gestion du bien en « Bon père de famille », à ce titre il pourra faire démolir les bâtis ou procéder à des travaux de sécurisation.

L'ensemble des frais afférents à la gestion du bien seront remboursés par la Commune ou son repreneur conformément à l'article 6/ B des présentes.

Clauses particulières

L'immeuble objet des présentes est bâti d'un local commercial, loué à la Société MARAJ NEGOCE. Il est convenu que l'EPF Réunion procédera à la sécurisation des locaux.

Article 10 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

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 s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il 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.

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 dans les conditions de l'article 6 des présentes.

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 mise à disposition du bien ne pourra intervenir qu'après la signature :

- d'une convention de mise à disposition à titre gratuit entre l'EPF Réunion, la collectivité ou le repreneur.
- d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit).

Article 11 : autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'EPFR 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.

Article 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : 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 17: Durée de la convention

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

Fait à SAINT-DENIS

Le

La Commune

L'EPFR

La SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-5-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1

11 12 05 - SCI NIZ (partie bâtie et occupée)

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ⇒ Durée de portage souhaitée : | 4 ans |
| ⇒ Différé de règlement souhaité:
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur) | 4 ans |
| ⇒ Nombre d'échéances calculées | 1 |

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

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

(établi au vu de l'estimation des Domaines)

281 545.00 €

► **Déductions éventuelles (bonifications)**

► **Décomposition du capital à amortir**

Capital à amortir = prix d'achat dans l'acte =>

281 545.00 €

281 545.00 €

=

SOUS-TOTAL 1 =

281 545.00 € /an

1 échéance

A) Frais de portage à 1.50 %

Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

16 892.72 €

16 892.72 €

=

SOUS-TOTAL 2 =

16 892.72 € /an

1 échéance

TOTAL ANNUEL

298 437.72 € /an

(1 échéance)

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

298 437.72 €

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'EPF Réunion

2 815.45 €

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

=> Coût de revient final cumulé

301 253.17 €

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

La Commune

l'EPFR

La SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12746-6-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012


Gilbert ANNETTE