

**OBJET ACQUISITION DU TERRAIN (NON BATI)**

\* DH 54 / allée des Topazes - Bellepierre / conjoints BELLIM et BELLUNE

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE  
N° 11 13 03 ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS ET L' ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (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.

La Commune de Saint-Denis a lancé les études de structuration du quartier entourant la Mairie annexe de Bellepierre et a entrepris de maîtriser les terrains nécessaires à cette opération, qui devrait à terme accueillir des logements et un pôle d'équipements publics structurant.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur de la parcelle DH 54, d'une contenance cadastrale de 2 125 m<sup>2</sup> et appartenant aux successions BELLIM et BELLUNE.

Le terrain en cause jouxte d'une part un foncier déjà maîtrisé par la SIDR, acquis en vue d'une opération de logements aidés, et d'autre part des terrains maîtrisés par la Ville, incluant l'emprise de la Mairie annexe.

Il convient désormais de définir les conditions de portage et de rétrocession de ce bien.

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis une convention d'acquisition foncière n° 11 13 03.

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

- référence cadastrale DH 54 ;
- propriétaires successions BELLIM et BELLUNE ;
- contenance 2 125 m<sup>2</sup> ;
- POS/ PLU Ui ;
- coût d'acquisition 1 430 000,00 € (au vu de l'évaluation du Domaine du 04/09/2013) ;
- destination prévue équipements publics structurants ;
- durée de portage 6 ans ;
- différé de paiement 2 ans (5 échéances) ;
- taux de portage 1,50 % l'an ;
- coût d'intervention de l'EPFR 14 300,00 € HT (1 % du prix d'acquisition).

Par ailleurs, 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 € 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.

## Rapport n°13/5-27

### Barème d'intervention de la CINOR

tranches d'acquisition		Taux
de 1,00 €	à 1 000 000,00 €	<b>20,0 %</b>
1 000 001,00 €	à 2 000 000,00 €	<b>15,0 %</b>
2 000 001,00 €	à 5 000 000,00 €	<b>10,0 %</b>

Afin de bénéficier de ces dispositions un avenant à la convention d'acquisition foncière n°11 13 03 pourra être signé.

Je vous demande, par conséquent :

1° d'approuver les termes de la convention n°11 13 03 à intervenir entre la Commune et l'EPFR ;

2° de m'autoriser à signer :

- la convention d'acquisition foncière annexée à la présente et toutes les pièces y afférentes ;
- tous actes nécessaires relatifs à cette affaire ;
- tout avenant à la convention d'acquisition foncière visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR et/ ou par le Conseil Général.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-1A-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
04/11/2013



Gilbert ANNETTE

**OBJET ACQUISITION DU TERRAIN (NON BATI)**

\* DH 54 / allée des Topazes - Bellepierre / conjoints BELLIM et BELLUNE

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE  
N°11 13 03 ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS ET L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (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°11.13.03 à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de la maîtrise du terrain non bâti cadastré section DH n°54 ;

Sur le RAPPORT N° 13/5-27 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve les termes de la convention n° 11 13 03 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer la convention d'acquisition foncière annexée à la présente avec l'EPFR et toutes pièces y afférentes.

**ARTICLE 3**

Autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

**Délibération n°13/5-27**

**ARTICLE 4**

Autorise le Maire à signer tout avenant à la 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 et l'Article 2111 - terrain non bâti - Article 2115 - terrain bâti) du Budget principal.

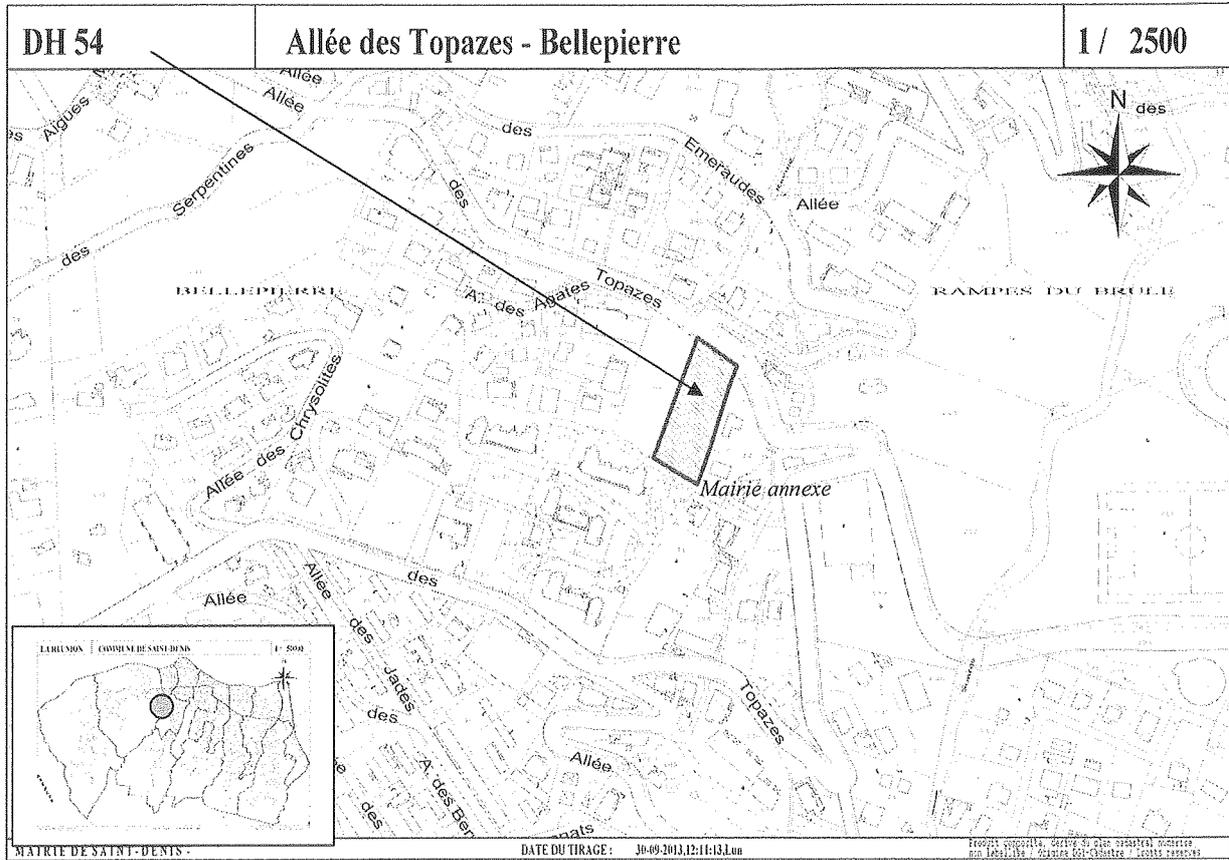
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-1B-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
04/11/2013



Gilbert ANNETTE

**Plan de situation : parcelle DH 54 - Bellepierre**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-2-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REUNION  
Division du Domaine  
7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7300 R

## AVIS DU DOMAINE

### ACQUISITION AMIABLE

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

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2013-411V1543  
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE  
Téléphone : 02 62 94 05 85  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgrfp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : Demande du 18/07/2012 complétée le 27/09/2012
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Non précisée
- 4 Propriétaires présumés : Consorts BELIM
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de Saint Denis  
Parcelle cadastrée DH n° 54 d'une superficie de 2125 m<sup>2</sup>.  
5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du  
sous sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :  
Au PLU : Ui  
Au PPR : Zone bleue Bg (57%) et zone bleue Bgi (43%)  
Terrain nu et en friches
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 300 000 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation de 10%

#### 12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an 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 4 septembre 2013

Le Directeur Régional des Finances Publiques  
Par délégué  
Le Responsable de la Division Domaine

Denis RAMSAMY

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-2-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013



## CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION

### FONCIERE

N°11 13 03

#### CONCLUE ENTRE :

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

**Objet**      **Acquisition et portage du terrain cadastré section DH n° 54, situé allée des Topazes - Bellepierre, propriété des conjoints BELLIM et BELLUNE**

#### 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131026-13527-3A-DE Date de réception préfecture : 05/11/2013
--

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 lancé les études de structuration du quartier entourant la mairie annexe de Bellepierre, et a entrepris de maîtriser les terrains nécessaires à cette opération, qui devrait accueillir des logements et un pôle d'équipements publics de proximité. Le terrain en cause jouxte d'une part un foncier déjà maîtrisé par la SIDR, acquis en vue d'une opération de logements aidés, et d'autre part des terrains déjà maîtrisés par la ville, incluant l'emprise de la mairie annexe.

Ceci exposé,

**Il est conclu le présent contrat entre :**

- **la Commune de Saint-Denis** représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par Délibération n° 13/5- du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013, ci-après dénommée « **la Commune** »,

d'une 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 :

- |   |                                      |   |
|---|--------------------------------------|---|
| - | référence cadastrale                 | DH 54 ;                                       |
| - | lieu-dit                             | Bellepierre - allée des Topazes ;             |
| - | POS/ PLU actuel                      | Ui ;  |
| - | PPR règlement/ zone de prescriptions | bleue B3 et B2 ;                              |
| - | contenance cadastrale                | 2 125 m <sup>2</sup> ;                        |
| - | propriétaires                        | consorts BELLIM et BELLUNE ;                  |
| - | nature du bien                       | terrain nu, boisé, en pentes moyennes ;       |
| - | état 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 six 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 six 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 du Conseil Municipal 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.

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 : 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 HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le taux de la TVA en vigueur.

### **Article 5 : 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 % HT/ 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.

<b>Durée de portage</b>	<b>Différé de paiement</b>	<b>Taux de portage</b>
1-15 ans	1-4 ans	1,50 % HT sur le capital restant dû

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 % HT du prix de l'acquisition par l'EPFR dans la limite d'un plafond de 35 000 € HT, (conformément à la Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFR en date du 5 juillet 2012).

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT 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 Collectivités Territoriales.

#### **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... 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 6 : 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 :

<b>EQUIPEMENT PUBLIC STRUCTURANT</b>
--------------------------------------

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, 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131026-13527-3A-DE Date de réception préfecture : 05/11/2013
--

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 7 : 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 8 : Gestion des biens**

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- l'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier RAR ;
- 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'assurances de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

#### **Article 9 : 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 sauf accord écrit de 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 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 à un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

#### **Article 10 : Autorisation de l'article de l'article R. 423-1 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article R. 423-1 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 11 : 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 € HT 1,50 % HT,
  - de 150 000 € à 300 000 € HT 1,00 % HT,
  - au delà de 300 000 € HT 0,75 % HT.

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 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : 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'EPF Réunion**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-3A-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
04/11/2013



Gilbert ANNETTE

## ANNEXE 1

11 13 03 - DH 54 - Bellepierre - consorts BELLIM et BELLUNE

## MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	6 ans
▶ Différé de règlement souhaité (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	2 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	5

## COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

## ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'EPFR

(établi au vu de l'estimation des Domaines)

1 430 000,00 €

## ▶ Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)

## ▶ Décomposition du capital à amortir

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =&gt;

1 430 000,00 €

1 430 000,00 €

5 échéances

=

SOUS-TOTAL 1 =

286 000,00 € /an

A) Frais de portage à 1,50 % HT

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage =&gt;

85 800,00 € HT

85 800,00 €

5 échéances

=

SOUS-TOTAL 2 =

Prix HT	TVA	Prix TTC
17 160,00 €	1 458,60 €	18 618,60 €

/an

ECHEANCE ANNUELLE =>	Prix HT	TVA	Prix TTC
( 5 échéances )	303 160,00 €	1 458,60 €	304 618,60 €

/an

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	1 515 800,00 €	7 293,00 €	1 523 093,00 €

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

	Prix HT	TVA	Prix TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion	14 300,00 €	1 215,50 €	15 515,50 €

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

seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)

	Prix HT	TVA	Prix TTC
▶ Coût de revient final cumulé	1 530 100,00 €	8 508,50 €	1 538 608,50 €

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

La Commune

L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13527-3B-DE  
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
04/11/2013

  
Gilbert ANNETTE