

OBJET ACQUISITION DE TERRAIN BATI

PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N°11 14 01 ENTRE LA COMMUNE ET L'EPFR

AP N°57 / BAS DE LA RUE DU MARECHAL LECLERC / SAINT -DENIS

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Je vous rappelle que l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du terrain cadastré **AP n° 57**, d'une superficie de **145 m²**, situé au 327 de la rue Maréchal Leclerc, **appartenant à Madame Sarah CADJEE**, en vue de constituer une réserve foncière permettant de réaliser une opération de logements aidés ; cette parcelle se situant au sein de l'emplacement réservé n°57, créé à cet effet.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° **11 14 01**.

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

- Le coût d'acquisition est de **170 000.00 euros**, au vu de l'estimation du service des domaines n°411V0017/14 du 16 janvier 2014
- La durée de portage est de **7 ans**, avec un **différé de 3 ans**
- Le coût d'intervention de l'EPFR est de **1 700.00 euros HT**
- Le taux de portage est de **1.50% l'an**.
- la destination prévue est **la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant à minima 60% de logements aidés**.
- Le bien est **bâti d'un petit immeuble en dur sur deux niveaux**.
- **Le bien sera acquis occupé : 2 baux commerciaux (1 bureau de Loto et 1 coiffeur) et un bail d'habitation à l'étage**. La convention prévoit la sécurisation de ces locaux et la gestion des biens loués, par l'EPFR.

Rapport n°14/3-36

De plus, conformément à l'article 3 de la Convention, la Commune aura la possibilité de désigner en cours de portage un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit ; ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette convention.

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

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%

Afin de bénéficier de ces dispositions un avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 14 01 pourra être signé avec la CINOR.

Par conséquent, je vous propose :

- D'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune, et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.
- De m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 14 01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.
- De m'autoriser à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 14 01 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-a1-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2014


Gilbert ANNETTE

OBJET ACQUISITION DE TERRAIN BATI

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N°11 14 01 ENTRE LA COMMUNE ET L'EPFR**

AP N°57 / BAS DE LA RUE DU MARECHAL LECLERC / SAINT -DENIS

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 14 01 à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de la maîtrise du terrain bâti cadastré section AP n°57 ;

Sur le RAPPORT N°14/3-36 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;
(1 abstention de Monsieur René-Paul VICTORIA en Commission AG/EM) ;

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

ARTICLE 1 Approuve les termes de la convention n° 11.14.01 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

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

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Délibération n°14/3-36

ARTICLE 4 Autorise le Maire à signer tout avenant à cette convention d'acquisition foncière visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR.

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.

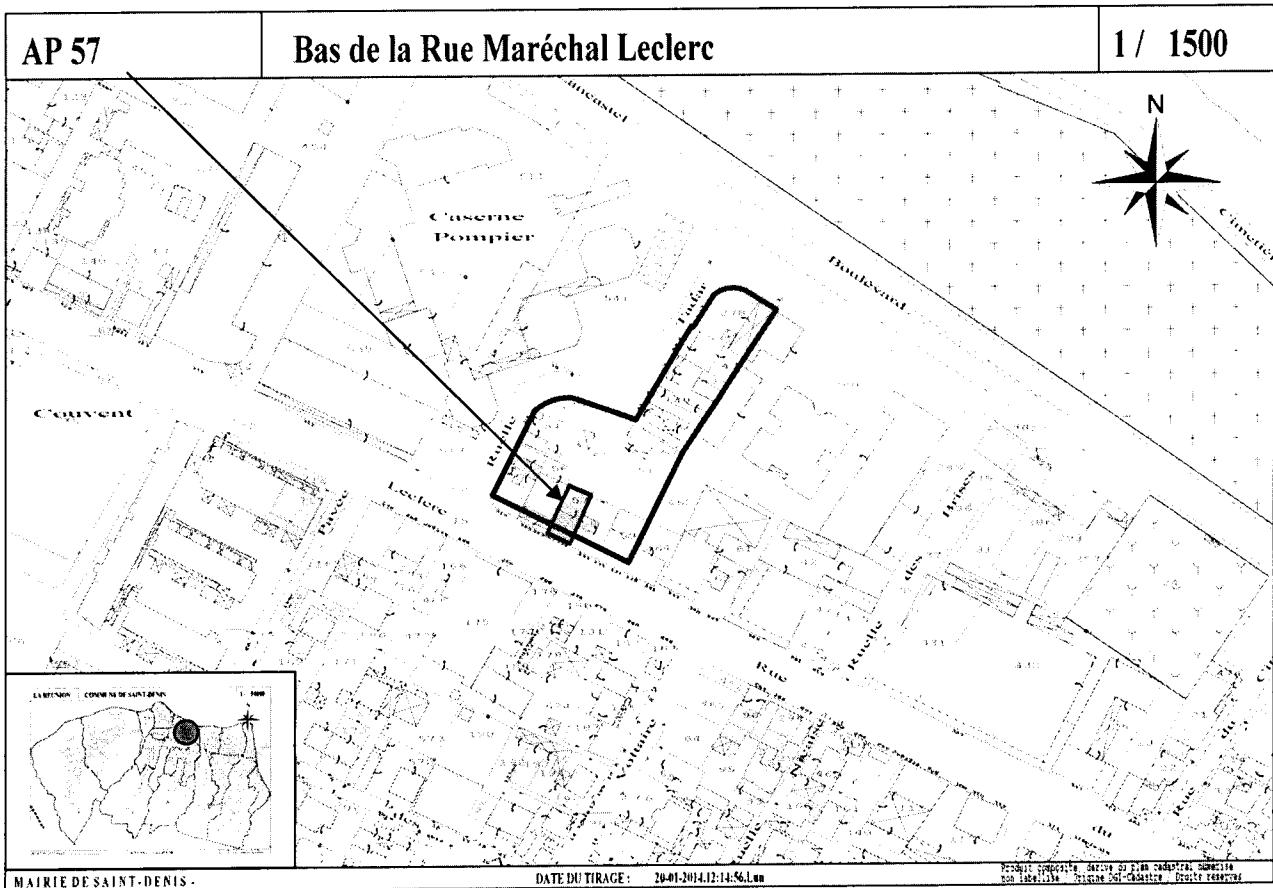
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-a2-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2014



Gilbert ANNETTE

Plan de situation :

parcelle AP n°57 & emplacement réservé n°57 du PLU



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-b1-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2014

Gilbert ANNETTE



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION

AVIS DU DOMAINE

Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

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 : 411V0017/14
Affaire suivie par : P.CHESSNOY, évaluateur
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02.62.94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : 15/01/2014
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition foncière pour un projet de logements aidés.
- 4 Propriétaire présumé : Mme Sarah CADJEE
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Saint Denis. 327, rue du Maréchal Leclerc.
Parcelle cadastrée AP 57 d'une superficie totale de 145 m2 supportant une construction abritant un commerce en RDC et un logement au 1^{er} étage.
- 6 Origine de propriété
- 7 Situation locative : occupé : 2 baux commerciaux et un bail habitation
- 8 Détermination de la valeur vénale actuelle : 175 000 €
- 9 Marge de négociation : 10%

10 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.
Elle a été établie en prix moyen de la surface totale, alors que les appartements n'ont pas pu être visités.
Une nouvelle évaluation serait nécessaire en cas de réalisation de l'opération, en individualisant chaque appartement, et après visite des lieux.
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, 16/01/2014

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
974-219740115-20140426-14336-b2-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2014

Gilbert ANNETTE



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION

FONCIERE

N° 11 14 01

CONCLUE ENTRE :

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

Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AP 57, situé au 327 de la rue Maréchal Leclerc (emplacement réservé n°57)

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.

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° 14/3-36 en séance du Conseil Municipal du 26 avril 2014, ci-après dénommée « **la Commune** »,

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 :

- Lieu-dit : **327 rue Maréchal LECLERC**
- Références cadastrales : section **AP 57**
- POS / P.L.U. approuvé : **Ud (PLU approuvé le 28 octobre 2013) ER n°57**
- Situation au PPR : **pas d'aléa.**
- Contenance cadastrale : **145 m²**
- Propriétaire : **Mme Sarah CADJEE**
- Nature du bien : **bâti d'un petit immeuble en dur sur deux niveaux.**
- Etat d'occupation : **Le bien sera acquis occupé ; 2 baux commerciaux en rez-de-chaussée (1 bureau de Loto et 1 coiffeur) et un bail d'habitation à l'étage.**

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 **SEPT 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 SEPT 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.

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 : Contribution de l'EPCI

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 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.

NB : Si à la date de rétrocession, le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, la TVA sera calculée sur le prix total du terrain. Dans le cas contraire, la TVA sera calculée sur la marge qui est égale à zéro.

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

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

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.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1,50% HT 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% HT du prix de l'acquisition par l'EPFR dans la limite d'un plafond de 35 000 € HT, (conformément à la délibération du CA de l'EPFR en date du 05 Juillet 2012).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-b3-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2000 € 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 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 logement comprenant à minima 60% de logements aidés

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF Réunion (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'EPCI et 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.

Accusé de réception en préfecture
9762194015201404604360305
Date de réception préfecture : 05/05/2014

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non respect par la Commune ou son repreneur de leur engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI à ce dernier et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non respect de la destination prévue aux présentes.

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 à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

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, au 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.

Clause particulière

L'immeuble objet des présentes est bâti d'un immeuble à usage de commerces au rez-de-chaussée et à usage d'habitation à l'étage.

Le bien est loué :

- à la société 2 E, titulaire d'un bail commercial exploitant un fonds de commerce de vente de journaux, tabac, articles cadeaux, papèterie, jeu de loto, et exploitation d'une licence de première catégorie, ayant débuté le 1^{er} mars 2009, pour se terminer le 28 février 2018.
- A Madame Roline RAZAFINDRAHERY, titulaire d'un bail commercial ayant débuté le 28 avril 2004, pour se terminer le 27 avril 2013, et reconduit tacitement, et exploitant un commerce de coiffure, vente de parfums et cosmétiques.
- A Madame MATTOIR TORRIANTI, par bail d'habitation portant sur un appartement de type F3, ayant débuté le 01 septembre 2000, pour se terminer le 31 août 2003, reconduit tacitement.

Il est convenu que l'EPFR procède à la sécurisation des locaux.

La résiliation anticipée des baux n'est pas demandée par la Commune, mais en cas de demande de résiliation anticipée d'un ou des baux de la part de la Commune, l'EPFR pourra procéder au paiement d'indemnités d'éviction, lesquelles seront refacturées à la Commune en fin de portage, 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 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 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

- 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 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-b3-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014

Signé électroniquement par :
L'E.P.F.R. Le Maire
30/04/2014

Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1

11 14 01 - AP 57 - CADJEE

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** ■
- ▶ **Différé de règlement souhaité** 3 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** 5

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** 170 000.00 €
(établi au vu de l'estimation des Domaines)

▶ **Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)**

-
-

▶ **Décomposition du capital à amortir**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 170 000.00 €

170 000.00 € = **SOUS-TOTAL 1 =** 34 000.00 € /an
5 échéances

A) Frais de portage à 1.50 % HT

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => 12 750.00 € HT

12 750.00 € = **SOUS-TOTAL 2 =**

	Prix HT	TVA	Prix TTC
5 échéances	2 550.00 €	216.75 €	2 766.75 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	36 550.00 €	216.75 €	36 766.75 € /an
<i>(5 échéances)</i>			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
	182 750.00 €	1 083.75 €	183 833.75 €

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

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion 1 700.00 € 144.50 € 1 844.50 €

	Prix HT	TVA	Prix TTC
	1 700.00 €	144.50 €	1 844.50 €

▪ 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)

▶ **Coût de revient final cumulé** 184 450.00 € 1 228.25 € 185 678.25 €

	Prix HT	TVA	Prix TTC
	184 450.00 €	1 228.25 €	185 678.25 €

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

La Commune

L'EPF Réunion

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/04/2014

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140426-14336-b4-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2014