

**OBJET ACQUISITION DES TERRAINS BATIS AZ 614 ET 615
SITUES AVENUE MARECHAL DELATTRE DE TASSIGNY A SAINTE-CLOTILDE**

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N°11 15 01 ENTRE LA VILLE, LA SODIAC ET L'EPFR**

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'EPF Réunion pour qu'il se porte acquéreur des terrains bâtis **AZ 614 et 615**, d'une contenance de **879 m²**, situé au 51 Avenue Maréchal Delattre de Tassigny 97490 Sainte-Clotilde, appartenant aux **consorts WONG-WAH-CHUNG**, et ce en vue de réaliser une opération de logements aidés (projet d'environ 29 LLTS) en partenariat avec la SODIAC.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° **11 15 01**.

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

- le coût d'acquisition est de **700 000 euros**, établi au vu de l'estimation du service des domaines n°2015-411V1106 du 10 juillet 2015 ;
- la durée de portage est de **3 ans, avec un différé de 3 ans** ;
- le taux de portage est de **1.00 %/ an** ;
- la destination prévue est la **réalisation d'une opération d'aménagement comprenant a minima 60 % de logements aidés** ;
- la convention prévoit la démolition des constructions qui y sont édifiées dès après acquisition par l'EPFR.

Conformément à l'article 3 de la Convention, la Commune a la possibilité de désigner un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit. Ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette convention.

Il est proposé ici de désigner la SODIAC en qualité de repreneur à la convention.

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 € 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 % d'accession sociale ou/et de logements locatifs très sociaux (LLTS).

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 %

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-1-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Rapport n° 15/6-26

Afin de bénéficier de ces dispositions, un avenant à la convention d'acquisition foncière n°11 15 01 pourra être signé avec la CINOR.

Enfin, l'article 150 (u) du Code Général des Impôts adossée aux dispositions de la loi de finances 2015 permet au vendeur de se voir exonérer de la plus-value immobilière, dès lors que la cession s'opère au profit d'un établissement public foncier local et que le bien est revendu dans un délai maximal de trois ans au profit d'un bailleur social en vue d'y réaliser une opération de logements sociaux.

La Commune devra donc intervenir à l'acte afin de l'engager dans le remboursement des sommes éventuellement dues par l'EPFR à ce titre ou autres conséquences, si la Commune n'avait pas désigné un repreneur bailleur social et que de fait la revente au profit de ce dernier n'ait pu s'opérer au plus tard au terme des trois ans de portage, ou que le bailleur social désigné venait à renoncer à l'acquisition du bien.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune, la SODIAC et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;
- de désigner la SODIAC en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11 15 01 ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 15 01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes ;
- de m'autoriser à intervenir à l'acte de vente entre les vendeurs et l'EPFR, au titre de l'exonération des plus-values immobilières ;
- de m'autoriser à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 15 01 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-1-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE

**OBJET ACQUISITION DES TERRAINS BATIS AZ 614 ET 615
SITUES AVENUE MARECHAL DELATTRE DE TASSIGNY A SAINTE-CLOTILDE**

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE
N°11 15 01 ENTRE LA VILLE, LA SODIAC ET L'EPFR**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le projet de convention d'acquisition foncière n° 11.15.01 à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de la maîtrise des terrains bâtis AZ 614 et 615 ;

Sur le RAPPORT N° 15/6-26 du Maire ;

Vu le rapport de M. MAILLOT Gérald, 3ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1 Approuve les termes de la convention n°11.15.01 à intervenir entre la Commune, la SODIAC et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.;

ARTICLE 2 Désigne la SODIAC en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n°11.15.01.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer ladite convention d'acquisition foncière n° 11.15.01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.

ARTICLE 4 Autorise le Maire à intervenir à l'acte de vente entre les vendeurs et l'EPFR au titre de l'exonération des plus-values immobilières.

ARTICLE 5 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 6 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
974-219740115-20151123-15626-2-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

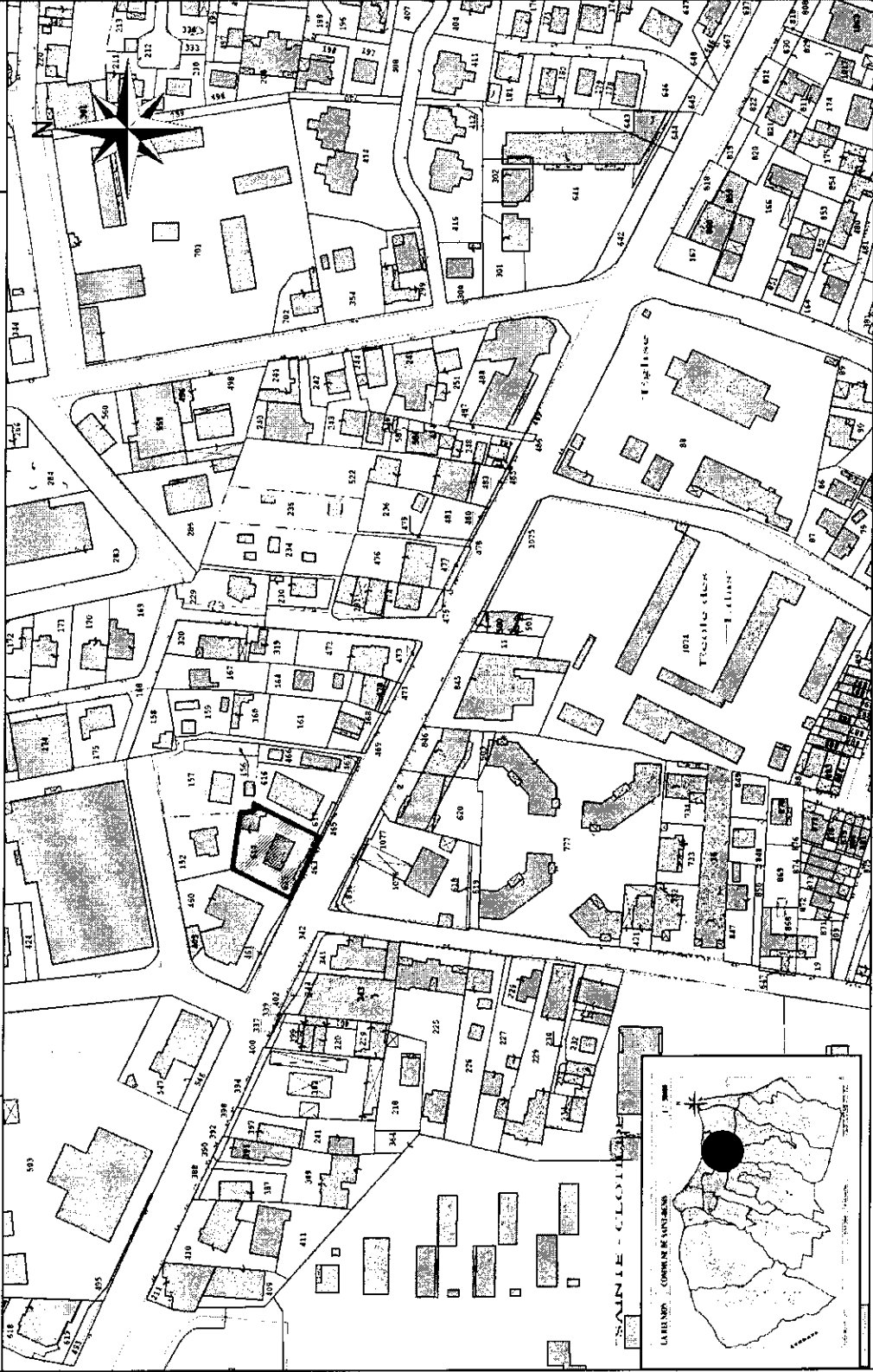
Signé électroniquement par :
Le Maire
30/11/2015


Gilbert ANNETTE

AZ 614-615

AV. MARECHAL DELATRE DE TASSIGNY

1 / 2000



MAIRIE DE SAINT-DENIS -

DATE DU TRACÉ : 02/12/2015

PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN CARRÉ DE MAIRIE
103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE 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 : 2015-411V1106
Affaire suivie par : N. FESTIN-PAYET
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SODIAC
- 2 Date de la consultation : 6 juillet 2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : acquisition
- 4 Propriétaire présumé : Consorts WONG-WAH-CHUNG
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis, 51 avenue De Lattre de Tassigny
Parcelles cadastrées AZ 614-615 d'une superficie totale de 879 m² supportant une ancienne habitation dont
le RdC est occupé par un cabinet médical et un cabinet dentaire.
- 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 :
Au PLU : Ud
Au PPR : néant
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Actuellement occupé par 2 locataires, l'évaluation est néanmoins réalisée
pour des locaux libres, l'actuel propriétaire s'assurant de la complète
libération des locaux au moment de la vente.
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 650 000 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : 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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, l'expression de ma
considération distinguée.

A Saint-Denis, le 10 juillet 2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de LA REUNION
Le Responsable de la Division du Domaine

Denis RAMSAMY

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015

Gilbert ANNETTE



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 15 01

CONCLUE ENTRE :

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AZ 614-615 situé
avenue De Lattre de Tassigny, Ste-Clotilde, commune de**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-2015013-1116
Date de réception préfecture : 07/12/2015

ST-DENIS

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 de logements aidés 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 Avenue De Lattre de Tassigny ç Ste-Clotilde et a désigné la SODIAC 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 convention par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC)**, représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Jean-Claude PITOU, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2014, dont le siège est situé 50, quai Ouest à SAINT-DENIS (97400) 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 :

- Lieu-dit : **Sainte-Clotilde – Avenue Maréchal De Lattre De Tassigny**
- Références cadastrales : **section AZ 614-615**
- POS / P.L.U. approuvé : Ud et Emplacement réservé n°258 pour élargissement avenue à 30 mètres (surface hors ER = ±718 m²)
- Situation au PPR : néant
- Contenance cadastrale : **879 m²**
- Propriétaire : Cts WONG-WAH-CHUNG
- Nature du bien : terrain édifié d'un bâtiment à usage d'habitation et professionnel, d'environ 220 m² comprenant :
 - **Au rez-de-chaussée,**
 - **Un premier local professionnel comprenant deux pièces principales, une pièce d'eau et une cuisine.**
 - **Un deuxième local professionnel d'une superficie de 30 m² environ, comprenant deux salles, un lavabo et WC, et une douche**
 - **A l'étage : logements à usage d'habitation.**
- **Etat d'occupation : Sera vendu libre de toute location ou occupation à la date de signature de l'acte**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15628-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 **TROIS 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 TROIS 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 a désigné la SODIAC, 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 : Contribution de l'EPCI

Accusé de réception en préfecture
974219740115320151123-15636-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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 régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.
- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

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 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 de 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 % HT/ an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-4-DE
Date de réception en préfecture : 21/10/2015

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 % HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.

a -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 ;
- de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- 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)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostic immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion.

Accusé de réception
974-219740115-20151123-15626-4-DE
Date de dépôt en préfecture : 01/12/2015

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasites, diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, état de l'installation électrique, état des risques naturels et technologiques.

b- 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

E – Remboursement des plus-values immobilières et/ou de la taxe forfaitaire pour des biens rendus constructibles

Il est rappelé que le bien objet des présentes a fait l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière et/ou de la taxe forfaitaire pour forfaitaire pour des biens rendus constructibles, au profit du vendeur au motif que l'EPFR s'est engagé à rétrocéder le bien à un bailleur social dans le délai de trois ans à compter de son acquisition (article 150 –U, II 8 du CGI).

En cas de non-respect de cette condition, la loi prévoit que l'EPFR devra rembourser le montant de la plus-value immobilière et/ou de la taxe forfaitaire pour des biens rendus constructibles que le vendeur aurait dû payer.

Il est convenu entre les parties que :

Si la Commune ne désignait pas un bailleur social en qualité de repreneur aux présentes prenant l'engagement de faire l'acquisition de ce bien dans le délai de trois ans à compter de son acquisition, cette dernière s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Si le bailleur social désigné en qualité de repreneur venait à renoncer à l'acquisition du bien au plus tard dans le délai fixé aux présentes, ce dernier s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Par ailleurs, si l'acte de revente au profit du bailleur social en qualité de repreneur devait être régularisé au-delà de 3 ans, le bailleur social devrait s'engager à rembourser à l'EPFR toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

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

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

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

Il est convenu que L'EPF Réunion procédera à la démolition du bâti et que l'EPF Réunion est gestionnaire du bien jusqu'à la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la réalisation des travaux de démolition, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son 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 la réalisation des travaux de démolition 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'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des évènements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes évènements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

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

Article 10 : 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 :

Accès de l'EPF Réunion à la Préfecture
974 219740115123151123156264 DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

- 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740119-20191123-1582042-D
Date de réception : 04/12/2019

par le barème 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 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
974-219740115-20151123-15626-4-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

L'E.P.F.R.

La SODIAC

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015


Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1

11 15 01 - Cts WONG-WAH-CHUNG - AZ 614-615

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** 3 ans
- ▶ **Différé de règlement souhaité** 3 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** 1

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.**

(établi au vu de l'estimation des Domaines)

700 000.00 €

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

.

▶ **Décomposition du capital à amortir**

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

700 000.00 €

700 000.00 €

=

1 échéance

SOUS-TOTAL 1 =

700 000.00 € /an

A) Frais de portage à 1.00 %

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

21 000.00 € HT

21 000.00 €

=

1 échéance

SOUS-TOTAL 2 =

Prix HT

TVA

Prix TTC

21 000.00 €

1 785.00 €

22 785.00 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>

721 000.00

1 785.00

722 785.00 € /an

€

€

(1 échéance)

Prix HT

TVA / portage

Prix TTC

721 000.00

1 785.00

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

€

€

722 785.00 €

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Prix HT

TVA

Prix TTC

Néant (cf. délib

CA du

26/02/2015)

- 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**

Prix HT

TVA

Prix TTC

721 000.00

1 785.00

722 785.00 €

€

€

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

La Commune

L'EPF Réunion

La SODIAC

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15626-5-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015

Gilbert ANNETTE