

OBJET **Acquisition du terrain HB 126 situé route de Montgaillard à Saint-Denis**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.16.04 entre la Commune, l'EPFR, la CINOR et la SHLMR

La Commune de Saint-Denis souhaite compléter son offre de logements aidés sur le secteur de la Trinité - route de Montgaillard.

Dans ce cadre, la SHLMR a présenté à la Ville un projet de réalisation d'une opération de logements aidés d'environ 20 LLTS, sur le terrain cadastré section HB n° 126 d'une superficie de 840 m² et appartenant à Madame veuve HOAREAU Henri.

La Commune a donc sollicité l'EPFR pour qu'il acquérir et porter ce terrain dans l'attente de la réalisation de l'opération de logements.

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

Dans la perspective de cette acquisition, l'EPF Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11.16.04, dont les éléments essentiels sont repris ci-après :

- le coût d'acquisition est de 440 000 €, en ce compris une commission d'agence de 30 000 € à la charge du vendeur ;
- la durée de portage est de 4 ans ;
- avec différé de paiement ;
- le taux de portage est de 1,00 % l'an ;
- la destination prévue est la réalisation d'une opération respectant une proportion d'au- moins 60 % de logements aidés avec un minimum de 40 % de logements locatifs très sociaux (LLTS)

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 la convention.

Il est proposé de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention.

A noter par ailleurs qu'une convention-cadre a été signée entre la CINOR et l'EPFR qui permet à la CINOR de participer à hauteur de 20 % maximum au coût d'acquisition des terrains destinés à la construction de logements dès lors que la Commune a pris l'engagement de respecter une proportion d'au-moins 60 % de logements aidés avec un minimum de 40 % de logements en accession sociale ou/ et de logements locatifs très sociaux (LLTS) dans le projet à réaliser sur le bien concerné.

La destination retenue respecte ces conditions et, dès lors, le montant de la bonification qui sera sollicitée de la CINOR est de 88 000 €.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172011-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune, la CINOR, la SHLMR et l'EPFR ;
- de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11.16. 04 ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11.16.04 ci-annexée avec la CINOR, la SHLMR et l'EPF Réunion, et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

OBJET **Acquisition du terrain HB 126 situé route de Montgaillard à Saint-Denis**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.16.04 entre la
Commune, l'EPFR, la CINOR et la SHLMR

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 RAPPORT N°17/2-011 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint 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° 11.6.04 à intervenir entre la Commune, la CINOR, l'EPF Réunion et la SHLMR en vue de l'acquisition de la parcelle HB 126 dans le quartier de Montgaillard.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer dite convention d'acquisition foncière ci-annexée avec l'EPFR et la SHLMR, ainsi que toutes pièces y afférentes.

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

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

ARTICLE 5 Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (Fonction 820 - Article 2111 / terrain non bâti - Article 2115 / terrain bâti) du Budget principal de la Ville.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

PLAN DE SITUATION



COMMUNE DE SAINT-DENIS
Lieu dit : Rue de Tamarins - Rte Montgaillard
Parcelle(s) : HB 126
Contenance cadastrale = 840, m²
Propriétaire : Fanchim M. Josée vva Monreau
PLU 2013 : U1







gné électroniquement par :
Le 02/06/2017
017082017



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Avis des domaines actualisé en attente



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

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION AMIABLE

(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du
Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-155 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2016-411V0515
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant :** SHLMR
- 2 Date de la consultation :** 03/05/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Avis valeur vénale de la parcelle HB 126 pour la construction de 20 I.L.T.S
- 4 Propriétaire présumé :** Mme Marie-Josée HOAREAU
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de ST DENIS : 137, Bd de La Trinité, quartier de Montgaillard, sur parcelle HB 126 d'une superficie de 840 m2, une maison d'habitation composée de deux logements + studio + dépendance pour une surface habitable d'environ 200 m2
- 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**
Moins-value : maison en d'état d'usage et vétuste
- Au PLU :** Uj
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative :** Libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 400 000 €
- 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.

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

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172011-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

A Saint-Denis, le 17/05/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
par intérim,
L'inspecteur des Finances Publiques



Vincent VARIN

SDE1100126-V0115-16.doc

2

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE



CINOR
CONTRAT D'INTERCOMMUNALITE NOTARIALE

SHLMR



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 16 04

CONCLUE ENTRE :

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré HB 126, situé
ruelle Tamarins, 137, BD NOTRE DAME DE LA
TRINITE.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

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.

Par convention cadre 2014-2018 conclue entre la CINOR et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par la CINOR à l'EPF Réunion d'une subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune a pris l'engagement de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés avec un minimum 40% de logements en accession sociale ou de logements locatifs très sociaux (LLTS) dans le projet à réaliser sur le bien concerné.

Ce versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion dès l'achat du terrain, à charge pour l'établissement de déduire, du montant des remboursements par la Commune ou son repreneur, la totalité de la contribution de la CINOR.

La Commune de SAINT-DENIS est compétente pour la réalisation de logements sociaux 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 REUNION pour porter une parcelle de foncier située Ruelle Tamarins à Montgaillard et a désigné la SHLMR signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé aux présentes

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion),** représentée par Monsieur Gérard MAILLOT, Président, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil communautaire du ci-après dénommée « LA CINOR »,
D'une part,

- **La Commune de Saint-Denis,** représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du 26/05/2017 ci-après dénommée « la Commune »,
D'autre part,

- **La Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR),** dont le siège est situé Le Ruisseau- Rue du Bois de Néfles- 97474 Saint-Denis Cedex, représentée par son Directeur, Monsieur François DEWAROQUIER, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 19 décembre 2014, ci-après dénommée « le repreneur »
D'autre part,

- **L'Etablissement 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 :

A SAINT-DENIS (REUNION) 97400 19 Rue Léon Dierx,
Une parcelle de terrain à bâtir
Cadastrée :

Section	N°	Lieu dit	Surface
HB	126	137 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE	00 ha 08 a 40 ca

- POS / P.L.U. approuvé : Uj
- Situation au PPR : aléa faible à modéré au PPRmvt
- Propriétaire : Vve HOARAU Henri
- Nature du bien : terrain bâti
- Etat d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **QUATRE (4) années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard QUATRE (4) années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe I** 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 27/05/2017 a désigné la SHLMR, 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 la CINOR

L'EPCI s'engage à verser à l'EPFR une subvention sur le montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés avec un minimum 40% de logements en accession sociale ou/et de logements locatifs très sociaux (LLTS).

La subvention est calculée selon le barème ci après :

tranches d'acquisition		Taux
de 1.00 €	à 1 000 000.00 €	20%
1 000 001.00 €	à 2 000 000.00 €	15.0%
>2 000 001.00 €		10.0%

Cette subvention est plafonnée à 500 000 € par opération foncière.

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

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.

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 I 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 diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion :

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasitaires, 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 vente 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 :

- o de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- o de réaliser des équipements collectifs,
- o 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

Cette opération respectant une proportion d'au moins 60% de logements aidés avec un minimum de 40% de logements locatifs très sociaux (LLTS) sur les terrains concernés.

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.

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 vente.

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 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 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 :

- 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 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 CINOR

La Commune

L'E.P.F.R.

La SHLMR

ANNEXE 1

11 16 04 - HB 126 (Vve HOARAU Henri)

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	4 ans
▶ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	4 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	1

COÛT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. <i>(établi au vu de l'estimation des Domaines)</i>	440 000.00 €
---	---------------------

▶ Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)	
- Déduction de la bonification de la CINOR	-88 000.00 €
.	

▶ Décomposition du capital à amortir	
- Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>	352 000.00 €

<u>352 000.00 €</u>	=		352 000.00 € /an
1 échéance		SOUS-TOTAL 1 =	

A) Frais de portage à 1,00%

• Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>	14 080.00 € HT		
	<u>14 080.00 €</u>	=	
1 échéance		SOUS-TOTAL 2 =	
	14 080.00 €	1 196.80 €	15 276.80 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	366 080.00 €	1 196.80 €	367 276.80 € /an
(1 échéance)			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	366 080.00 €	1 196.80 €	367 276.80 €
---	--------------	------------	--------------

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

• Coût d'intervention de l'EPFR Réunion	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 <i>(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i>	366 080.00 €	1 196.80 €	367 276.80 €
--	--------------	------------	--------------

La Commune

L'EPFR Réunion

la CINOR

S.H.L.M.R.

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Gestion publique
Service : Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : 7, avenue André Malraux
97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9
Téléphone : 02 62 94 05 88
Fax : 02 62 94 05 83

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.
Courriel : vincent.varin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2016-411V0515

Le 20/04/2017

*LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION*

à

SHLMR

A l'attention de M. Jean-Claude AUBRY

OBJET : votre demande d'actualisation de l'avis pour la parcelle HB 126 à ST DENIS

Monsieur Le Directeur,

Par courrier du 19 avril 2017, vous m'avez demandé un avis actualisé de la valeur vénale du bien situé sur la parcelle HB 126 à ST DENIS qui avait fait l'objet d'une évaluation en 2016 par mes services.

Je constate, qu'à priori, les conditions de ladite opération d'acquisition à Mme Marie-Josée HOARAU n'ont pas évoluées.

A cet égard, je décide de proroger d'une année supplémentaire la validité de l'avis référencé 2016-411V0515 soit jusqu'au 02/05/2018.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.


*Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
Le responsable des Missions Domaniales*


Olivier BINET

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172011-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE