

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA DU / Direction Patrimoine et Foncier

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 24 juin 2017
Rapport n° 17/3-032

OBJET **Acquisition du terrain AS 843 situé boulevard Sud - Vauban**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.15.02 entre la Commune, la CINOR, l'EPFR et la SHLMR

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (en abrégé 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.

Par courrier du 13 octobre 2015, la Commune a sollicité l'EPF Réunion pour qu'il se porte acquéreur pour son compte du terrain cadastré AS 843 d'une contenance de 1 303 m² situé BOULEVARD SUD - VAUBAN, et appartenant à la REGION REUNION, en vue de réaliser une opération de logements aidés (opération d'environ 60 logements sociaux intégrant 60 % de logements locatifs très sociaux soit environ 36 LLTS et environ 24 LLS), en partenariat avec la SHLMR.

Par courrier du 6 mars 2017, la REGION REUNION a fait connaître son intention de céder ce bien au prix de 792 000 €, inférieur à la valeur vénale estimée par le service des Domaines, compte tenu de l'application d'une décote de 20% de la valeur vénale, justifiée par la réalisation d'une opération de logements aidés.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11.15.02.

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

- le prix d'acquisition est de 792 000,00 euros, établi au vu à l'estimation du service des domaines n° 2017-411V0036 du 12 janvier 2017, lequel prix tient compte de l'application de la décote de 20 % décrite ci-dessus ;
- la durée de portage est de 4 ans, avec un différé de 4 ans ;
- le taux de portage est de 1,00 % l'an ;
- la destination prévue à la convention est une « opération de logements respectant un pourcentage minimum de 60 % de logements aidés avec un minimum 40% de logements en accession sociale ou/et de logements locatifs très sociaux (LLTS) sur les terrains concernés » ;
- la convention prévoit la mise à disposition du bien au profit de la Commune ou de son repreneur dès après acquisition par l'EPFR.

De plus, 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.

Dans le cas présent, il est proposé de désigner la SHLMR en qualité de repreneur à la convention.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173032-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

Par ailleurs je vous rappelle qu'une convention-cadre a été signée entre la CINOR et l'EPFR qui permet à la CINOR de participer selon le barème ci-dessous et dans la limite d'un plafond de 500 000,00 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% d'accession sociale ou/et de logements locatifs très sociaux (LLTS).

Le barème d'intervention de la CINOR est le suivant :

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

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

En application de ce barème, l'opération pourrait bénéficier d'une bonification d'un montant de 158 400,00 €, contribution qui sera versée à l'EPFR dans les deux mois de la facturation par ce dernier.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune, la CINOR, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;
- de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.15.02 ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.15.02 ci-annexée avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la CINOR et la SHLMR, et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 24 juin 2017
Délibération n° 17/3-032

OBJET **Acquisition du terrain AS 843 situé boulevard Sud - Vauban**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.15.02 entre la
Commune, la CINOR, l'EPFR 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 projet de convention de portage foncier n°11.15.02 annexé aux présentes ;

Vu le RAPPORT N°17/3-032 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème 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 ci-annexée d'acquisition foncière et de portage n° 11.15.02 à intervenir entre la Commune, la CINOR, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion portant sur l'acquisition de la parcelle cadastrée AS 843, située Boulevard Sud - Vauban, appartenant à la Région Réunion

ARTICLE 2 Désigne la SHLMR en tant que reprenneur à ladite convention.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer l'acte à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la CINOR et la SHLMR, et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017

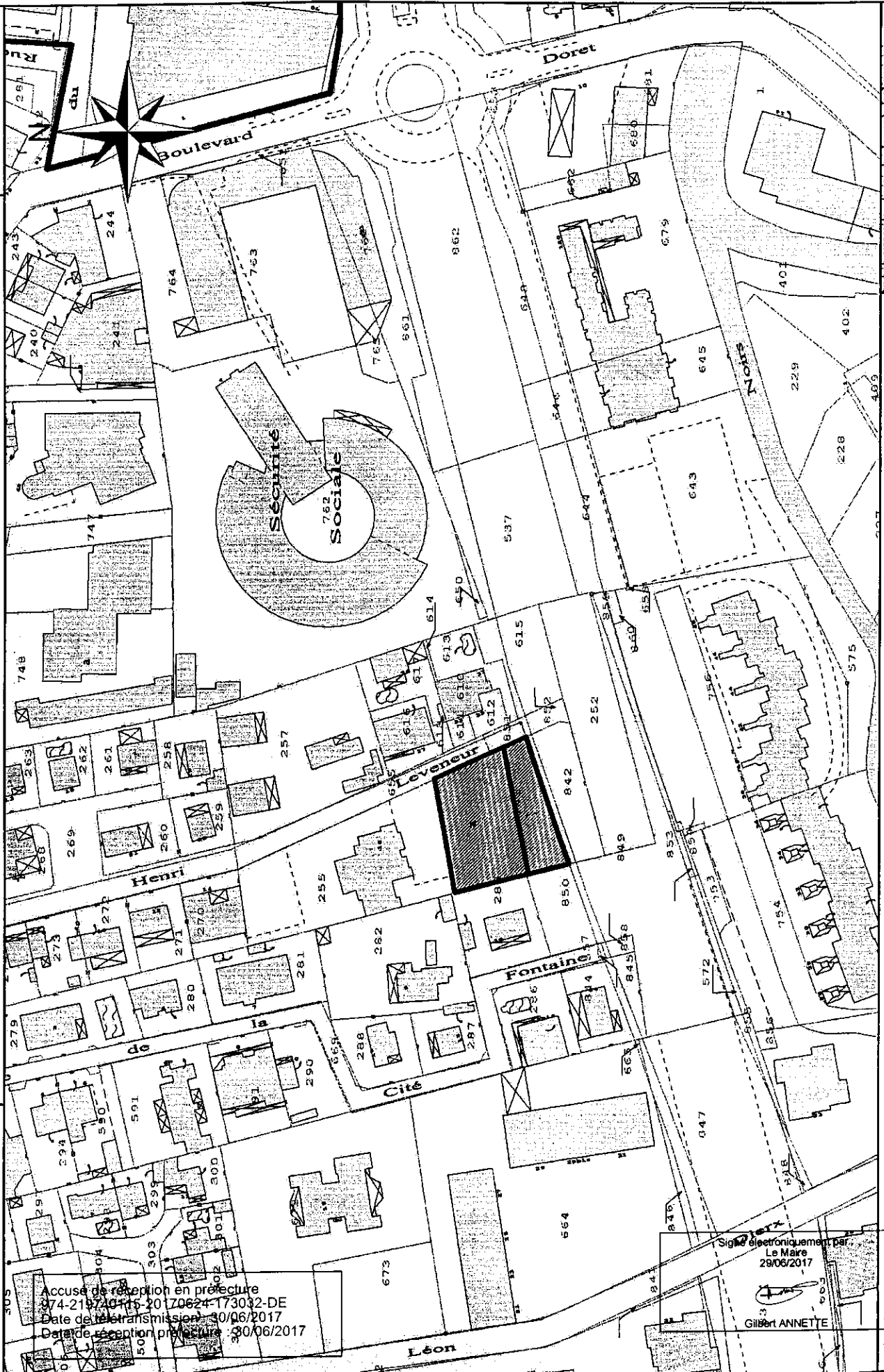


Gilbert ANNETTE

1 / 1500

VAUBAN - BOULEVARD SUD

AS 843



Accusé de réception en préfecture
 074-219740115-20170624-173032-DE
 Date de rétrotransmission: 30/06/2017
 Date de réception préfecture: 30/06/2017

Signé électroniquement par:
 Le Maire
 29/06/2017
 Gilbert ANNETTE

PROJET CONSULTAIRE, DÉTACHE DU PLAN CADASTRAL NUMÉRIQUE
 EN LIGNE / OFFICE DE CADASTRE / DROITS RÉSERVÉS

DATE DU TIRAGE: 24-06-2017, 12:31:21, Mer

MAIRIE DE SAINT-DENIS -



Liberté • Égalité • Fraternité

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

N° 7307

AVIS DU DOMAINE**VENTE AMIABLE**

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2017-411V0036
 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 : Conseil Régional
- 2 Date de la consultation : 30 décembre 2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession
- 4 Propriétaire présumé : Région
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
 Commune de Saint Denis, 22 rue Henri Leveneur, Boulevard Sud
 Parcelle cadastrée AS 843 d'une superficie de 1 303 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 :
- Au PLU : Ud
 Au PPR :
- 7 Situation locative : Bien estimé libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 990 000 € soit 760 €/m²

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 12 janvier 2017

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
 de LA REUNION
 Le Responsable des Missions Domaniales


 Oliver BINET

Signé électroniquement par :
 Le Maire
 29/06/2017


 Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170624-173032-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2017
 Date de réception préfecture : 30/06/2017



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 11 15 02

CONCLUE ENTRE :

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AS 843 situé à
Vauban, Boulevard Sud, commune de ST-DENIS**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

PREAMBULE

1. 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 d'une opération d'environ 60 logements sociaux intégrant 60% de logements locatifs très sociaux soit environ 36 LLTS et environ 24 LLS; dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPF RÉUNION pour acquérir et porter la parcelle de foncier cadastrée AS 843 située à Boulevard Sud - Vauban et a désigné la SHLMR signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé aux présentes

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/et 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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 de la communauté 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 en date du, 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 Nèfles- 97474 Saint-Denis Cedex, représentée par son Directeur, Monsieur Olivier BAJARD, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 26 juin 2015, 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 5 avril 2017, 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 : **Boulevard Sud - Vauban**
- Références cadastrales : section **AS 843**
- POS / P.L.U. approuvé : **Ud**
- Situation au PPR : **aléas faibles à modérés**
- Contenance cadastrale : **1 303 m²**
- Propriétaire : **Région-Réunion**
- Nature du bien : **terrain nu**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170628-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

terrain nu occupé par : réputé libre de toute location ou occupation.

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **QUATRE 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 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 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Article 4 : Contribution de la CINOR

La CINOR 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). Le projet porté par le repreneur désigné, consistant en une opération d'environ 60 logements sociaux intégrant 60% de logements locatifs très sociaux soit environ 36 LLTS et environ 24 LLS, s'avère répondre à ces critères et pourrait donc bénéficier d'une subvention :

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%

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

En application de ces barèmes, l'opération pourrait bénéficier d'une bonification d'un montant de 158 400,00 €

Le règlement de la subvention 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

- 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 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.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1% HT sur le capital restant dû

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.

874-219740115-20170624-173932-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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 revente de l’immeuble.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification l'EPF Réunion

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur

Article 7 : Destination de l'immeuble

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans le PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Opération de logements respectant un pourcentage minimum de 60% de logements aidés avec un minimum 40% de logements en accession sociale ou/et de logements locatifs très sociaux (LLTS) sur les terrains concernés.

Il est précisé à cet effet que le projet de la commune consiste en la réalisation d'une opération d'environ 60 logements sociaux intégrant 60% de logements locatifs très sociaux soit environ 36 LLTS et environ 24 LLS.

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, carte des opérations de l'opérateur,...), à l'EPCI et à l'EPF Réunion, de la réalité du projet

Intérêt général non vérifié ci-dessus.
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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 : remise de la REGION-REUNION sur le prix de cession de l'immeuble

Par courrier du 6 mars 2017, la REGION-REUNION a fait connaître son intention de céder le bien figurant à l'article 1 des présentes à un prix inférieur à l'estimation des Domaines (valeur vénale fixée à 990 000 € selon avis n°2017-411V0036 du 17 janvier 2017), sous forme d'un rabais de 20% (soit 198 000 €) sur le prix de vente, conformément au CG3P.

Il est rappelé que « *ce prix préférentiel est justifié par la réalisation d'une opération de logements aidés* »

La Commune ou son repreneur s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la présente convention opérationnelle.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173032-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de l'engagement de réaliser une opération respectant la destination fixée à l'article 7 des présentes, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la remise de 198 000 € de la REGION-REUNION à cette dernière ou à l'EPFR 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.

Article 9 : 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 10 : Gestion des biens

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

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

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

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

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

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

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

Le 09/06/2017 à 15h26m02s417305212
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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 11 : 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173032-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

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 12 : 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 13 : 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

par tranches de prix des immeubles projetée :
 Accusé de réception préfecture :
 974-219740115-20170624-173082-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2017
 Date de réception jusqu'à 150000€ 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 14 : 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 15 : 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 16 : 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 17 : 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 18: 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

Accusé de réception par la Préfecture
 974-219740115-20170624-173032-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2017
 Date de réception préfecture : 30/06/2017

La SHLMR

ANNEXE 1

11 15 02 - parcelle AS 843 - Vauban

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

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

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

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

(prix établi au vu de l'estimation des Domaines et après application d'une décote de 20% sur la valeur vénale par le vendeur)

792 000.00 €

► Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)

- Déduction de la bonification de la CINOR

-158 400.00 €

► Décomposition du capital à amortir

- Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>

633 600.00 €

633 600.00 €

1 échéance

SOUS-TOTAL 1 =

633 600.00 € /an

A) Frais de portage à 1.00%

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

25 344.00 € HT

25 344.00 €

1 échéance

SOUS-TOTAL 2 =

Prix HT	TVA	Prix TTC
25 344.00 €	2 154.24 €	27 498.24 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	658 944.00 €	2 154.24 €	661 098.24 € /an
(1 échéance)			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
658 944.00 €	2 154.24 €	661 098.24 €

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 précisées à l'article 6-B des présentes

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

les produits de gestion éventuellement perçus par l'EPFR seront remboursés au repreneur selon modalités précisées à l'article 6-C des présentes

► Coût de revient final cumulé

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

Prix HT	TVA	Prix TTC
658 944.00 €	2 154.24 €	661 098.24 €

La CINOR a réception en préfecture de l'EPF Réunion
974-219740115-20170624-173032-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

la CINOR

La SHLMR

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017

Gilbert ANNETTE