

**OBJET**            **Portage foncier portant sur la parcelle AS 843**  
Convention attributive de subvention par la cession de terrain à prix préférentiel pour la réalisation de Logements sociaux entre la Région Réunion, la Ville de Saint-Denis, l'EPFR et la SHLMR

---

Ce dossier a déjà été présenté en conseil municipal en date du 24 juin 2017 et a obtenu un avis favorable.

Il s'agit d'un terrain situé dans les franges du boulevard Sud sur Saint-Denis, cadastré AS 843, d'une surface de 1303 m<sup>2</sup> appartenant à la Région Réunion.

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 m<sup>2</sup>** 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.

**Une convention attributive de subvention** devra être signée au préalable par la Région Réunion, la Commune de Saint-Denis, la SHLMR et l'EPF Réunion, jointe en annexe :

Par conséquent, je vous propose :

- D'approuver les termes de la convention attributive de subvention à intervenir entre la Commune, la CINOR, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion
- De m'autoriser à signer la convention attributive de subvention par la cession de terrain à prix préférentiel pour la réalisation de logements sociaux – parcelle AS 843 entre la Région Réunion, la Commune de St Denis, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SHLMR

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du samedi 25 novembre 2017**  
**Délibération n° 17/7-039**

**OBJET**        **Portage foncier portant sur la parcelle AS 843**  
Convention attributive de subvention par la cession de terrain à prix préférentiel pour la réalisation de Logements sociaux entre la Région Réunion, la Ville de Saint-Denis, 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 rapport de \_\_\_\_\_ présenté au nom des Commissions  
Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Vu le RAPPORT N°17/7-039 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 attributive de subvention par la cession de terrain à prix préférentiel pour la réalisation de logements sociaux - parcelle AS 843 sise à St Denis

**ARTICLE 2** Autorise le Maire à signer la convention attributive de subvention

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/11/2017



Gilbert ANNETTE

**CONVENTION ATTRIBUTIVE D'UNE SUBVENTION PAR LA  
CESSION DE TERRAIN A PRIX PREFERENTIEL POUR LA REALISATION DE  
LOGEMENTS SOCIAUX  
PARCELLE AS 843 SISE SAINT-DENIS**

Vu la loi n° 2000-321 relative aux Droits des Citoyens dans leur Relations avec les Administrations du 12 avril 2000;

Vu les articles L. 1511-3 et R. 1511-4-2 du Code général des collectivités territoriales;

Vu le règlement n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2012 relatif aux "aides de minimis";

Vu la délibération n° DCP2015\_0054 du 27 octobre 2015 du Conseil régional validant la cession du bien cadastré AS 843 à la SHLMR ou à l'EPFR au prix de 990 000 €;

Vu la délibération n° 17/3-032 du 24 juin 2017 de la Commune de Saint-Denis désignant l'EPFR pour réaliser le portage du terrain et la SHLMR comme repreneur;

Vu la décision du Conseil d'Administration du 5 avril 2017 et l'EPFR validant la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 11 15 02;

Vu la délibération n° .....du 2017 du Conseil régional validant la cession du bien cadastré AS 843 à l'EPFR au prix préférentiel de 792 000 € et approuvant le projet de convention attributive de subvention de 198 000 €;

**PREAMBULE**

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 40% 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 nu, cadastrée AS 843, d'une superficie de 1 303 m<sup>2</sup>, appartenant à la Région Réunion, 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.

## CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION

### ENTRE

- **La Région Réunion**, représentée par le Président du Conseil régional, Monsieur Didier ROBERT, dûment habilité par la délibération n° 20150040 du 18 décembre 2015, ci-après dénommée « la Région Réunion »

### ET

- **La Commune de Saint-Denis** représentée par son maire, Monsieur Gilbert ANNETTE dûment habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du .....2017, ci-après dénommée "la Commune"

- **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 ....2017, ci-après dénommée « l'EPF Réunion », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

- **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".

### LES BENEFICIAIRES

#### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'octroi d'une subvention par la Région Réunion dans le cadre de la cession à l'EPF Réunion du terrain cadastré AS 843 sis à Saint-Denis. La subvention représente un rabais de 20% sur la valeur vénale déterminée par les services fiscaux, hors frais, soit 198 000 euros.

#### ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

En vertu du certificat d'urbanisme d'information délivré le 27 mars 2017 par la mairie de Saint-Denis :

- Lieu-dit : **Boulevard Sud – Vauban - Camélias**
- Références cadastrales : section **AS 843**
- P.L.U. approuvé : **zone Ud**
- Droit de préemption urbain renforcé (DPUR) de la commune
- Situation au PPRn approuvé par arrêté préfectoral n°1643 du 17/10/2012 : **zone sans**

#### **contrainte spécifique**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

- Contenance cadastrale : 1 303 m<sup>2</sup>
- Propriétaire : **Région Réunion**
- Nature du bien : **terrain nu**
- Etat d'occupation : **libre de toute location ou occupation**
- Servitudes d'utilité publique relative:
  - à l'établissement des canalisations électriques
  - à la préservation des monuments historiques
  - aux zones de publicité
  - au classement des routes communales et nationales bruyantes
  - emplacement réservé n°87 pour l'emprise du boulevard Jean Jaurès
  - périmètre d'étude du TCSP.

### **ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES**

La Commune de Saint-Denis ou son repreneur s'engage en contrepartie de la subvention visée ci-dessous, à réaliser 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 le terrain cadastré AS 843, en application de la convention foncière

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage :

- à procéder au rachat du terrain à l'EPF Réunion dans un délai maximum de 4 ans,
- à mettre en oeuvre l'ensemble des moyens afin de réaliser l'opération de logements aidés,
- à justifier à la Région Réunion par tous moyens de la réalité du projet d'intérêt général (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur, ...), au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage),
- tenir régulièrement informés les services de la Région Réunion des actions mises en oeuvre dans le cadre du projet, des éventuels retards ou difficultés opérationnelles rencontrées,
- coopérer activement aux dispositifs de contrôle mis en place par la Région Réunion.

### **ARTICLE 4 : MONTANT DE LA SUBVENTION**

Cette subvention est liquidée de la façon suivante : un rabais de 20% est appliqué directement sur le montant de l'estimation domaniale n°2017-411V0036 du 12 janvier 2017 qui est de 990 000 € en valeur libre.

Le rabais se calcule de la manière suivante :  $990\ 000\ € \times 20\% = 198\ 000\ €$

La Région Réunion attribue une subvention d'un montant de 198 000 € au bénéficiaire intitulé l'EPF Réunion dans le cadre de la convention opérationnelle d'acquisition foncière à conclure entre la Commune, la CINOR,

## ARTICLE 5 : MODALITES DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION D'INVESTISSEMENT

La subvention se traduit en une décote de 198 000 € sur le prix de la vente du terrain à l'EPF Réunion, soit un prix de vente avec décote 792 000 € HT (990 000 € - 198 000 €)

## ARTICLE 6 : DELAI DE VALIDITE DE LA SUBVENTION

La Commune ou son repreneur dispose d'un délai de six ans à compter de la signature de l'acte de vente du terrain objet de la présente convention attributive de subvention pour réaliser l'opération de logements aidés. En cas d'obstacle majeur indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur et retardant la réalisation de l'opération d'aménagement, ce délai pourra être prorogé par décision de la Région Réunion.

## ARTICLE 7 : MODALITES DE CONTROLE ET DE SUIVI

La Commune ou son repreneur peut être soumis au contrôle des délégués de la collectivité qui l'a accordée. A cet effet, la Région Réunion peut se faire communiquer sur simple demande tout acte, contrat, facture ou document attestant de la bonne exécution de l'opération et faire procéder par ses délégués à toute vérification sur pièce ou sur place.

L'EPF Réunion s'oblige à informer la Région Réunion de la cession du terrain à la Commune ou au repreneur par lettre recommandée avec accusé de réception pour le bon suivi de la subvention.

Le défaut d'information entrainera une pénalité de 1000 € exigible auprès de l'EPF Réunion dès la constatation du défaut par tous moyens (copie de l'acte de cession, fiche hypothécaire, ...) par courrier transmis en accusé réception par la Région Réunion.

Dès la cession par L'EPF Réunion au repreneur désigné par la Commune, ce dernier s'engage à informer le service instructeur en transmettant annuellement à la Région Réunion un bilan de l'avancement de l'opération jusqu'à la réalisation complète du projet.

En cas de modification du plan de réalisation, le bénéficiaire s'engage à en informer dans les plus brefs délais le service instructeur et à lui communiquer les éléments.

Le repreneur devra communiquer l'état d'avancement de l'opération au plus tard le 12 décembre de chaque année. Passé cette date, une pénalité de 50 € sera appliquée par jour de retard, à compter de la réception du courrier de mise en demeure envoyé en accusé réception par la Région Réunion et jusqu'à réception dudit document.

Les pénalités sont payées auprès du Payeur régional à réception de l'avis des sommes à payer.

Toute modification de la proportion de logements aidés, entrainera le remboursement total de la subvention.

Si le contrôle sur pièces transmises par le bénéficiaire ou les contrôles sur place effectués par le service instructeur conduisent la Région Réunion à constater la non-exécution totale ou partielle de l'opération subventionnée, l'EPF Réunion ou la Commune ou son repreneur devra rembourser la subvention de 198 000 €.

## ARTICLE 8 : REVERSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de non-respect des obligations de la présente convention (abandon de l'opération, modification substantielle du projet, non-conformité du projet avec le projet initial, dépassement du délai prévu à l'article

974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

7, ...), l'EPF Réunion ou la Commune ou son repreneur devra rembourser la totalité de la subvention dans les conditions prévues à l'article 12 et 13.

#### **ARTICLE 9 : DEVOIR D'INFORMATION**

La Commune ou son repreneur s'engage à prévenir dans les meilleurs délais la Région Réunion de toute modification importante matérielle, financière, ou technique affectant le programme de logements aidés (changement de dénomination sociale du bénéficiaire, adoption de nouveaux statuts, changement d'adresse, etc.).

Toute modification de l'objet de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 11 15 02 doit être signalée à la Région Réunion, notamment en cas de changement de nom du repreneur, autre que la SHLMR.

#### **ARTICLE 10: RESPONSABILITE DE LA REGION REUNION**

L'aide financière apportée par la Région Réunion à cette opération ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre, que ce soit pour un quelconque fait ou risque, préjudiciable au titulaire ou à un tiers, pouvant survenir en cours d'exécution.

#### **ARTICLE 11 : MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC**

En cas de diffusion de documents d'information et de communication destinés au public concernant l'opération subventionnée par la Région Réunion, la Commune ou son repreneur devra faire état de l'aide régionale par tout moyen autorisé par l'institution, par exemple, l'apposition du logo régional.

La communication valorisant l'intervention de la Région Réunion pourra être effectuée par la Commune ou son repreneur, sur demande de la Région Réunion : affichage sur les panneaux de la Mairie, parution dans la presse et affichage permanent sur le lieu du projet.

La Commune autorise la Région Réunion à effectuer tout enregistrement visuel ou sonore de l'opération subventionnée qu'elle jugera utile. Il autorise également la diffusion de ces enregistrements par les soins de la Région Réunion ou de ses représentants dûment autorisés.

#### **ARTICLE 12 : DATE D'EFFET ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention est exécutoire à la signature de l'acte de vente.

La convention prend fin par la réalisation des engagements contenus aux présentes.

En outre, la convention prend fin par la résiliation unilatérale et de plein droit par la Région Réunion dans le cas où les engagements visés par la présente convention ne seraient pas respectés par les bénéficiaires.

Dans ce dernier cas, cette résiliation prend effet dès sa notification aux bénéficiaires, l'EPF Réunion ou la Commune ou le repreneur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation mettra fin à l'aide apportée par la Région Réunion qui exigera le reversement de la somme de 198 000 € dans un délai de deux mois à compter de la notification par lettre recommandée en accusé réception.

Tout reversement intervenant au-delà du délai de deux mois entraînera une pénalité de retard d'un montant de 100 € par jour.

#### **ARTICLE 13 : LIQUIDATION DES PENALITES DE RETARD**

Les pénalités de retard seront liquidées dans l'année en cours auprès du Trésorier Payeur Régional après mise en demeure de la Région Réunion, transmis à L'EPF Réunion, la Commune et la SHLMR (ou repreneur), par

lettre recommandée avec accusé de réception.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Le règlement interviendra à réception de l'avis des sommes à payer émis par le Payeur régional.

#### **Article 14 : REGLEMENT DES LITIGES**

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à la juridiction administrative.

La présente convention sera annexée à l'acte de vente à intervenir entre la Région Réunion et l'EPF Réunion et annexée à l'acte de vente à intervenir entre l'EPF Réunion et le repreneur désigné par la Commune de Saint-Denis.

Fait à SAINT-DENIS

Le

**La Région Réunion**

**La Commune de Saint-Denis**

**L'EPFR**

**La SHLMR**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/11/2017



Gilbert ANNETTE





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](mailto: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 Leveneux, Boulevard Sud  
Parcelle cadastrée AS 843 d'une superficie de 1 303 m<sup>2</sup>
- 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 €/m<sup>2</sup>
- 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20171125-177039-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2017  
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/11/2017



Gilbert ANNETTE