

OBJET **Acquisition des terrains bâtis AO 486 et 487 situés boulevard Lancastel en vue de la réalisation d'une nouvelle réserve foncière**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.18.03 entre la Ville de Saint-Denis et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPF Réunion)

L'Établissement public foncier de la Réunion (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.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Nord-Est littoral (PRUNEL), dont la signature de la convention est prévue en fin d'année 2018, la Commune de Saint-Denis a souhaité l'intervention de l'EPFR pour constituer de nouvelles réserves foncières sur le bas de la rue Maréchal Leclerc.

Il est rappelé que ce projet ANRU s'appuie sur une politique de rééquilibrage du logement social, de la mobilité et du lien entre les hauts et le littoral. Il s'agit également d'organiser et de programmer une offre immobilière mixte et qualitative, de répondre aux exigences du développement économique et d'offrir aux habitants les espaces publics et les services attendus pour un quartier de cette importance. En particulier, il est rappelé que l'action publique doit être forcément importante pour le traitement des bâtiments dégradés.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du foncier suivant :

Immeuble 1

Au sein d'un immeuble dénommé « collectif C » édifié sur le terrain cadastré :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AO	486	32 boulevard Lancastel	726 m ²

- Nature du bien : 3 appartements de type triplex, côte à côte, d'environ 371 m², en très mauvais état et devant être démolis par l'EPFR, étant ici précisé que la démolition desdits bâtis sera différée dans l'attente de la maîtrise de l'ensemble des lots de copropriété.

Immeuble 2

Au sein d'un immeuble dénommé « collectif A » édifié sur le terrain cadastré :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AO	487	20 cité Ah-Soune	642 m ²

- Nature du bien : 2 maisonnettes jumelées mitoyennes d'environ 185 m², en mauvais état et devant être démolies par l'EPFR. La démolition des bâtis sera différée dans l'attente de la maîtrise de l'ensemble des lots de copropriétés.

Propriétaires : Monsieur AH-SOUNE Gilbert ;

Zonage au PLU approuvé : Ud ;

Situation au PPR : pas d'aléa remarquable ;

Servitudes publiques ou conventionnelles identifiées : ER n° 54, restructuration de la cité Ah-Soune ;

Etat d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation.

L'Etablissement public foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11 18 03, dont les éléments essentiels sont repris ci-après :

- le coût d'acquisition est de 460 000 euros, et ce au vu des estimations du service des domaines n°2018-411V0838 du 26 septembre 2018 et n° 2018-411V0839 du 5 octobre 2018 ;
- le taux de portage est de 1,00 % l'an ;
- la durée de portage est de 5 ans, avec un différé de paiement de 4 ans, ce qui fera, pour la Commune, 2 échéances de paiement d'un montant de 240 350 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 879,75 € /an au taux actuel de 8,50 %) ;
- la destination prévue est réserve foncière dans le cadre du projet PRUNEL - cité Ah-Soune

Par conséquent, je vous propose :

- 1° d'approuver les termes de la convention n° 11 18 03 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion ;
- 2° de m'autoriser (ou mon représentant) à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 18 03 annexée à la présente avec l'EPFR et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190222-191026-DE Date de télétransmission : 05/03/2019 Date de réception préfecture : 05/03/2019

OBJET **Acquisition des terrains bâtis AO 486 et 487 situés boulevard Lancastel en vue de la réalisation d'une nouvelle réserve foncière**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.18.03 entre la Ville de Saint-Denis et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPF Réunion)

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 les avis financiers de France Domaine n° 2018-411V0838 du 26 septembre 2018 et n° 2018-411V0839 du 5 octobre 2018 ;

Vu le RAPPORT N°19/1-026 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

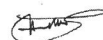
Approuve les termes de la convention n° 11 18 03 à intervenir entre la Ville et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR).

ARTICLE 2

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 18 03 ci-annexée et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019



Gilbert ANNETTE



**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE ET DE
PORTAGE**

N° 11 18 03

CONCLUE ENTRE :

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

**Objet : acquisition et portage de plusieurs lots de copropriété
attachés aux terrains cadastrés AO 486p et AO 487p, sis
Boulevard Lancastel (Cité Ah-Soune) – périmètre de PRU-
NEL**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

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.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Nord-Est littoral (PRUNEL), dont la signature de la convention est prévue en fin d'année 2018, la Commune de SAINT-DENIS a souhaité l'intervention de l'EPFR pour constituer de nouvelles réserves foncière sur le bas de la rue Maréchal Leclerc.

Il est rappelé que ce projet ANRU s'appuie sur une politique de rééquilibrage du logement social, de la mobilité, du lien entre les hauts et le littoral. Il s'agit également d'organiser et de programmer une offre immobilière mixte et qualitative, de répondre aux exigences du développement économique et d'offrir aux habitants les espaces publics et les services attendus pour un quartier de cette importance; en particulier, il est rappelé que l'action publique doit être forcément importante pour le traitement des bâtiments dégradés.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-DENIS**, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du....., ci-après dénommée « **la Commune** »,
D'une part,

- **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 n°.....du conseil d'administration du 8 novembre 2018, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare,
97438 SAINTE-MARIE

Accusé de réception en préfecture n° 974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 02/03/19
Date de réception préfecture : 05/03/2019

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 : **Cité Ah-Soune**

Immeuble 1 :

Au sein d'un immeuble dénommé « collectif C » édifié sur le terrain cadastré :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AO	486	32 Boulevard Lancastel	726 m ²

- Nature du bien : **trois appartements de type triplex, côte à côte, d'environ 371 m², en très mauvais état et devant être démolis par l'EPFR, étant ici précisé que la démolition desdits bâtis sera différée dans l'attente de la maîtrise de l'ensemble des lots de copropriété.**

Immeuble 2 :

Au sein d'un immeuble dénommé « collectif A » édifié sur le terrain cadastré :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AO	487	20 Cité Ah-Soune	642 m ²

- Nature du bien : **deux maisonnettes jumelées mitoyennes d'environ 185 m², en mauvais état et devant être démolies par l'EPFR. La démolition des bâtis sera différée dans l'attente de la maîtrise de l'ensemble des lots de co-propriétés.**
- Zonage au POS / P.L.U. approuvé : **Ud + ER n° 54**
- Situation au PPR(s) : **pas d'aléa remarquable**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **ER n° 54, restructuration de la Cité Ah-Soune**
- Propriétaire : **Monsieur Gilbert AH-SOUNE**
- Etat d'occupation : **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 CINQ années** et ce, à dater de son acquisition.

Adapté de l'acte de transmission n° 1974-219740115-20190222-10196-DE
Date de l'acte de transmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

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 CINQ 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'elle 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.

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de QUATRE (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.
- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.
- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.
- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.
- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Article 4 : 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.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

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 vente.

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.

Remarque :

- 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 5 : 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.

Accuse de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'**annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

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

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.a -Frais d'acquisition et de gestion

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190222-191026-DE Date de télétransmission : 05/03/2019 Date de réception préfecture : 05/03/2019

b- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

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

C – Produits de gestion du bien

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

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

D – Mesure de Bonification de 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 6 : 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 600 % de logements aidés, de réaliser des équipements collectifs,

Accusé de réception en préfecture
974-219
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception en préfecture : 05/03/2019

- 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 :

Réserve foncière dans le cadre du projet PRU-NEL / Cité Ah-Soune

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 son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état. En outre, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, cahier des charges de l'opérateur...), 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.

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

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, à la Commune ou son 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 7 : 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

Accusé de réception
974-249740115-20190222-191026-DE
Mission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- 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 8 : Gestion des biens

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

Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la réalisation des travaux de démolition, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur.

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

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

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

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

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

La Commune ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190327-181026-EPF
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de mise en ligne : 05/03/2019

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 9 : 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 la 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 résiliation en cours de portage par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien objet des présentes, conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi que de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi

Date de réception préfecture : 05/03/2019

réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 5 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 10 : Autorisation de l'article R423-1 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPF Réunion 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 11 : 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 12 : 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190222-191026-DE Date de télétransmission : 05/03/2019 Date de réception préfecture : 05/03/2019

Article 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16: Durée de la convention

La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à SAINT-DENIS
Le

La Commune

L'E.P.F.Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

ANNEXE 1

11 18 03 - AH-SOUNE Gilbert_AO 486p - AO 487p

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** 5 ans
- ▶ **Différé de règlement souhaité** 4 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** 2

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** 460 000,00 €
(établi au vu de l'estimation des Domaines)

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

▶ **Décomposition du capital à amortir**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 460 000,00 €

<u>460 000,00 €</u>	=	SOUS-TOTAL 1 =	460 000,00 €
2 échéances			230 000,00 € /an

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => 20 700,00 € HT

<u>20 700,00 €</u>	=	SOUS-TOTAL 2 =	Prix HT	TVA	Prix TTC
2 échéances			10 350,00 €	879,75 €	11 229,75 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	240 350,00 €	879,75 €	241 229,75 € /an
(2 échéances)			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	480 700,00 €	1 759,50 €	482 459,50 €
--	---------------------	-------------------	---------------------

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

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Prix HT	TVA	Prix TTC
Néant (cf. délib CA du 26/02/2015)		

▪ Frais d'acquisition (notaire, impôts,...) et de gestion :

seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

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

▶ **Coût de revient final cumulé**

Prix HT	TVA	Prix TTC
480 700,00 €	1 759,50 €	482 459,50 €

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

La Commune

L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019

Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS
Lieu dit : Cité AH-SOUNE

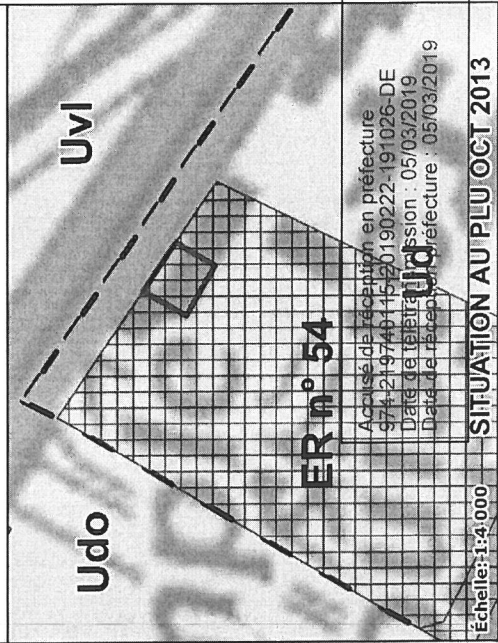
Parcelle(s) : AO 486 partie (copro)
Contenance cadastrale = 726 m²
Propriétaire : Copropriétaires de la parcelle AO 486

PLU 2013 : Ud
ER n° 54 : reconstruction de la cité AH-SOUNE

Edition sept 2018

138,3 **PF**

ST-DENIS

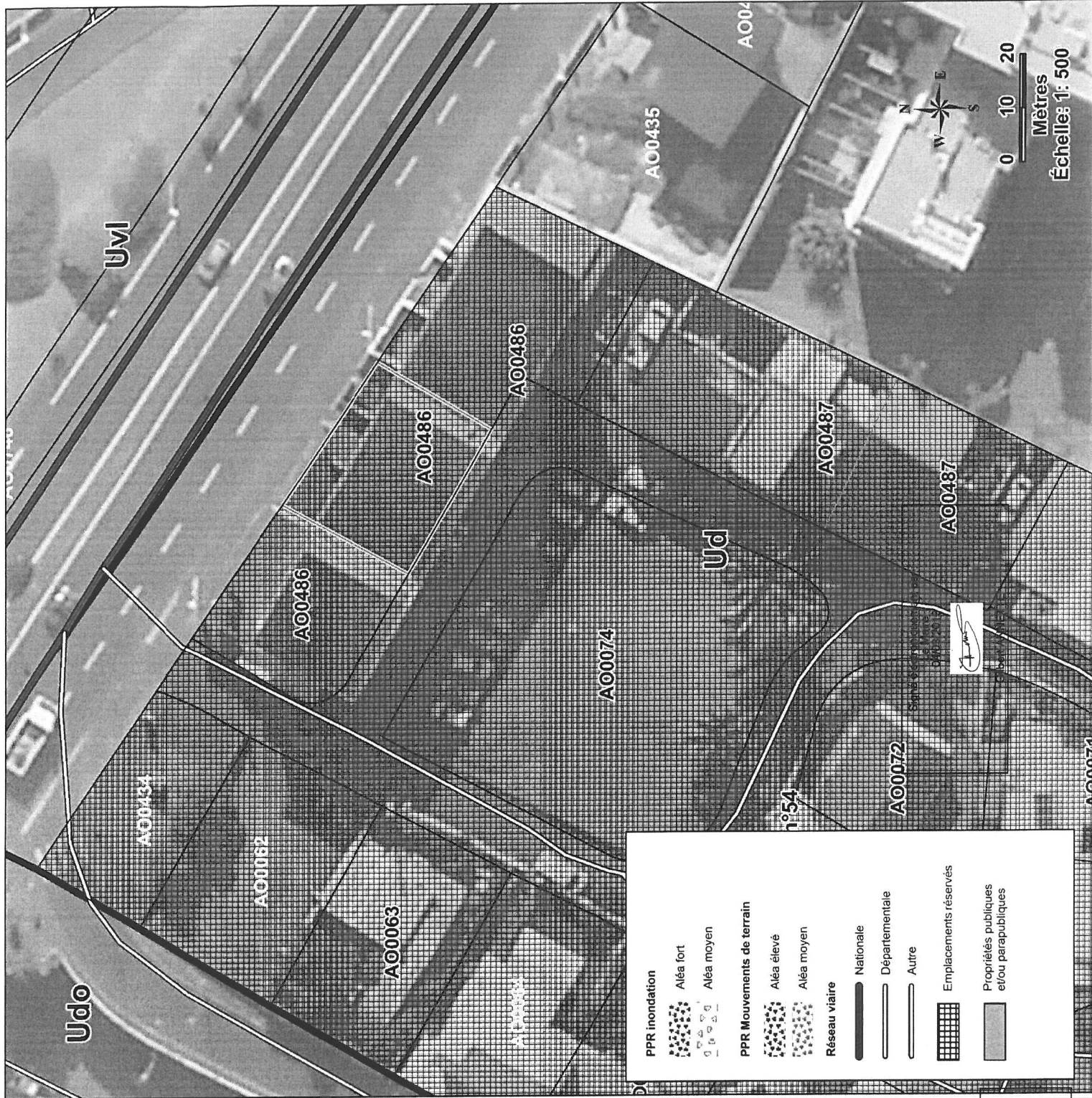


ER n° 54

Acte de réception en préfecture
974-219746145-20190222-191026-DE
Date de l'acte de réception : 05/03/2019
Date de l'acte de réception en préfecture : 05/03/2019

Échelle: 1:4 000

SITUATION AU PLU OCT 2013



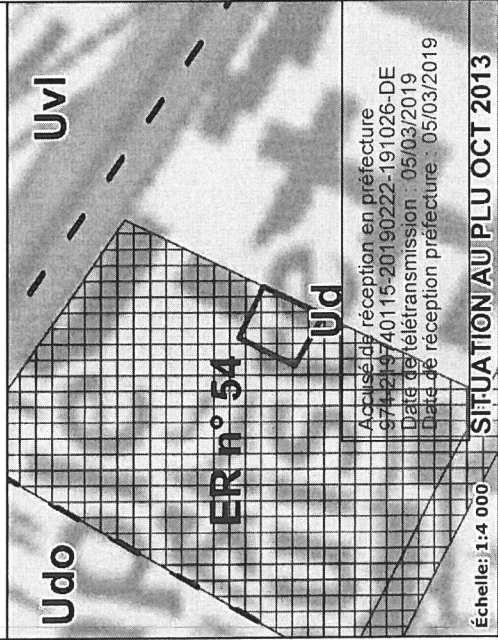
COMMUNE DE SAINT-DENIS
Lieu dit : Cité AH-SOUNE

Parcelle(s) : AO 487 partie (copro)
Contenance cadastrale = 642 m²
Propriétaire : Copropriétaires de la parcelle AO 487

PLU 2013 : Ud
ER n° 54 : restructuration de la cité AH-SOUNE

Edition sept 2018

138,3 PF



Accusé de réception en préfecture
974 21 97 401 15-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Échelle: 1:4 000

SITUATION AU PLU OCT 2013



	PPR inondation
	Aléa fort
	Aléa moyen
	Aléa élevé
	PPR Mouvements de terrain
	Aléa élevé
	Aléa moyen
	Réseau viaire
	Nationale
	Départementale
	Autre
	Emplacements réservés
	Propriétés publiques
	Propriétés parapubliques

0 10 20
Mètres
Échelle: 1: 500

077
Signature
14/03/2019



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

Le 26 / 09 / 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : N° dossier : 2018-411V0838

DRFIP de la REUNION

à

EPFR

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : 3 LOTS DE COPROPRIÉTÉ SUR LA PARCELLE CADASTRÉE AO 486

ADRESSE DU BIEN : CITÉ AH-SOUNE, Bd LANCASTEL – SAINT DENIS

VALEUR VÉNALE : 293 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT

EPFR

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. Jacques LE ROUX

2 – Date de consultation

: 18/09/2018

Date de réception

: 21/09/2018

Date de visite

: 10/09/2018

Date de constitution du dossier « en état »

: 21/09/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition pour le compte de la commune de St Denis par portage foncier dans le cadre de la restructuration de la cité AH-SOUNE (Projet PRUNEL).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AO 486p

Description du bien : 3 des 8 lots de la copropriété AO 486 (AH-SOUNE), composés de 3 appartements de type triplex, côte à côte, inhabités depuis de nombreuses années et en très mauvais état.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : M. AH-SOUNE Gilbert
- situation d'occupation : Libres

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UD, réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 293 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Nathalie FESTIN-PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de récépissé : 05/03/2019

Direction Générale des Finances Publiques.

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019

Le présent document a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la

Gilbert ANNETTE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS
Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

Le 05 / 10 / 2018

DRFIP de la REUNION

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : N° dossier : 2018-411V0839

EPFR

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARTIE DE PARCELLE CADASTRÉE AO 487 (2 LOTS DE COPROPRIÉTÉ)

ADRESSE DU BIEN : CITÉ AH-SOUNE, Bd LANCASTEL – SAINT DENIS

VALEUR VÉNALE : 282 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT

EPFR

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. Jacques LE ROUX

2 – Date de consultation

: 18/09/2018

Date de réception

: 21/09/2018

Date de visite

: 10/09/2018

Date de constitution du dossier « en état »

: 21/09/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition pour le compte de la commune de St Denis par portage foncier dans le cadre de la restructuration de la cité AH-SOUNE (Projet PRUNEL).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AO 487p

Description du bien : Parcelle de terrain d'une superficie cadastrale de 642 m² supportant un immeuble composé de 5 lots en copropriété construit en 1976. L'EPFR envisage d'acquérir 2 de ces lots composés de 2 maisonnettes mitoyennes en R+1 dont l'une en mauvais état.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : M. AH-SOUNE Gilbert
- situation d'occupation : Evaluées libres à la demande du consultant

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UD, réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 282 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

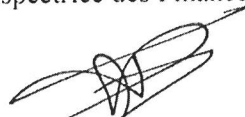
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Nathalie FESTIN-PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190222-191026-DE

Date de récépissé : 05/03/2019

Date de réception préfecture : 05/03/2019

Direction Générale des Finances Publiques.

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/03/2019

Le présent document a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.