

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le SAMEDI 22 JUIN, à 09 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en troisième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 14 h 28).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / HOAREAU Jean-François (arrivé à 10 h 21 au Rapport n° 19/3-017) / CLAIN Claudette (arrivée à 09 h 21 au Rapport n° 19/3-003) / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève (arrivée à 10 h 10 au Rapport n° 19/3-016) / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole / DUCHEMANN Yvette (arrivée à 09 h 30 au Rapport n° 19/3-004) / FIDJI Jean-Claude / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 09 h 11 après l'appel nominal) / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 09 h 21 au Rapport n° 19/3-003) / VITRY Faouzia

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Pour toute la durée de la séance

ORPHÉ Monique

À l'arrivée de sa mandataire (10 h 10 / Rapport n° 19/3-016)

ADAME Brigitte

À son départ (09 h 30 / Rapport n° 19/3-004)

HOARAU Brigitte

Pour toute la durée de la séance

PESTEL René Louis

ANDAMAYE Marie-Annick

MARCHAU Jean-Pierre

JAVEL François

LOYHER Jeanne

NAILLET Philippe

BARDINOT Sonia

HOARAU Serge

HO-SHING Cynthia

par BÉLIM Audrey

par BOMMALAIS Geneviève

par FIDJI Jean-Claude

par FRANÇOISE Gérard

par EUPHRASIE Didier

par CHOPINET Gérard

par MAILLOT Gérald

par HUMBLOT Nicole

par FONTAINE Gabrielle

par LESCAT Michel

par HUBERT Richenel

par TÉCHER Régis

Les membres présents, au nombre de 42 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## VOTE DES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code général des Collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de LOWINSKY Jacques en qualité de Président de Séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2018 : Rapports n° 19/3-017 (Budget Annexe de l'Eau), n° 19/3-021 (Budget de la Régie Affaires funéraires) – direction des débats et vote : MAILLOT Gérard –, n° 19/3-023 (Budget de la Régie Marchés et Droits de Place) – direction des débats et vote : MAILLOT Gérard – et n° 19/3-025 (Budget principal) – direction des débats et vote : VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini –.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(*)	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick BOMMALAIS Geneviève FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François LESCAT Michel MAMODE Nourjhan VITRY Faouzia HUBERT Richenel	(Président) (délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/3-028
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP	
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball	
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis	
(*)	ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 19/3-037
	MAILLOT Gérard	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/3-041
	DUCHEMANN Yvette	(déléguée/ Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/3-043
(*)	NAILLET Philippe	(délégués/ CINOR)		
(*)	LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard			
(*)	HOARAU Serge			
(*)	DUCHEMANN Yvette	(déléguée/ Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/3-044
(*)	NAILLET Philippe	(délégués/ CINOR)		
(*)	LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard			
(*)	HOARAU Serge			
(*)	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick BOMMALAIS Geneviève FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François LESCAT Michel MAMODE Nourjhan VITRY Faouzia HUBERT Richenel	(Président) (délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/3-049
	LOWINSKY Jacques HOAREAU Jean-François BOMMALAIS Geneviève	(délégués/ Ville)	au titre de la SPL OPÉ	
(*)	ADAME Brigitte KICHENIN Virgile CHOPINET Gérard BÉLIM Audrey ASSABY Maximilien			

CCAS Centre communal d'Action sociale  
OMS Office municipal des Sports  
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion  
SPL OPÉ Société publique locale « Oser pour l'Éducation »

CAP Club Animation Prévention  
SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion  
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(\*) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

FOURNEL Dominique	arrivé à 09 h 11	après l'appel nominal
CLAIN Claudette JEAN-PIERRE Philippe	arrivés à 09 h 21	au Rapport n° 19/3-003
DUCHEMANN Yvette	arrivée à 09 h 30	au Rapport n° 19/3-004
BOMMALAIS Geneviève	arrivée à 10 h 10	au Rapport n° 19/3-016
HOAREAU Jean-François	arrivée à 10 h 21	au Rapport n° 19/3-017
BAREIGTS Éricka	sortie de 09 h 18 à 09 h 58	du Rapport n° 19/3-002 au Rapport n° 19/3-015
FOURNEL Dominique	sorti de 09 h 51 à 09 h 53	du Rapport n° 19/3-011 au Rapport n° 19/3-012
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	sortie de 09 h 57 à 10 h 07	du Rapport n° 19/3-015 au Rapport n° 19/3-016
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 16 à 10 h 24	du Rapport n° 19/3-017 au Rapport n° 19/3-018
MAMODE Nourjhan	sortie de 10 h 19 à 10 h 39	du Rapport n° 19/3-017 au Rapport n° 19/3-019
COUDERC Alain LESCAT Michel	sortis de 10 h 25 à 10 h 32	du Rapport n° 19/3-018 au Rapport n° 19/3-019
SILOTIA William	sorti de 10 h 25 à 10 h 45	du Rapport n° 19/3-018 au Rapport n° 19/3-023
DUCHEMANN Yvette	sortie de 10 h 26 à 10 h 43	du Rapport n° 19/3-019 au Rapport n° 19/3-023
LOWINSKY Jacques	sorti de 10 h 29 à 11 h 03	du Rapport n° 19/3-019 au Rapport n° 19/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 41 à 10 h 43	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
HUMBLOT Nicole	sortie de 10 h 41 à 10 h 45	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
EUPHRASIE Didier	sorti de 10 h 41 à 10 h 55	du Rapport n° 19/3-021 au Rapport n° 19/3-023
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 43 à 10 h 46	du Rapport n° 19/3-023 au Rapport n° 19/3-025
CADJEE Ibrahim	sorti de 10 h 44 à 10 h 55	du Rapport n° 19/3-023 au Rapport n° 19/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 46 à 10 h 54	au Rapport n° 19/3-025
ARLONDON Corine	sortie de 10 h 53 à 11 h 27	au Rapport n° 19/3-025
TÉCHER Régis	sorti de 11 h 36 à 11 h 45	au Rapport n° 19/3-025 (revenu après le vote)
ANNETTE Gilbert	sorti de 11 h 44 à 11 h 45	du Rapport n° 19/3-025 au Rapport n° 19/3-026
DOKI-THONON Lisianne HUBERT Richenel TÉCHER Régis	sortis de 11 h 45 à 11 h 53	du Rapport n° 19/3-025 au Rapport n° 19/3-030
HOAREAU Jean-François	sorti de 11 h 48 à 12 h 11	du Rapport n° 19/3-028 au Rapport n° 19/3-033
ANILHA Fernande	sortie de 11 h 52 à 11 h 56	du Rapport n° 19/3-029 au Rapport n° 19/3-031
FOURNEL Dominique	sorti de 12 h 07 à 12 h 16	du Rapport n° 19/3-032 au Rapport n° 19/3-036
CADJEE Ibrahim	sorti de 12 h 25 à 12 h 38	du Rapport n° 19/3-036 au Rapport n° 19/3-043
ISIDORE Marylise	sortie de 12 h 32 à 12 h 55	du Rapport n° 19/3-040 au Rapport n° 19/3-046
FIDJI Jean-Claude	sorti de 12 h 51 à 13 h 03	du Rapport n° 19/3-046 au Rapport n° 19/3-051
ANILHA Fernande	sortie de 12 h 57 à 13 h 00	du Rapport n° 19/3-047 au Rapport n° 19/3-050

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

(suite)

ARLONDON Corine	sortie de 13 h 00 à 13 h 20	au Rapport n° 19/3-051	
	sortie de 14 h 00 à 14 h 17	du Rapport n° 19/3-051 lors de la présentation de la Motion	
HOARAU Brigitte	partie à 09 h 30	au Rapport n° 19/3-004	<i>procuration à FIDJI Jean-Claude</i>
DUCHEMANN Yvette LATRA Sylvie	parties à 14 h 19	avant le vote de la Motion	

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 1ER JUILLET 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 42 sur 55.

**OBJET**        **Acquisition des terrains bâti et non bâti AH 136 et 137 situés rue de la République au Bas de la Rivière**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.19.03 entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR)

---

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

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur des terrains cadastrés section AH n° 136 et n° 137 d'une superficie de 3 065 m<sup>2</sup>, situés 91-93 Rue de la République au Bas de la Rivière à Saint-Denis, appartenant à la SIDR, en vue de réaliser un équipement public sur ce site.

A cet effet, l'EPFR a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11.19.03.

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

- le coût d'acquisition est de 1 150 000,00 €, conforme à l'estimation des services du Domaines n° 2018-411V0657 du 4 septembre 2018 ;
- la durée de portage est de 8 ans ;
- le différé de paiement est de 4 ans ;
- le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui fera à terme (sur la période 2023-2027 pour une acquisition en 2019) 5 échéances de paiement d'un montant annuel de 240 350,00 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 879,75 €/ an au taux actuel de 8,50 %) ;
- la destination prévue est « EQUIPEMENT PUBLIC ».

Le terrain est bâti d'une maison ancienne en R + combles non aménagés, à usage de bureaux.

La construction est actuellement occupée par l'Association réunionnaise des Maîtres d'Ouvrages sociaux (ARMOS).

Je vous informe que, conformément à l'article 3 de la convention, la Commune a la possibilité, en cours de portage, de désigner un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit, celui-ci prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à la convention.

Par conséquent, je vous propose :

1° d'approuver les termes de la convention n° 11.19.03 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion ;

2° de m'autoriser ou mon représentant à signer cet acte et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

**OBJET**      **Acquisition des terrains bâtis et non bâtis AH 136 et 137 situés rue de la République au Bas de la Rivière**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.19.03 entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR)

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'avis financier de France Domaine n° 2018-411V657 en date du 4 septembre 2018 ;

Vu le RAPPORT N°19/3-044 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur DELORME Éric - 15ème adjoint ;

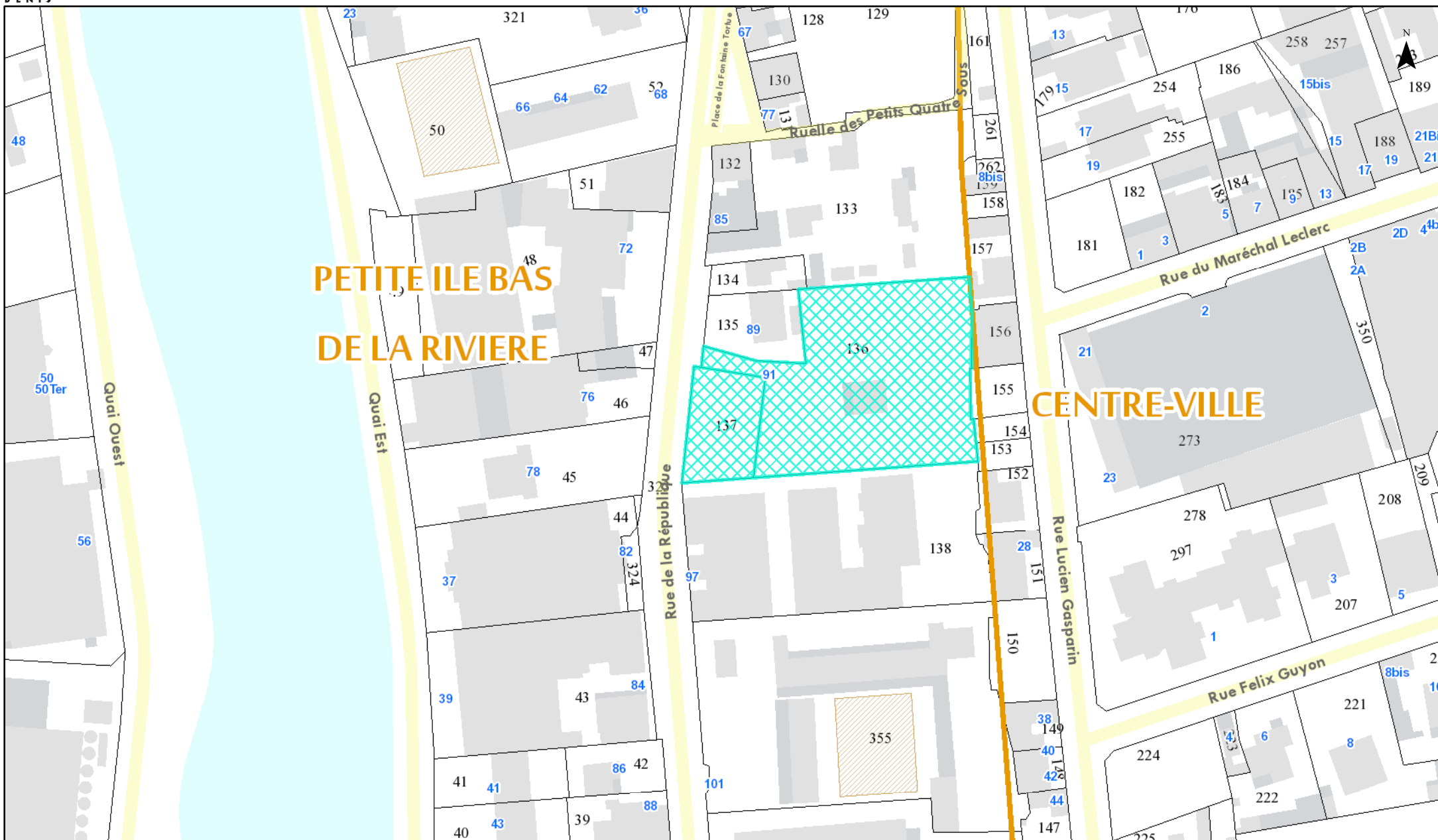
**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve les termes de la convention n° 11.19.03 d'acquisition foncière et de portage des terrains bâti et non bâti AH 136 et 137, à intervenir entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire ou son représentant à signer la convention annexée à la présente avec l'EPFR et toutes les pièces y afférentes.



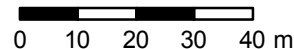
## Plan de situation

Accusé de réception en préfecture  
 4-219740115-20190622-193044-DE  
 Date de télétransmission : 04/07/2019  
 Date de réception en préfecture : 07/07/2019

**Légende**

Numero des adresses	Axe de voies	Secteur
Parcelles	Plans d'eau	Bâtiments

Plans d'eau	Parcelles	Bâtiments	Léger	hydronyme	toponyme_divers	terrain_sport
Plans d'eau	Parcelles	Dur		hydronyme	toponyme_divers	terrain_sport





**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 04 / 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](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : N° dossier : 2018-411V 657

**DRFIP de la REUNION**

à

**MAIRIE DE SAINT DENIS**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES CADASTRÉES AH 136-137**

**ADRESSE DU BIEN : 91-93 RUE DE LA RÉPUBLIQUE – BAS DE LA RIVIÈRE – ST DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 1 520 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mme Stéphanie THUONG-HIME*

**2 – Date de consultation**

: 18/06/2018

**Date de réception**

: 27/06/2018

**Date de visite**

: 30/08/2018

**Date de constitution du dossier « en état »**

: délai négocié 15/09/2018

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

Acquisition des parcelles bâties afin d'y réaliser une bibliothèque.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AH 136-137

Description du bien : Parcelles formant une unité foncière d'une superficie totale de 3 065 m<sup>2</sup>, supportant un bâtiment à usage de bureau d'une superficie de 134 m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SIDR
- situation d'occupation : Occupées par l'association ARMOS, mais seront libérées en cas de cession

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uavap, réseaux présents, PPR interdiction (R1) sur 420 m<sup>2</sup>, rB3 sur 1 032 m<sup>2</sup> et rB2 sur 1 042 m<sup>2</sup>.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 1 520 000 €

## 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,

Le Responsable des Missions Domaniales

  
Olivier BINET

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de transmission : 04/07/2019  
Date de réception en préfecture : 04/07/2019

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

Direction Générale des Finances Publiques.



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

**N° 11 19 03**

**CONCLUE ENTRE :**

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

**Objet : acquisition et portage des terrains AH 136 et AH 137,  
destinés à la réalisation d'un équipement public sur le bas  
de la Rivière.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

## **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.

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

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

**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 : **bas de la Rivière.**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AH	136	RUE DE LA REPUBLIQUE	2 545 m <sup>2</sup>
AH	137	RUE DE LA REPUBLIQUE	520 m <sup>2</sup>

**Total surface : 3 065 m<sup>2</sup>**

- Zonage au POS / P.L.U. approuvé : **UAVAP**
- Situation au PPR(s) : **INTERDICTION (R1) sur ± 420 m<sup>2</sup> ; PRESCRIPTIONS (rB3) sur 1032 m<sup>2</sup> et (rB2) sur 1042 m<sup>2</sup>**
  - AH 136** : PPR mouvement de terrain : aléa TRES ELEVE (17 % : 428 m2)  
PPR réglementaire : PRESCRIPTION (62 % : 1585 m2) - INTERDICTION (17 % : 428 m2)
  - AH 136** : PPR mouvement de terrain : aléa faible à modéré  
PPR réglementaire : PRESCRIPTION (100 % : 520m2)
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **plusieurs servitudes MH.**
- Zone Uavap, réseaux présents, PPR interdiction (R1) sur 420 m<sup>2</sup>, rB3 sur 1 032 m<sup>2</sup> et rB2 sur 1 042 m<sup>2</sup>.
- Nature du bien : **Terrain bâti d'une maison ancienne en R+combles non aménagés, à usage de bureaux.**
- Etat d'occupation : **La construction est occupée par l'Association Réunionnaise des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS).**

**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 **HUIT (8) 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 HUIT (8) 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 »**.

Accusé de réception en date du 04/07/2019  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

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.

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.

Accusé de réception en préfecture  
974-2191005-20190621-19033  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

**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 0,75 % 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

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	0,75% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

### **B –frais d'acquisition et de gestion.**

#### a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

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

##### Principe :

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

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

Accusé de réception  
 974-219740115-20190622-193044-DE  
 Date de télétransmission : 04/07/2019  
 Date de réception préfecture : 04/07/2019



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 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 :

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>
--------------------------

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

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190622-193044-DE Date de transmission : 04/07/2019 Date de réception préfecture : 04/07/2019
---

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 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 8 : Gestion des biens**

L'EPF Réunion est propriétaire et gestionnaire du bien pendant toute la durée de portage et ce jusqu'à la revente du bien à la Commune ou son repreneur.

Accusé de réception en préfecture  
974-219  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

L'EPF Réunion pourra 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 et des collectivités concernées.

L'EPF Réunion assure la gestion du bien en « Bon père de famille », à ce titre il pourra faire démolir les bâtis ou procéder à des travaux de sécurisation.

L'ensemble des frais afférents à la gestion du bien seront remboursés par la Commune ou son repreneur conformément à l'article 5/ B des présentes.

**Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes est bâti d'une petite maison à usage de bureaux, il est occupé par l'Association Réunionnaise des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS).**

**Il est convenu que l'EPFR conserve le bâtiment existant.**

### **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 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 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.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

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 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.

### **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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

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 Légimité.

**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**

**Le repreneur**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190622-193044-DE  
Date de télétransmission : 04/07/2019  
Date de réception préfecture : 04/07/2019

**ANNEXE 1**

**11 19 03 - Bibliothèque du bas de la Rivière AH 136-137**

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

- ▶ **Durée de portage souhaitée** **8 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** **5**

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **1 150 000.00 €**  
*(établi au vu de l'estimation des Domaines)*

▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

- 
- 

▶ **Décomposition du capital à amortir**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **1 150 000.00 €**

<u>1 150 000.00 €</u>	=	<b>SOUS-TOTAL 1 =</b>	<b>230 000.00 € /an</b>
5 échéances			

**A) Frais de portage à 0.75%**

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => **51 750.00 € HT**

<u>51 750.00 €</u>	=	<b>SOUS-TOTAL 2 =</b>	<b>10 350.00 €</b>	<b>879.75 €</b>	<b>11 229.75 € /an</b>
5 échéances					

<b>ECHEANCE ANNUELLE =&gt;</b>	<b>240 350.00 €</b>	<b>879.75 €</b>	<b>241 229.25€ /an</b>
<i>(x 5 échéances )</i>			

<b>Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage</b>	<b>1 201 750 €</b>	<b>4398.75 €</b>	<b>1 206 148.75 €</b>
--	--------------------	------------------	-----------------------

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Néant (cf. délib CA du 26/02/2015)
- Frais d'acquisition (notaire, impôts,..) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

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

- 
- 
- 

<b>▶ Coût de revient final cumulé</b>	<b>1 201 750 €</b>	<b>4398.75 €</b>	<b>1 206 148.75 €</b>
<i>(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i>			

L'EPF

**La Commune**  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-2191003-20190622-193044-DE  
 Date de télétransmission : 04/07/2019  
 Date de réception préfecture : 04/07/2019