

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 31 OCTOBRE, à 09 h 03, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale de la 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 13 h 36).

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

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU (arrivé à 10 h 15 en cours de présentation du Rapport n° 20/5-001), Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, François JAVEL, Joëlle RAHARINOSY, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Xavier-Jonathan RITOU, Alain ZANÉGUY, MÉDÉA MADEN Noela, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD (arrivée à 09 h 57 en cours de présentation du Rapport n° 20/5-001), Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Alain ZANÉGUY	(à son départ à 11 h 38 au Rapport n° 20/4-008)	par Jean-Régis RAMSAMY
Michel LAGOURGUE	(à son départ à 11 h 53 après le vote du Rapport n° 20/5-009)	par Haroun GANY
Didier ROBERT	(toute la durée de la séance)	par Vincent BÈGUE

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (49 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition de la Maire, adoptée par vote à main levée et à l'unanimité des votants, le Rapport n° 20/5-037 relatif à la « lutte contre la grande pauvreté à Madagascar / attribution d'une aide d'urgence au Groupe de Recherche et d'Échanges technologiques (GRÉT) et mise en place d'un plan d'aide au développement pluriannuel » a été inscrit à l'ordre du jour de séance.

ÉLUS INTÉRESSÉS

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

Élu(e)s intéressé(e)s	(en qualité de)	au titre de/ du	Rapport n°
(1) <i>Nadia RAMASSAMY</i>	(déléguée/ Région Réunion)	ÉPFR	20/5-026
- Gilbert ANNETTE	(délégués/ CINOR)		
- Jean-François HOAREAU			
- Julie PONTALVA			
- Benjamin THOMAS			

- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CCAS	20/5-035
- David BELDA	(délégués/ Ville)		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
- Dominique TURPIN			
- Éric DELORME			
- Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
(2) <i>Alain ZANÉGUY</i>			

- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CDÉ	
- Christelle HASSEN	(délégués/ Ville)		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			

ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion
 CCAS Centre communal d'Action sociale
 (1) élue absente à la séance

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
 CDÉ Caisse des Écoles
 (2) élu parti au Rapport n° 20/5-008

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Wanda YENG-SENG BROSSARD	arrivée à 09 h 57	en cours de présentation
Jean-François HOAREAU	arrivé à 10 h 15	du Rapport n° 20/5-001
Alain ZANÉGUY	parti à 11 h 38	au Rapport n° 20/5-008 (procuration à Jean-Régis RAMSAMY)
Ibrahim DINDAR	sorti de 11 h 38 à 12 h 04	du Rapport n° 20/5-009 au Rapport n° 20/5-014
Michel LAGOURGUE	parti à 11 h 53	au Rapport n° 20/5-009 (procuration à Haroun GANY)
Vincent BÈGUE	sorti de 11 h 53 à 11 h 59	du Rapport n° 20/5-010 au Rapport n° 20/5-014
Éricka BAREIGTS	sortie de 11 h 53 à 12 h 00	du Rapport n° 20/5-010 au Rapport n° 20/5-014
Geneviève BOMMALAIS	sortie de 12 h 13 à 12 h 35	du Rapport n° 20/5-016 au Rapport n° 20/5-020
	sortie de 12 h 40 à 12 h 48	du Rapport n° 20/5-023 au Rapport n° 20/5-028
	parti à 13 h 13	au Rapport n° 20/5-033

La 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 VENDREDI 6 NOVEMBRE 2020 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 49 sur 55.

OBJET Acquisition du terrain DH 248 situé boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre

Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 20 04 entre la Ville de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR)

L'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR) 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'ÉPFR pour qu'il se porte acquéreur du terrain bâti cadastré DH 248 d'une superficie de 1 820 m² situé boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre, dont les caractéristiques sont décrites ci-après :

- propriétaire : FONTANA Patrice ;
- zonage au PLU approuvé : Zone Ui ;
- situation au PPR réglementaire : prescription (65 % : 1192 m²) - interdiction (35 % : 628 m²) ;
- servitudes publiques ou conventionnelles : pas de servitude identifiée ; l'accès s'opèrera par la parcelle DK 434 partie, dont la cession d'une portion de 488 m² a été autorisée par Délibération du Conseil municipal en date du 15 février 2020 ;
- nature du bien : parcelle de terrain, édifiée d'une villa individuelle sur rez-de-chaussée, en dur sous dalle sur toiture tôle avec garage, à démolir dans le cadre du projet de réalisation de l'opération de logements ;
- état d'occupation : terrain réputé libre de toute location ou occupation.

La Commune a souhaité que le portage de ce terrain puisse être assuré par l'ÉPFR et rétrocédé à la SHLMR à l'issue d'un délai de trois ans, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de logements aidés (projet de 34 PLI en collectif).

Il convient désormais de définir les conditions de portage et de rétrocession de ce foncier.

À cet effet, l'Établissement public foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11 20 04.

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

- le coût d'acquisition du foncier est de 974 000,00 €, établi au vu de l'estimation du service des domaines n° 2020-4111V0832, du 19 octobre 2020 ;
- la durée de portage est de trois ans, avec un différé de paiement de deux ans ;

- le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui fera, pour la SHLMR, repreneur, deux échéances de paiement d'un montant de 534 843,75 € + TVA sur les frais de portage (soit 836,72 €/ an HT au taux actuel de 8,50 %) ;
- la destination prévue est la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant à minima 60 % de logements aidés ;
- la convention prévoit la possibilité de démolition des constructions qui y sont édifiées par l'ÉPFR dès après acquisition ; il est convenu que l'ÉPF Réunion confirme à la Commune ou son repreneur la prise en charge financière des travaux de désamiantage et de démolition ;

l'ÉPFR reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Conformément à l'article 3 de la Convention, la Commune a la possibilité de désigner un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit. Ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette convention.

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

Il est également rappelé que par Délibération du 7 octobre 2019, le Conseil d'Administration de l'ÉPFR a adopté une mesure de bonification des terrains acquis pour le compte de ses Communes membres dites « non déficitaires au sens de la Loi SRU », pendant la durée du PPIF 2019-2023, dont le principe est de bonifier de 20 % maximum du prix de cession HT du terrain dans la limite de 200 000,00 € par opération, dès lors que le membre de l'ÉPFR ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements aidés ou 25 % de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et Nouveau Programme national de Renouvellement urbain (NPNRU).

L'acquisition de ce foncier pourrait en conséquence bénéficier d'une subvention de l'ÉPFR de 200 000,00 € qui sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble.

Par conséquent, je vous demande :

- de désigner la SHLMR en tant que repreneur à la convention d'acquisition foncière n° 11 20 04 ;
- d'approuver les termes de la convention n° 11 20 04 à intervenir entre la Commune, la SHLMR et l'Établissement public foncier de la Réunion ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer cet acte avec la SHLMR et l'ÉPFR, et toutes pièces y afférentes ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) par anticipation à signer tout avenant à la convention d'acquisition foncière n° 11 20 04 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR, sous réserve d'éligibilité.

OBJET **Acquisition du terrain DH 248 situé boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre**
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 20 04 entre la Ville de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR)

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 RAPPORT N° 20/5-026 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur David BELDA - 4ème adjoint de quartier au nom de la commission « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable de ladite commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve les termes de la convention ci-annexée d'acquisition foncière et de portage n° 11 20 04 à intervenir entre la Commune, la SHLMR et l'ÉPFR portant sur l'acquisition du terrain cadastré section DH n° 248 situé boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre

ARTICLE 2

Autorise la Maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention n° 11 20 04 annexée à la présente avec la SHLMR et l'ÉPFR, et toutes les pièces y afférentes.

ARTICLE 3

Autorise la Maire ou son (sa) représentant(e) par anticipation à signer tout avenant à la convention n° 11 20 04 visant à bonifier le prix du terrain par la CINOR, sous réserve d'éligibilité.



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

N° 11 20 04

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- **LASHLMR (repreneur)**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré DH 248 situé
Boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre.**

PREAMBULE

L'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les activités de l'EPF Réunion s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (P.P.I.F) réalisé par tranches annuelles.

Les actions ou opérations ont pour objet :

- ❖ de mettre en œuvre un projet urbain,
- ❖ de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- ❖ d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- ❖ de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- ❖ de réaliser des équipements collectifs,
- ❖ de lutter contre l'insalubrité,
- ❖ de permettre le renouvellement urbain,
- ❖ de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

Par délibération du 07 octobre 2019, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté une mesure de bonification des terrains acquis pour le compte de ses communes membres dites «non déficitaires au sens de la loi SRU », pendant la durée du PPIF 2019/2023, dont le principe est de bonifier de 20 % maximum du prix de cession HT du terrain dans la limite de 200.000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements aidés ou 25 % de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ceci exposé,

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-DENIS** représentée par son Maire, Madame Ericka Bareigts, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, dont le siège est situé Le Ruisseau- Rue du Bois de Nèfles- 97474 Saint-Denis Cedex, représentée par son Directeur, Monsieur Gilles TARDY, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 15 décembre 2017, ci-après dénommée « **le repreneur** »,

D'autre part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération 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,

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **Boulevard Gaston de Monnerville à Bellepierre.**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
DH	248	Allée des Topazes, Bellepierre	1820 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Zone Ui**
- Situation au PPR(s) : **prescription (65 % : 1192 m2) - interdiction (35 % : 628 m2)**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Pas de servitude identifiée ; l'accès s'opèrera par la parcelle DK 434 partie, dont la cession d'une portion de 488 m² a été autorisée par délibération du Conseil municipal du 15 février 2020.**
- Propriétaire : **FONTANA Patrice**
- Nature du bien : **Une parcelle de terrain, édifiée d'une villa individuelle sur rez de chaussée, en dur sous dalle sur toiture tôle avec garage, à démolir dans le cadre du projet de réalisation de l'opération de logements.**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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 **TROIS (3) 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 TROIS (3) 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, étant précisé que la défaillance du repreneur s'entend :

- de la mise en liquidation judiciaire de ce dernier,
- d'un accord entre la commune et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par la commune.

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 **DEUX (2) 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.

La Commune par délibération en date du a désigné la SHLMR, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740119-20201031-205026-DE
Date de pré-saisie : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Article 4 : Contribution de l'EPCI

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, et dans l'hypothèse où le projet poursuivi serait éligible au versement d'une subvention, celle-ci sera actée par avenant modificatif.

Article 5 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.
- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

Article 6 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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.

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 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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.

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibération du Conseil d'administration du 07 octobre 2019) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.
- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (dépollution, démolition, clôture, diagnostics, etc) ou de sécurisation des bâtis existants dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement.
- Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect par la Collectivité ou son repreneur de leur engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, la totalité des frais notariés d'acquisition et de préparation du foncier réglée par l'EPF Réunion devra faire l'objet d'un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l'EPF Réunion.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

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.

L'EPFR s'engage par les présentes, à verser une subvention lors de la cession du foncier à la commune ou son repreneur d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix du/de(s) terrains (hors frais), dans la limite d'un montant maximum de 200 000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements aidés ou 25 % de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Article 7 : Destination de l'immeuble

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

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

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

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

Opération de logement comprenant à minima 60% de logements aidés

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF Réunion (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur.....), à l'EPCI et à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général contenu ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 10/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI *et/ou de 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.

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de leur engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI *et/ou de l'EPF Réunion* à ce(s) dernier(s) et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non respect de la destination prévue aux présentes.

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par l'EPF Réunion à la commune ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion pour approbation de son Conseil d'administration, en justifiant d'une nouvelle destination conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Les obligations, nées de cette acquisition par l'EPF Réunion, sont transférées de plein droit, au repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

Article 8 : Revente des biens par la Commune

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

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par la Commune** » des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention
- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200611-205036-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Article 9 : Gestion des biens

Le bien objet des présentes est bâti et pourrait faire l'objet d'une démolition par L'EPF Réunion.

Conformément à l'article 6 b ci-dessus, il est convenu que l'EPF Réunion confirme à la commune ou son repreneur la prise en charge des travaux de démolition.

L'EPF Réunion reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de 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 ou de leur non prise en charge, 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 événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;
- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Article 10 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

Si la Commune ou son repreneur souhaite occuper le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si 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 6 des présentes.

Accusé de réception en date du 06/11/2020
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de rétrotransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

La mise à disposition du bien à un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

Article 11 : Autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'epfr donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

Article 12 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- ❖ Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :

• jusqu'à 150 000 € HT	1.50 % HT
• de 150 000 € à 300 000 € HT	1.00 % HT
• au delà de 300 000 € HT	0.75 % HT

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 13 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

L'EPF Réunion peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

Article 14 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de la Commune ou de son repreneur, à qui, elle rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou son repreneur pourra, à tout moment demander à l'EPF Réunion tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

Article 15 : Litiges et contentieux

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPF Réunion.

Article 16 : Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légimité.

Article 17: Durée de la convention

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

Fait à SAINT-DENIS

Le

La Commune

L'E.P.F.Réunion

Le repreneur

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

ANNEXE 1

11 20 04 - DH 248 - FONTANA

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** **3 ans**
- ▶ **Différé de règlement souhaité** **2 ans**
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** **2**

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- ▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **1 050 000.00 €**
(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 => **1 050 000.00 €**
- | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|-------------------------|
| 1 050 000.00 € | = | SOUS-TOTAL 1 = | 525 000.00 € /an |
| 2 échéances | | | |

FRAIS DE PORTAGE, FRAIS D'ACQUISITION, FRAIS/PRODUITS DE GESTION

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>
- | | | | | | |
|--------------------|---|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 19 687.50 € | = | SOUS-TOTAL 2 = | 9 843.75 € | 836.72 € | 10 680.47 € /an |
| 2 échéances | | | 9 843.75 € | 836.72 € | 10 680.47 € /an |

ECHEANCE ANNUELLE (1+2)	534 843.75 €	836.72 €	535 680.47 € /an
(x 2 échéances)			

PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	1 069 687.50 €	1 673.44 €	1 071 360.94 €
---	-----------------------	-------------------	-----------------------

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)
- Frais d'acquisition et de gestion : Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais d'acquisition par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

- Subvention EPFR (Logement aidé sur communes non SRU) **-200 000.00 €**

▶ Coût de revient final cumulé	869 687.50 €	1 673.44 €	871 360.94 €
<i>(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i>			

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

L'EPF Réunion

SHLMR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
REUNION
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 0262 94 05 88
Mél. : drfip974.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

SHLMR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Téléphone : 0692 05 47 10
courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 2587175
Réf Lido : 2020-4111V0832

Saint Denis, le 19/10/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle cadastrée DH 248

Adresse du bien : 95 allée des Topazes – Bellepierre – Saint Denis

Valeur vénale : 974 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

SHLMR

affaire suivie par : M. Damien DEVEAU

2 – DATE

de consultation : 30/09/2020

de réception : 06/10/2020

de visite : 13/10/2020

de dossier en état : 13/10/2020

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

Projet d'acquisition en vue de la construction d'une opération de 34 logements.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20201031-205026-DE
Date de télétransmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Dans le quartier bas de Bellepierre, à proximité de la mairie annexe, une maison d'habitation construite en 1975 sur un terrain de 1820 m². Elle est de plain pied avec une partie en sous-sol composée de :

RDC : Entrée, séjour, cuisine, bureau, 4 chambres, 1 sdb, 1 wc, 1 sdb avec wc pour une surface habitable d'environ 160 m² de surface habitable.

Sous-Sol : 55 m² de surface habitable.

S'y ajoutent, une terrasse en L pour 68 m² ainsi qu'un garage en dépendance de 50 m².

Une rénovation complète intérieure et extérieure s'impose.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Actuellement occupé par le propriétaire

6 – URBANISME - RÉSEAUX

Zone Ui, réseaux présents. PPR interdiction sur 628 m².

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

PLU Saint Denis Mars 2016

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

974 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour la directrice régionale par intérim et par délégation,
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
Le 06/11/2020 à 10h26
Date de transmission : 06/11/2020
Date de réception préfecture : 06/11/2020
La demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.