

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 24 FÉVRIER, à 16 h 08, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en PREMIÈRE SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, 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 18 h 22).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, 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, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET (arrivé à 16 h 19 avant l'examen des rapports), Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Henriette BABET, Haroun GANY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par Stéphane PERSÉE
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Vincent BÈGUE	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Michel LAGOURGUE

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (46 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de (d')	au titre de la (de l')	rapport n°
- Gérard FRANÇOISE	délégué / Département	SIDR	23/1-001
- Gérard FRANÇOISE	délégué / CINOR	SODIPARC	23/1-004
- Brigitte ADAME - Jacques LOWINSKY - David BELDA - Audrey BÉLIM	délégués / CINOR	NORDÉV	23/1-008
- Christelle HASSEN - Jean-Max BOYER - Jean-François HOAREAU - Gérard FRANÇOISE	délégués / Ville		
- Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Gilbert ANNETTE - Thomas BENJAMIN	délégués / CINOR	ÉPFR	23/1-013
- Jean-François HOAREAU - Michel LAGOURGUE	élu / Conseil municipal avocat	protection fonctionnelle activité professionnelle	23/1-032

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

SODIPARC

Société dionysienne de Gestion des Équipements

CINOR

NORDÉV

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

Société d'Économie mixte  
de Développement du Nord de la Réunion

ÉPFR

Établissement public foncier de la Réunion

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Philippe NAILLET	arrivé à 16 h 19	avant l'examen des rapports
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 16 h 23 revenu à 16 h 25	avant le rapport n° 23/1-001 au rapport n° 23/1-002
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SODIPARC)	sorti à 16 h 34 revenu à 16 h 39	avant le rapport n° 23/1-004 au rapport n° 23/1-005
Julie LALLEMAND (était représentée par Jean-Pierre MARCHAU)	arrivée à 16 h 45	au rapport n° 23/1-006
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 45	au rapport n° 23/1-006

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE et autre**

(suite)

Brigitte ADAME		
Jacques LOWINSKY		
David BELDA		
Audrey BÉLIM	sortis à 16 h 49	au rapport n° 23/1-008
Christelle HASSEN	revenus à 16 h 54	au rapport n° 23/1-009
Jean-Max BOYER		
Jean-François HOAREAU		
Gérard FRANÇOISE		
<i>(voir élus intéressés : NORDÉV)</i>		

<i>Jacques LOWINSKY</i>	<i>n'a pas pris part au vote du rapport n° 23/1-010</i>
-------------------------	---

Jean-François HOAREAU		
Julie PONTALBA	sortis à 17 h 03	au rapport n° 23/1-013
Gilbert ANNETTE	revenus à 17 h 15	au rapport n° 23/1-014
Benjamin THOMAS		

Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 02	au rapport n° 23/1-021

Sonia BARDINOT	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 03	au rapport n° 23/1-021

Marie-Anick ANDAMAYE	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/1-023

Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 13	au rapport n° 23/1-032
<i>(voir élus intéressés : élu / Conseil municipal)</i>	revenu à 18 h 17	avant la clôture de séance

<i>Michel LAGOURGUE</i>	<i>n'a pas pris part au vote du rapport n° 23/1-032</i>
<i>(voir élus intéressés : activité professionnelle)</i>	

**OBJET**      **Projet de réalisation d'une résidence pour personnes âgées d'environ soixante logements sur la parcelle DR 536 au Chaudron**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et portage n° 11 21 03 entre la Commune de Saint-Denis, la Société immobilière du Département de la Réunion (SIDR) et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR)

---

L'Établissement public foncier 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'ÉPFR pour qu'il se porte acquéreur du bien décrit ci-dessous, en vue de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre de logements aidés pour personnes âgées, dont le repreneur est la SIDR :

- lieu-dit : **Le Chaudron**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
DR	536	36 boulevard du Chaudron	3 436 m <sup>2</sup>

- zonage au PLU approuvé : Ui,
- situation au PPR(s) : néant
- servitudes publiques ou conventionnelles : pas de servitude identifiée,
- propriétaire : Établissement public de Santé mentale de la Réunion (EPSMR),
- nature du bien : bien construit d'un ensemble de bâtiments en mauvais état, à démolir,
- état d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation.

À cet effet, l'Établissement public foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 21 06, à intervenir entre la Commune, la SIDR et l'ÉPFR.

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

- Le prix d'acquisition du foncier par l'ÉPFR est de 920 000 euros, établi au vu de l'avis des services du Domaine n° 2021-97411-49785 du 18 août 2021.
- La durée de portage est de quatre ans, avec un différé de paiement de quatre ans.
- Le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui fera, pour la SIDR, à partir de 2026, une échéance de paiement d'un montant de 947 600 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 2 346 €/ an au taux actuel de 8,50 %).
- La destination prévue est la réalisation d'une résidence pour personnes âgées comprenant environ soixante logements aidés, respectant l'engagement de réaliser 60 % de logements aidés.

- S'agissant d'un terrain supportant des constructions, la convention prévoit la possibilité de démolition des constructions qui y sont édifiées par l'ÉPF Réunion dès après acquisition ; il est convenu que l'ÉPF Réunion confirme à la Commune ou son repreneur la prise en charge technique et financière des travaux de désamiantage et de démolition. L'ÉPF 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.
- Au terme de cette convention, la Commune peut demander à l'ÉPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, qui devra obligatoirement être un ÉPCI, une autre personne publique, une Société d'Économie mixte ou un bailleur social.

Il est proposé de retenir la SIDR en qualité de repreneur à la convention, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'environ soixante logements aidés sur ce foncier.

- Cette acquisition étant destinée à accueillir une opération de logements aidés, elle pourrait bénéficier de bonifications au titre de la convention cadre CINOR/ ÉPFR en faveur du logement aidé ainsi qu'au titre des subventions de l'ÉPFR en faveur du logement aidé, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver les termes de la convention 11 21 06 à intervenir entre la Commune, la SIDR et l'Établissement public foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 21 06 annexée à la présente avec l'ÉPFR et la SIDR, ainsi que toutes les pièces y afférentes ;
- de m'autoriser par anticipation à signer tous actes et avenants à ladite convention ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.

**OBJET**      **Projet de réalisation d'une résidence pour personnes âgées d'environ soixante logements sur la parcelle DR 536 au Chaudron**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et portage n° 11 21 03 entre la Commune de Saint-Denis, la Société immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le RAPPORT N° 23/1-013 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Sonia BARDINOT - 10ème adjointe au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

#### **ARTICLE 1**

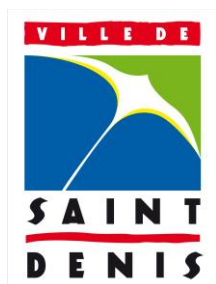
Approuve les termes de la convention n° 11 21 06 à intervenir entre la Commune, la SIDR et l'EPFR, aux conditions exposées au texte du rapport.

#### **ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer ladite convention d'acquisition foncière en annexe avec l'Établissement public foncier de la Réunion et la Société immobilière du Département de la Réunion, ainsi que toutes les pièces y afférentes.

#### **ARTICLE 3**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) par anticipation à signer tous actes et avenants à ladite convention ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.



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

**N° 11 21 06**

**CONCLUE ENTRE :**

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré DR 536 au  
Chaudron**

## 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.

La Commune de SAINT-DENIS a sollicité l'EPF RÉUNION pour qu'il se porte acquéreur de la parcelle de terrain cadastrée DR 536 d'une surface de 3437 m<sup>2</sup> située au Chaudron en vue de la réalisation d'une Résidence pour Personnes Âgées d'environ 60 logements aidés, s'inscrivant dans les objectifs du PLH intercommunal.

La Commune a souhaité que l'acquisition et le portage de ce terrain puisse être assuré par l'EPFR pour être ensuite revendu à la SIDR dans le cadre de la mise en œuvre du projet poursuivi.

Ceci exposé,

### Il est conclu le présent contrat entre :

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

D'une part,

- **La SIDR** dont le siège est situé Rue Félix Guyon- 97400 SAINT-DENIS, représentée par son Directeur, Monsieur Thierry OUILLON, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 30 juillet 2021, 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° 60/2022 du conseil d'administration du 12 juillet 2022, 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 : **Le Chaudron**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
<b>DR</b>	<b>536</b>	<b>36, Bd du Chaudron</b>	<b>3436 m<sup>2</sup></b>

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ui**
- Situation au PPR(s) : **Néant**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Pas de servitude identifiée**
- Propriétaire : **Etablissement Public de Santé Mentale (EPSMR)**
- Nature du bien : **Bien construit d'un ensemble de bâtiments en mauvais état à démolir**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

### Article 2 : Durée du portage

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

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard 4 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 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.

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

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes.

### **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.

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 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.

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.

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 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 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 :

**Réalisation d'une Résidence pour Personnes Âgées comprenant environ 60 logements aidés, respectant l'engagement de réaliser 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 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.

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 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**

**La Commune ou son repreneur souhaite que le bien objet des présentes fasse l'objet d'une démolition par l'EPF Réunion.**

**Conformément à l'article 5-B ci-dessus et dans le cas où l'EPF Réunion ne serait pas en mesure de procéder à la démolition du bâti, l'EPF Réunion en informera dans les meilleurs délais la Commune ou son repreneur.**

**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 non prise en charge des travaux de démolition ou de la réalisation de ces derniers, 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.

Par ailleurs :

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



- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

### **Article 9 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage**

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

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

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

Si la Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que la mise à disposition à un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles sauf accord écrit de l'EPF Réunion.

En cas de 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.

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'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 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.

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

### **Article 14 : Litiges et contentieux**

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

**Article 15 : Entrée en vigueur**

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

**Article 16: Durée de la convention**

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

Fait à SAINT-DENIS

Le .....

La Commune

L'E.P.F.Réunion

La SIDR

## ANNEXE 1

11 21 06 - EPSMR

### MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- |   |              |
|---|--------------|
| ▶ <b>Durée de portage souhaitée</b>   | <b>4 ans</b> |
| ▶ <b>Différé de règlement souhaité</b><br><i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i> | <b>4 ans</b> |
| ▶ <b>Nombre d'échéances calculées</b>   | <b>1</b>     |

### DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ▶ <b>Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.</b><br><i>(Établi au vu de l'estimation des Domaines)</i> | <b>920 000,00 €</b> |
|--|---------------------|

▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

- 
- 
- 

▶ **Décomposition du capital à amortir**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => | <b>920 000,00 €</b> |
|--|---------------------|

**920 000,00 €**

1 échéance

=

**SOUS-TOTAL 1 =**

**920 000,00 €**

### 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 =>

**27 600,00 € HT**

**27 600,00 €**

1 échéance

=

**SOUS-TOTAL 2 =**

HT	TVA / portage	TTC
<b>27 600,00 €</b>	<b>2 346,00 €</b>	<b>29 946,00 €</b>

**MONTANT ECHEANCE (1+2)**

**947 600,00 €**

**2 346,00 €**

**949 946,00 €**

(x 1 échéance)

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

- |  | HT | TVA | TTC |
|--|----|-----|-----|
| ▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion |    |     |     |
|  |    |     |     |
| ▪ Frais d'acquisition et de gestion :  |    |     |     |

Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)

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**

- 
- 

- |   |                     |                   |                     |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
|   | HT                  | TVA               | TTC                 |
| ▶ <b>Coût de revient final cumulé</b><br><i>(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i> | <b>947 600,00 €</b> | <b>2 346,00 €</b> | <b>949 946,00 €</b> |

La Commune

L'EPF Réunion

La SIDR





## Légende

PLU Modification Simplifiée N°7 - Décembre 2020

- |                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Droit particulier | PA1 Emplacement Réservé        |
| Propriétaire      | PA1 N° d'emplacements réservés |
| Portage EPFR      | PA1 Emprise de voie            |
|                   | Zonage PLU                     |

