

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 15 DÉCEMBRE, à 16 h 12, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME 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 20 h 11).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA (arrivé à 16 h 20, avant l'examen des rapports), Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 16 h 29, au rapport n° 23/7-003), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN (arrivée à 16 h 35, au rapport n° 23/7-003), Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET (arrivé à 16 h 19, avant l'examen des rapports), Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 17 h 12, au rapport n° 23/7-008), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM (arrivée à 16 h 26, au rapport n° 23/7-003), Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 22, au rapport n° 23/7-001), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE (arrivé à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Henriette BABET (arrivée à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 16 h 18, avant l'examen des rapports)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO		par Geneviève BOMMALAIS
David BELDA	à compter de son départ à 19 h 22, au rapport n° 23/7-025	par Fernande ANILHA
Christelle HASSEN	jusqu'à son arrivée à 16 h 35 au rapport n° 23/7-003	par Jean-François HOAREAU
Benjamin THOMAS	à compter de son départ à 18 h 49, au rapport n° 23/7-019	par Raihanah VALY
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 17 h 12 au rapport n° 23/7-008	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélié MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	à compter de son départ à 19 h 35, au rapport n° 23/7-028	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Vincent BÈGUE	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 16 h 18, avant l'examen des rapports	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### 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 du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 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, les rapports n° 23/7-062, n° 23/7-063 et n° 23/7-064 portant passation de conventions entre la Commune de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR) pour l'acquisition foncière et le portage respectivement des terrains cadastrés BH 546, 547 et 548 situés rue Tessan à Sainte-Clotilde pour la réalisation d'opérations de logements aidés ont été inscrits à l'ordre du jour de séance par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

## 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	au titre de la (l')	rapport n°
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP 23/7-007
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)	(titulaire)	délégués / Ville	CROUS (théâtre Vladimir Canter) 23/7-011
- <u>Jean-Max BOYER</u>	(suppléant)		
- <u>Jacques LOWINSKY</u>		parent	Lokal de la Source
- <u>Gilbert ANNETTE</u>		parent	ANVPR
- <u>Philippe NAILLET</u>		parent	ADRIE
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP
- <u>Brigitte ADAME</u>	(présidente)	députée / CINOR	MDEN de la Réunion
- <u>Jean-Max BOYER</u>		employé	
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	(présidente)	maire de Saint-Denis	MLN
- <u>Jacques LOWINSKY</u>	(président délégué)	délégués / Ville	
- <u>Raihanah VALY</u>			
- <u>Gérard FRANÇOISE</u>			
- <u>Christèle BEAUMIER</u>			
- <u>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</u>		partenaire	CÉVIF
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	ARCV
- <u>Noela MÉDÉA MADEN</u>		présidente	FJJ
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		parente	ASD
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		vice-présidente	ADÉSC
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>		parente	BCD
- <u>Arnaud HUGUET</u>		vice-président	OMS de Saint-Denis
- <u>Éricka BAREIGTS</u>		maire de Saint-Denis	CPTS Nord Réunion 23/7-022
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>	(titulaire)	délégués/ maire	
- <u>Stéphane PERSÉE</u>	(suppléant)	pour la promotion de la santé	

- Éricka BAREIGTS	(titulaire)	candidats	Conférence régionale...	23/7-024
- Jacques LOWINSKY	(suppléant)			
- Gérard FRANÇOISE		mandataire / Département	SIDR	23/7-035
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-038
- Monique ORPHÉ		délégués / Ville	SODIAC	23/7-039
- Jean-François HOAREAU				
- Virgile KICHENIN				
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-041
- Éricka BAREIGTS		maire de Saint-Denis	AGORAH	23/7-042
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-043
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-044
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
(2) David BELDA		délégué / Ville	SÉDRÉ	23/7-045
- Gérard FRANÇOISE	(PDG)	délégués / CINOR	SODIPARC	23/7-051
- Jean-François HOAREAU				
- Jean-Alexandre POLEYA		délégués / Ville		
- Virgile KICHENIN				
- Jean-Pierre MARCHAU				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-062
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-063
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-064
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				

CAP  
CROUS  
ANVPR  
ADRIE  
CINOR  
MDEN...  
MLN  
CÉVIF  
ARCV  
FJJ  
ASD  
ADÉSC  
BCD  
OMS...

Club Animation Prévention  
Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires (théâtre Vladimir Canter)  
Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion  
Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement  
Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Maison de l'Emploi du Nord de la Réunion  
Mission locale Nord  
Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales  
Association réunionnaise des Centres de Vacances  
Foyer des Jeunes de Joinville  
Archers de Saint-Denis  
Association dionysienne d'Éducation sportive canine  
Basket Club dionysien  
Office municipal des Sports de Saint-Denis

Conférence régionale...  
SIDR  
SHLMR  
SODIAC  
ÉPFR  
SÉDRÉ  
PDG  
SODIPARC

Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols  
Société immobilière du Département de la Réunion  
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion  
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction  
Établissement public foncier de la Réunion  
Société d'Équipement du Département de la Réunion  
président directeur général  
Société dionysienne de Gestion des Équipements

(1) élue absente / représentée  
(2) élu parti au rapport n° 23/7-025

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Michel LAGOURGUE Henriette BABET	arrivés à 16 h 17	
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 16 h 18	avant l'examen des rapports
Arnaud HUGUET	arrivé à 16 h 19	
Yassine MANGROLIA	arrivé à 16 h 20	
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 22	au rapport n° 23/7-001
Audrey BÉLIM	arrivée à 16 h 26	
Claudette CLAIN	arrivée à 16 h 29	au rapport n° 23/7-003
Christelle HASSEN	arrivée à 16 h 35	
Philippe NAILLET	sorti à 16 h 53 revenu à 17 h 03	au rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Brigitte ADAME	sortie à 16 h 58 revenue à 17 h 03	après le vote du rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Julie LALLEMAND	arrivée à 17 h 12	au rapport n° 23/7-008
Benjamin THOMAS	sorti à 17 h 30 revenu à 18 h 04	au rapport n° 23/7-008 au rapport n° 23/7-011
Marylise ISIDORE	sortie à 17 h 49 revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 17 h 54 revenu à 18 h 02	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55 revenue à 18 h 08	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Alexandre POLEYA	sorti à 17 h 57 revenu à 18 h 29	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Max BOYER Jacques LOWINSKY Gilbert ANNETTE <small>(voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)</small>	sortis à 18 h 31	au rapport n° 23/7-011 (thématiques : Culturel - Éducation populaire - Handicap/ Intégration/ Discrimination) pour le vote correspondant (lignes : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)
Gilbert ANNETTE	revenu à 18 h 32	au rapport n° 23/7-011 après vote de la ligne « ANVPR »

Philippe NAILLET Brigitte ADAME Jean-Max BOYER (confer supra) Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Jacques LOWINSKY (confer supra) Raihanah VALY Gérard FRANÇOISE Christelle BEAUMIER (voir élus intéressés : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)	sortis à 18 h 32 revenus à 18 h 33 (hors Éricka BAREIGTS)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY Noela MÉDÉA MADEN Christelle HASSEN Geneviève BOMMALAIS Marie-Anick ANDAMAYE Arnaud HUGUET (voir élus intéressés : CAP - CÉVIF - ARCV - FJJ - Vivancia océan Indien - ASD - ADÉSC - BCD - OMS de Saint-Denis)	sortis à 18 h 33 revenus à 18 h 35 (hors Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY et Noela MÉDÉA MADEN)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Philippe NAILLET	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 42	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Éricka BAREIGTS (élue intéressée : MLN)	revenue à 18 h 40	au cours de la présentation du rapport n° 23/7-013
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (élue intéressée : CÉVIF) Noela MÉDÉA MADEN (élue intéressée : FJJ)	revenues à 18 h 42	au rapport n° 23/7-014
Henriette BABET	sortie à 18 h 36 revenue à 18 h 43	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Guillaume KICHENAMA	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 45	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-016
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-016
Yassine MANGROLIA	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 51	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-019
Benjamin THOMAS	parti à 18 h 49	au rapport n° 23/7-019 en laissant procuration à Raihanah VALY
Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Marie-Anick ANDAMAYE Stéphane PERSÉE (voir élus intéressés : CPTS Nord de la Réunion)	sortis à 19 h 09 revenus à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/7-022 au rapport n° 23/7-023

<b>Éricka BAREIGTS</b> <small>(présidence assurée par Jean-François HOAREAU)</small> <b>Jacques LOWINSKY</b> <small>(voir élus intéressés : Conférence régionale...)</small>	sortis à 19 h 14 revenus à 19 h 23	avant examen du rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>Sonia BARDINOT</b>	sortie à 19 h 15 revenue à 19 h 25	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>Michel LAGOURGUE</b>	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 30	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>David BELDA</b>	parti à 19 h 22	au rapport n° 23/7-025 <small>en laissant procuration à Fernande ANILHA</small>
<b>Éric DELORME</b>	sorti à 19 h 34 revenu à 19 h 44	au rapport n° 23/7-028 au rapport n° 23/7-034
<b>Michel LAGOURGUE</b>	parti à 19 h 35	au rapport n° 23/7-028 <small>en laissant procuration à Noela MÉDÉA MADEN</small>
<b>Gérard FRANÇOISE</b> <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 44 revenu à 19 h 45	avant examen du rapport n° 23/7-035 au rapport n° 23/7-036
<b>Érick FONTAINE</b> <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 45 revenu à 19 h 46	avant examen du rapport n° 23/7-038 au rapport n° 23/7-039
<b>Monique ORPHÉ</b> <b>Jean-François HOAREAU</b> <b>Virgile KICHENIN</b> <small>(voir élus intéressés : SODIAC)</small>	sortis à 19 h 46 revenus à 19 h 47	avant examen du rapport n° 23/7-039 au rapport n° 23/7-040
<b>Érick FONTAINE</b> <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 48 revenu à 19 h 49	avant examen du rapport n° 23/7-041 au rapport n° 23/7-042
<b>Éricka BAREIGTS</b> <small>(voir élus intéressés : AGORAH)</small> <small>(présidence à Jean-François HOAREAU puis à Brigitte ADAME au rapport n° 23/7-043)</small>	sortie à 19 h 49 revenue à 19 h 51	avant examen du rapport n° 23/7-042 au cours du rapport n° 23/7-043
<b>Gilbert ANNETTE</b> <b>Jean-François HOAREAU</b> <b>Julie PONTALBA</b> <b>Benjamin THOMAS</b> <small>(voir élus intéressés : ÉPFR)</small>	sortis à 19 h 51 revenus à 19 h 52 <small>(hors Gilbert ANNETTE et Julie PONTALBA)</small>	avant examen du rapport n° 23/7-043 après vote du rapport n° 23/7-044
<b>Yassine MANGROLIA</b>	sorti à 19 h 51 revenu à 19 h 58	au rapport n° 23/7-043 au rapport n° 23/7-051
<b>Gilbert ANNETTE</b> <b>Julie PONTALBA</b> <small>(élus intéressés : ÉPFR)</small>	revenus à 19 h 55	au rapport n° 23/7-048

Gérard FRANÇOISE		
Jean-François HOAREAU		
Jean-Alexandre POLEYA	sortis à 19 h 57	avant examen du rapport n° 23/7-051
Virgile KICHENIN	revenus à 19 h 58	au rapport n° 23/7-052
Jean-Pierre MARCHAU		
(voir élus intéressés : SODIPARC)		

Philippe NAILLET	sorti à 20 h 02	au rapport n° 23/7-055
	revenu à 20 h 07	au rapport n° 23/7-059

Gilbert ANNETTE		
Jean-François HOAREAU		
Julie PONTALBA	sortis à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/7-062
Benjamin THOMAS	revenus à 20 h 11	après vote du rapport n° 23/7-064
Érick FONTAINE		
(voir élus intéressés : ÉPFR et SHLMR)		

**OBJET**      **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**  
Acquisition et portage par l'Établissement public foncier de la Réunion du terrain non bâti cadastré AO 74 dans la cité Ah-Soune à Saint-Denis en vue de la constitution d'une nouvelle réserve foncière  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 21 05 entre la Commune de Saint-Denis et l'ÉPFR

---

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 sur le périmètre du PRUNEL :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AO	74	Boulevard Lancastel - Saint-Denis	890 m <sup>2</sup>

- zonage au PLU approuvé : Ud,
- situation au PPR(s) : néant,
- servitudes publiques et/ou conventionnelles : Emplacement réservé (ER) n° 54, aléa faible au Porter à Connaissance (PAC) du PPR submersion marine à échéance 2100,
- propriétaire : consorts AH-SOUNE,
- nature du bien : esplanade centrale non bâtie de la Cité Ah-Soune,
- état d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation.

A cet effet, l'ÉPFR a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 21 05, à intervenir entre la Commune et l'Établissement public foncier de la Réunion ;

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

- Le prix d'acquisition du foncier par l'ÉPFR est de 534 000 euros, établi au vu de l'avis du service des Domaines n° 2022-97412-81584 du 2 décembre 2022.
- La durée de portage est de sept ans, avec un différé de paiement de quatre ans.
- Le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui fera, pour la Commune, à partir de 2028, quatre échéances de paiement d'un montant de 139 006,88 euros HT + TVA sur les frais de portage (soit 468,08 euros/ an au taux actuel de 8,50 %).
- La destination prévue est une réserve foncière dans le cadre de la restructuration de la cité Ah-Soune (ER n° 54 au PLU de décembre 2020).
- Gestion du bien : Le bien sera mis à disposition de la Commune ou de son repreneur dès après acquisition.



- Aux termes de cette convention, 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 », qui devra obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte ou un bailleur social.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention n° 11 21 05 à intervenir entre la Commune, et l'Etablissement public foncier de la Réunion, aux conditions précitées ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 21 05 annexée à la présente avec l'EPFR et toutes les pièces y afférentes ;
- de m'autoriser à signer l'acte de rachat à l'issue du portage ;
- de m'autoriser par anticipation à signer tout acte et avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.

**OBJET**      **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**  
Acquisition et portage par l'Établissement public foncier de la Réunion du terrain non bâti cadastré AO 74 dans la cité Ah-Soune à Saint-Denis en vue de la constitution d'une nouvelle réserve foncière  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11 21 05 entre la Commune de Saint-Denis et l'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 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis financier du service des Domaines n° 2022-97412-81584 du 2 décembre 2022 ;

Vu le RAPPORT N°23/7-043 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint 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 05 à intervenir entre la Commune de Saint-Denis et l'Établissement public foncier de la Réunion.

#### **ARTICLE 2**

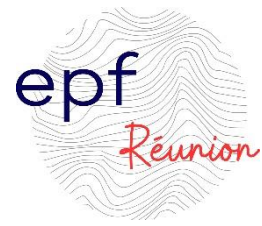
Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 21 05 annexée à la présente avec l'EPFR et toutes les pièces y afférentes.

#### **ARTICLE 3**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer l'acte de rachat à l'issue du portage.

#### **ARTICLE 4**

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



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

**N° 11 21 05**

**CONCLUE ENTRE :**

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AO 74, Cité AH-SOUNE**

## **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 sa 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** »,
  
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 31 octobre 2023, 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 :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AO	74	Boulevard Lancastel	890 m <sup>2</sup>

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ud**
- Situation au PPR(s) : **Néant**
- Servitudes publiques et/ou conventionnelles : **Emplacement réservé n° 54**
- Propriétaire : **Cts AH-SOUNE**
- Nature du bien : **Esplanade centrale non bâtie de la Cité AH-SOUNE**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

**Article 2 : Durée du portage**

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **SEPT 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 SEPT 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.

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.

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.

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.

<b>Durée de portage</b>	<b>Différé de paiement</b>	<b>taux de portage</b>
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 (délibérations du Conseil d'administration du 07 octobre 2019 et du 1<sup>er</sup> décembre 2022) :

- 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 prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires ainsi que les frais d'expertise agricoles ou immobilière.
- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (diagnostics, dépollution, démolition des bâtis existants), de dépollution ou de sécurisation des bâtis existants (condamnation des portes et fenêtres, clôture) 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. À 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 vente 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la vente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur. Elle sera actée par avenant à la présente convention.

**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 :

### **Réserve Foncière dans le cadre de la réhabilitation de la Cité AH-SOUNE**

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

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état. En outre, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, cahier des charges de l'opérateur...), à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général convenu ci-dessus.

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

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

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

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

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

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Si le bien, objet des présentes, était impacté par la démarche Zéro Artificialisation Nette et sa valeur fortement diminuée, **la Commune ou son repreneur le reconnaît et l'accepte et s'engage à payer le prix indiqué aux présentes quel que soit le zonage dans lequel sera classé le bien lors de sa revente à la collectivité ou son repreneur.**

### **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'Établissement 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**

**Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.**

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de 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 subrogée 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 l'achat du bien 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'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.

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**

## ANNEXE 1

11 21 03 - AO 74

### MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** **7 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** **4**

### DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- ▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.**  
*(Établi au vu de l'estimation des Domaines)*

**534 000,00 €**

- ▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

- 
- 
- 

- ▶ **Décomposition du capital à amortir**

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>

**534 000,00 €**

**534 000,00 €**

=

**SOUS-TOTAL 1 =**

**133 500,00 € /an**

**4 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 =>

**22 027,50 € HT**

**22 027,50 €**

=

**SOUS-TOTAL 2 =**

HT

TVA / portage

TTC

**5 506,88 €**

**468,08 €**

**5 974,96 € /an**

**4 échéances**

**ECHEANCE ANNUELLE (1+2)**

**139 006,88 €**

**468,08 €**

**139 474,96 € /an**

(x 4 échéances )

**PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage**

HT

TVA / portage

TTC

**556 027,50 €**

**1 872,32 €**

**557 899,82 €**

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion

PM : suppression du coût d'intervention à/c CA du 26/02/2015

- Frais d'acquisition et de gestion :

Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais notariés par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.

HT

TVA

TTC

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

#### **D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien**

- 
- 

- ▶ **Coût de revient final cumulé**

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

HT

TVA

TTC

**556 027,50 €**

**1 872,32 €**

**557 899,82 €**

*La Commune*

*L'EPF Réunion*





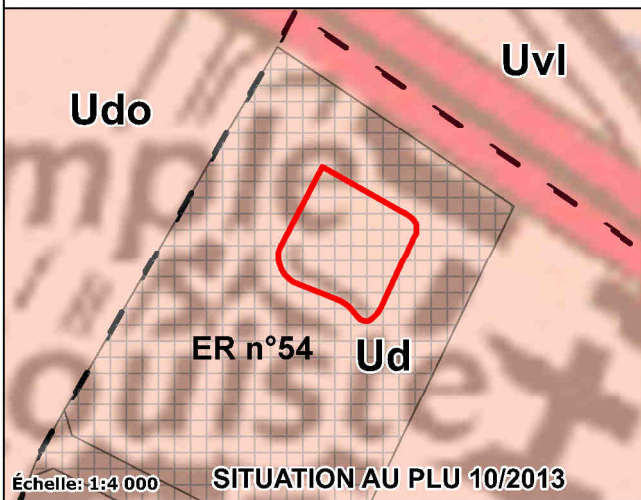
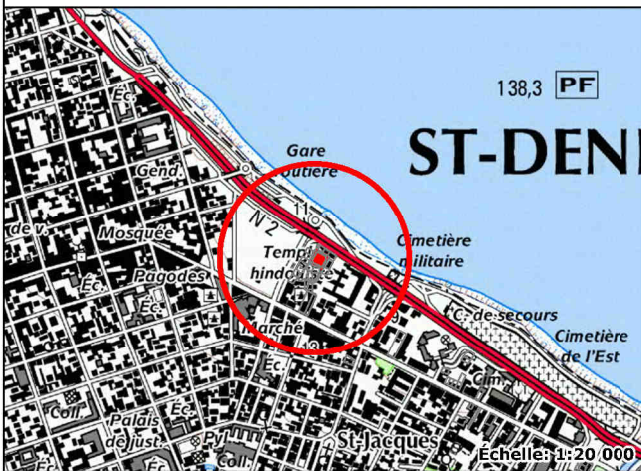
**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
Lieu dit : Rue Maréchal Leclerc

Parcelle(s) : AO 74  
Contenance cadastrale = 890 m<sup>2</sup>

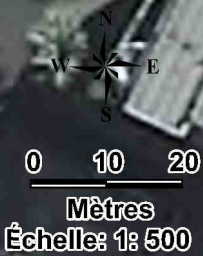
Propriétaire : indivision AH-SOUNE

PLU 10/2013 : Ud  
Situation au PPR : aléa faible au PPRL (S.M.)  
pas d'autre aléa remarquable

Edition octobre 2018



- PPR inondation**
- Aléa fort
  - Aléa moyen
- PPR Mouvements de terrain**
- Aléa élevé
  - Aléa moyen
- Réseau viarie**
- Nationale
  - Départementale
  - Autre
- Emplacements réservés**
- Emplacements réservés
- Propriétés publiques et/ou parapubliques**
- Propriétés publiques et/ou parapubliques



## PRUNEL

