



REPUBLIQUE FRANCAISE  
-----  
DEPARTEMENT DE LA REUNION  
-----  
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**SÉANCE DU 26 JUIN 2020**

**DELIBERATION N° :  
DCM\_200626\_015**

**OBJET :** Acquisition amiable de la parcelle BY 1401 appartenant aux consorts METRO - Approbation de la convention n°12 20 02 à intervenir entre l'EPFR et la Commune - Secteur de LANGEVIN

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le **03 JUIL. 2020**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

|             |    |
|-------------|----|
| Présents    | 38 |
| Procuration | 1  |
| Votants     | 39 |
| Abstention  | 0  |

Le Maire  
*L'Elue Déléguée*  
  
*Lucette COURTOIS*  


L'an deux mille vingt , le vingt six juin à 17h15, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au gymnase Henri Ganofsky – rue du centre nautique 97480 Saint-Joseph, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

**Présents**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilynne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

**Absents – Représentés**

NASSER Haïfa représentée par LEBON Louis Jeannot

**Absents**

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame MUSSARD Rose-Andrée, 2ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



## Séance du 26 juin 2020

**DÉLIBÉRATION N° : DCM\_200626\_015**

**OBJET :**

**Acquisition amiable de la parcelle BY 1401 appartenant aux consorts METRO - Approbation de la convention n°12 20 02 à intervenir entre l'EPFR et la Commune - Secteur de LANGEVIN**

### NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

#### Le Maire expose :

La Commune a été sollicitée par l'étude notariale SCP OMARJEE qui est chargée du règlement de la succession des consorts METRO Joseph Ferry afin qu'elle se positionne sur la vente d'un bien immobilier bâti cadastré BY 1401 de 1 476 m<sup>2</sup>, situé au 58 rue Charles Baudelaire à Langevin et limitrophe au terrain communal cadastré BY 852.

Au regard du positionnement stratégique de ce bien, au droit du carrefour et de la Route Nationale N°2 (RN2), la Commune a souhaité acquérir ce bien afin d'accroître le tènement foncier communal dans une perspective de réalisation de projets d'aménagements futurs dans le quartier de Langevin.

Plus particulièrement, ce secteur accueillera notamment une opération d'aménagement d'environ 4 hectares, selon le concept du «jardin habité», deux zones d'aménagement à vocation touristique et de loisirs ainsi qu'un équipement public sportif.

Par conséquent, la Commune a sollicité l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) afin de l'accompagner dans cette démarche et de mener, pour son compte, les négociations foncières en vue d'aboutir à une transaction amiable du dit bien.

Les vendeurs ont donné leur accord sur la contre-proposition à hauteur de 220 000 euros en ce compris le montant de 10 000 euros TTC correspondant aux frais de négociations à la charge du vendeur.

Aujourd'hui, L'EPFR propose donc à la Commune le projet de convention N°12 20 02 déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : réserve foncière dans le cadre d'un projet d'aménagement global
- Durée de portage : 7 ans
- Durée du différé de paiement : 4 ans
- Avis des Domaines du 14/08/2019 sous la référence 2019-412V0476

**Le prix de revient final prévisionnel est de 229 075,00 € HT (soit 229 846,36 € TTC), auquel il conviendra de rajouter tout autre frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPFR (impôts, gestion,...).**

Ce dernier se décompose comme suit :

- **220 000 € HT**, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPFR
- **et 9 075,00 € HT (soit 9 846,36 € TTC)**, correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain bâti figure au cadastre sous la référence suivante :

| Référence cadastrale | Superficie cadastrale | Propriétaire                   | Zonage PLU / PPR  | PRIX D'ACHAT * |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| BY 1401              | 1 476 m <sup>2</sup>  | Consorts<br>METRO Joseph Ferry | U5cvd<br>/<br>NUL | 220 000 €      |

\* Au vu de l'avis n° 2019-412V0476 émis par France Domaine en date du 14 août 2019

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, de la parcelle bâtie BY 1401 d'une superficie de 1 476 m<sup>2</sup> au prix de revient final fixé à 229 846,36 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir ;
- d'approuver la convention d'acquisition foncière N°12 20 02 à intervenir entre la Commune et l'EPFR ;
- d'autoriser le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

***Le conseil municipal est invité à en délibérer.***

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la note explicative de synthèse n°15,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des suffrages exprimés** :

**Présents : 38**

**Représentés : 1**

**Pour : 39**

**Abstentions : 0**

**Contre : 0**

**Article 1<sup>er</sup> .-** **APPROUVE** l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) pour le compte de la commune de Saint-Joseph, de la parcelle bâtie BY 1401 d'une superficie de 1 476 m<sup>2</sup> au prix de revient final fixé à 229 846,36 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir.

| Référence cadastrale | Superficie cadastrale | Propriétaire                | Zonage PLU / PPR | PRIX D'ACHAT * |
|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|----------------|
| BY 1401              | 1 476 m <sup>2</sup>  | Consorts METRO Joseph Ferry | U5cvd / NUL      | 220 000 €      |

\* Au vu de l'avis n° 2019-412V0476 émis par France Domaine en date du 14 août 2019

**Article 2.-** **APPROUVE** la convention d'acquisition foncière N°12 20 02 à intervenir entre la Commune et l'EPFR.

**Article 3.-** **AUTORISE** le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Article 4.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire  
par transmission en Préfecture le :  
Et publication ou notification  
Du :

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire

L'Elu Délégué  
*Lucette Courtois*  
Lucette Courtois





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

**N° 12 20 02**

**CONCLUE ENTRE :**

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

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré BY 1401 –  
Restructuration du secteur de Langevin**

## 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-Joseph**, représentée par son Maire, Monsieur Patrick LEBRETON, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du....., ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du conseil d'administration du....., ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

➤

D'autre part,

## 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 : « **Langevin** »
- Références cadastrales Section **BY** numéro **1401**
- Contenance cadastrale : **1 476 m<sup>2</sup>**
- Zonage au P.L.U. approuvé : **U5cvd**
- Situation au PPR(s) :
  - **PPR mouvement de terrain : Aléa faible**
  - **PPR inondation : Aléa faible**
- Propriétaire : **Monsieur METRO Joseph Fery**
- Nature du bien : **Bâti – à démolir par l'EPFR**
- 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 I** 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 le PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,

- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.

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

|  |
|--|
| <b>RESERVE FONCIERE</b><br><b>destinée à la réalisation d'un Equipement Public</b> |
|--|

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 7 : Revente des biens par la Commune**

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

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « *Cession à un repreneur désigné par la Commune* » des présentes, d'un terrain

préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des 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**

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

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

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

Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la réalisation des travaux de démolition, 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'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-Joseph,  
Le .....

**La Commune de Saint-Joseph**

**L'E.P.F.Réunion**



**ANNEXE 1**

**12 20 02 - Foncier BY 1401 - METRO**

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

|   |              |
|---|--------------|
| ▶ <b>Durée de portage souhaitée</b>   | <b>7 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>4</b>     |

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

|  |                     |
|--|---------------------|
| ▶ <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>220 000,00 €</b> |
|--|---------------------|

▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

▶ **Décomposition du capital à amortir**

|  |                        |
|--|------------------------|
| ▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => | <b>220 000,00 €</b>    |
| <u>220 000,00 €</u>                                  | <b>220 000,00 €</b>    |
| 4 échéances  | <b>55 000,00 € /an</b> |
| <b>SOUS-TOTAL 1 =</b>                                |                        |

**A) Frais de portage à 0,75%**

|  |                        |
|--|------------------------|
| ▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => | <b>9 075,00 € HT</b>   |
| <u>9 075,00 €</u>  | <b>9 075,00 € HT</b>   |
| 4 échéances  | <b>36 300,00 € TTC</b> |
| <b>SOUS-TOTAL 2 =</b>                                    |                        |

|                                |                    |                 |                        |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| <b>ECHEANCE ANNUELLE =&gt;</b> | <b>57 268,75 €</b> | <b>192,84 €</b> | <b>57 461,59 € /an</b> |
| <b>(x 4 échéances)</b>         |                    |                 |                        |

|  |                        |                               |                         |
|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage</b> | <b>229 075,00 € HT</b> | <b>771,36 € TVA / portage</b> | <b>229 846,36 € TTC</b> |
|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------|

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

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

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

▪  
▪

|   |                        |                     |                         |
|---|------------------------|---------------------|-------------------------|
| ▶ <b>Coût de revient final cumulé</b><br><i>(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i> | <b>229 075,00 € HT</b> | <b>771,36 € TVA</b> | <b>229 846,36 € TTC</b> |
|---|------------------------|---------------------|-------------------------|

**La Commune de Saint-Joseph**

**L'E.P.F. Réunion**