



LA PLAINE DES PALMISTES

**Affaire n°23-050418 : Acquisition des parcelles cadastrées AV 699 et 700 appartenant aux conjoints HUBERT pour la création d'une annexe municipale au 2<sup>ème</sup> Village / Information du Conseil Municipal relative à la convention de portage entre la Commune et l'EPFR**

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 29 mars 2018 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 17

Absent (s) : 08

Procuration (s) : 03

S'absente de la séance : 01

Total des votes : 20

Secrétaire de séance : ALOUETTE Priscilla

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

  
LE MAIRE

Marc Luc BOYER

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU CINQ AVRIL

DEUX MILLE DIX-HUIT

L'an deux mille dix-huit le CINQ AVRIL à seize heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

**PRÉSENTS :** Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Laurence FELICIDALI 2<sup>ème</sup> adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint - Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - Yves PLANTE 6<sup>ème</sup> adjoint - Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe - Jean Benoit ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint - Victorin LEGER conseiller municipal - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

**ABSENT(S) :** Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Jacques GUERIN conseiller municipal - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale.

**PROCURATION(S) :** Marc Luc BOYER Maire à Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Ghislaine DORO conseillère municipale à Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal.

**S'ABSENTE DE LA SÉANCE :** Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4<sup>ème</sup> adjointe.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
DE  
Date de télétransmission : 11/04/2018  
Date de réception préfecture : 11/04/2018

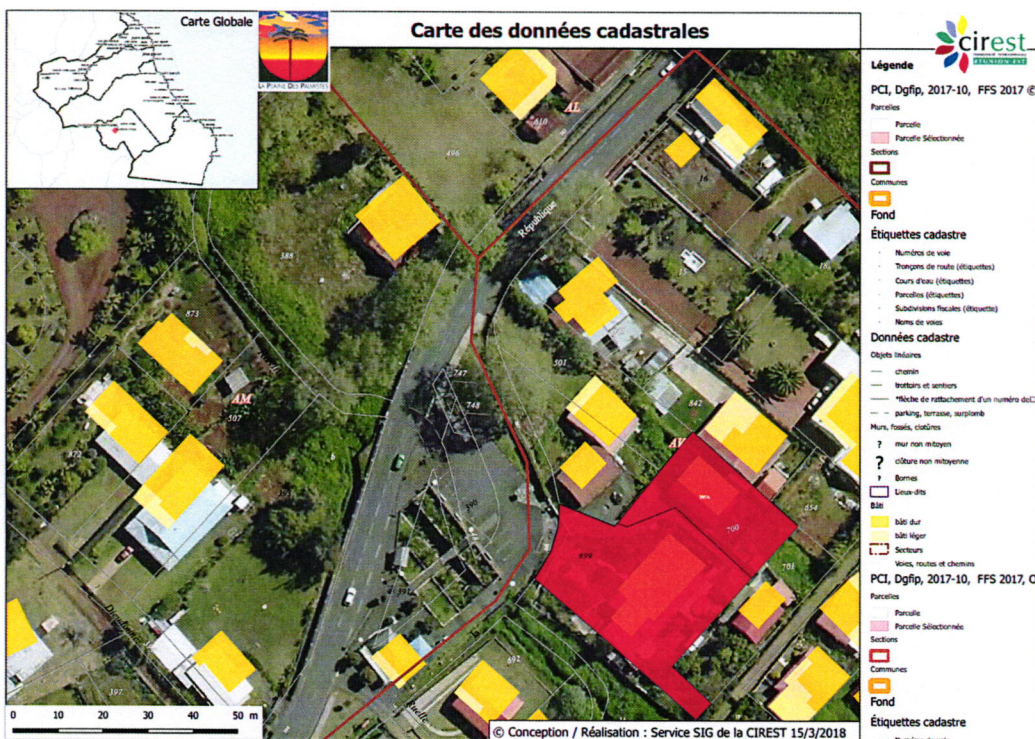


**Affaire n°23-050418**  
**Acquisition des parcelles cadastrées AV 699 et 700 appartenant aux**  
**consorts HUBERT pour la création d'une annexe municipale au 2<sup>ème</sup>**  
**Village / Information du Conseil Municipal relative à la convention de**  
**portage entre la Commune et l'EPFR**

-----

La Commune poursuit sa politique de structuration urbaine sur son territoire dont l'un des objectifs visés est la requalification des espaces publics, notamment par l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ainsi que par la réalisation d'équipements publics de proximité sur les quartiers déficitaires en termes d'aménagement et d'équipement.

Les parcelles AV 699 et AV 700 se situant sur la Rue de la République (RN 3), au lieu-dit « ti four » au sein du 2<sup>ème</sup> Village, ont été mises en vente et le Maire a décidé de préempter les biens par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) délégataire du droit de préemption urbain de la Commune. En effet, ces parcelles se situent dans un secteur où la Collectivité souhaite implanter des équipements publics de proximité nécessaires à la structuration du 2<sup>ème</sup> Village. Ces terrains bâtis, d'une surface de 1 171 m<sup>2</sup> et 532 m<sup>2</sup> respectivement, sont classés en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. La parcelle AV 699 est concernée par un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme.



Les conditions d'acquisition sont les suivantes :

	AV 699	AV 700
Superficie	1 171 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>
Prix des terrains	135 000 €	135 000 €
Durée du portage	5 ans	5 ans
Différé de règlement	4 ans	4 ans
Nombre d'échéances	2	2

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
DE  
Date de télétransmission : 11/04/2018  
Date de réception préfecture : 11/04/2018

Il est précisé que la bâtisse se situant sur la parcelle AV 699 est en très mauvais état et devra faire l'objet d'une grosse réhabilitation ou d'une reconstruction.

- **Pleinement informé, le droit de préemption étant délégué par délibération antérieure, le conseil municipal PREND ACTE de cette affaire.**

(Pièce-jointe : Convention opérationnelle d'acquisition foncière n°06 18 02 et Convention opérationnelle d'acquisition foncière n°06 18 03 conclues entre la Commune de la Plaine des Palmistes et l'EPFR Réunion).

---

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme

LE MAIRE



Marc Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
DE  
Date de télétransmission : 11/04/2018  
Date de réception préfecture : 11/04/2018



23

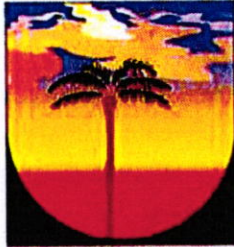
Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le

**SLO**

ID : 974-444704977-20180306-2018\_26-CC



LA PLAINE DES PALMISTES



**CONVENTION OPERATIONNELLE**  
**D'ACQUISITION FONCIERE**

**N° 06 18 02**

**CONCLUE ENTRE :**

- **LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage du terrain AV 699 /  
Restructuration du 2eme village**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
DE  
Date de télétransmission : 11/04/2018  
Date de réception préfecture : 11/04/2018



## 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.

Conformément à ladite convention les droits et obligations réciproques de la Commune et de l'EPF Réunion relatifs aux conditions de portage, de gestion et de rétrocession des biens acquis par voie de préemption par l'EPF Réunion, font l'objet d'une convention opérationnelle qui doit être impérativement signée entre la Commune et l'EPF Réunion avant la régularisation de l'acte authentique au profit de l'EPF Réunion pour chacun des terrains acquis.



Ceci exposé,

### Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur Marc Luc BOYER, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du **15 décembre 2016**, 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 du conseil d'administration du **26 février 2015**, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

 Convention opérationnelle 06 18 02 - Commune / EPFR - acq. Csts HUBERT - 

## 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 : **2<sup>ème</sup> village**
- Références cadastrales : section AV numéro **699**
- POS approuvé : **Ub**
- Situation au PPR :
  - **PPRi : néant**
  - **PPR mouvement de terrain : faible à modéré**
- Contenance cadastrale : **1 171 m<sup>2</sup>**
- Propriétaire : **Csts HUBERT Henri Joseph**
- Nature du bien : **bien bâti**
- Etat d'occupation : **libre de toute location et 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 **cinq 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 cinq 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'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.



### **Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.**

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

-La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

-La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

-Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

-Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

### **Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur**

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

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

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.



Convention opérationnelle 06 18 02 - Commune / EPFR - acq. Csts HUBERT

**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 1 % 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
1-10 ans	1-4 ans	1% 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.



Convention opérationnelle 06 18 02 - Commune / EPFR - acq. Csts HUBERT

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 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.

**Il est ici exposé par ailleurs que ce bien est acquis par l'EPFR, à la suite de l'exercice de son droit de préemption le 12 février 2018 sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie le 1<sup>er</sup> décembre 2017, conformément aux dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'Urbanisme. Il est par ailleurs précisé que la Commune a**



formulé une demande unique au vendeur, le 18 janvier 2018, satisfaite par ce dernier, le 30 janvier 2018.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, doit être conforme aux motivations déclinées dans la décision de préemption dont un extrait est relaté ci-après : « ... La parcelle AV 699, objet des présentes, est située dans le périmètre d'intervention prioritaire de l'EPFR, au cœur du 2<sup>ème</sup> village, à proximité des futurs équipements scolaires et sportifs ainsi que des opérations de logements aidés prévues sur ce secteur. Elle est attenante à un parking municipal ayant un accès direct à la rue principale permettant un accès facile aux habitants de ce quartier.

*Son acquisition permettrait, compte tenu de sa situation et de sa superficie, la réalisation d'une annexe municipale afin d'offrir une salle d'animation de quartier pour notamment disposer d'un lieu déconcentré de lecture publique mais aussi pour installer le service électoral de proximité...»*

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

- o de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- o de réaliser des équipements collectifs,
- o 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 :


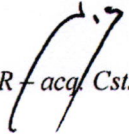
### Equipement Public

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.

 Convention opérationnelle 06 18 02 - Commune / EPFR -  Csts HUBERT

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
DE  
Date de transmission : 11/04/2018  
Date de réception préfecture : 11/04/2018



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**

**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.

   
Convention opérationnelle 06 18 02 - Commune / EPFR - acq. Csts HUBERT - ~~Financier AV 600~~

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

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

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

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

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)

#### **Clause particulière :**

***L'EPF Réunion autorise la mise à disposition des locaux aux services de la Commune, pendant la durée de portage, dans les conditions définies aux présentes.***

***La commune s'engage à procéder, avant toute occupation, aux travaux de mise aux normes (électricité, incendie etc. ...) et d'accessibilité au regard de l'activité projetée et de fournir une attestation d'un bureau de contrôle agréé le justifiant.***



**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 la Plaine des Palmistes,

Le .....

23 FEV. 2018 - 1 MARS 2018

**La Commune de la Plaine des Palmistes**

*le Maire*



*Marc Luc BOYER*

**L'E.P.F. Réunion**



**Le Directeur**

*Jean-Louis GRANDVAUX*



**ANNEXE 1**

06 18 02 – Cst HUBERT - DPU - AV 699

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

- ▶ Durée de portage souhaitée 5 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 2

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

- ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.  
*(établi au vu de l'estimation des Domaines)* 135 000,00 €
  
  - ▶ Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)
  - ▶ Décomposition du capital à amortir
    - Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 135 000,00 €
- |              |   |                       |                        |
|--------------|---|-----------------------|------------------------|
| 135 000,00 € | = | <b>SOUS-TOTAL 1 =</b> | <b>67 500,00 € /an</b> |
| 2 échéances  |   |                       |                        |

**A) Frais de portage à 1,00%**

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage => 6 075,00 € HT
- |             |   |                       |  |
|-------------|---|-----------------------|--|
| 6 075,00 €  | = | <b>SOUS-TOTAL 2 =</b> |  |
| 2 échéances |   |                       |  |

<b>ECHEANCE ANNUELLE =&gt;</b>	<b>70 537,50 €</b>	<b>258,19 €</b>	<b>70 795,69 € /an</b>
<i>( 2 échéances )</i>			

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
<b>Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage</b>	<b>141 075,00 €</b>	<b>516,38 €</b>	<b>141 591,38 €</b>

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

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

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

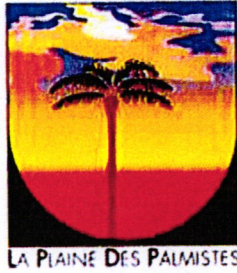
- ▶ Coût de revient final cumulé Prix HT 141 075,00 €    TVA 516,38 €    Prix TTC 141 591,38 €  
*(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)*

La Commune  
 Le Maire  
  
 Marc Luc Borel



L'EPF Réunion  
**E.P.F. REUNION**  
 7 Rue André Lardy  
 97438 SAINTE-MARIE  
 Tél : 0262 28 95 35

Accusé de réception en préfecture  
 97438 9740065 20180405-DCM23-050418-  
 DE  
 Le Directeur  
 Date de réception en préfecture : 11/04/2018  
 Date de réception en préfecture : 11/04/2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE**  
**D'ACQUISITION FONCIERE**

**N° 06 18 03**

**CONCLUE ENTRE :**

- **LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage du terrain AV 700 /  
Restructuration du 2eme village**



## 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.

Conformément à ladite convention les droits et obligations réciproques de la Commune et de l'EPF Réunion relatifs aux conditions de portage, de gestion et de rétrocession des biens acquis par voie de préemption par l'EPF Réunion, font l'objet d'une convention opérationnelle qui doit être impérativement signée entre la Commune et l'EPF Réunion avant la régularisation de l'acte authentique au profit de l'EPF Réunion pour chacun des terrains acquis.

Ceci exposé,

### Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur Marc Luc BOYER, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du **15 décembre 2016**, 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 du conseil d'administration du **26 février 2015**, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

*Convention opérationnelle 06 18 03 - Commune / EPFR - acquisition BUREL*

## 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 : **2<sup>ème</sup> village**
- Références cadastrales : section **AV** numéro **700**
- POS approuvé : **Ub**
- Situation au PPR :
  - **PPRi : néant**
  - **PPR mouvement de terrain : faible à modéré**
- Contenance cadastrale : **532 m<sup>2</sup>**
- Propriétaire : **BUREL Kitty née HUBERT**
- Nature du bien : **bien bâti**
- Etat d'occupation : **libre de toute location et 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 **cinq 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 cinq 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'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.



### **Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.**

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

-La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

-La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

-Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

-Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

### **Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur**

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

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

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 1 % 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
1-10 ans	1-4 ans	1% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

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

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

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

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

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

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

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

**Principe :**

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

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

**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 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.

**Il est ici exposé par ailleurs que ce bien est acquis par l'EPFR, à la suite de l'exercice de son droit de préemption le 12 février 2018 sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie le 1<sup>er</sup> décembre 2017, conformément aux dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'Urbanisme. Il est par ailleurs précisé que la Commune a**

Convention opérationnelle 06 18 03 - Commune / EPFR – acquisition BURELLE - Foncier AV 700



**formulé une demande unique au vendeur, le 18 janvier 2018, satisfaite par ce dernier, le 30 janvier 2018.**

**Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, doit être conforme aux motivations déclinées dans la décision de préemption dont un extrait est relaté ci-après : « ... La parcelle AV 700, objet des présentes, est située dans le périmètre d'intervention prioritaire de l'EPFR, au cœur du 2<sup>ème</sup> village, à proximité des futurs équipements scolaires et sportifs ainsi que des opérations de logements aidés prévues sur ce secteur. Elle est attenante à un parking municipal ayant un accès direct à la rue principale permettant un accès facile aux habitants de ce quartier.**

*Son acquisition permettrait, compte tenu de sa situation et de sa superficie, la réalisation d'une annexe municipale afin d'offrir une salle d'animation de quartier pour notamment disposer d'un lieu déconcentré de lecture publique mais aussi pour installer le service électoral de proximité..»*

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 :

### Equipement Public

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.

*Convention opérationnelle 06 18 03 - Commune / EPFR – acquisition BURELLE - Foncier AV 700*



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

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

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

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

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)

#### **Clause particulière :**

***L'EPF Réunion autorise la mise à disposition des locaux aux services de la Commune, pendant la durée de portage, dans les conditions définies aux présentes.***

***La commune s'engage à procéder, avant toute occupation, aux travaux de mise aux normes (électricité, incendie etc. ...) et d'accessibilité au regard de l'activité projetée et de fournir une attestation d'un bureau de contrôle agréé le justifiant.***



**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 la Plaine des Palmistes,  
Le .....23.FEV.2018...et..... - 1 MARS 2018

La Commune de la Plaine des Palmistes

Le Maire  
  
  
Marc Luc BOYER

L'E.P.F. Réunion

  
  
E.P.F. REUNION  
7 Rue André Ledy  
97438 SAINTE-MARIE  
Tél : 0262 28 95 35  
Fax : 0262 47 04 58  
Le Directeur  
Jean-Louis GRANDVAUX



**ANNEXE 1**

06 18 03 - BUREL - DPU - AV 700

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

- ▶ Durée de portage souhaitée 5 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 2

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

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

135 000,00 €

- ▶ Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)
- ▶ Décomposition du capital à amortir

Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>	=	135 000,00 €
135 000,00 €	=	
2 échéances	=	<b>SOUS-TOTAL 1 = 67 500,00 € /an</b>

**A) Frais de portage à 1,00%**

Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>	=	6 075,00 € HT
6 075,00 €	=	
2 échéances	=	<b>SOUS-TOTAL 2 =</b>

<b>ECHEANCE ANNUELLE =&gt;</b>	<b>70 537,50 €</b>	<b>258,19 €</b>	<b>70 795,69 € /an</b>
	( 2 échéances )		

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
	141 075,00 €	516,38 €	141 591,38 €

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Prix HT  
 Néant (cf. délib CA TVA  
 du 26/02/2015) Prix 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)**

- ▶ Coût de revient final cumulé Prix HT  
 (non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion) TVA  
Prix TTC

	141 075,00 €	516,38 €	141 591,38 €
--	--------------	----------	--------------

La Commune  
 le Maire  
  


L'EPF Réunion  
  
 7 Rue André Lardy  
 97438 SAINTE-MARIE  
 Tél : 0262 28 95 35  
 Fax : 0262 47 04 58

Convention opérationnelle 06 18 03 - Commune / EPFR - acquisition BUREL

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20180405-DCM23-050418-  
 Date de réception en préfecture : 11/04/2018  
 Date de réception en préfecture : 11/04/2018