

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
ET DE LA CONSTRUCTION
Service de la Prospective et du Foncier
Réf : DDC/SPF/DM/MB - 52.21
Objet : Portage par l'EPFR
Parcelles BX 1578p, 1732, 1733, 1734 et 1735p
Commune de Saint-Benoît

Monsieur le Maire
de la commune de SAINT-BENOIT

21 bis rue Georges POMPIDOU
97470 SAINT-BENOIT

A l'attention de Monsieur Jean-Marie ROBERT

Saint-Denis, le 03 mars 2021

Affaire suivie par Damien DEVEAU
Inspecteur Foncier
Tél. : 02 62 30 87 84 / 06 92 44 45 65
Mail : damien.deveau@shlmr.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de notre activité de prospection foncière sur le territoire de votre commune, nous avons négocié l'acquisition des parcelles cadastrées BX 1578p, 1732, 1733, 1734 et 1735p d'une contenance de 16 339 m² sises Chemin du Bassin Bleu à Sainte Anne.

Les échanges avec vos services ont permis de confirmer l'opportunité de réaliser une opération de logements aidés sur ce site.

Ainsi, nous sollicitons votre accord pour la mise en œuvre d'un portage de ce terrain par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion selon les éléments suivants :

- Prix d'acquisition : 1 320 000 € (soit 80 €/m² de terrain constructible) ;
- Superficie (sous réserve d'arpentage) : 16 339 m² ;
- Durée de portage : 3 ans avec différé de paiement de 2 ans ;
- Destination : opération de logements aidés ;
- Capacité du site : 60 à 70 logements de type individuel ;
- Bonifications :
 - Minoration foncière à hauteur de 20 % au titre de la Loi SRU ;
 - Participation de la CIREST en faveur du logement aidé.

Nous serons alors en mesure de collaborer avec vos services pour définir le planning du projet et les produits qui répondront au mieux aux besoins en logements de ce quartier de votre commune.

Dans l'attente de votre décision, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos respectueux hommages.

LA DIRECTRICE GENERALE
ADJOINTE


V. LENORMAND

P.J. : Plan de situation
Copie à : EPFR - Jacques LE ROUX

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021

10 10 - Fax : 02 62 21 81 58

Je La Réunion TGI 310 895 172



31 rue Léon Dierx - BP 20700 - 97474 Saint-Denis Cedex - Tél. : 02 62 40 10 10
Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion au capital de 8 129 409 € - SIREN R.C.:



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE
ET DE PORTAGE

N° 10 21 01

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**
- **L'EPF Réunion**
- **LA SHLMR**

**Objet : acquisition et portage du terrain cadastré BX 1578p –
1732 – 1733 – 1734 – 1735p, sis à Sainte-Anne, Chemin
Bassin Bleu**

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



PREAMBULE

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

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

Les actions ou opérations ont pour objet :

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

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

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

La Commune de SAINT-BENOIT est compétente pour la réalisation de logements aidés sur son territoire et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation d'opérations de logement aidé. Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPF RÉUNION pour acquérir et porter une parcelle de foncier située à Ste-Anne, chemin Bassin Bleu et a désigné la SHLMR, signataire aux présentes, en qualité de reprenneur du bien visé aux présentes

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-BENOIT**, représentée par son Maire, Monsieur Patrice SELLY, 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 17 mars 2021, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



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.

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de DEUX (2) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune

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

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.
- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.
- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.
- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.
- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

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

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



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

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

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

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

A – Frais de portage

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

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'**annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	0,75% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

Il est précisé que si le conseil d'administration de l'EPF Réunion venait à voter des mesures plus favorables concernant les frais d'acquisition et de gestion, ces dernières trouveraient à s'appliquer sans avoir la nécessité de les acter par avenant.



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 7 : Destination de l'immeuble

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

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

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



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

Opération de logement comprenant à minima 60% de logements aidés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



- ✓ 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 évènements, 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 10 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



- 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)

Article 11 : Autorisation de l'article R423-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de mise en ligne : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



Article 13 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

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

Article 14 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

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

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

Article 15 : Litiges et contentieux

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

Article 16 : Entrée en vigueur

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

Article 17: Durée de la convention

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

Fait à SAINT-BENOIT,

Le

La Commune

La SHLMR

L'E.P.F.Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



ANNEXE 1

10 21 01_SOUPRAYEN_BX 1578p-1732 à 1734-1735p

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

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

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- | | |
|---|-----------------------|
| ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
<i>(Établi au vu de l'estimation des Domaines)</i>
<i>(Prix à parfaire ou à diminuer en fonction de la surface définitive sur la base de 80,00 €/m²)</i> | 1 320 000,00 € |
|---|-----------------------|

▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

▶ **Décomposition du capital à amortir**

- | | |
|--|--|
| ▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => | 1 320 000,00 € |
| 1 320 000,00 € | 1 320 000,00 € |
| 2 échéances | SOUS-TOTAL 1 = 660 000,00 € /an |

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

A) Frais de portage à 0.75%

- | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|---------------|-----|--|---------------------|-------------------|-------------------------|
| ▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => | 24 750,00 € HT | | | | | | | | |
| 24 750,00 € | SOUS-TOTAL 2 = | | | | | | | | |
| 2 échéances | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">HT</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TVA / portage</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TTC</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">12 375,00 €</td> <td style="text-align: right;">1 051,88 €</td> <td style="text-align: right;">13 426,88 € /an</td> </tr> </table> | | HT | TVA / portage | TTC | | 12 375,00 € | 1 051,88 € | 13 426,88 € /an |
| | HT | TVA / portage | TTC | | | | | | |
| | 12 375,00 € | 1 051,88 € | 13 426,88 € /an | | | | | | |
| (x 2 échéances) | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">HT</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TVA / portage</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TTC</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">672 375,00 €</td> <td style="text-align: right;">1 051,88 €</td> <td style="text-align: right;">673 426,88 € /an</td> </tr> </table> | | HT | TVA / portage | TTC | | 672 375,00 € | 1 051,88 € | 673 426,88 € /an |
| | HT | TVA / portage | TTC | | | | | | |
| | 672 375,00 € | 1 051,88 € | 673 426,88 € /an | | | | | | |

PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">HT</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TVA / portage</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TTC</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1 344 750,00 €</td> <td style="text-align: right;">2 103,76 €</td> <td style="text-align: right;">1 346 853,76 €</td> </tr> </table>		HT	TVA / portage	TTC		1 344 750,00 €	2 103,76 €	1 346 853,76 €
	HT	TVA / portage	TTC						
	1 344 750,00 €	2 103,76 €	1 346 853,76 €						

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

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

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

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

- | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|-----------------------|-----|-----|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| ▶ Coût de revient final cumulé
<i>(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">HT</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TVA</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">TTC</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1 344 750,00 €</td> <td style="text-align: right;">2 103,76 €</td> <td style="text-align: right;">1 346 853,76 €</td> </tr> </table> | | HT | TVA | TTC | | 1 344 750,00 € | 2 103,76 € | 1 346 853,76 € |
| | HT | TVA | TTC | | | | | | |
| | 1 344 750,00 € | 2 103,76 € | 1 346 853,76 € | | | | | | |

La Commune

L'EPF Réunion

SHLMR

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20210521-DEL040052021-DE
Date de télétransmission : 07/06/2021
Date de réception préfecture : 07/06/2021



COMMUNE DE SAINT-BENOIT
Lieu dit : Petit St-Pierre

**Parcelle(s) : BX 1578 partie, 1732, 1733,
1734, 1735 partie**
Contenance cadastrale = 36 130 m²
Emprise à acquérir = ± 16 639 m²
Propriétaire : SOUPRAYEN Jean

PLU 02/2020 : Zone UA et AUa18

Edition décembre 2020

