



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 10 23 02

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT-BENOÎT**
- **LA CIREST**
- **LA SEMAC**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage du terrain BX 1706 situé Chemin
Gallias à Sainte-Anne**

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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 a sollicité l'EPF RÉUNION pour qu'il se porte acquéreur de la parcelle de terrain cadastrée BX 1706 d'une surface de 9 333 m² située à Sainte-Anne en vue de la réalisation d'une opération d'environ 39 logements aidés s'inscrivant dans les objectifs du PLH intercommunal.

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

Par convention cadre 2019-2023 conclue entre la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, et dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat définie notamment par le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CIREST, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion d'une **subvention d'un montant maximum de 20% du prix total des terrains** (hors frais) acquis par l'EPF Réunion dès lors que la Commune a pris l'engagement ferme de respecter une **proportion d'au moins 60 % de logements aidés**. Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires et le PTZ.

Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), cette proportion de logements aidés passera de 60 % à 25 %.

Ce versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion dès l'achat du terrain, à charge pour l'établissement de déduire, du montant des remboursements

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

par la Commune ou son repreneur, la totalité de la contribution de la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST).

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-BENOÎT** 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,
- **La CIREST** représentée par son Président, Monsieur Patrice SELLY, habilité à la signature de la présente convention par délibération n° 10 23 02 du Conseil Communautaire du ci-après dénommée « **l'EPCI** »,
D'autre part,
- **La SEMAC** dont le siège est situé à SAINT-BENOÎT- 16B, résidence « Le Manchy »- Rue Lecomte Delisle, représentée par son Directeur, Monsieur Frédéric PILLORE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 16 décembre 2021, ci-après dénommée « **le repreneur** »
D'autre part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n° 88/2023 du conseil d'administration du 18 juillet 2023 , ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE
D'autre part,

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **Petit Saint Pierre**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
BX	1706	19 CHEMIN DE LIGNE 440	9 333 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb 17**
- Situation au PPR(s) : **Néant**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Pas de servitude connue**

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

- Propriétaire : **Monsieur et Madame HOARAU Thierry**
- Nature du bien : **Terrain nu en friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation, précision étant faite qu'il apparaît sur la vue aérienne l'empiètement d'une construction édifiée sur la parcelle voisine BX 1313.**

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 **TROIS 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 TROIS années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « *Cession à un repreneur désigné par la Commune* ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné, étant précisé que la défaillance du repreneur s'entend :

- de la mise en liquidation judiciaire de ce dernier,
- d'un accord entre la commune et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par la commune.

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

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de **TROIS (3) 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

- 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 SEMAC signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

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

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'EPCI s'engage par les présentes, dès l'acquisition par l'EPF Réunion du terrain désigné à l'article 1, à verser à l'EPFR une subvention sur le montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés. Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires et le PTZ.

Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées QPV et NPNRU, cette proportion de logements aidés passera de 60 % à 25 %.

La subvention est calculée selon le barème ci-après :

Tranches d'acquisition		Taux
de 1 €	à 1 000 000 €	20 %
1 000 001 €	à 2 000 000 €	15 %
2 000 001 €	à 5 000 000 €	10 %
> 5 000 000 €		5 %

Cette subvention est plafonnée à 500.000 euros par opération foncière.

Le montant de la bonification de la CIREST est de 209 300 euros.

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Article 5 : 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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 6 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

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

A – Frais de portage

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

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

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

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

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

Modalités de règlement des échéances

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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 vente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

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

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B – frais d'acquisition et de gestion.

a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibérations du Conseil d'administration du 07 octobre 2019 et du 1^{er} décembre 2022) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de vente restent à la charge de l'acquéreur.

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20231011-DEL075092023-DE Date de réception préfecture : 11/10/2023
--

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires ainsi que les frais d'expertise agricoles ou immobilière.
- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (diagnostics, dépollution, démolition des bâtis existants), de dépollution ou de sécurisation des bâtis existants (condamnation des portes et fenêtres, clôture) dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement.
- Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect par la Collectivité ou son repreneur de leur engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, la totalité des frais notariés d'acquisition et de préparation du foncier réglée par l'EPF Réunion devra faire l'objet d'un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l'EPF Réunion.

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

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.

E – Remboursement des plus-values immobilières et/ou de la taxe forfaitaire pour des biens rendus constructibles

Il est rappelé que le bien objet des présentes a fait l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière et/ou de la taxe forfaitaire pour la cession des biens rendus constructibles, qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2023 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession selon les modalités prévues aux 7° et 8° de l'article 150 –U, II du CGI.

Il est également rappelé que l'exonération applicable est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux prévus par rapport à la surface totale des constructions du programme ; néanmoins, elle est totale pour ces organismes lorsque cette proportion dépasse 80 %.

les logements sociaux éligibles sont limitativement énumérés par la loi. Ils concernent les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS), les logements agréés PSLA et les logements en bail réel solidaire (BRS).

Le repreneur déclare à cet égard que le programme de logements porte sur la création d'environ 37 LLS constituant ainsi une proportion de 100% de logements sociaux.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le bien soit cédé à un organisme en charge du logement social, dans le délai de trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.

Il est rappelé à cet égard qu'en cas de manquement à la condition de cession prévue au terme du délai de trois ans, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public foncier reverse à l'Etat le montant dû au titre du I de l'article L.150 U du CGI.

Par ailleurs, en cas de manquement à l'engagement d'achèvement des logements au terme du délai de dix ans mentionné au (a) du 7° de l'article 150 U du CGI, l'organisme, la société ou

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

l'association mentionné par ces dispositions est redevable de l'amende prévue à l'avant-dernier alinéa du même 7°.

L'Etude de Me Christian THAZARD a précisé - à titre indicatif mais non limitatif - que le montant de la plus-value immobilière et/ou taxe forfaitaire du vendeur s'élevait à la somme de 121 815 euros.

La commune et son repreneur reconnaissent et s'engagent à rembourser à l'EPFR l'intégralité des sommes qui lui seront exigées.

Il est convenu entre les parties que :

Si la Commune ne désignait pas un bailleur social en qualité de repreneur aux présentes prenant l'engagement de faire l'acquisition de ce bien dans le délai de trois ans à compter de son acquisition, cette dernière s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Si le bailleur social désigné en qualité de repreneur venait à renoncer à l'acquisition du bien au plus tard dans le délai fixé aux présentes, ce dernier s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Par ailleurs, si l'acte de revente au profit du bailleur social en qualité de repreneur devait être régularisé au-delà de 3 ans, le bailleur social devrait s'engager à rembourser à l'EPFR toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20231011-DEL075092023-DE Date de réception préfecture : 11/10/2023
--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 : 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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 9 : 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
Accuse de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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 : Modalités d'occupation des biens pendant la durée de portage

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20231011-DEL075092023-DE Date de réception préfecture : 11/10/2023
--

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 .

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 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.

Article 13 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

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

Le

La CIREST

La Commune

L'E.P.F.Réunion

La SEMAC

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

ANNEXE 1

10 23 02 - BX 1706 - Chemin Gallias

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ Durée de portage souhaitée 3 ans
- ▶ Différé de règlement souhaité 3 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ Nombre d'échéances calculées 1

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
(Établi au vu de l'estimation des Domaines) 1 062 000,00 €

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Déduction de la bonification de la CIREST convention cadre 2019-2023 -209 300,00 €

▶ Décomposition du capital à amortir

- Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications => 852 700,00 €

852 700,00 €									
1 échéance	=	SOUS-TOTAL 1 =							852 700,00 €

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

A) Frais de portage à 0.75%

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => 19 185,75 € HT

19 185,75 €									
1 échéance	=	SOUS-TOTAL 2 =		HT	TVA / portage	TTC			
			19 185,75 €	1 630,79 €	20 816,54 €				

MONTANT ECHEANCE (1+2)	871 885,75 €	1 630,79 €	873 516,54 €
<i>(x 1 échéance)</i>			

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

	HT	TVA	TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion			
<small>PM : suppression du coût d'intervention à/c CA du 26/02/2015</small>			
▪ Frais d'acquisition et de gestion :			
<small>Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais notariés par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.</small>			

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

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

	HT	TVA	TTC
▶ Coût de revient final cumulé	871 885,75 €	1 630,79 €	873 516,54 €
<i>(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i>			

La Commune L'EPF Réunion la CIREST La SEMAC

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-BENOIT

Section : BX
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

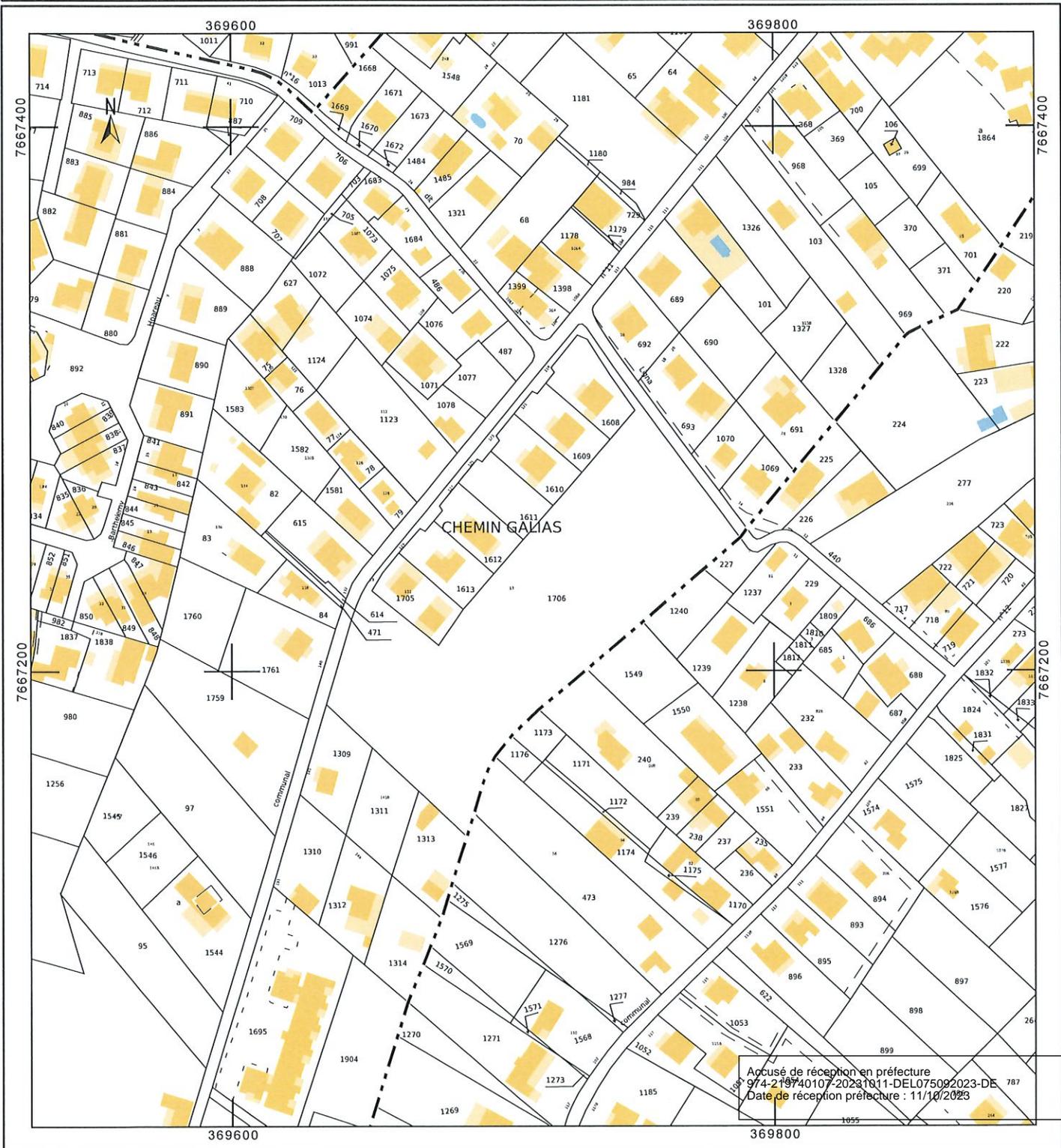
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Reunion
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02.62.48.69.1 - fax 02.62.48.69.02
cdfif.saint-denis-de-la-
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023