

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 juin 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 07
Nombre de votants : 30

OBJET

Affaire n° 2022-079

ACQUISITION ET PORTAGE PAR
L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE LA REUNION DU
TERRAIN CADASTRE BA N° 377,
SITUE AVENUE DE LA
COMPAGNIE DES INDES, DESTINE
A LA REALISATION DE LA
NOUVELLE OPERATION
« MASCAREIGNES »
PASSATION D'UNE CONVENTION
D'ACQUISITION FONCIERE ET DE
PORTAGE N° 07.22.01 ENTRE LA
COMMUNE ET L'EPFR

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 30 mai 2022.

- le compte rendu de cette
délibération a été affiché à la porte de
la mairie le : 27 JUIN 2022

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi sept juin, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Jean-Max Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélar, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Franck Jacques Antoine par M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, M. Henry Hippolyte par Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Zakaria Ali par Mme Bibi Fatima Anli 8^{ème} adjointe, M. Jean-Claude Adois par M. Wilfrid Cerveaux, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine Lavielle, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain Maillot à 17h13 (affaire n° 2022-066).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

Affaire n° 2022-079

**ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
LA REUNION DU TERRAIN CADASTRE BA N° 377, SITUE AVENUE DE LA
COMPAGNIE DES INDES, DESTINE A LA REALISATION DE LA NOUVELLE
OPERATION « MASCAREIGNES »
PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE
PORTAGE N° 07.22.01 ENTRE LA COMMUNE ET L'EPFR**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu les termes du jugement du Tribunal Administratif de La Réunion, le 5 juillet 2021, qui a enjoint la commune de Le Port d'engager les démarches nécessaires à la régularisation des empiètements constatés sur la parcelle appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion, cadastrée section BA numéro 377 ;

Vu la situation de ladite parcelle au plan communal ;

Vu le courrier d'offre de prix adressé par la commune de Le Port, le 26 novembre 2021 à la CCI Réunion, pour un montant total de 751 719 € HT ;

Vu la délibération de la Chambre consulaire n° 2021/134, en date du 16 décembre 2021, approuvant les termes de la transaction à mettre en œuvre avec la commune de Le Port ;

Vu l'avis financier du service du Domaine, Direction Immobilière de l'Etat, fixant le 14 octobre 2021 la valeur vénale du terrain à la somme de 1 459 000 € HT ;

Vu l'intérêt public de la transaction ;

Vu les termes de la convention d'acquisition foncière et de portage n° 07.22.01 proposée par l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 25 mai 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 07 juin 2022 ;

M. le Maire, Mme Le Toullec et Mme Béton ne prennent pas part au vote.

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet d'acquisition, par la Ville de Le Port, de la parcelle non bâtie cadastrée section BA n° 377, appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion, au prix négocié de 751 719 € HT ;

Article 2 : d'approuver les termes de la convention d'acquisition foncière et de portage n° 07.22.01 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ladite convention n° 07.22.01, dont le projet de rédaction est annexé au rapport, ainsi que toutes les pièces y afférentes ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'acte de rachat du terrain à l'issue du portage.

**POUR EXTRAIRE CONFORME
LE MAIRE**


 **Olivier HOARAU**

**ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
LA REUNION DU TERRAIN CADASTRE BA N°377, SITUE AVENUE DE LA
COMPAGNIE DES INDES, DESTINE A LA REALISATION DE LA NOUVELLE
OPERATION « MASCAREIGNES »**

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE
PORTAGE N° 07 22 01 ENTRE LA COMMUNE ET L'EPFR**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'acquisition de la parcelle non bâtie cadastrée BA n° 377, située le long de la route nationale 1001, entre le secteur Mascareignes et l'avenue de la Compagnie des Indes, appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (CCIR), et sur son portage par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

La parcelle BA n° 377 constitue une partie de la surlargeur à l'avenue de la Compagnie des Indes, située à l'extérieur du site clôturé de la Halle des Manifestations du Port. Ce terrain non bâti fait partie du patrimoine privé de la CCIR. Il constitue un délaissé foncier de la zone industrielle n°2, situé plus au nord, suite à la réalisation de la route nationale 1001 dans sa configuration actuelle. En outre, la parcelle est grevée depuis de nombreuses années par des réseaux communaux : réseau d'assainissement, canal d'écoulement des eaux pluviales, alimentation en eau potable.

Fin d'année 2019, la CCIR a saisi le tribunal administratif de La Réunion afin de constater l'emprise irrégulière de la Ville, pour que lui soit versée une indemnité d'occupation sans titre, mais aussi pour faire cesser ces emprises par le transfert de propriété du terrain en cause, à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Par décision du 5 juillet 2021, le Juge a enjoint la Commune à engager les démarches nécessaires à la régularisation de la situation litigieuse.

Par courrier du 6 août 2021, la CCIR a confirmé être favorable à la cession de la parcelle objet de l'emprise.

Enfin, par courrier en date du 26 novembre 2021, la commune de Le Port a confirmé son intention d'achat et a proposé d'acquérir la parcelle BA 377 au prix de 751 719 € fixé par l'expert foncier de la CCIR.

Le but de cette acquisition est donc de régulariser la présence des réseaux publics communaux présents sur cette bande de terrain mais aussi d'achever la maîtrise foncière du secteur Mascareignes.

Dans ce cadre, la commune a sollicité l'EPFR pour que l'établissement se porte acquéreur du bien décrit ci-dessous, pour le compte de la commune, en vue de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre de la nouvelle opération « Mascareignes ».

Le terrain en cause présente les caractéristiques suivantes :

- **Lieu-dit : Avenue de la Compagnie des Indes (RN.1001)**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale / emprise à acquérir
BA	377	Avenue de la Compagnie des Indes	9 302 m²

- Zonage au POS / P.L.U. approuvé : **1AUm (76,3% de l'emprise), UV (23,7% de l'emprise)**
- Situation au PPR(s) : **Prescription (63%) – Interdiction (34%)**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Emplacement Réservé n°20 du Plan Local d'Urbanisme destiné à la réalisation du projet de transport en commun en site propre**
- Propriétaire : **CCI Réunion**
- Nature du bien : **Terrain nu**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation à l'exception de la présence de réseaux communaux (eaux pluviales superficielles, réseaux EU et AEP, etc.)**

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis le projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 07 22 01 ci-annexé.

Les éléments essentiels contenus dans ladite convention sont repris ci après :

- **Le prix d'acquisition du foncier par l'EPFR est de 751 719 euros HT.** Ce montant est conforme à l'expertise du cabinet « Guy Signon Conseils », réalisée en date du 20 décembre 2018 dans le cadre du litige opposant la CCIR à la commune. Il est également compatible avec l'avis du service des domaines n° 2021-97407-69800 du 14 octobre 2021 (1 459 000 € +/- 10%).
- La date prévisionnelle de la transaction est fixée à début d'année 2023.
- La durée de portage est de 8 ans, avec un différé de paiement de 4 ans.
- **Le taux de portage est fixé à 0,75% l'an**, ce qui engendrera pour la commune un coût de portage foncier de 33 827,35 € HT. Le montant total de la transaction est par conséquent fixé à **788 421,65 € TTC**.
- La destination prévue est la constitution d'une réserve foncière dans le cadre de la réalisation de la nouvelle opération Mascareignes.
- Le bien sera mis à disposition de la commune ou de son repreneur dès après acquisition.
- Aux termes de cette convention, la commune peut demander à l'EPFR que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, qui devra obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte ou un bailleur social.

Sur la base de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

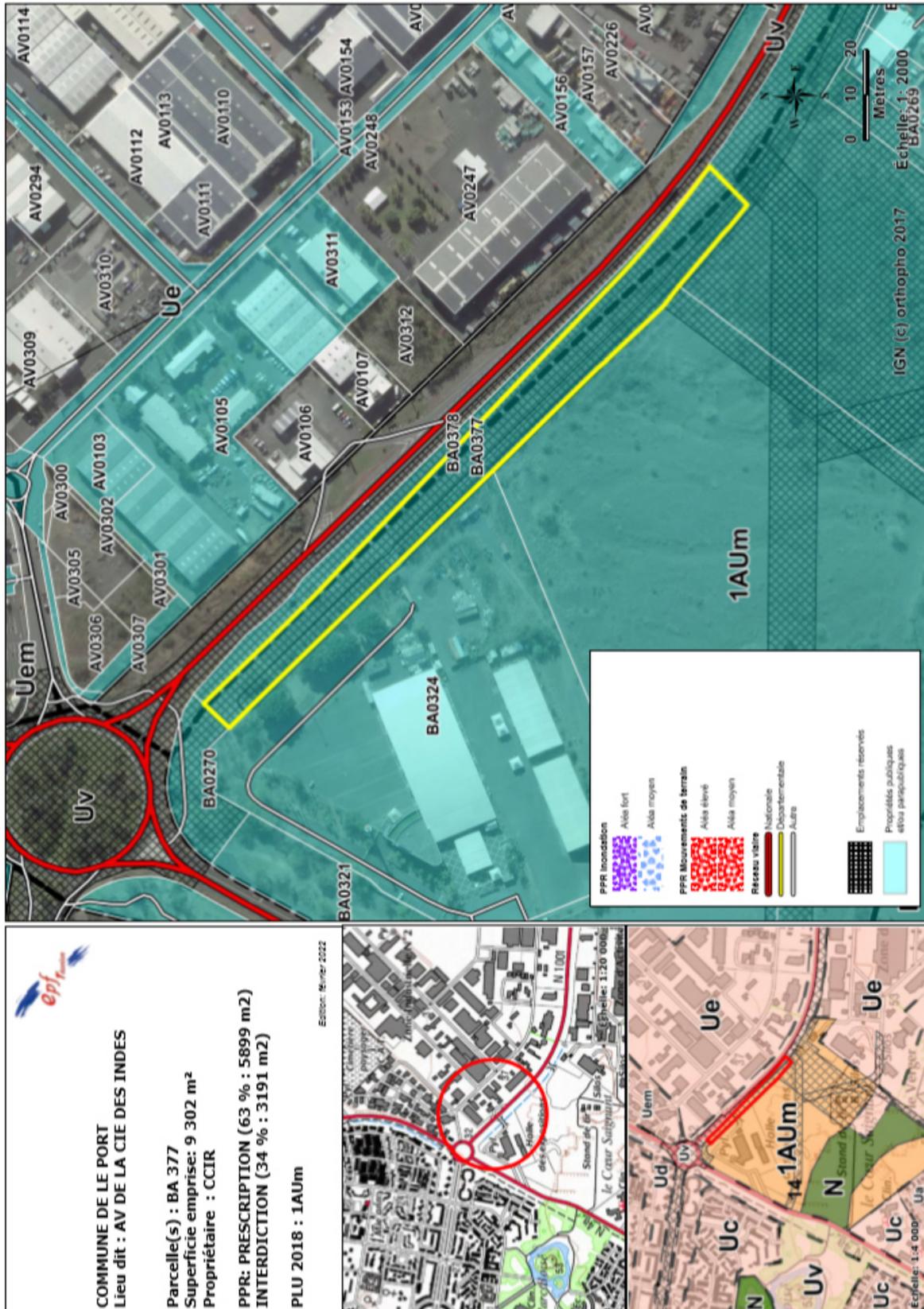
- d'approuver le projet d'acquisition par la Ville de la parcelle non bâtie cadastrée section BA n° 377, appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion, au prix négocié de 751 719 € ;
- d'approuver les termes de la convention n° 07.22.01 à intervenir entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées ;

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ladite convention n° 07.22.01 dont le projet de rédaction est annexé à la présente ainsi que toutes les pièces y afférentes ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'acte de rachat du terrain à l'issue du portage.

Pièces jointes :

- Plan de situation de la parcelle,
- Avis du Domaine,
- Courrier de la Ville de Le Port portant offre d'achat de la parcelle
- Projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 07 22 01.

Annexe 1 : Plan de situation de la parcelle



Annexe 2 :Avis du Domaine

7300-1-SD



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/10/2021

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances
publiques de la Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 92 26 00 37

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 5714007

Réf OSE : 2021-97407-69800

COMMUNE DU PORT
RIGAUD Charles-André

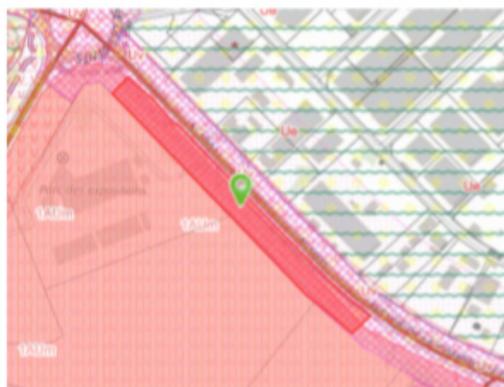
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle non bâtie cadastrée BA 377 pour 9302 m² .

Adresse du bien : Avenue de la compagnie des Indes - 97420 Le Port

Département : La Réunion

Valeur vénale : 1 459 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : Commune du Port
affaire suivie par : RIGAUD Charles André

2 - DATE

de consultation : 21 septembre 2021
de réception : 21 septembre 2021
de visite : sans
de dossier en état : 29 septembre 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition auprès de la CCIR, afin de régulariser divers empiétements et passages de réseaux. Jugement du Tribunal Administratif du 21 juin 2021 enjoignant la commune du Port d'effectuer les démarches nécessaires pour l'acquisition du terrain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle de 9 302 m² rectangulaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : CCIR

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : Octobre 2018

Zonage : 1Aum.

Le secteur **1Aum** recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante urbaine mixte. Les futurs tissus urbains devront être variés et dynamiques. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle et de développer tant les activités que les logements dans ce secteur, considéré comme un réel pôle de développement pour la ville.

En zone 1Aum : un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN1001 et de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN4a, un retrait minimal de 5 mètres doit être observé par rapport aux autres voies.

PPri : fort sur 3 191 m², prescription sur 7 457 m²

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

1 459 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

8 –DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques

Annexe 3 : Courrier d'offre d'achat de la Commune



N/Réf. : 2021 - 446/DAT-SF/DDR
Dossier suivi par David De Reuse
Service Foncier (Tél : 02.62.42.86.88)

Le Port, le 26 NOV 2021

Chambre de Commerce et d'Industrie
de La Réunion - Service Patrimoine
5 bis, rue de Paris
CS 31023
97404 Saint-Denis cedex

LR-AR

V/Réf : SP/IP-AO-AP/2019-10720336

Objet : Affaire CCIR c/ Commune de Le Port. Empiètements sur parcelle BA 10.

Monsieur le Président,

Par décision du 05 juillet 2021, le Tribunal administratif de La Réunion a enjoint la Ville de Le Port d'engager les démarches nécessaires à la régularisation de la situation d'empiètement de votre parcelle cadastrée BA n°10. Le surplus des requêtes et conclusions des deux parties ont par ailleurs été rejetées.

Par courrier du 25 août courant, nous avons marqué notre accord pour régulariser cette situation à l'amiable conformément aux termes du jugement précité.

Nous vous confirmons aujourd'hui notre intention d'achat et proposons de réaliser la vente de la parcelle nouvellement cadastrée section BA n°377 (issue de BA 10) au prix de **751 719,00 €** (Sept cent cinquante et un mille sept cent dix neuf euros) fixé par votre expert foncier. Ce montant correspond à l'offre de prix principal que vous nous avez adressée par courrier du 24 juillet 2019 référencé ci-dessus.

Souhaitant conclure cette affaire dans les meilleurs délais, nous vous remercions de nous faire part de votre position quant à ce montant. En cas d'accord, nous vous informons que cette affaire foncière sera programmée à l'ordre du jour de notre prochain Conseil municipal. La rédaction de l'acte authentique sera ensuite confiée à maître David Hoareau, notaire à Saint-Denis. Les frais de l'acte seront supportés par la Commune.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.


LE MAIRE
Olivier HOARAU

Annexe 4 : Projet de convention d'acquisition foncière et de portage n°07 22 01



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

N° 07 22 01

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE LE PORT**
- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION**

**Objet : Acquisition et portage du terrain cadastré BA n°377, sis à
Le Port, en vue de la mise en œuvre de l'opération
d'aménagement dit « Secteur Mascareignes »**

PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de La Réunion (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 a pour projet la réalisation d'une nouvelle opération d'aménagement urbain dite « Opération du secteur Mascareignes » objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le foncier utile à ce projet est maîtrisé en partie et la Commune a saisi l'EPFR pour finaliser la maîtrise foncière de l'opération.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de LE PORT**, représentée par son Maire, Monsieur Olivier HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil Municipal en date du 15 juillet 2020, affaire n°2020-073, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

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

D'autre part,

Article 1 : Objet

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

- Lieu-dit : **Avenue de la Compagnie des Indes (RN.1001)**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
BA	377	Avenue de la Compagnie des Indes	9 302 m²

- Zonage au POS / P.L.U. approuvé : **1AUm (76,3%), UV (23,7%)**
- Situation au PPR(s) : **Prescription (63% : 5 899 m²) – Interdiction (34% : 3 191 m²)**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Emplacement réservé n°20 destiné au Projet de Transport en Commun en Site Propre**
- Propriétaire : **Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (CCIR)**
- Nature du bien : **Terrain nu**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation à l'exception de la présence de réseaux communaux (eaux pluviales superficielles, réseaux EU et AEP).**

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 **HUIT (8) années**, et ceci 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 HUIT (8) années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

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

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

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

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

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de **QUATRE (4) ans**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarque :

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

- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

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

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

A – Frais de portage

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

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

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

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

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

Modalités de règlement des échéances

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

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

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

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 des constats de risque d’exposition au plomb, états parasitaires, diagnostics amiante avant-vente et avant démolition, états de l’installation électrique, états des risques naturels et technologiques.

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibération du Conseil d’administration du 07 octobre 2019) :

- l’EPFRéunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l’acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l’acquéreur.
- l’EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (dépollution, démolition, clôture, diagnostics, etc.) ou de sécurisation des bâtis existants dans la limite d’un montant de 100 000 € par opération d’aménagement.
Il est à ce sujet 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 L.300-1 du code de l’urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, la totalité des frais notariés d’acquisition et de préparation du foncier réglée par l’EPF Réunion devra faire l’objet d’un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l’EPF Réunion.

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

Principe :

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

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

Exception :

Concernant les remboursements des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que des montants des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leurs règlements intégral pourront, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectués par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances, etc., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur.

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans 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 :

Réserve foncière (Opération d'Aménagement du secteur « MASCAREIGNES »)

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'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'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'EPF Réunion 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.

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.

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, elle (ou 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 elle (ou lui), elle (ou 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 par 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 10 : Autorisation de l'article de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.423-1 du code de l'urbanisme, l'EPF Réunion donne l'autorisation à la Commune, ou à son repreneur, dès la notification de l'acquisition, de déposer toute demande de permis de construire et/ou d'aménager 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 à 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 LE PORT

Le

La Commune

L'E.P.F.Réunion

ANNEXE 1

07 22 01- CCIR- OPERATION MASCAREIGNES- BA 377

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	8 ans
▶ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	4 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	5

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)

751 719,00 €

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)

-
-
-

▶ Décomposition du capital à amortir

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

751 719,00 €

751 719,00 €

=

SOUS-TOTAL 1 =

150 343,80 € /an

5 échéances

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

A) Frais de portage à 0,75%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

33 827,35 € HT

33 827,35 €

=

SOUS-TOTAL 2 =

HT	TVA / portage	TTC
6 765,47 €	575,06 €	7 340,53 €

5 échéances

/an

ECHEANCE ANNUELLE (1+2)
(x 5 échéances)

157 109,27 €

75,06 €

157 684,33 € /an

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

HT	TVA / portage	TTC
785 546,35 €	2 875,30 €	788 421,65 €

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

- 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 : pris en charge des frais d'acquisition par l'EPFR, mais pris 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

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

HT	TVA	TTC
785 546,35 €	2 875,30 €	788 421,65 €

La Commune

L'EPF Réunion