

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 2 décembre 2025

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24
Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 05
Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2025-197

**RÉALISATION D'UNE OPÉRATION
DE LOGEMENTS AIDES DE TYPE
P.S.L.A PORTÉE PAR LA SHLMR**

**ACQUISITION ET PORTAGE
FONCIER PAR L'ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION
DES PARCELLES BÂTIES
CADASTRÉES SECTION AH N° 331
(P) ET AH N° 339 SITUÉES AU
DROIT DE LA RUE DES COMORES**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 novembre 2025.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 décembre 2025.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 2 décembre, le conseil municipal du 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.

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, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Jean-Paul Babef par M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet par Mme Véronique Bassonville et Mme Garicia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin.

Arrivée(s) en cours de séance : MM. Jean-Claude Adois et Didier Amachalla à 17 h 15 (affaire n° 2025-182).

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau de 17 h 11 à 17 h 15 (affaire n° 2025-181) et de 17 h 34 à 17 h 39 (affaires n° 2025-186 à 2025-190) et Mme Barbara Saminadin de 18 h 22 à 18 h 27 (affaire n° 2025-203).

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

LE MAIRE


Olivier HOARAU

Affaire n° 2025-197

**RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS AIDES DE TYPE P.S.L.A
PORTÉE PAR LA SHLMR**

**ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE LA RÉUNION DES PARCELLES BÂTIES CADASTRÉES SECTION
AH N° 331 (P) ET AH N° 339 SITUÉES AU DROIT DE LA RUE DES COMORES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L.300-1 ;

Vu la situation des parcelles cadastrées section AH n° 331 partie et AH n° 339 à acquérir aux plans communal et cadastral ;

Vu le courrier du 18 août 2025 par lequel la SHLMR sollicite la ville pour la mise en œuvre d'un portage par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion afin d'acquérir un terrain destiné à accueillir une opération de vingt logements aidés de type P.S.L.A sur la commune du Port ;

Vu le courrier du 22 septembre 2025 par lequel la ville donne son accord de principe au projet et saisit l'Etablissement Public Foncier de La Réunion pour conclure avec la SHLMR une convention de portage foncier de trois années ;

Vu l'avis financier du Domaine du 24 juin 2025 fixant la valeur vénale du terrain à acquérir ;

Vu le projet de convention de portage n° 07.25.01 à intervenir entre la commune du Port, l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et la SHLMR pour la réalisation d'une opération de vingt logements de type P.S.L.A ;

Vu l'intérêt social de cette opération ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant les orientations principales du Programme Local de l'Habitat en vigueur, en matière de construction de logements aidés ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 novembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les termes de la convention n° 07.25.01 à intervenir entre la commune du Port, l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et la SHLMR ;

Article 2 : de désigner la SHLMR en qualité de repreneur à la convention ;

Article 3 : d'autoriser le maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 07.25.01 annexée à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et la SHLMR et toutes pièces y afférentes ;

Article 4 : d'autoriser le maire à signer tout acte et tout avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain en cas d'éligibilité ;

Article 5 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS AIDES DE TYPE P.S.L.A PORTÉE PAR LA SHLMR

ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION DES PARCELLES BÂTIES CADASTRÉES SECTION AH N° 331 (P) ET AH N° 339 SITUÉES AU DROIT DE LA RUE DES COMORES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de convention de portage foncier à signer avec l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) et la SHLMR en vue de la réalisation d'une opération de logements de type P.S.L.A, au droit de la rue des Comores.

L'EPFR a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toutes personnes publiques, pour la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement visées à l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme.

La commune a donc sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du bien cadastré section AH n° 331 (partie) et AH n° 339, situé en zone urbaine dense « Ud » du plan local d'urbanisme, en vue de constituer une réserve foncière d'environ 1 358 m² nécessaire à la réalisation d'une opération de **20 logements aidés de type PSLA par la SHLMR**.

A cet effet, l'EPFR a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 07.25.01 ci-après annexé.

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

- **le prix d'acquisition du foncier par l'EPFR est de 580 000 €, établi au vu de l'avis du service du Domaine daté du 24 juin 2025, prix à parfaire ou à diminuer sur la base de la superficie arpentée définitive, au prix de 419 €/m² ;**
- **la SHLMR est désignée en tant que repreneur à la convention, soit comme bénéficiaire final de la transaction ;**
- en concertation avec la SHLMR, **la durée de portage est fixée à 3 ans**, avec un différé de paiement de 3 ans ;
- le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui représente pour la SHLMR, bénéficiaire final, une échéance de paiement d'un montant de 593 050 € HT/an (ou 594 159,25 €/an TTC) au taux actuel de TVA de 8,50 % ;
- **la destination prévue est la réalisation d'une opération de 20 logements aidés de type PSLA ;**

En outre, le terrain étant bâti, la convention prévoit que l'EPFR puisse démolir les constructions existantes dès la signature de l'acte d'acquisition après l'acte d'achat, sous réserve de la confirmation de la prise en charge, tant technique que financière, des travaux de désamiantage et de démolition. L'EPFR restera donc gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de la réalisation des travaux de démolition demandés par la commune ou son repreneur. En cas de décision de non prise en charge des travaux de démolition ou de non-réalisation de ces

derniers, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront remis à la disposition de la commune ou de son repreneur ;

Le conseil municipal est également informé que cette acquisition pourrait bénéficier de bonifications au titre des subventions de l'EPFR en faveur du logement aidé, lesquelles, en cas d'éligibilité, seront actées par avenant modificatif.

Enfin, la vente du bien fera l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière (sur fondement de l'article 150U du Code Général des Impôts) et/ou de la taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (article 1529 du CGI), au profit du vendeur, au motif que l'EPFR s'est engagé à rétrocéder le bien à un bailleur social dans le délai de trois ans à compter de son acquisition. La convention prévoit à cet égard les engagements de la commune ou de son repreneur, relatifs au remboursement éventuel du montant des exonérations bénéficiant au vendeur au titre des deux taxes susvisées, dans l'hypothèse où le bien ne pourrait être revendu à la SHLMR dans un délai maximum de 3 ans.

Au regard de l'opportunité que représente cette acquisition foncière, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver les termes de la convention n° 07.25.01 à intervenir entre la commune du Port, l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et la SHLMR, aux conditions sus-évoquées ;
- de désigner la SHLMR en qualité de repreneur à la convention ;
- d'autoriser le maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 07.25.01 annexée à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et la SHLMR et toutes pièces y afférentes ;
- d'autoriser le maire à signer tout acte et tout avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plan de situation des parcelles cadastrées section AH n° 331 et AH n° 339,
- Echanges de courriers,
- Projet de convention de portage n° 07.25.01

Annexe 1 : plan de situation des parcelles



Annexe 2 : échanges de courriers



Direction du Développement et de la Construction

Objet : Portage de terrain par l'EPFR

Parcelles AH 331p – 339

Commune du Port

N/Réf: DDC/AP/PA-210.25

Affaire suivie par Assad PADAVIA

Inspecteur Foncier

✉ assad.padavia@shlmr.fr

☎ 0262 40 10 10/ 0692 44 45 65

Saint-Denis, le 18 août 2025

MAIRIE DU PORT

Direction du Foncier et de l'Immobilier

A l'attention de Mr David DEREUSE

9 rue Renaudière de Vaux

97420 Le Port

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de notre activité de prospection foncière sur le territoire de votre commune, nous avons obtenu l'accord des vendeurs pour l'acquisition des parcelles cadastrées AH 331p-339 pour une contenance totale d'environ 1 382 m² sises Le Port.

Afin de nous permettre de réaliser cette acquisition, nous sollicitons votre accord pour la mise en œuvre d'un portage de ces terrains par l'EPFR aux conditions suivantes :

- Prix d'acquisition : 580 000 € soit 420 €/m²
- Avis des domaines : AH 331p-339 (577 000 € soit 418 €/m²),
- Superficie : 1 382 m² environ (découpage parcellaire à réaliser)
- Durée de portage : 3 ans
- Destination : opération d'environ 35 logements aidés
- Bonification Foncière EPFR (Loi SRU).

Conformément à nos usages, nous poursuivrons notre concertation avec vos services afin de réaliser un projet en conformité avec vos attentes en termes de logement dans ce quartier.

Dans l'attente de la délibération de votre conseil municipal dans les meilleurs délais, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueux hommages.

La Directrice du Développement de la Construction
Sylvie PASCAL-BASSER

Copie : EPFR (Monsieur Jacques LE ROUX)



Le Port, le 22 SEP. 2025

Direction du Patrimoine Privé Communal
Contact : dppc@ville-port.re

N/Réf. : 2025 - 37 /DPPC-SGI/DDR

V/Réf. : DDC/AP/PA-210.25
(Courrier n° 25010077 enregistré le 22.08.2025)

Madame la Directrice générale de la SHLMR
Direction Développement de la Construction
31 rue Léon Dierx
BP 20700
97474 Saint-Denis cedex

A l'attention de monsieur Assad PADAVIA

Objet : Acquisition des parcelles à bâtir cadastrées section AH n° 331p et AH n° 339, sises à Le Port. Demande de portage foncier par l'EPFR.

Copie à : EPFR (M. Jacques Le Roux)

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 18 août 2025 ci-dessus référencé, nous vous faisons connaître notre accord de principe pour conclure avec l'EPFR et votre société une convention de portage foncier portant sur les parcelles cadastrées section AH n° 331p et AH n° 339 (1 382 m² environ), sises à Le Port, rue des Comores.

Nous avons bien noté que vous souhaitez y réaliser une opération de logements aidés, de type PSLA, compatible avec les orientations de notre Programme Local de l'Habitat. En outre, il conviendrait de nous communiquer vos études et les premières esquisses du projet en complément du dossier, en amont de la décision du conseil municipal.

Nous attirons à cet effet votre attention sur le fait que ce quartier ancien de la Ville du Port est constitué principalement de « cases à terre » et de petits programmes familiaux de type R+1 desservis par des rues et ruelles irrégulières, voire sous-dimensionnées sur certains tronçons. Aussi, nous attacherons une attention particulière à la densité et à l'insertion de votre projet dans le tissu résidentiel du secteur dont nous souhaitons préserver le fonctionnement.

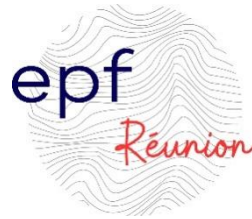
Un retour rapide de vos services et de votre géomètre est attendu afin de pouvoir inscrire votre demande à l'ordre du jour du conseil municipal du mardi 4 novembre 2025.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice générale, en l'expression de nos salutations distinguées.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Annexe 3 : projet de convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage



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

N° 07 25 01

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DU PORT
- L'EPF Réunion
- LA SHLMR

Objet : acquisition et portage du bien cadastré [AH 331 partie – AH 339](#), situé rue des Comores.

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 lutter contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols y compris par des actions ou des opérations de renaturation,
- ❖ de contribuer aux développements des politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte
- ❖ 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, sauf dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

La Commune du Port a sollicité l'EPF RÉUNION pour qu'il se porte acquéreur de la parcelle de terrain cadastrée AH 331 partie et AH 339 d'une surface arpentée d'environ 1 358 m² située rue des Comores en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés de type PSLA 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'EPF RÉUNION pour être ensuite revendu à la SHLMR dans le cadre de la mise en œuvre du projet poursuivi.

Ceci exposé, il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune du Port**, représentée par son Maire Monsieur Olivier HOARAU, 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 sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée 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,

- **La Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, dont le siège est situé Le Ruisseau- Rue du Bois de Nèfles- 97474 Saint-Denis Cedex, représentée par sa

Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND, agissant en sa qualité de Directrice Générale de la SHLMR, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 février 2022, renouvelée dans cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2024, ci-après dénommée « **le repreneur** »

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 : **Rue des Comores**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AH	331 partie	RUE DE LA HAYE	± 1 007 m ²
AH	339	RUE DE LA HAYE	± 351 m ²
TOTAL			± 1 358 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : UD
- Situation au(x) PPR(s) : **Pas d'aléa remarquable**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : N/C
 - ☐ Emplacement réservé : N/C
 - ☐ Servitude conventionnelle : pas de servitude identifiée
- Nature du bien : **le bien est édifié de deux constructions, une ancienne maison en dur sous toles à l'état de ruine, et un hangar en toles, en mauvais état, à démolir.**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **TROIS (3) 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 (3) 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'EPF RÉUNION 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, un OFS.
- 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 et 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.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de minoraions foncières, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

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 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 minoraions 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 des subventions 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 minoraions éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble dans le cadre de la mesure #4, en cas d'éligibilité.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minoraions 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, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de 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 deçà des six premiers mois. Ces modalités seront précisées dans une annexe financière modificative, qui pourra être signée sans nouvelle délibération des parties.

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.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

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
----------	-------------	------------------------------------

(*) jusqu'à 5 ans dans les périmètres ORT des communes labellisées Petite Ville de Demain (PVD)

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B – frais d'acquisition et de gestion.

a - Principes

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'EPF RÉUNION 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)

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 02 avril 2024 **mesure # 1**) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.
- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2A**,

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2B**,

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),

- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

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 total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des **mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B)**.

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

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 reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de 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

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 ainsi que dans une convention de financement.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou 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 2025 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 25 logements de type PSLA, et constituent 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 l'association mentionné par ces dispositions est redevable de l'amende prévue à l'avant-dernier alinéa du même 7°.

L'Etude notariale du Port 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 euros.

La commune et son repreneur reconnaissent et s'engagent à rembourser à l'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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'EPF Réunion 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.
- Permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- Préserver le patrimoine architectural.

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'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.

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 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.

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.

A l'exception des concessions d'aménagement, En cas de revente par la Collectivité ou son repreneur de tout ou partie des surfaces acquises auprès de l'EPF Réunion dans un délai de dix ans après la cession du bien, la Collectivité ou son repreneur s'oblige au versement d'un complément de prix égal à 50 % de la différence entre le prix auquel intervient la revente et le prix hors subventions auquel il l'a acquis auprès de l'EPF Réunion.

Article 9 : Gestion des biens

La Commune ou son repreneur souhaite que le bien objet des présentes fasse l'objet d'une démolition par l'EPF Réunion.

Conformément à l'article 6-B ci-dessus et dans le cas où l'EPF Réunion ne serait pas en mesure de procéder à la démolition du bâti, l'EPF Réunion en informera dans les meilleurs délais la Commune ou son repreneur.

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

Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la non prise en charge des travaux de démolition ou de la réalisation de ces derniers, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur.

La Commune ou son repreneur s'engage à assurer l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel afin que l'EPF Réunion ne soit pas inquiété à ce sujet.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, la Commune ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPF Réunion, et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de la réalisation des travaux de démolition et ce, jusqu'à la date de la revente. Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur.

La Commune ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion ;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;
- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Article 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,

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'EPF Réunion donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

Article 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

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, 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 Légalité.

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 au Port

Le

La Commune

L'E.P.F Réunion

Le repreneur

ANNEXE 1

07 25 01 -AH 331p-339 - opération Rue des Comores

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- 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

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

580 000.00 €

(Prix à parfaire ou à diminuer en fonction de la surface définitive sur la base de 419.00 €/m²)

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

-
-
-

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

580 000.00 €

580 000.00 €			HT	TVA immo.	TTC
1 échéance	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE	580 000.00 €		580 000.00 €
		:			

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 13 050.00 € HT (cf tab. amort)

13 050.00 €			HT	TVA 8.50%	TTC
1 échéance	=	Frais financiers par échéance	13 050.00 €	1 109.25 €	14 159.25 €

MONTANT ÉCHÉANCE =	593 050.00 €	1 109.25 €	594 159.25 €
(x1 échéance)			

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

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

- | | HT | TVA | TTC |
|---|----|-----|-----|
| ▪ Coût d'intervention de l'EPFR | | | |
| PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015 | | | |
| ▪ Frais d'acquisition et de gestion : | | | |
| cf. modalités prévues à l'article [Coût de revient à la Commune ou son repreneur], de la convention | | | |

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 (CR + FF - minorations)

593 050.00

€

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 15/12/2025



ID : 974-219740073-20251202-DL_2025_197-DE