



LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU TRENTE JUILLET

DEUX MILLE VINGT

Affaire 19-300720

Acquisition par portage foncier de la parcelle AK 65 /
Avenant à la convention d'acquisition foncière N° 06 17 07
entre la Commune et l'EPFR

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a
été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le
24 JUILLET 2020 et que le nombre de membres en exercice étant de
29, le nombre de présent(s) est de : 28

Absent (s) : 01.

Procuration (s) : 00

Total des votes : 28

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

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

LE MAIRE,

Johnny PAYET

L'an deux mille vingt le **TRENTE JUILLET** à **DIX SEPT HEURES** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire - Sabine IGOUFE 1^{re} adjointe - Jean Yves FAUSTIN 2nd adjoint - Mylène MAILLATCHIMY 3rd adjointe - Joan DORO 4th adjoint - Gina DALLEAU 5th adjointe - Jean Claude DAMOUR 6th adjoint - Marie-Hélène THIBURCE 7th adjointe - François FRUTEAU DE LACLOS 8th adjoint - Sonia ALBUFFY conseillère municipale - Frédéric AZOR conseiller municipal - Micheline CLAIN conseillère municipale - Erick BOYER conseiller municipal - Sabrina HOARAU conseillère municipale - Alain RIVIERE conseiller municipal - Lucay CHEVALIER conseiller municipal - Marie-Fourdes VÉLIA conseillère municipale - Mickaël PAYET conseiller municipal - Sandra GRONDIN conseillère - Elisabeth BAGNY conseillère municipale - Victorien JUSTINE conseiller municipal - Sophie ARZAL conseillère municipale - Mélissa MOGALIA conseillère municipale - Yannick BOYER conseiller municipal - Sylvie LEGER conseillère municipale - Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Jean-Yves VACHER conseiller municipal

ABSENT(S) : Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal

PROCURATION(S)

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Affaire 19-300720

Acquisition par portage foncier de la parcelle AK 65 / Avenant à la convention d'acquisition foncière N° 06 17 07 entre la Commune et l'EPFR

Par délibération en date du 12 octobre 2017, le Conseil Municipal avait délibéré en vue de l'acquisition de la parcelle AK 65, pour la réalisation du projet cœur de ville.



En rouge la parcelle concernée

Pour cela, il a été demandé à l'EPFR Réunion, titulaire du droit de préemption par délégation de réaliser cette acquisition pour le compte de la Commune. Le prix d'achat du terrain est de 125 000 €.

En date du 7 octobre 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFR a adopté un certain nombre de mesures pour le compte des Communes membres, entre autres :

- La prise en charge des opérations de préparation du foncier (dépollution, démolition, clôture, diagnostics...);
- La prise en charge de la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains ;
- La diminution du taux de portage, fixé à présent à 0,75% HT/an (au lieu de 1% précédemment). Il s'applique au capital restant dû, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'E P F Réunion.

Les articles 2, 5, 8 de la convention N° 06 17 07 ont été modifiés. Aussi, le coût de revient final est de 129 577,35 € au lieu de 131 103, 12 €.

Une copie de la convention N° 06 17 07 est jointe à la présente.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'UNANIMITÉ

VALIDE le projet d'avenant N°1 à la convention N° 06 17 07,

AUTORISE le Maire à signer l'avenant N°1 à la convention N° : 06 17 07 avec l'EPFR,

AUTORISE le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

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

Pour copie conforme,

Le Maire,

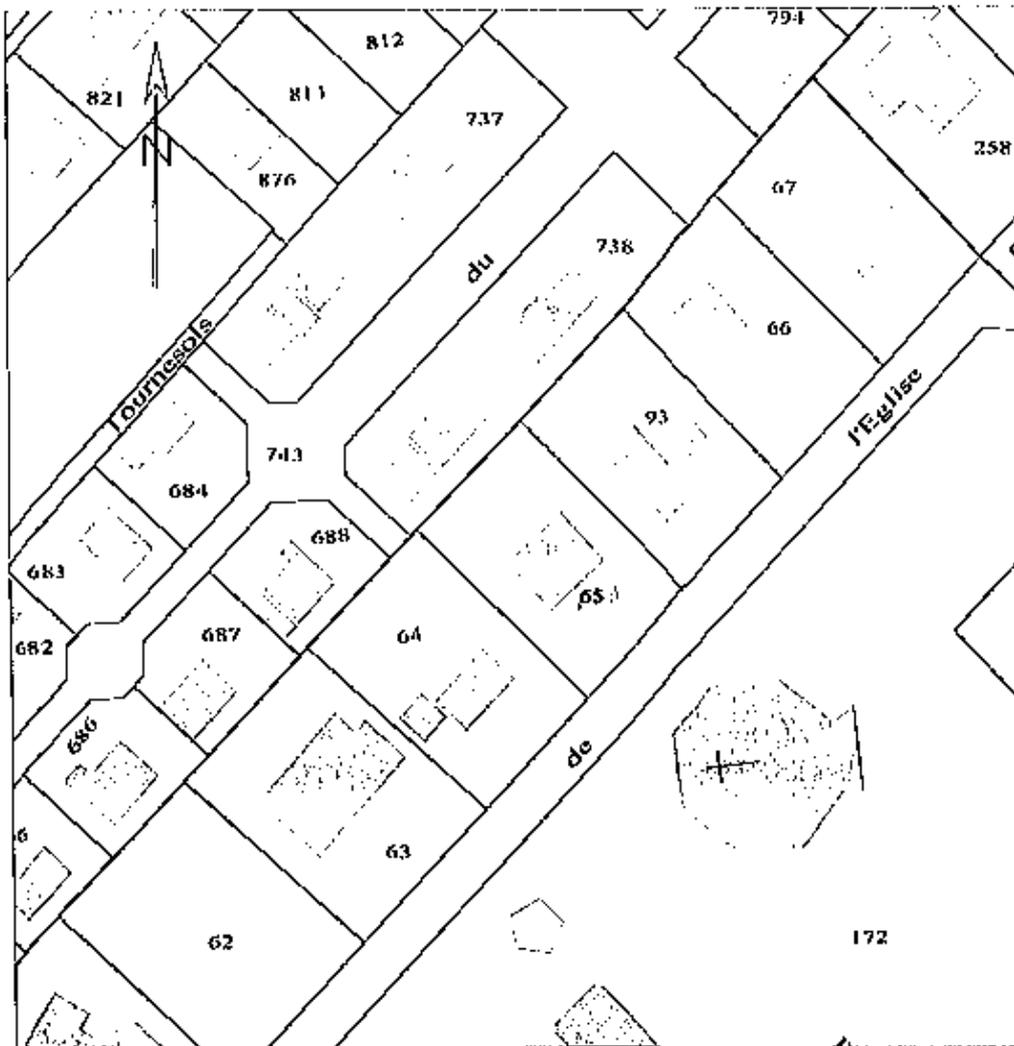
Archivé en préfecture
514-219740665-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

DEPARTEMENT
.....
COMMUNE
LA PLAINE DES PALMISTES (15-02-17)

MAIRIE
SERVICE DU PLAN

<Convexe>
Section: AK
.....
Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :
GRATUIT 1
Cachet

Extrait certifié conforme
au plan communal
- à la date ci-dessous -

A ...
le 05/11/2017
Signature

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière N° 06 17 07 conclue entre la commune de la Plaine des Palmistes et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière N° 06 17 07 conclue entre la Commune de la Plaine des Palmistes et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée AK 65 d'une contenance cadastrale de 967 m², sise lieudit « Centre bourg » sur le territoire de la Commune de la Plaine des Palmistes (97431),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de cinq années à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'un équipement public dans le cadre de la restructuration de l'hypercentre de la Commune,

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 24 juin 2020.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF 2019/2023), l'EPFR lors de son conseil d'administration du 7 octobre 2019 a adopté un certains nombres de mesures, pour le compte de ses communes membres, entre autre :

- La prise en charge des opérations de préparation du foncier (dépollution, démolition, clôture, diagnostics, etc)
- La prise en charge de la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains ;
- La diminution du taux de portage, fixé à présent à 0,75 % HT/an. Il s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle n° 06 17 07, ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de la Plaine des Palmistes**, représentée par son
Monsieur , habilité à la signature du présent avenant par
délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2017 et
....., 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 du présent avenant par
délibération du conseil d'administration du 21 septembre 2017 et
....., 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 : « Centre bourg »
- Références cadastrales : section **AK** – numéro **65**
- Contenance cadastrale : **967 m²**
- Zonage au P.L.U. approuvé : **UB**
- Situation au PPR(s) :
 - PPR mouvement de terrain : **Faible à modéré,**
 - PPR Inondation : **Néant**
- Propriétaire : **Cts ANICET**
- Nature du bien : **Bâti en dur sous dalle**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation, bâti destiné à être démolit par l'EPF Réunion**

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 à la convention opérationnelle 06 17 07 est modifié comme suit :

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **cinq années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétroceder l'immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir au plus tard **cinq années après la date**

Accusé de réception en préfecture
974 219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de réception en préfecture : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 5 à la Convention opérationnelle 06 17 07 est modifié comme suit :

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.

Service de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Modalités de règlement des échéances

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

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

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

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

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B -frais d'acquisition et de gestion.

a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

Service des affaires préfectorales
974-219740065-20200730-DCM19-300720-DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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

- 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 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 précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

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

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

Principe :

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

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

Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

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

c- Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de

Accusé de réception en préfecture
974 219740065-20200730-DCM19-300720-
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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 4 : Gestion des biens

L'article 8 à la Convention opérationnelle 06 17 07 est modifié comme suit :

Le bien objet des présentes est bâti et pourrait faire l'objet d'une démolition par L'EPF Réunion.

Conformément à l'article 3 b ci-dessus, il est convenu que l'EPF Réunion confirme à la commune ou son repreneur la prise en charge des travaux de démolition.

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 réalisation des travaux de démolition ou de leur non prise en charge, 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

Accuse de réception en préfecture
171 219799667-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

- ✓ 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 5 : Annexe financière

Le conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 07 octobre 2019 a voté la diminution du taux de portage. Ce taux est fixé à présent à 0,75 % HT/an et s'applique au capital restant dû, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

L'annexe 1-1 aux présentes a été établie en ce sens, et modifie celle définie à la convention opérationnelle 06 17 07.

Fait à la Plaine des Palmistes

Le

La Commune de la Plaine des Palmistes

L'E.P.F. Réunion

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20200730-DCM19-300720- DE Date de télétransmission : 05/08/2020 Date de réception préfecture : 05/08/2020

ANNEXE 1-1

06 17 07 - Csts ANICET - AK 65

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** 5 ans
- ▶ **Différé de règlement souhaité** 4 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** 2

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

- ▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **125 000,00 €**
(établi au vu de l'estimation des Domaines)
 - ▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**
.
 - ▶ **Décomposition du capital à amortir**
 - Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 125 000,00 €
- | | | | |
|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| <u>125 000,00 €</u> | = | SOUS-TOTAL 1 = | |
| 2 échéances | | | 62 500,00 € /an |

A) Frais de portage à 0,75%

- Total des Intérêts calculés sur la durée du portage => 4 218,75 € HT
- | | | | |
|-------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| <u>4 218,75 €</u> | = | SOUS-TOTAL 2 = | |
| 2 échéances | | | 2 109,38 € HT |
| | | | 179,30 € TVA |
| | | | 2 288,68 € TTC /an |

ECHEANCE ANNUELLE =>	64 609,38 €	179,30 €	64 788,68 € /an
<i>(x 2 échéances)</i>			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	129 218,75 €	358,60 €	129 577,35 €
	<small>HT</small>	<small>TVA / portage</small>	<small>TTC</small>

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

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

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

- ▶ **Coût de revient final cumulé** **129 218,75 €**
(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)
- | | | | |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|
| | <small>HT</small> | <small>TVA</small> | <small>TTC</small> |
| | 129 218,75 € | 358,60 € | 129 577,35 € |

La Commune

L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Envoyé en préfecture le 30/10/2017
Reçu en préfecture le 20/10/2017
Affiché le 23/10/2017
ID : B71-444704977-20171027-2017_38-CC



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 06 17 07

CONCLUE ENTRE :

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

**Objet : acquisition et portage du bien AK 65 /
Restructuration de l'hypercentre de la Commune**

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

PREAMBULE

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

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

Les actions ou opérations ont pour objet :

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

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

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

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

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La Commune de la Plaine des Palmistes, représentée par son Maire, Monsieur Marc Luc BOYER, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2017, ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

- L'Établissement Public Foncier de la Réunion, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 21 septembre 2017 ci-après dénommée « l'EPF Réunion », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

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 : Centre bourg
- Références cadastrales : section AK - numéro 65
- POS approuvé : UB
- Situation au PPR : - faible à modéré pour le PPR mouvement de terrain ;
- néant pour le PPR inondation
- Contenance cadastrale : 967 m²
- Propriétaire : Csts ANICET
- Nature du bien : bâti ou dur sous dalle
- Etat d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation, bâti destiné à être démolit par l'EPF Réunion

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de cinq années et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir au plus tard cinq années après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'annexe 1 de la présente convention.

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

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

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



Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.

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

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

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

A – Frais de portage

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

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

Ce taux de portage fixé à 1 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

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

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

Modalités de règlement des échéances

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

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

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



Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR – acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

Durée de portage	Différé de palament	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B - frais d'acquisition et de gestion.

a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

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

Principe :

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

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

Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

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

C – Produits de gestion du bien

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

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

D – Mesure de Bonification l'EPF Réunion

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

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

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



Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR -- acq. Csts ANICET - Foncier AK 63

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

EQUIPEMENT PUBLIC

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

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

En outre, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, cahier des charges de l'opérateur...), à l'EPFR 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.

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

Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPFR 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'EPFR Réunion sont transférées de plein droit, à la Commune ou son repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

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

Article 7 : Revente des biens par la Commune

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPFR 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'EPFR Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 63

- 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 approuvent le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

Article 8 : Gestion des biens

Il est convenu que L'EPF Réunion procédera à la démolition du bâti et que l'EPF Réunion est gestionnaire du bien jusqu'à 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 réalisation des travaux de démolition, 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 vente.

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.

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

Par ailleurs :

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

Article 9 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

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

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

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

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

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



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

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

Envoyé en préfecture le 30/10/2017
Reçu en préfecture le 30/10/2017
Affiché le 11/11/2017
ID : 974-444704971-20171031-2017_08-CC

travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 5 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 R423-1 du code de l'urbanisme

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

Article 11 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur

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

- Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :
 - jusqu'à 150 000 € HT 1.50 % HT
 - de 150 000 € à 300 000 € HT 1.00 % HT
 - au delà de 300 000 € HT 0.75 % HT

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

Article 12 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

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

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Csts ANICET - Foncier AK 65

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Envoyé en préfecture le 30/10/2017
Reçu en préfecture le 30/10/2017
Affiché le 30/10/2017
ID : 974-444704977-2017-1243-2017_33.CC

Article 13 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

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

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

Article 14 : Litiges et contentieux

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

Article 15 : Entrée en vigueur

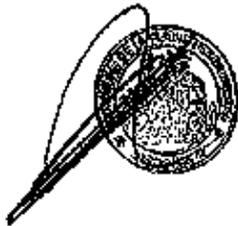
La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Article 16: Durée de la convention

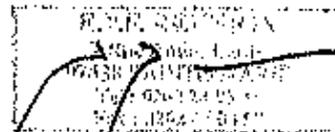
La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à la Plaine des Palmistes,
Le26. OCT. 2017.....

La Commune de la Plaine des Palmistes



L'E.P.F. Réunion



Le Directeur
Jean-Louis GRANDVAUX

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - avq. Cstr ANICET - Foncier AK 63

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200730-DCM19-300720-
DE
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Envoyé en préfecture le 30/10/2017
 Reçu en préfecture le 30/10/2017
 Affiché le 30/10/2017
 ID : 974-444704977-20171030-001_38-CC

ANNEXE 1
 06 17 07 - Cste ANICET / AX 65

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ Durée de portage souhaitée **5 ans**
- ▶ Différé de règlement souhaité **4 ans**
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ Nombre d'échéances calculées **2**

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
(établi au vu de l'estimation des Domaines) **125 000,00 €**

▶ Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)

▶ Décomposition du capital à amortir

• Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **125 000,00 €**

125 000,00 € = **SOUS-TOTAL 1 = 62 500,00 € /an**
 2 échéances

A) Frais de portage à 1,00%

• Total des intérêts calculés sur la durée du portage => **5 625,00 € HT**

5 625,00 € = **SOUS-TOTAL 2 =**

	Prix HT	TVA	Prix TTC
2 échéances	2 812,50 €	239,06 €	3 051,56 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	65 312,50 €	239,06 €	65 551,56 € /an
	(2 échéances)		

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
	130 625,00 €	478,12 €	131 103,12 €

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

• Coût d'intervention de l'EPFR Réunion **Néant (cf. délib. CA du 26/02/2013)**

• Frais d'acquisition (notaire, impôts...) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

	Prix HT	TVA	Prix TTC
--	---------	-----	----------

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

▶ Coût de revient final cumulé

	Prix HT	TVA	Prix TTC
	130 625,00 €	478,12 €	131 103,12 €

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

A la Plaine des Palmistes, le 26 OCT. 2017

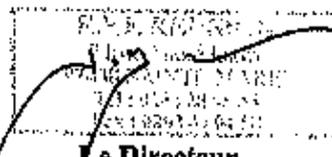
Le Maire,

Marie Luc BOYER

Convention opérationnelle n° 06 17 06 - Commune / EPFR - acq. Esc.



L'EPFR Réunion



Le Directeur

ANICET / AX 65

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20200730-DCM19-300720-DE
 Date de télétransmission : 05/08/2020
 Date de réception préfecture : 05/08/2020