



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 17 JUIN 2025**

AFFAIRE N° 42-20250617

**ZAE 19E KM : APPROBATION DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES
D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 22 24 12, N° 22 25 03, N°
22 25 04, N° 22 25 05, N° 22 25 13 ET N° 22 25 18 CONCLUES ENTRE LA
CASUD ET L'EPF REUNION**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept du mois de juin à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 11 juin 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20250617, puis de l'affaire n° 11 à l'affaire n° 26-20250617 et de l'affaire n° 28 à l'affaire n° 53-20250617) puis de celle de Monsieur VALY Bachil, 1^{er} Vice-Président (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 09-20250617) et de celle de Madame COURTOIS Vanessa, 3^e Vice-Présidente (à l'affaire n° 10-20250617 ainsi qu'à l'affaire n° 27-20250617).

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : **48**

Présents : **31**

Absents représentés : **13**

Absents : **04**

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : **16**

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 29-20250617), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENCE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 53-20250617 hormis l'affaire n° 46-20250617), MUSSARD Rose Andrée.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 33-20250617), GROSSET-PARIS Isabelle.

LAFOSSE Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PICARDO Bernard représenté par GASTRIN Albert, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 30 à l'affaire n° 53-20250617).

BENARD Monique représentée par BLARD Régine, SOUBAYA Josian représenté par MONDON Laurence, FONTAINE Gilles représenté par BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HOAREAU Sylvain représenté par MUSSARD Harry, KBIDI Emeline représentée par MUSSARD Rose Andrée, LANDRY Christian représenté par JAVELLE Blanche Reine, FULBERT GERARD Gilberte représentée par LEICHNIG Stéphanie, HUET Marie-Josée représentée par LEVENEUR Inelda.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil représenté par GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 34 à l'affaire n° 53-20250617).

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEJOYEUX Marie Andrée, LEBON David, VIENNE Axel, LEVENEUR Inelda et HUET Marie-Josée (à l'affaire n° 46-20250617).

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame MONDON Laurence a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 42-20250617**ZAE 19^E KM : APPROBATION DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 22 24 12, N° 22 25 03, N° 22 25 04, N° 22 25 05, N° 22 25 13 ET N° 22 25 18 CONCLUES ENTRE LA CASUD ET L'EPF REUNION**

Le Président rappelle que la création de la ZAE du 19^e KM est programmée en deux phases.

La première tranche sur la partie basse classée au PLU en 1 AUE sera en phase travaux dès cette année 2025. Le foncier est déjà maîtrisé par la Commune du Tampon et est en cours d'acquisition par la CASUD.

La partie haute comprise entre le 19^e et le 21^e KM sera ouverte à l'urbanisation après la réalisation de la première tranche. Elle est pour l'instant classée au PLU en 2 AUE. Il convient de réaliser la maîtrise foncière pour permettre l'opération.

Le Président rappelle les délibérations prises dans le cadre de ce projet :

- la délibération n° 15-20221202 en date du 02 décembre 2025 confiant un mandat de maîtrise d'ouvrage délégué à la SPL MARAÏNA,
- la délibération n° 20-20231208 en date du 08 décembre 2023 confiant une mission de maîtrise foncière à l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion),
- la délibération n° 28-20250307 en date du 07 mars 2025 relative à la durée de portage par l'EPFR des fonciers acquis dans le cadre de l'acquisition.

Il informe que l'EPFR a entamé les négociations auprès des propriétaires et que six dossiers présentés au conseil d'administration de l'EPFR peuvent de ce fait, faire l'objet d'une acquisition. Il s'agit des parcelles suivantes :

N° convention	Propriétaire	N° de parcelle	Superficie	Montant de l'acquisition HT	Coût de revient final cumulé TTC
22 24 12	BEGUE	AP 1250	9 605 m ²	805 000 €	837 753,43 €
22 25 03	Née MOREL ép. DAMOUR	AX 1478	13 165 m ²	844 000 €	878 340,25 €
22 25 04	MOREL	AX 1479	13 165 m ²	800 000 €	832 550,00 €
22 25 05	MOREL	AX 1480	1 451 m ²	104 000 €	108 231,50 €
22 25 13	CELESTE	AX 1253	26 960 m ²	1 832 000 €	1 906 539,50 €
22 25 18	MOREL	AX 1477	12 505 m ²	795 000 €	827 346,57 €
Totaux			76 851 m²	5 180 000 €	5 390 761,25 €

Le Président indique que pour finaliser l'achat entre l'EPFR et le propriétaire, une convention opérationnelle d'acquisition doit être conclue entre l'EPFR et la CASUD.

La convention opérationnelle fixe le cadre et les conditions de portage et mentionne les principaux éléments suivants :

- la parcelle foncière concernée/superficie et le statut/PLU,
- la durée de portage,
- la désignation du/des repreneur(s),
- le coût de revient/frais de portage,
- les modalités de règlement des échéances,
- les frais d'acquisition.

Le Président souligne que chaque parcelle fait l'objet d'une convention opérationnelle et que ces 6 conventions sont jointes en annexe.

Il précise d'autre part que certaines négociations sont encore en cours et qu'à leur terme le Conseil communautaire sera saisi.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver l'acquisition par l'EPFR des parcelles ainsi que les durées de portage,
- d'approuver le montant des acquisitions pour la somme totale de 5 390 761,25 euros (coût de revient final cumulé avec les coûts de portage),
- d'approuver les conventions opérationnelles d'acquisition foncière et de portage n° 22 24 12, n° 22 25 03, n° 22 25 04, n° 22 25 05, n° 22 25 13 et n° 22 25 18 conclues entre la CASUD et l'EPFR,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré (Mme Laurence MONDON, Mme Augustine ROMANO, M. Bernard PICARDO, M. Henri-Claude HUET, Mme Blanche Reine JAVELLE, M. Harry MUSSARD, Mme Isabelle GROSSET PARIS, M. Olivier RIVIERE, Mme Catherine TURPIN, M. Patrice THIEN AH KOON, Mme Régine BLARD, Mme Gilberte GERARD, Mme Emeline K/BIDI, M. Sylvain HOARAU, M. Josian SOUBAYA, Mme Vanessa COURTOIS, en tant que membres du Conseil d'administration de l'EPFR ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle) à l'unanimité des suffrages exprimés,

- approuve l'acquisition par l'EPFR des parcelles ainsi que les durées de portage,
- approuve le montant des acquisitions pour la somme totale de 5 390 761,25 euros (coût de revient final cumulé avec les coûts de portage),
- approuve les conventions opérationnelles d'acquisition foncière et de portage n° 22 24 12, n° 22 25 03, n° 22 25 04, n° 22 25 05, n° 22 25 13 et n° 22 25 18 conclues entre la CASUD et l'EPFR,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 28

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



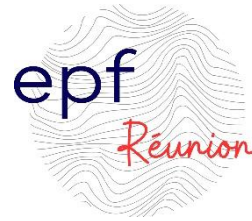
Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 02/07/2025



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 24 12

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré AP 1250 – Extension de
la future ZAE du 19° km

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 développement 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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante, Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier en date du.....

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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° 14/2025 du conseil d'administration du **18 mars 2025**, ci-après dénommée « l'EPF Réunion », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : 19° km

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AP	1250	1 chemin des deux ravines	0ha 96 a 05 ca

Etant précisé que la surface réelle est de 9 665 m²,

- Zonage au P.L.U. approuvé : 2 AUe
- Situation au(x) PPR(s) :
 - PPR mouvement de terrain : faible
 - PPR inondation : néant
- Nature du bien : bien bâti à démolir (maison + appartement)
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI* ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI .

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. l'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minoration éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minoration 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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 .

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

L'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « *Cession à un repreneur désigné par l'EPCI* » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

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

Conformément à l'article 5-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 à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur.

Dès notification par l'EPF Réunion à l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

l'EPCI 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 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 l'EPCI ou de son repreneur

l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

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

- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 24 12 - AP 1250 (BEGUE) - ZAE 19°km

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
 (établi au vu de l'évaluation domaniale) 805 000,00 €
- Déductions éventuelles (minorations foncières)
 .
- Décomposition du capital à amortir par échéances
- | | HT | TVA immo. | TTC |
|--|--------------------------------------|-----------|------------------|
| Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => | | | 805 000,00 € |
| 805 000,00 € | | | |
| 3 échéances = | CAPITAL PAR ÉCHÉANCE : 268 333,33 € | | 268 333,33 € /an |
| | TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES : 805 000,00 € | | 805 000,00 € |

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0,75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 30 187,50 € HT (cf tab. amort)
- | | HT | TVA 8.50% | TTC |
|---------------|---|-----------|-----------------|
| 30 187,50 € | | | |
| 3 échéances = | Frais financiers par échéance 10 062,50 € | 855,31 € | 10 917,81 € /an |
- | | HT | TVA | TTC |
|---------------------|--------------|----------|------------------|
| ÉCHÉANCE ANNUELLE = | 278 395,83 € | 855,31 € | 279 251,14 € /an |
- (x 3 échéances)

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	835 187,50 €	2 565,93 €	837 753,43 €

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 l'EPCI 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) | 835 187,50 € | 2 565,93 € | 837 753,43 € |

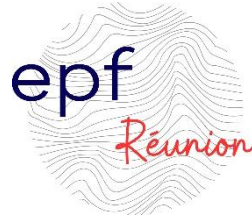
Fait au Tampon le.....

La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 25 03

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré AX 1478 – Extension de la
future ZAE du 19° km

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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante. Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier en date du.....

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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° 16/2025 du conseil d'administration du **18 mars 2025**, 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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : 19° km

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AX	1478	AU DIX NEUVIEME	1 ha 31a 65ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : 2AUe / NCo
- Situation au(x) PPR(s) :
 - PPR mouvement de terrain : partie faible / partie moyen / partie élevé / partie très élevé
 - PPR inondation : partie néant / partie fort
- Servitude publique ou conventionnelle :
 - Concerné en partie par l'Emplacement réservé n° 105 (aménagement d'une voirie de 12 m d'emprise)
- Nature du bien : foncier nu
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI** ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. L'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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.

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

l'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par l'EPCI** » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'EPCI ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

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

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 25 03 - AX 1478 (MOREL) - ZAE 19°km

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

844 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

■

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

844 000,00 €

		HT	TVA immo.	TTC
844 000,00 €				
3 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	281 333,33 €	281 333,33 € /an
		TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :	844 000,00 €	844 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0,75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 31 650,00 € HT (cf tab. amort)

		HT	TVA 8,50%	TTC
31 650,00 €	=	Frais financiers par échéance	10 550,00 €	896,75 €
3 échéances				11 446,75 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	291 883,33 €	896,75 €	292 780,08 € /an
(x 3 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	875 650,00 €	2 690,25 €	878 340,25 €

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)	875 650,00 €	2 690,25 €	878 340,25 €

Fait au Tampon le.....

La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

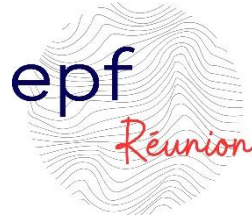
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250617-AFF42_CC170625-DE



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 25 04

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré **AX 1479** – Extension de la
future ZAE du 19° km

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 développement 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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante. Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier en date du.....

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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° 16/2025 du conseil d'administration du **18 mars 2025**, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **19° km**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AX	1479	AU DIX NEUVIEME	1 ha 31 a 65 ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **2AUe / NCo**
- Situation au(x) PPR(s) :
 - PPR mouvement de terrain : **partie faible / partie moyen / partie élevé / partie très élevé**
 - PPR inondation : **partie néant / partie fort**
- Servitude publique ou conventionnelle :
 - **Concerné en partie par l'Emplacement réservé n° 105 (aménagement d'une voirie de 12 m d'emprise)**
- Nature du bien : **foncier nu**
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI** ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI .

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. L'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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.

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

l'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par l'EPCI** » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'EPCI ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

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

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 25 04 - AX 1479 (MOREL) - ZAE 19°km

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

800 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

800 000,00 €

		HT	TVA immo.	TTC
<u>800 000,00 €</u>				
3 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	266 666,67 €	266 666,67 € /an
		TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :	800 000,00 €	800 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

30 000,00 € HT (cf tab. amort)

		HT	TVA 8.50%	TTC
<u>30 000,00 €</u>	=	Frais financiers par échéance	10 000,00 €	850,00 €
3 échéances				10 850,00 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	276 666,67 €	850,00 €	277 516,67 € /an
(x 3 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	830 000,00 €	2 550,00 €	832 550,00 €

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

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

- 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)	830 000,00 €	2 550,00 €	832 550,00 €

Fait au Tampon le

La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

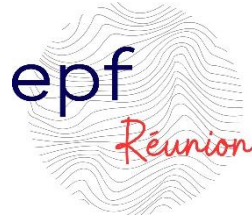
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250617-AFF42_CC170625-DE



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 25 05

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré **AX 1480** – Extension de la
future ZAE du 19° km

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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante. Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier en date du.....

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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° 17/2025 du conseil d'administration du **18 mars 2025**, 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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : 19° km

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AX	1480	AU DIX NEUVIEME	0ha 14a 51ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : 2AUe
- Situation au(x) PPR(s) :
 - PPR mouvement de terrain : néant
 - PPR inondation : néant
- Servitude publique ou conventionnelle :
 - Concerné en partie par l'Emplacement réservé n° 105 (aménagement d'une voirie de 12 m d'emprise)
- Nature du bien : foncier nu
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI** ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI .

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. l'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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 .

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI , arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

l'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par l'EPCI** » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'EPCI ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

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

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 25 05 - AX 1480 (MOREL) - ZAE 19°km

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine)

104 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

				104 000,00 €
		HT	TVA immo.	TTC
<u>104 000,00 €</u>	=			
3 échéances				
		CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	34 666,67 €	34 666,67 € /an
		TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :	104 000,00 €	104 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 3 900,00 € HT (cf tab. amort)

		HT	TVA 8.50%	TTC
<u>3 900,00 €</u>	=			
3 échéances		Frais financiers par échéance	1 300,00 €	1 410,50 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	35 966,67 €	110,50 €	36 077,17 € /an
(x 3 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	107 900,00 €	331,50 €	108 231,50 €

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

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

- PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015
- Coût d'intervention de l'EPFR
- 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)	107 900,00 €	331,50 €	108 231,50 €

Fait au Tampon le

La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

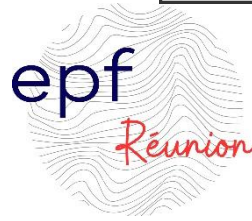
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250617-AFF42_CC170625-DE



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 25 13

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré **AX 1253** – Extension de la
future ZAE du 19° km

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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante. Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier **en date du.....**

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **19° km**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AX	1253	9002 CH PHILIDOR TECHER	2ha 69a 60ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **2AUe**
- Situation au(x) PPR(s) :
 - **PPR mouvement de terrain : faible**
 - **PPR inondation : néant**
- Servitude publique ou conventionnelle :
 - **Concerné en partie par l'Emplacement réservé n° 105 (aménagement d'une voirie de 12 m d'emprise)**
- Nature du bien : **foncier nu**
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI** ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI .

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. L'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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 .

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI , arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

l'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par l'EPCI** » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'EPCI ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

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

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 25 13 – CELESTE – AX 1253

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

1 832 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪
▪

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

1 832 000,00 €

1 832 000,00 €

3 échéances

=

CAPITAL PAR ÉCHÉANCE : 610 666,67 €

TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES : 1 832 000,00 €

HT

TVA immo.

TTC

610 666,67 € /an

1 832 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

68 700,00 € HT (cf tab. amort)

68 700,00 €

3 échéances

=

Frais financiers par échéance

22 900,00 €

HT

TVA 8.50%

TTC

1 946,50 € 24 846,50 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =

633 566,67 €

1 946,50 €

635 513,17 € /an

(x 3 échéances)

HT

TVA

TTC

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

1 900 700,00 €

5 839,50 €

1 906 539,50 €

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)

1 900 700,00 €

5 839,50 €

1 906 539,50 €

Fait au Tampon le.....

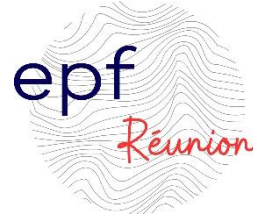
La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

projet



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 22 25 18

CONCLUE ENTRE :

- LA CASUD
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré **AX 1477** – Extension de la
future ZAE du 19° km

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 CASUD est compétente pour la réalisation de zones d'activités économiques et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement correspondante. Dans ce cadre, la CASUD a sollicité l'EPF RÉUNION pour porter les terrains d'assiette de l'extension de la ZAE située au 19°km avec l'accord de la Commune du Tampon selon le courrier en date du.....

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La CASUD représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « l'EPCI »,

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 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-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 l'EPCI, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **19° km**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AX	1477	AU DIX NEUVIEME	1ha 25a 05ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **2AUe / Nco**
- Situation au(x) PPR(s) :
 - **PPR mouvement de terrain : faible**
 - **PPR inondation : néant**
- Servitude publique ou conventionnelle :
 - **Concerné en partie par l'Emplacement réservé n° 105 (aménagement d'une voirie de 12 m d'emprise)**
- Nature du bien : **foncier nu**
- 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 **six 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 l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard six années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

L'EPCI pourra, par délibération de son conseil communautaire 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 l'EPCI** ».

L'EPCI 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 l'EPCI et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par l'EPCI .

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour l'EPCI 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 de l'EPCI ou son repreneur sera de **quatre (4) ans**.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par l'EPCI.

L'EPCI 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 une Commune, 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 l'EPCI 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 de l'EPCI contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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. L'EPCI ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

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

Article 5 : Coût de revient à l'EPCI ou son repreneur

Le coût de revient pour de l'EPCI ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à l'EPCI ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 de l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 une mesure de bonification de l'EPF Réunion, 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 .

Article 6 : Destination de l'immeuble

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

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- 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 l'EPCI , arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

Réalisation de l'extension de la future zone d'activités économiques (ZAE) du 19° km

A cette fin, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

L'EPCI s'engage, si nécessaire, à prendre avec la Commune 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 l'EPCI ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

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

Article 7 : Revente des biens par l'EPCI

l'EPCI s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, l'EPCI avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « **Cession à un repreneur désigné par l'EPCI** » 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 Communautaire 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 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'EPCI ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

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

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPCI 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 l'EPCI ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

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

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

Si l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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'EPF Réunion donne l'autorisation à l'EPCI 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 l'EPCI ou son repreneur

Si l'EPCI 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 l'EPCI ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de l'EPCI 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 l'EPCI 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.

Article 13 : Contrôle de l'EPCI ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de l'EPCI ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, l'EPCI 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 Légimité.

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 au Tampon,
Le

La CASUD

L'E.P.F. Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

ANNEXE 1

22 25 18 - MOREL - AX 1477

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 6 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 3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

795 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

795 000,00 €

		HT	TVA immo.	TTC
795 000,00 €				
3 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	265 000,00 €	265 000,00 € /an
		TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :	795 000,00 €	795 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 29 812,50 € HT (cf tab. amort)

		HT	TVA 8.50%	TTC
29 812,50 €	=	Frais financiers par échéance	9 937,50 €	844,69 €
3 échéances				10 782,19 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	274 937,50 €	844,69 €	275 782,19 € /an
(x 3 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	824 812,50 €	2 534,07 €	827 346,57 €

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)	824 812,50 €	2 534,07 €	827 346,57 €

Fait au Tampon le.....

La CASUD

L'EPF Réunion

M. Jacquet HOARAU

Mme Christine PARAMÉ

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250617-AFF42_CC170625-DE