



## AVENANT n°1

### A la convention d'acquisition foncière n° 22 20 26 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion

#### PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 20 26 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par voie de préemption, par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée **DH 924**, d'une contenance cadastrale de 514 m<sup>2</sup>, sise lieudit « 23<sup>ème</sup> kilomètre » sur le territoire de la Commune du Tampon (97430),
- Des conditions de portage et de rétrocession desdits immeubles à la commune dans un délai de **cinq ans** à dater de son acquisition, en vue de la réalisation **d'un Equipement Public**,
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 3 de la convention susvisée de désigner un repreneur,

Ladite parcelle de terrain a été acquise par voie de préemption par l'EPF Réunion en date du 04 février 2021.

La CASUD en charge de la réalisation de la gare routière sur le secteur de la Plaine des Cafres, a souhaité intégrer au projet d'intérêt général, la parcelle objet des présentes, en plus des parcelles voisines DH 105 et 111 anciennes propriétés de l'EPFR aujourd'hui revendues à la Ville. L'EPCI souhaite par ailleurs engager les travaux de réalisation de cette gare routière au plus tard fin d'année 2022.

La Commune, par courrier du 20 juillet dernier donné son accord pour une revente au profit de la CASUD et a, par délibération en date du ..... désigné la CASUD en qualité de repreneur du bien visé aux présentes.

Dès lors, il convient de procéder :

- À la désignation du repreneur CASUD par la Commune du Tampon,
- de procéder à la revente anticipée du bien au profit du nouveau repreneur,
- De prévoir le remboursement par la CASUD des sommes avancées par la Commune pendant la durée de portage,
- De prévoir la démolition du bien dont les frais seront supportés par l'EPFR dans la limite de 100 000 euros HT conformément à la décision de son conseil d'administration en date du 07 octobre 2019).

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 20 26** ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

**Il est conclu le présent avenant entre :**

- **La Communauté d'Agglomération du SUD**, représentée par ....., en sa qualité de....., agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du ..... ci-après dénommée « **la CASUD**»

D'une part,

- **La Commune du Tampon**, représentée par son Maire, Monsieur André THIEN AH KOON, habilité à la signature du présent avenant par délibérations du Conseil Municipal en date des **14 décembre 2019** et ..... ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'autre part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration des **12 décembre 2019** et ....., ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part.

**Article 1 : Objet**

L'article 1 à la convention opérationnelle n° 22 20 26 est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **22 20 26** a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune au profit de son repreneur, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

- *Référence cadastrale : section **DH** numéro **924***
- *PLU : **Ub***
- *Contenance cadastrale : **514 m<sup>2</sup>***
- *Lieu-dit : « **23<sup>ème</sup> kilomètre** »*
- *Nature du bien : **bien bâti à démolir***
- *Etat d'occupation : **libre de toute occupation et de toute location.***

## **Article 2 : Durée du portage**

L'article 2 à la convention opérationnelle n° 22 20 26 est modifié comme suit :

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

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

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

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

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

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

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera d'un (1) an.

## **Article 3 : Désignation du repreneur**

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 22 20 26 est modifié comme suit :

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

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

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

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

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

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

La Commune par délibération en date du ..... a désigné la CASUD, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° 22 20 26, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

#### **Article 4 : État des frais facturés à la Commune**

Il est ajouté un article 5-E à la convention opérationnelle n° 22 20 26 intitulé « Etat des frais facturés à la Commune » :

Dans le cadre de l'acquisition menée par l'EPF Réunion du bien objet des présentes, divers frais engagés, ont été payés par la Commune.

Il s'agit des factures :

Désignation	N° facture	Dte Facture	Bordereau N°	Titre N°	Montant TTC	Date de règlement par la commune
Assurances	146/21	08/03/2021	39	176	<b>228,66 €</b>	21/04/2021
ISAUTIER	139/22	07/02/2022	33	172	<b>263,97 €</b>	16/03/2022
Coût de revient 1 <sup>ère</sup> échéance	62/22	01/02/2022	23	87	<b>40 000,00 €</b>	09/03/2022
Frais Financier 1 <sup>ère</sup> échéance	63/22	01/02/2022	23	92	<b>976,50 €</b>	07/03/2022
TOTAL					<b>41 469,13 €</b>	

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPFR après signature des présentes, devront faire l'objet d'un remboursement par le repreneur au profit de

l'EPF Réunion dès application du présent avenant et dans un délai de deux mois à compter de la présentation des factures par l'EPF Réunion au repreneur.

Dès perception des fonds, l'EPFR procédera à leur remboursement au profit de la Commune.

### **Article 5 : Gestion des biens**

L'article 8 à la convention opérationnelle n° 22 20 26 est modifié comme suit :

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

**Conformément à l'article 5-B de la convention opérationnelle 22 20 06 et dans le cas où l'EPF Réunion ne serait pas en mesure de procéder à la démolition du bâti, l'EPF Réunion en informera dans les meilleurs délais la Commune ou son repreneur.**

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;

- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

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

### **Article 6 : Annexe financière**

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° 22 20 26, est remplacée par l'annexe 1-1 ci-après.

## ANNEXE 1 - 1

## 22 20 26 - Epx FONTAINE - DH 924

## MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée initiale du portage foncier dans la convention:	5 ans
▶ Nouvelle durée de portage souhaitée :	2 ans
▶ Différé de règlement :	1 an
<i>(Entre la date d'achat par l'EPFR et le premier règlement selon convention initiale)</i>	
▶ Nombre d'échéances restant à payer selon nouvelle durée de portage	1

## COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.	200 000,00 €
▶ Déductions éventuelles	
▶ Décomposition du capital à amortir en HT	
.Capital initial à amortir (prix d'acquisition - bonifications) =>	200 000,00 €
.Prise en considération du capital déjà facturé à la commune jusqu'à 2022 =>	-40 000,00 € (*)
.Capital servant de base au calcul des frais financiers du nouvel échéancier =>	160 000,00 €
$\frac{160\,000,00\ \text{€}}{1\ \text{échéance}} =$	<b>SOUS-TOTAL 1 = 160 000,00 € /an</b>

**A) Frais de portage à 0,75 %**

. Total des intérêts HT recalculés sur l'ensemble du portage dus par le repreneur:	2 700,00 €
. dont intérêts HT déjà facturés à la Commune au titre des échéances jusqu'à 2022:	-900,00 € (*)
. intérêts restant à rembourser dans le cadre du nouvel échéancier:	1 800,00 €
$\frac{1\,800,00\ \text{€}}{1\ \text{échéance}} =$	<b>SOUS-TOTAL 2 = 1 800,00 € HT /an</b>

**ECHEANCE ANNUELLE (1+2)****161 800,00 € /an**

(x 1 échéance)

**Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage :****202 700,00 €**

(au titre des échéances jusqu'à 2022 + nouvelles de 2023 à 2023)

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

- Frais d'acquisition et de gestion : Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais d'acquisition par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.
- Coût d'intervention de l'EPF Réunion payé par la Commune : Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)

**C) Produits de gestion du bien (loyers et redevances reçus,...)**

*Préciser nature et montant le cas échéant :*

**D) Bonifications foncières et subventions versées in fine****► Coût de revient final cumulé****202 700,00 €**

*(\*) ces sommes ont déjà été payées par la Commune, et feront l'objet d'un remboursement à la Commune par l'EPFR après rétrocession du bien à*

*Fait en 1 exemplaire original au Tampon, le .....*

**La CASUD****La Commune du Tampon  
M. André THIEN AH KOUN****L'EPF Réunion  
M. J. Louis GRANDVAUX**