



Communauté d'Agglomération du Sud
Entre-Deux - Saint-Joseph - Saint-Philippe - La Tampon



COMMUNE DU TAMPON
La France dans l'Océan Indien



AVENANT n°1

A la convention d'acquisition foncière n° 22 22 11 conclue entre la Commune du Tampon, la SEMAC et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 22 11 conclue entre la Commune du Tampon, la SEMAC et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées **BS 1958-2006-2012** d'une superficie totale de 8 622 m² (7 981 m² apparente), sises au 14^{ème} km sur le territoire de la Commune du Tampon (974) ;
- Des conditions de portage et de rétrocession desdits immeubles à la SEMAC, repreneur désigné par la Commune, dans un délai de **3 ans** à dater de leur acquisition, pour la réalisation **d'une opération de logements sociaux comprenant 33 LLTS + 28 LLS + 1 LCR + 2 commerces, conformément au PC 974422 21 A0637 accordé le 31/05/2022,**
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion en date du 19 janvier 2023.

Par convention cadre 2023 conclue entre la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD) et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion d'une **subvention d'un montant maximum de 20 % du prix total des terrains** (hors frais) acquis par l'EPF Réunion, dès lors que la Commune a pris l'engagement ferme de respecter une **proportion d'au moins 60 % de logements aidés.**

Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires et le PTZ. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Cette subvention est plafonnée à cinquante mille euros (50 000 €) par opération foncière.

Ce versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion dès l'achat du terrain, à charge pour l'établissement de déduire, du montant des remboursements par la Commune ou son repreneur, la totalité de la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD).

Par délibération du 1er décembre 2022, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté une mesure de bonification applicable sur la durée du PPIF 2019/2023 des terrains acquis pour le compte de ses communes membres, dont le principe est de bonifier de 30 % maximum du prix de cession HT du terrain dans la limite de 300.000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de LLTS et LLS avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPFR en faveur du logement.

Les acquisitions qui ont déjà fait l'objet d'un avenant SRU ne pourront pas bénéficier de la minoration de 30%.

Il est précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la minoration foncière accordée par la CASUD conformément à la convention cadre 2023 approuvée en conseil communautaire du
- à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n° 5 et 6 acté le 1^{er} décembre 2022.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 22 11** 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 (CASUD)**, représentée par son Président, Monsieur André THIEN-AH-KOON, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Communautaire du ci-après dénommée « l'EPCI »,

D'une part,

- **La Commune du Tampon** représentée par son Maire, Monsieur André THIEN-AH-KOON, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du **29 octobre 2022** et ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric PILLORE, habilité à la signature du présent avenant par délibération de son conseil d'administration du **26 juin 2018, 22 septembre 2022 et**, ci-après dénommée « **le repreneur** »,

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 du **01 décembre 2022 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

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **22 22 11** 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 :

- *Références cadastrales : section BS numéros 1958-2006-2012*
- *Lieu-dit : « 14^{ème} km »*
- *P.L.U. : 2AUc / Uc*
- *Surface cadastrale totale : 8 622 m² (7 981 m² apparente)*
- *Nature des biens : Terrains nus*
- *Etat d'occupation : Libre de toute occupation et de toute location.*

Article 2 : Contribution de L'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° **22 22 11** est modifié comme suit :

- **Contribution de la CASUD**

L'EPCI s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant de 20 % calculée sur le prix d'acquisition des terrains (hors frais) dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés.

Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires et le PTZ. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Cette subvention est plafonnée à cinquante mille euros (50.000 euros) par opération foncière.

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Article 3 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 6 de la convention opérationnelle n° **12 21 01** est modifié comme suit :

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

A – Frais de portage

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

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

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

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

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

Modalités de règlement des échéances

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

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

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

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

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.

a -Frais d'acquisition et de gestion

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

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

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

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

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibérations du Conseil d'administration du 07 octobre 2019 et du 1^{er} décembre 2022) :

- 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 ainsi que les frais d'expertise agricoles ou immobilière.
- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (diagnostics, dépollution, démolition des bâtis existants), de dépollution ou de sécurisation des bâtis existants (condamnation des portes et fenêtres, clôture) dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement.
- Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

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

par l'EPF Réunion devra faire l'objet d'un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l'EPF Réunion.

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 des frais d'acquisition et de gestion

Principe :

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

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

Exception :

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

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

C – Produits de gestion du bien

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

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

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

L'EPFR s'engage à verser une subvention lors de la cession du foncier à la commune ou son repreneur d'un montant maximum de 30 % du montant total du prix du/de(s) terrains (hors frais), dans la limite d'un montant maximum de 300 000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements de LLTS et LLS avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPFR en faveur du logement.

E – Remboursement des plus-values immobilières et/ou de la taxe forfaitaire pour des biens rendus constructibles

Il est rappelé que le bien objet des présentes a fait l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière et/ou de la taxe forfaitaire pour forfaitaire pour des biens rendus constructibles, au profit du vendeur au motif que l'EPFR s'est engagé à rétrocéder le bien à un bailleur social dans le délai de trois ans à compter de son acquisition (article 150 –U, II 8 du CGI).

La SEMAC s'est engagée à réaliser sur ce bien, 33 LLTS, 28 LLS, 1 LCR et 2 commerces conformément au permis de construire référencé PC 974422 21 A0637 accordé le 31 mai 2022, ce qui représente plus de 80% du prorata de la surface habitable des logements sociaux.

En cas de non-respect de cette condition, la loi prévoit que l'EPFR devra rembourser le montant de la plus-value immobilière et/ou de la taxe forfaitaire pour des biens rendus constructibles que le vendeur aurait dû payer.

L'Etude SCP BARET a précisé - à titre indicatif mais non limitatif - que le montant de la plus-value immobilière et/ou taxe forfaitaire du vendeur s'élevait à la somme totale de **252 132,00 euros**, décomposée comme suit :

- Au titre de la PVI : **140 075,00 euros**
- Au titre de la taxe forfaitaire communale (art. 1529 du CGI) : **79 040,00 euros**
- Au titre de la taxe forfaitaire nationale (art. 1605 nonies du CGI) : **33 017,00 euros**

La commune et son repreneur reconnaissent et s'engagent à rembourser à l'EPFR l'intégralité des sommes qui lui seront exigées.

Il est convenu entre les parties que :

Si la Commune ne désignait pas un bailleur social en qualité de repreneur aux présentes prenant l'engagement de faire l'acquisition de ce bien dans le délai de trois ans à compter de son acquisition, cette dernière s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Si le bailleur social désigné en qualité de repreneur venait à renoncer à l'acquisition du bien au plus tard dans le délai fixé aux présentes, ce dernier s'engage à rembourser l'EPFR de toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Par ailleurs, si l'acte de revente au profit du bailleur social en qualité de repreneur devait être régularisé au-delà de 3 ans, le bailleur social devrait s'engager à rembourser à l'EPFR toutes les sommes qui pourraient lui être demandées à ce titre.

Article 4 : Annexe Financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° **22 22 11** est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

22 22 11 - LACOUTURE - BS divers

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	3 ans
▶ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	3 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	1

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. <i>(Établi au vu de l'estimation des Domaines)</i>	800 000,00 €
▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)	
▪ Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2023	-50 000,00 €
▪	
▶ Décomposition du capital à amortir	
▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>	750 000,00 €
<u>750 000,00 €</u>	
1 échéance =	SOUS-TOTAL 1 = 750 000,00 €

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

A) Frais de portage à 0,75%

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>	16 875,00 € HT		
<u>16 875,00 €</u>			
1 échéance =	SOUS-TOTAL 2 =	16 875,00 € HT	1 434,38 € TVA / portage
			18 309,38 € TTC

MONTANT ECHEANCE (1+2)	766 875,00 €	1 434,38 €	768 309,38 €
(x 1 échéance)			

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

	HT	TVA	TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion			
	<small>Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)</small>		
▪ Frais d'acquisition et de gestion :			
	<small>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.</small>		

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

▪			
▪ Subvention EPFR (Mesures #5 & # 6 – LLS / LLTS)		-240 000,00 €	
▶ Coût de revient final cumulé	526 875,00 € HT	1 434,38 € TVA	528 309,38 € TTC
<i>(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)</i>			

La CASUD

La Commune

la SEMAC

l'EPF Réunion