



## AVENANT n°1

### A la convention d'acquisition foncière n° 22 20 26 conclue entre la 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 dudit immeuble à la commune dans un délai de **cinq ans** à dater de son acquisition, en vue de la réalisation **d'un Equipement Public**,
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion,

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

La Commune, par courrier en date du 09 mars 2023 a donné son accord pour une mise à disposition gracieuse d'une partie du foncier concerné, par la Commune à la CASUD, pour les nécessités de manœuvre des bus, dans le cadre du projet de la halte gare routière.

Le bâti existant sera conservé exclusivement à l'usage de la Commune et intégré au domaine public communal en vue de la promotion de produits artisanaux et en conformité des procédures du Code de la propriété des personnes publiques.

Dans ce même courrier, la Commune a souhaité la revente anticipée de ce foncier.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la modification de la durée de portage pour une revente anticipée du bien au profit de la Commune,
- au changement de destination du bien conforme à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,

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 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'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration 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**

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***
- *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 : Destination de l'immeuble**

L'article 6 de la convention opérationnelle n° **22 20 26** est modifié comme suit :

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

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

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

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

**EQUIPEMENT PUBLIC**  
**en vue de la promotion de produits artisanaux**  
**en conformité des procédures du Code de la propriété des personnes publiques**

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

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

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

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

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

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

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

#### **Article 4 : Annexe Financière**

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° **22 20 26** est modifié comme suit :

**ANNEXE 1-1**

**22 20 26 - Foncier DH 924 / Epx FONTAINE**

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

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

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

▶ <b>Prix d'achat du terrain par l'E.P.F.R.</b>	<b>200 000,00 €</b>
▶ <b>Déductions éventuelles</b>	
▶ <b>Décomposition du capital à amortir</b>	
. Capital initial à amortir (prix d'acquisition - bonifications) =>	<b>200 000,00 €</b>
. Capital déjà facturé par échéances jusqu'à 2022 =>	<b>-40 000,00 €</b>
. Capital restant à rembourser dans le cadre du nouvel échéancier =>	<b>160 000,00 €</b>
<b>160 000,00 €</b> <b>1 échéance</b>	<b>=</b>
<b>SOUS-TOTAL 1 =</b>	<b>160 000,00 € /an</b>

**A) Frais de portage à 0,75 %**

. Total des intérêts HT recalculés sur l'ensemble du portage :	<b>2 700,00 €</b>
. Intérêts déjà facturés au titre des échéances jusqu'à 2022 :	<b>-900,00 €</b>
. Intérêts restant à rembourser dans le cadre du nouvel échéancier :	<b>1 800,00 €</b>
<b>1 800,00 €</b> <b>1 échéance</b>	<b>=</b>
<b>SOUS-TOTAL 2 =</b>	<b>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 : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention
- Coût d'intervention de l'EPF Réunion (PM = 0.00 €) - €

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

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

La Commune du Tampon

L'EPF Réunion

M. André THIEN AH KOON

M. J. Louis GRANDVAUX