



## AVENANT n° 1

### A la convention d'acquisition foncière n° 22 19 08 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion

#### PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 19 08 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 des parcelles cadastrées **ED 149-404**, d'une contenance cadastrale de 1 044 m<sup>2</sup>, sises lieudit « Centre-ville » 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'une opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés ; en lien avec la décision de préemption,**
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 3 de la convention susvisée de désigner un repreneur,
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par voie de préemption par l'EPF Réunion en date du 18 septembre 2019.

Par courrier en date du [REDACTED], la Commune souhaite désigner la **SHLMR** en qualité de repreneur d'une partie de la parcelle cadastrée ED 149 nouvellement numérotée sous la référence ED 605.

Par délibération du 1<sup>er</sup> 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 désignation du repreneur SHLMR par la Commune du Tampon,
- à la revente partielle du bien au profit du nouveau repreneur,
- à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n° 6 acté le 1<sup>er</sup> décembre 2022
- à la modification de la destination au regard dudit dispositif
- à la modification de la gestion du bien

La SHLMR reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **22 19 08** annexée aux présentes. Elle déclare souscrire à l'intégralité des dispositions y figurant, exceptés, en ce qui concerne les modifications objet du présent avenant.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 19 08** 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 **30 mars 2019** et ..... ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (SHLMR)**, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du ....., ci-après dénommée « le repreneur »

D'autre part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAME, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration des **25 mars 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 19 08** est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **22 19 08** 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 ED numéro 605 (ex 149 partie Lot C)*
- *PLU : Uav*
- *Contenance cadastrale : 445 m<sup>2</sup>*
- *Lieu-dit : « Centre-ville »*
- *Nature du bien : bien bâti à démolir par l'EPFR*
- *Etat d'occupation : libre de toute occupation et de toute location.*

## **Article 2 : Désignation du repreneur**

L'article 3 de la convention opérationnelle n° **22 19 08** 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 SHLMR, 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 19 08**, 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, 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.

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

L'article 6-D de la convention opérationnelle n° **22 19 08** est modifié comme suit :

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.

Il est par ailleurs précisé que la parcelle objet des présentes fait partie des terrains d'assiette de l'opération à réaliser rue FREJAVILLE, comprenant également les parcelles limitrophes cadastrées ED 150 et ED 603 (ex 148 partie).

Ainsi, la totalité de la subvention précitée à hauteur de 300 000 euros / opération, devra être répartie entre ces tènements fonciers.

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

Il est ajouté un article 6-E à la convention opérationnelle n° **22 19 08** 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.

S'agissant d'une revente partielle, le coût de revient et les frais financiers de portage seront remboursés au prorata selon un prix de revente de 155 580 euros.

Il s'agit des factures :

Désignation	N° facture	Date facture	Bordereau N°	Titre N°	Montant TTC	Date de règlement par la Commune
<b>Coût de revient</b>						
1 <sup>ère</sup> échéance	379/20	01/09/2020	80	470	<b>73 000,00 €</b>	09/11/2020
2 <sup>ème</sup> échéance	338/21	01/09/2021	102	461	<b>73 000,00 €</b>	24/09/2021
3 <sup>ème</sup> échéance	397/22	01/09/2022	113	571	<b>73 000,00 €</b>	06/10/2022
					<b>219 000,00 €</b>	
<b>Frais Financier</b>						
1 <sup>ère</sup> échéance	380/20	01/09/2020	80	478	<b>1 782,11 €</b>	18/09/2020
2 <sup>ème</sup> échéance	339/21	01/09/2021	102	467	<b>1 782,11 €</b>	24/09/2021
3 <sup>ème</sup> échéance	398/22	01/09/2022	113	576	<b>1 782,11 €</b>	03/10/2022
					<b>5 346,33 €</b>	

**Total du coût de revient et des frais de portage engagés  
déjà payés par la Commune =**

**224 346.33 € TTC**

**Total à rembourser par la SHLMR dès la signature des présentes = 95 626,86 € TTC**  
**Ce montant est décomposé comme suit :**

- |  |                |     |
|--|----------------|-----|
| - Coût de revient calculé au prorata : | 93 348.00 €    | (*) |
| - Frais Financier calculé au prorata : | 2 278.86 € TTC | (*) |

(\*) Ces montants ont été calculés au prorata de la partie à céder à la SHLMR d'une surface de 445 m<sup>2</sup>.

Les factures relatives au coût de revient et aux frais financiers, tous deux calculés au prorata, 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. Il en sera de même le cas échéant, pour les factures payées par l'EPFR après signature des présentes,

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

### **Article 5 : Destination du bien**

L'article 7 de la convention opérationnelle n° **22 19 08** 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 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.

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 :

**Opération de logements aidés  
 comprenant à minima 60% de logements de type LLS / LLTS**

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de leur engagement relatif à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat comprenant a minima la destination prévue, la totalité de la contribution de l'EPCI *et/ou de l'EPF Réunion* ainsi que prévue aux présentes devra faire l'objet d'un remboursement à l'EPCI *et/ou à l'EPF Réunion* et ce par le dernier attributaire de cette contribution.

Le montant de la subvention de l'EPCI sera réintégré dans le prix de revient de l'immeuble augmenté des frais de portage correspondants et ce depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de rachat de l'immeuble par la commune ou son repreneur à l'EPF Réunion.

A cette fin, la Commune 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'EPCI et 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.

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI *et/ou de l'EPF Réunion*, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non respect par la Commune ou son repreneur de leur engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI *et/ou de l'EPF Réunion* à ce(s) dernier(s) et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non respect de la destination prévue aux présentes.

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 à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

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, au 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 6 : Gestion des biens**

L'article 9 à la convention opérationnelle n° **22 19 08** 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 6-B de la convention précitée 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 7 : Annexe financière**

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° 22 19 08, est remplacée, par l'annexe 1-A ci-après :

ANNEXE 1-A

22 19 08 - ED 605 (ex 149p) - COSTABELLO - Cession au profit de La SHLMR

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ <b>Durée de portage</b> (entre l'acquisition et la rétrocession)	<b>5 ans</b>
▶ <b>Différé de règlement</b> (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	<b>3 ans</b>
▶ <b>Nombre total d'échéances</b>	<b>5 éch.</b>
▶ <b>Nombre d'échéances restant à facturer</b>	<b>2 éch.</b>

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ <b>Valeur du terrain cédé</b> (Établi au vu de l'estimation des Domaines, au prorata acq. initiale)	<b>155 580,00 €</b>
▶ <b>Déductions éventuelles (minorations foncières)</b>	
▶ <b>capital déjà facturé à la Commune à rembourser</b>	
▪ Capital (CR) déjà facturé au prorata à la Cne jusqu'en 2022, à rembourser →	<b>-93 348,00 € (*)</b>
▶ <b>Calcul du capital par échéance</b>	
▪ Capital (CR) à amortir →	<b>62 232,00 €</b>
soit 62 232.00 € / 2 éch.→	<b>SOUS-TOTAL 1 (CR par échéance) 31 116,00 € /an</b>

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

**A) Frais de portage (FF) à 0.75%**

▪ Total des frais financiers (FF) calculés jusqu'à la rétrocession →	<b>3 442,21 € HT</b>		
▪ dont frais financiers déjà facturés au prorata à la Cne à rembourser →	<b>-2 100,33 € HT (*)</b>		
▪ dont frais financiers restant à facturer →	<b>1 341,88 € HT</b>		
soit 1 341,88 € / 2 éch.→	<b>SOUS-TOTAL 2 (FF par échéance)</b>	<b>670,94 € HT</b>	<b>57,03 € TVA / portage</b>
			<b>727,97 € TTC /an</b>
	<b>ECHEANCE ANNUELLE (1+2)</b>	<b>31 786,94 €</b>	<b>57,03 €</b>
	<b>(x 2 échéances )</b>		<b>31 843,97 € /an</b>

PM : Somme des échéances annuelles restant à facturer **63 573,88 € HT** **114,06 € TVA / portage** **63 687,94 € TTC**

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

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion	Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)	HT	TVA	TTC
▪ 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.			

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

**D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien**

▪ <b>Subvention EPFR #6 en faveur du logement très social (LLS/LLTS)</b>	<b>-46 674,00 €</b>	<b>(**)</b>		
▶ <b>Coût de revient final cumulé</b>	<b>112 348,21 € HT</b>	<b>114,06 € TVA</b>	<b>112 462,27 € TTC</b>	

(Non compris les frais de gestion du bien et hors produits de gestion)

(\*) ces sommes seront facturées au repreneur dès signature de l'avenant

(\*\*) la mesure #6 ne devra pas excéder 300 000 euros / opération. L'opération concerne les parcelles ED 150 – 603 et 605

Fait en un seul exemplaire, le.....