



AVENANT n° 2

A la convention d'acquisition foncière n° 22 21 09 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion et à son Avenant 1 conclu entre la Commune, la SHLMR, et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 21 09 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion et à son Avenant n° 1 conclu entre la Commune, la SHLMR, et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par voie de préemption, par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées **ED 148-402**, d'une contenance cadastrale de 702 m², 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 par la Commune, conformément à l'article 7 de la convention précitée, de changer la destination du bien, en une nouvelle destination conforme à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,
- Selon l'avenant 1 :
 - de la désignation de la SHLMR, en qualité de repreneur, de la parcelle cadastrée ED 603 (ex 148 partie) pour une contenance cadastrale de 181 m²,
 - des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la SHLMR dans un délai de trois ans à dater de son acquisition,
 - et de l'attribution d'une subvention EPF Réunion (mesure #6) en vue de la réalisation **d'une opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés de type LLS / LLTS**,

Les parcelles de terrains **ED 148-402** ont été acquises par voie de préemption par l'EPF Réunion en date du 07 octobre 2021.

Il est rappelé que la parcelle cadastrée ED 148 a fait l'objet d'un découpage en 2 lots nouvellement numérotés :

- ED 603, d'une contenance cadastrale de 181 m², affecté à l'opération de logements sociaux que doit réaliser la SHLMR, définie à l'avenant 1 ;
- ED 604, d'une contenance cadastrale de 505 m², affecté au projet communal, objet du présent avenant.

La Commune, par courrier du a souhaité d'une part modifier la destination du bien relativement aux parcelles cadastrées ED 604 (ex 149 partie) et ED 402, en Equipement Public afin de structurer l'opération de logements sociaux à réaliser sur les terrains limitrophes ; et d'autre part procéder à la revente anticipée de ces biens.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la revente anticipée des parcelles ED 604 (ex 148 p) et ED 402 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 l'Avenant n° 1 et à la convention opérationnelle **22 21 09** 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'autre part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice, Madame Christine PARAME, habilitée 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 21 09 est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 2 à la convention opérationnelle **22 21 09** et à l'Avenant n° 1 a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

- *Références cadastrales : section ED numéro 604 (ex 148 partie Lot B) et ED 402*
- *PLU : Uav*
- *Contenance cadastrale : 521 m² soit respectivement 505 m² et 16 m²*
- *Lieu-dit : « Centre-ville »*
- *Nature du bien : bien nu (bâti déjà démoli par l'EPFR)*

➤ *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 21 09** 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 **trois 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 trois 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 7 à la convention opérationnelle n° **22 21 09** 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

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 du bien à 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.

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 : Gestion des biens

Suite à la démolition du bâti, l'article 9 à la convention opérationnelle n° **22 21 09** est modifié comme suit :

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune 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.

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 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 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 5 : Annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° 22 21 09, est remplacé par l'annexe 1-B ci-après :

ANNEXE 1-B

22 21 09 - Cts ROBERT HOARAU - (ED 148p-402) - solde restant au profit de la Commune

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage (entre l'acquisition et la rétrocession)	3 ans
▶ Différé de règlement (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	1 an
▶ Nombre total d'échéances	3 éch.
▶ Nombre d'échéances restant à facturer	2 éch.

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ Valeur du terrain restant en portage (Établi au vu de l'estimation des Domaines, au prorata)	219 681,00 €
▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)	
▶ Déduction du capital déjà facturé ▪ Capital (CR) déjà facturé jusqu'en 2022 →	-59 200,00 €
▶ Calcul du capital par échéance ▪ Capital (CR) à amortir →	160 481,00 €
soit 160 481.00 € / 2 éch.→	SOUS-TOTAL 1 (CR par échéance) 80 240,50 € /an

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 → **3 453,02 €**
- dont frais financiers déjà facturés jusqu'en 2022 → **-1 332,00 €**
- dont frais financiers restant à facturer → **2 121,02 €**

soit 2 121,02 € / 2 éch.→		HT	TVA / portage	TTC
	SOUS-TOTAL 2 (FF par échéance)	1 060,51 €	90,14 €	1 150,65 € /an

ECHEANCE ANNUELLE (1+2) (x 2 échéances)	81 301,01 €	90,14 €	81 391,15 € /an
--	--------------------	----------------	------------------------

PM : Somme des échéances annuelles restant à facturer	HT	TVA / portage	TTC
	162 602,02 €	180,29 €	162 782,31 €

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)
- 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**

▶ Coût de revient final cumulé (Non compris les frais de gestion du bien et hors produits de gestion)	HT	TVA	TTC
	223 134,02 €	180,29 €	223 314,31 €

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

La Commune du Tampon

L'EPF Réunion