



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 22 20 06
conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion

MODIFICATION DES CONDITIONS DE PORTAGE

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 20 06 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées **BV 715-3009-3010** d'une superficie totale de 4 485 m² (surface mesurée de 4 264 m²), sises à Trois Mares sur le territoire de la Commune du Tampon (974) ;
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de **3 ans** à dater de son acquisition, pour la réalisation **d'une opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés**,
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès leur acquisition par l'EPF Réunion.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion en date du 28 avril 2021.

Ces biens acquis sont destinés à accueillir, à court terme, une opération de logements aidés. Cependant, n'étant plus dans la durée initialement prévue et, le repreneur n'étant pas encore désigné, une prolongation de la durée de portage s'impose.

Par courriel en date du 29/04/2024, la Commune confirme la prorogation de la durée de portage portée à présent à **7 ans avec un différé de paiement de 4 ans**.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la modification de la durée de portage.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 22 20 06 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, Monsieur, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil municipal du faisant suite à l'approbation de la convention opérationnelle par le Conseil Municipal du **19 décembre 2020** ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du **22 décembre 2020** et ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-MARIE

D'autre part.

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 22 20 06 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune au profit de son repreneur, des immeubles situés sur le territoire de ladite Commune, ci-après désigné :

- Commune du Tampon, Lieu-dit : « **Trois Mares** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
BY	715	401 Che Champcourt	00ha 12a 12ca
BY	3009	391 Che Champcourt	00ha 09a 66ca
BY	3010	391 Che Champcourt	00ha 23a 07ca
Total :			00ha 44a 85ca

(Surf. Mesurée : 4 264 m²)

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Uav / Nco**
- Situation aux PPRs :
- PPR Mouvement de terrain : petite partie (0,5%) en aléa élevé
- PPR Inondation : petite partie (0,5%) en aléa fort
- Nature des biens : **Terrain nu suite à la démolition par l'EPF Réunion**

- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée de portage

L'article 2 de la convention opérationnelle n° 22 20 06 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 **sept 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 **sept 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'EPF RÉUNION et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de **quatre (4) ans**.

Article 3 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 22 20 06 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

22 20 06 - Fonciers BV 715-3009-3010 / Avenant 1

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 7 ans
► Différé de règlement souhaité 4 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
► Nombre d'échéances calculées 4

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.

(établi au vu de l'évaluation domaniale)

584 012,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Décomposition du capital à amortir par échéances

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte

584 012,00 €

=>

584 012,00 €

4 échéances

=

CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :

HT

146 003,00 €

TVA immo.

TTC

146 003,00 € /an

TOTAL SUR 4 ÉCHÉANCES :

584 012,00 €

584 012,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

24 090,50 € HT (cf tab. amort)

24 090,50 €

4 échéances

=

Frais financiers par échéance

HT

6 022,63 €

TVA 8.50%

511,92 €

TTC

6 534,55 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =

152 025,63 €

511,92 €

152 537,55 € /an

(x 4 échéances)

HT

608 102,50 €

TVA

2 047,68 €

TTC

610 150,18 €

PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

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

HT

TVA

TTC

- Coût d'intervention de l'EPFR

PM : suppression du coût
d'intervention à/c CA 26/02/2015

- Frais d'acquisition et de gestion :

cf. modalités prévues à l'article [Coût de revient à la
Commune ou son repreneur], de la convention

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

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

HT

608 102,50 €

TVA

2 047,68 €

TTC

610 150,18 €

- Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)

Fait au Tampon, le

La Commune du Tampon

L'EPF Réunion

Christine PARAMÉ