



AVENANT n° 2

A la convention d'acquisition foncière n° 22 20 23 et à son avenant n°1 conclus entre La CASUD, la Commune du Tampon, la SHLMR et l'EPF Réunion

BONIFICATIONS « BONUS CENTRE-VILLE » ET « BONUS PETITS LOGEMENTS »
MODIFICATION DE LA DESTINATION

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 20 23 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion et Avenant n° 1 conclu entre la CASUD, la Commune, la SHLMR et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée ED 150 d'une contenance cadastrale de 2 846 m² (réelle de 2 844 m²), sise au lieu-dit « Ligne des Quatre Cents » 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 a minima 60% de logements aidés,
- Selon l'Avenant n° 1 :
 - de la désignation de la SHLMR par la Commune, en qualité de repreneur, du bien visé aux présentes en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés comprenant a minima 60% de logements de type LLS et LLTS. Il est précisé que la parcelle objet des présentes ainsi que les parcelles limitrophes cadastrées ED 603 (ex 148 partie) et ED 605 (ex 149 partie) représentent les terrains d'assiette de la future opération rue FREJAVILLE,
 - de la mise en œuvre de la minoration foncière accordée par la CASUD, conformément à la convention cadre 2023, approuvée en conseil communautaire du 24 octobre 2023, pour un montant de 50 000 €.

- de la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n° 6 du PPIF 2019-2023 acté le 1^{er} décembre 2022 pour un montant de 248 281,20 €.

➤ Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 15 septembre 2021.

Il est rappelé que La **SHLMR**, repreneur désigné par la Commune du bien visé aux présentes, prévoit de réaliser une opération d'ensemble située en centre-ville, sur les parcelles cadastrées ED 150 – ED 603 et ED 605 permettant **une opération de logements comprenant plus de 60% de logements aidés de type LLS / LLTS dont a minima 40% de petits logements (56 LLS / LLTS dont 4 T1 et 27 T2).**

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter des bonifications supplémentaires cumulatives entre elles, ainsi qu'aux mesures #5 et #6 pour permettre la réalisation :

- D'opérations de logements comprenant a minima 40 % de petits logements (logements étudiants, logements personnes âgées, et tous autres logements aidés de type T1-T2), la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond par opération est relevé de 100 000 €.
- D'opérations de logements situées dans les périmètres des centres-villes / centres-bourgs validés en conseil d'administration de l'EPF Réunion, la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond est relevé de 100 000 € par opération.

Ces mesures complémentaires pourront s'appliquer à tous les terrains déjà acquis et toujours en portage par l'EPF Réunion bénéficiant de mesures en faveur des logements aidés pour lesquelles le projet d'aménagement serait susceptible d'intégrer les nouvelles dispositions en faveur de certaine typologie de logements visées ci-dessus.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la modification des conditions d'attribution de la minoration CASUD,
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans ses dispositifs « Bonus Centre-ville » et « Bonus Petits Logements » actés le 02 avril 2024.
- à la modification de la destination.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 20 23** et à l'Avenant n° 1 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, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Communautaire du **24 octobre 2023**, ci-après dénommée « **l'EPCI** »,

D'une part,

- **La Commune du Tampon**, représentée par Monsieur habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil municipal en date des **29 mai 2021, 28 octobre 2023 et** ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'autre part,

- **La Société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (SHLMR)**, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND, habilité à la signature du présent avenant par délibération de son conseil d'administration du **28 février 2022** ci-après dénommée « **le repreneur** »,

D'autre 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 **17 mars 2021, 31 octobre 2023 et 20 juin 2024** 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° 2 à la convention opérationnelle 22 20 23 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour la SHLMR repreneur désigné par la Commune du Tampon, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune du Tampon, ci-après désigné :

- Commune du Tampon, Lieu-dit : « **Ligne des Quatre Cents** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
ED	150	37 Rue Albert Frejaville	00ha 28a 46ca

(Réelle de 2 844 m²)

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Uav**
- Situation aux PPRs :
PPR Mouvement de terrain : Aléa faible

PPR Inondation : Aléa néant

- Nature du bien : **Terrain nu suite à la démolition par l'EPF Réunion**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de l'Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 22 20 23 est modifié comme suit :

L'EPCI s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant maximum 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.

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de son 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 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 contribuable 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 son 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 à ce dernier 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.

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

L'article 5 de l'Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 22 20 23 est modifié comme suit :

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

1 - Subvention EPFR #6 en faveur du logement très social (LLS/LLTS) – PPIF 2019-2023

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.

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 603 (ex 148 partie) et ED 605 (ex 149 partie).

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

Dès lors, le montant de la subvention relatif à la parcelle objet des présentes est de **248 281,20 euros**.

Cette bonification sera versée à la SHLMR, repreneur désigné par la Commune lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière.

2 – Bonus en faveur des petits logements et en faveur des logements réalisés en centre-ville - (PPIF 2024-2028)

Acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés comprenant a minima 40 % de petits logements, ce bien est situé dans le périmètre défini comme périmètre « centre-ville / centre-bourg » acté lors du conseil d'administration du 02 avril 2024. A ce titre, ces biens bénéficient de subventions de l'EPF Réunion comme définies ci-après.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou son repreneur de la manière suivante :

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité ou à son repreneur et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, à savoir :

la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :

- de l'ordre de service de démarrage des travaux par la collectivité ou son repreneur
- ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie

et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :

- du procès-verbal de réception de ces travaux,
- ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)
- ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,
- et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le cout de revient du bien porté par l'EPF Réunion.

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter des bonifications supplémentaires cumulatives entre elles, ainsi qu'aux mesures #5 et #6 pour permettre la réalisation :

- D'opérations de logements comprenant a minima 40 % de petits logements (logements étudiants, logements personnes âgées, et tous autres logements aidés de type T1-T2), la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond par opération est relevé de 100 000 €.
- D'opérations de logements situées dans les périmètres annexés à la présente dans les centres-villes / centres-bourgs, tels que validés en conseil d'administration de l'EPF Réunion, la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond par opération est relevé de 100 000 €.

Le montant de la subvention de ces deux bonus relatifs à la parcelle objet des présentes est de **165 520,80 euros**, décomposé comme suit :

- 82 760,40 € au titre du bonus « Petits Logements »,

- 82 760,40 € au titre du bonus « centre-ville »

Ainsi, le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de **413 802,00 € (Quatre cent treize mille huit cent deux euros)** représentant 50% du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle cadastrée ED 150 par l'EPF Réunion.

Article 4 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de l'Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 22 20 23 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 :

- o de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- o de réaliser des équipements collectifs,
- o d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- o Permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- o Préserver le patrimoine architectural.

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

Opération de logements comprenant plus de 60% de logements aidés de type LLS / LLTS dont a minima 40% de petits logements (56 LLS / LLTS dont 4 T1 + 27 T2)

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'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.

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 5 : annexe financière

L'annexe 1-1 de l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle 22 20 23 est remplacée par l'annexe 1-2 comme suit :

ANNEXE 1-2

22 20 23 - Foncier ED 150 / Avenant 2

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée3 ans
- Différé de règlement souhaité3 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- Nombre d'échéances calculées1

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
*(établi au vu de l'évaluation domaniale)*827 604,00 €
- Déductions éventuelles (minorations foncières)
▪
- Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>827 604,00 €

827 604,00 €		HT	TVA immo.	TTC
1 échéance	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	827 604,00 €	827 604,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage18 621,09 € HT (cf tab. amort)
- | | | | | | |
|-------------|---|-------------------------------|-------------|------------|-------------|
| 18 621,09 € | | HT | TVA 8.50% | TTC | |
| 1 échéance | = | Frais financiers par échéance | 18 621,09 € | 1 582,79 € | 20 203,88 € |

MONTANT ÉCHÉANCE = 846 225,09 € 1 582,79 € 847 807,88 €
(x 1 échéance)

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

- Bonification de la CASUD (Convention cadre 2023)-50 000,00 €
- Subvention EPFR du PPIF 2019-2023
(mesure #6 en faveur du logement très social (LLS/LLTS))-248 281,20 €
- montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion du PPIF 2024-2028-165 520,80 €
- | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|
| | HT | TVA | TTC |
| ► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | 382 423,09 € | 1 582,79 € | 384 005,88 € |

Fait au Tampon, le

La CASUD

La Commune du Tampon

La SHLMR

L'EPF Réunion