

AVENANT n° 3

A la convention d'acquisition foncière n° 22 19 08, à son avenant n° 1 et à son avenant n° 2 conclus entre 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 19 08 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion, l'Avenant n° 1 conclu entre la Commune, la SHLMR et l'EPF Réunion et l'Avenant n° 2 conclu entre la Commune et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par voie de préemption, par l'EPF Réunion en date du 18 septembre 2019, des parcelles cadastrées ED 149-404, d'une contenance cadastrale de 1 044 m², sises lieudit « Centre-ville » sur le territoire de la Commune du Tampon (97430),
- Du découpage de la parcelle ED 149 en deux lots nouvellement numérotés, savoir :
 - ED 605, d'une contenance cadastrale de 445 m² affecté à l'opération de logements sociaux que doit réaliser la SHLMR ;
 - ED 606, d'une contenance cadastrale de 540 m² affecté au projet communal;
- Selon l'Avenant n° 1 :
 - de la désignation de la SHLMR par la Commune, en qualité de repreneur du bien cadastré ED 605 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.

- des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la SHLMR dans un délai de **5 ans** à dater de leur acquisition,
 - 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 46 674.00 €.
 - Des conditions de gestion de la parcelle ED 605 dès son acquisition par l'EPF Réunion.
- Selon l'Avenant n° 2 :
- de la revente des parcelles ED 606 (ex 149 partie) et ED 404 au profit de la Commune en vue de la réalisation d'un équipement public,

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 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 de la destination.
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif « Bonus Centre-ville » et « Bonus Petits Logements » actés le 02 avril 2024.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 19 08** et aux Avenants n° 1 et 2 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, **30 mars 2019, 28 octobre 2023 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, 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 **25 mars 2019, 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° 3 à la convention opérationnelle **22 19 08** 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 ladite Commune, ci-après désigné :

- Commune du Tampon, Lieu-dit : « **Centre-ville** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
ED	605	33 Rue Albert Frejaville	00ha 04a 45ca

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

PPR Inondation : Aléa faible

- Nature du bien : **Bien bâti à démolir par l'EPF Réunion**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 3 de l'Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 22 19 08 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 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.

Dès lors, le montant de la subvention relatif à la parcelle objet des présentes est de **46 674,00 euros**.

Cette bonification sera versée à la SHLMR, repreneur désigné par la Commune du Tampon 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, 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 **31 116,00 euros, décomposé comme suit :**

- **15 558,00 euros au titre du bonus « Petits Logements »,**
- **15 558,00 euros au titre des biens situés en périmètre « centre-ville ».**

Ainsi, le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de **77 790 € (Soixante-dix-sept mille sept cent quatre-vingt-dix euros)** représentant 50% du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle cadastrée ED 605 par l'EPF Réunion. Il convient de rappeler que les diverses subventions de l'EPF Réunion sont calculées selon un plafond par opération de logements.

Article 3 : Destination de l'immeuble

L'article 5 de l'Avenant n° 1 à 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 :

- 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 4 : annexe financière

L'annexe 1-A de l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle 22 19 08 est remplacée par l'annexe 1-C comme suit :

ANNEXE 1-C

22 19 08 - ED 605 (ex 149p) - COSTABELLO - Cession au profit de La SHLMR / Avnt 3

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

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

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

► Valeur du terrain cédé (Établi au vu de l'estimation des Domaines, au prorata acq. initiale)	155 580,00 €
► Déductions éventuelles (minorations foncières)	
► capital déjà facturé à la Commune à rembourser	
▪ Capital (CR) déjà facturé au prorata à la Cne jusqu'en 2022, à rembourser →	-93 348,00 € (*)
► Calcul du capital par échéance	
▪ Capital (CR) à amortir →	62 232,00 €
soit 62 232,00 € / 2 éch.→	SOUS-TOTAL 1 (CR par échéance) 31 116,00 € /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 →	3 442,21 € HT		
▪ dont frais financiers déjà facturés au prorata à la Cne à rembourser →	-2 100,33 € HT (*)		
▪ dont frais financiers restant à facturer →	1 341,88 € HT		
soit 1 341,88 € / 2 éch.→	SOUS-TOTAL 2 (FF par échéance)	670,94 € HT	57,03 € TVA / portage
			727,97 € TTC /an
	ECHEANCE ANNUELLE (1+2)	31 786,94 €	57,03 €
	(x 2 échéances)		31 843,97 € /an

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)		
▪ 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**

▪ Subv. EPFR #6 en faveur du logement très social (LLS/LLTS) – PPIF 2019-2023	-46 674,00 €	(**)	
▪ Total Bonus EPFR « Petits Logements » et « centre ville » - PPIF 2024-2028	-31 116,00 €	(***)	
► Coût de revient final cumulé (Non compris les frais de gestion du bien et hors produits de gestion)	81 232,21 € HT	114,06 € TVA	81 346,27 € TTC

(*) 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

(***) les bonus ne devront pas excéder chacun 100 000 euros / opération. L'opération concerne les parcelles ED 150 – 603 et 605

Fait en un seul exemplaire le

La Commune du Tampon

La SHLMR

L'EPF Réunion

Patrice THIEN AH KOON

Mme Valérie LENORMAND

Mme Christine PARAMÉ

PROJET