



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 10 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N° 38-20241210

**PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE – VOTE DE
SUBVENTIONS À L'EPFR POUR DES PARCELLES FONCIÈRES FAISANT
L'OBJET DE DÉSIGNATION DE BAILLEURS SOCIAUX AU TITRES DE
L'ACCORD CADRE DE L'ANNÉE 2024 - APPROBATIONS DES AVENANTS
N° 1 AUX CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIÈRE N° 12 23 05 ET 12
23 09 CONCLUES ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH
ET L'EPF RÉUNION**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix du mois de décembre à neuf heures et vingt-cinq minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués par voie dématérialisée le 22 novembre 2024 et voie postale, le 23 novembre 2024 (M. FONTAINE Gilles), sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 14

Absents : 03

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : 15

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENGE Jack, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

MUSSARD Harry, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

DOMITILE Noëline représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose, ROBERT Evelyne représentée par GASTRIN Albert, PAYET TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, THIEN AH KOON Patrice représenté par MONDON Laurence, LEBON Jean Richard représenté par BLARD Régine, ROMANO Augustine représentée par GONTHIER Charles Émile.

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par VIENNE Axel, HUET Henri Claude représenté par LEBON David, LANDRY Christian représenté par HOAREAU Sylvain, K/BIDI Émeline représentée par MUSSARD Harry, MUSSARD Rose Andrée représentée par HUET Marie-Josée, JAVELLE Blanche Reine représentée par FULBERT-GERARD Gilberte.

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEVENEUR Inelda,
BENARD Clairette Fabienne.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 38-20241210

PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE – VOTE DE SUBVENTIONS À L'EPFR POUR DES PARCELLES FONCIÈRES FAISANT L'OBJET DE DÉSIGNATION DE BAILLEURS SOCIAUX AU TITRES DE L'ACCORD CADRE DE L'ANNÉE 2024 - APPROBATIONS DES AVENANTS N° 1 AUX CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIÈRE N° 12 23 05 ET 12 23 09 CONCLUES ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH ET L'EPF RÉUNION

Le Président informe que l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion) a été créée en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres et de toutes personnes publiques, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Le Président rappelle que :

- le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est exécutoire depuis le mois de mars 2019,
- la mise en œuvre de la minoration foncière pour les acquisitions destinées à la réalisation d'opérations de logements aidés vise à modérer les loyers.

Le Président informe que cette opération de minoration foncière figure dans le programme d'actions pluriannuel du PLHi.

Faisant suite à la préparation du nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention Foncier (PPIF) pour la période 2024/2028 de l'EPFR, il a été convenu de revoir la convention cadre sur trois principaux points :

- passer à une convention pluriannuelle sur 5 ans,
- revoir le montant d'intervention,
- moduler l'intervention en fonction de certains territoires.

Ainsi, la nouvelle convention cadre approuvée lors du conseil communautaire en date du 26 juillet 2024 fixe un montant pluriannuel d'intervention de la CASUD pour un montant de 2.500.000 € pour la période de 2024/2028.

Pour les fonciers qui se situent hors zone des hauts, le plafond d'intervention est fixé à 80.000 € par opération.

Pour les terrains situés en bourg de proximité et Territoires Ruraux Habités (TRH) avec des programmes plus difficiles à équilibrer, le montant d'intervention sera plafonné à 100.000 € par opération.

Le Président précise que le vote de subvention pour chaque foncier intervient après la désignation du bailleur social par la commune.

Les subventions qui seront versées à l'EPFR sont inscrites en investissement au titre des fonds de concours.

Par courriel en date 25 septembre 2024, l'EPFR propose à la CASUD de subventionner les fonciers suivants :

Commune	N° Conv.	Secteur	Réf. Cadastre	Mt Acquisition	Mt subvention CASUD demandé	Observations particulières
SAINT-JOSEPH	12 23 05	“les Grègues” les goyaves ,65 rue Marius et Ary Leblon	BL 959-1183	838 607,00 €	80 000,00 €	Bailleur désigné SHLMR
SAINT-JOSEPH	12 23 09	Jean Petit,15 route de grand coude	AM 2042	453 240,00 €	90 648,00 €	Bailleur désigné SEMAC

Le montant total de subvention sollicité est de 170.648,00 euros.

Les avenants aux conventions d'acquisition foncière sont annexés à cette délibération et précisent les modalités d'octroi de ces subventions.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver l'octroi des subventions à l'EPFR comme indiqué dans les tableaux ci-dessus,
- d'approuver les avenants n° 1 aux conventions d'acquisition foncière annexés à passer avec l'EPFR, la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC, d'une part et à passer avec l'EPFR, la Commune de Saint-Joseph, la SHLMR d'autre part,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré (Mme Laurence MONDON, Mme Augustine ROMANO, M. Bernard PICARDO, M. Henri-Claude HUET, Mme Blanche Reine JAVELLE, M. Harry MUSSARD, Mme Isabelle GROSSET PARIS, M. Olivier RIVIERE, Mme Catherine TURPIN, M. Patrice THIEN AH KOON, Mme Gilberte GERARD, Mme Emeline K/BIDI, M. Sylvain HOARAU, M. Josian SOUBAYA et Mme Vanessa COURTOIS, en tant que membres du Conseil d'administration de l'EPFR, ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle) à l'unanimité des suffrages exprimés,

- approuve l'octroi des subventions à l'EPFR comme indiqué dans les tableaux ci-dessus,
- approuve les avenants n° 1 aux conventions d'acquisition foncière annexés à passer avec l'EPFR, la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC, d'une part et à passer avec l'EPFR, la Commune de Saint-Joseph, la SHLMR d'autre part,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 30

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 23/12/2024



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 12 23 05
conclue entre la Commune de Saint-Joseph et l'EPF Réunion

DÉSIGNATION DU REPRENEUR - MINORATION CASUD -
MODIFICATION DE LA DURÉE DE PORTAGE - BONIFICATIONS EPFR MESURE #5 -
« BONUS CENTRE-VILLE » ET « BONUS PETITS LOGEMENTS »

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 12 23 05 conclue entre la Commune de Saint-Joseph et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition, par l'EPF Réunion, des parcelles cadastrées BL 959-1183, d'une superficie totale de 17 702 m², sises lieudit « Les Grègues » sur le territoire de la Commune de Saint-Joseph (97480),
- des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 7 ans à dater de leur acquisition, pour la constitution de Réserves Foncières pour une Opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés,
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 3 de la convention susvisée, de désigner un repreneur,
- 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 19 avril 2024.

Par courrier en date du 30 avril 2024, la Commune a souhaité désigner la SHLMR en qualité de repreneur des parcelles cadastrées BL 959-1183 en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés nommée « Ligne Trovalet », comportant à minima 60% de logements aidés.

La SHLMR a souhaité dans le cadre du programme à venir modifier la durée de portage, portée à présent à 4 ans.

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD) et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion d'une subvention d'un montant maximum de 20 % du prix total des terrains (hors frais) acquis par l'EPF Réunion, 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 PLS, PSLA, PTZ et LLI. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Ce versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion dès l'achat du terrain, à charge pour l'établissement de déduire, du montant des remboursements par la Commune ou son repreneur, la totalité de la contribution de la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD).

Par ailleurs, par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté une mesure de subvention applicable sur la durée du PPIF 2024/2028 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 LLTSA ou équivalent/ou LLS. Cette proportion étant ramenée à 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

Cette minoration se substitue en partie à la minoration SRU en faveur des Communes déficitaires et/ou carencées, elle sera en priorité abondée par le reliquat des fonds SRU et ceux à venir conformément aux articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les fonds propres de l'EPF Réunion.

Il est précisé qu'une opération de logements peut comporter un ou plusieurs tenements fonciers.

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 désignation du repreneur SHLMR par la Commune de Saint-Joseph.
- à la modification de la durée de portage,
- à la mise en œuvre de la minoration foncière accordée par la CASUD conformément à la convention cadre 2024-2028 approuvé en conseil communautaire du 26 juillet 2024.
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans sa mesure #5 et son dispositif « Bonus Petits Logements » actés le 02 avril 2024.

La SHLMR reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 12 23 05 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 12 23 05 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'Agglomérations du Sud (CASUD)**, représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOAEAU, nommé à cette fonction par décision du conseil communautaire du 26 juin 2024 et habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Communautaire du ci-après dénommée « l'EPCI »,

D'une part,

- **La Commune de Saint-Joseph**, représentée par M. Patrick LEBRETON, en sa qualité de Maire, 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 21 juin 2023 ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

- **La Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, représentée par Mme Valérie LENORMAND, en sa qualité de Directrice Générale, 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 PARAMÉ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du **10 mai 2023** 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° 12 23 05 est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 12 23 05 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune qui a désigné la SHLMR comme repreneur, des immeubles situés sur le territoire de ladite Commune, ci-après désignés :

- Commune de Saint-Joseph, Lieu-dit : « **Les Grègues** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
BL	959	LES GOYAVES	01ha 09a 48ca
BL	1183	67 RUE MARIUS ET ARY LEBLOND	00ha 67a 54ca
Superficie totale			01ha 77a 02ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : 2AU3 / A – ER n° 12 – OAP entrée de ville (site « C »)
- Situation aux PPRs :
PPR Mouvement de terrain : Aléa nul
PPR Inondation : Aléa nul
- Nature du bien : **Terrains nus en friches**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 de la convention opérationnelle n° 12 23 05 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 **quatre 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 **quatre 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 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 12 23 05 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, un OFS.
- 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.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 12 23 05 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, PLS, PSLA, PTZ et LLI. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Cette subvention est plafonnée à quatre-vingt mille euros (80 000 euros) par opération foncière sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI. Elle est peut-être plafonnée à cent mille euros (100 000 euros) par opération foncière pour les secteurs des bourgs comme définis au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur, à savoir :

- Grand Coude,
- Jean Petit,
- Plaine des Grègues / Les Lianes / Carosse.

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 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 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 5 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 12 23 05 est modifié comme suit :

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que des subventions de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble dans le cadre de la mesure #4.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deçà des six premiers mois. Ces modalités seront précisées dans une annexe modificative, qui pourra être signée sans nouvelle délibération des parties.

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'annexe 1 à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	0,75% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B -frais d'acquisition et de gestion.

a - Frais d'acquisition et de gestion

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPF RÉUNION en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 02 avril 2024 mesure # 1) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.
- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 mesure # 2A,

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 mesure # 2B,

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B).

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

b - Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

Exception :

Concernant le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droits ainsi que du reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles sont actées aux présentes ainsi que dans une convention de financement.

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 coût de revient du bien porté par l'EPF Réunion.

Si le montant des aides publiques affectées à l'acquisition du foncier est supérieur au coût de revient du bien supporté par la collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à procéder au reversement du surplus à l'EPF Réunion.

En cas de non-mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, la convention de financement sera considérée comme caduque.

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à la Collectivité ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

1 - Subvention EPFR #5 en faveur des LLTS, LLTA ou équivalent / ou LLS - PPIF 2024-2028

L'EPF RÉUNION s'engage à verser une subvention dans les conditions visées ci-dessus 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.

Dès lors, le montant de la subvention relatif aux parcelles objet des présentes est de **251 582,10 euros**.

2 - Bonus en faveur des petits logements (PPIF 2024-2028)

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 €.

Le montant de la subvention de ce bonus « Petits Logements » relatif aux parcelles objet des présentes est de **83 860,70 euros ? acté le 02/04/2024.**

Ainsi, le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de **335 442.80 € (trois cent trente-cinq mille quatre cent quarante-deux euros et quatre-vingts cents)** représentant 40% du montant de l'acquisition hors frais des parcelles cadastrées BL 959-1183 par l'EPF Réunion.

Article 6 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de la convention opérationnelle n° 12 23 05 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

(programme prévisionnel composé d'une RPA de 60 logements, de 40 logements collectifs sociaux, de 10 maisons de ville à vocation sociale et de 7 lots libres

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 7 : Gestion des Biens

Il est rappelé que 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 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 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 8 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 12 23 05 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

12 23 05 / Cts HOAREAU - Op. TROVALET - BL divers

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- ▶ Durée de portage souhaitée 4 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 1

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
(établi au vu de l'évaluation domaniale) 838 607,00 €
- ▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)
 - Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028 -80 000,00 €
 -
 -
- ▶ Décomposition du capital à amortir par échéances

Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>			758 607,00 €
758 607,00 €	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	
1 échéance		758 607,00 €	758 607,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 22 758,20 € HT (cf tab. amort)
- | | | | |
|-------------|---|-------------------------------|--------------|
| 22 758,20 € | | | 758 607,00 € |
| 1 échéance | = | Frais financiers par échéance | |
| | | 22 758,20 € | 24 692,65 € |
- | | | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| MONTANT ÉCHÉANCE = | 781 365,20 € | 1 934,45 € | 783 299,65 € |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
- (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

- Subvention EPFR du PPIF 2024-2028 (mesure #5 en faveur du logement très social (+60% LLS/LLTS)) -251 582,10 €
- montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion (PL) -83 860,70 €

- | | HT | TVA | TTC |
|--|--------------|------------|--------------|
| ▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | 445 922,40 € | 1 934,45 € | 447 856,85 € |

Fait à Saint-Joseph, en un seul exemplaire le

La CASUD

La Commune de Saint-Joseph

La SHLMR

L'EPF Réunion



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 12 23 09
conclue entre la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC et
l'EPF Réunion

MINORATION CASUD – SUBVENTION EPFR MESURE #5 (PPIF 2024-2028 –
BONUS « PETITS LOGEMENTS » (PPIF 2024-2028) ET MODIFICATION DE LA
DESTINATION DU BIEN

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 12 23 09 conclue entre la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition, par l'EPF Réunion, de la parcelle cadastrée **AM 2042**, d'une superficie totale de 8 036 m², sise lieudit « Jean Petit » sur le territoire de la Commune de Saint-Joseph (97480),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la SEMAC dans un délai de 2 ans à dater de leur acquisition, pour la réalisation d'une **Opération de logements aidés comprenant à minima 60% de LLS et/ou LLTS**,
- De la désignation de la SEMAC en qualité de reprenneur par la Commune du bien susvisé,
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès leur acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion le 22 août 2024.

Il est précisé que la SEMAC prévoit de réaliser sur la parcelle **AM 2042** une opération de logements comprenant plus de 60% de logements aidés dont à minima 40% de petits logements (38 LLS dont 27 T2).

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD) et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion d'une subvention d'un montant maximum de 20 % du prix total des terrains (hors frais) acquis par l'EPF Réunion, 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 PLS, PSLA, PTZ et LLI. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Ce versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion dès l'achat du terrain, à charge pour l'établissement de déduire, du montant des remboursements par la Commune ou son repreneur, la totalité de la contribution de la Communauté d'Agglomérations du Sud (CASUD).

Par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté une mesure de subvention applicable sur la durée du PPIF 2024/2028 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 LLTSA ou équivalent/ou LLS. Cette proportion étant ramenée à 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

Cette minoration se substitue en partie à la minoration SRU en faveur des Communes déficitaires et/ou carencées, elle sera en priorité abondée par le reliquat des fonds SRU et ceux à venir conformément aux articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les fonds propres de l'EPF Réunion.

Il est précisé qu'une opération de logements peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Par ailleurs, 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 du bien,
- à la mise en œuvre de la minoration foncière accordée par la CASUD conformément à la convention cadre 2024-2028 approuvé en conseil communautaire du 26 juillet 2024.
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif n° 5 et « Bonus Petits Logements » actés le 02 avril 2024,

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 12 23 09 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'Agglomérations du Sud (CASUD)**, représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOAEU, nommé à cette fonction par décision du conseil communautaire du 26 juin 2024 et habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Communautaire du ci-après dénommée « l'EPCI »,

D'une part,

- **La Commune de Saint-Joseph**, représentée par M. Christian LANDRY, en sa qualité de 1^{er} adjoint, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil municipal du 24 juin 2024 faisant suite à l'approbation de la convention opérationnelle par le Conseil Municipal, le même jour, ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric PILLORE, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du 15 décembre 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 **02 avril 2024** 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° 12 23 09 est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **12 23 09** a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune qui a désigné la SHLMR comme repreneur, des immeubles situés sur le territoire de ladite Commune, ci-après désignés :

- Commune de Saint-Joseph, Lieu-dit : « **Jean Petit** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AM	2042	15 ROUTE DE GRAND COUDE	00ha 80a 36ca Surf. mesurée de l'ordre de 7 554 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **1AU5- ER n° 117**
- Situation aux PPRs :
PPR Mouvement de terrain : **Aléa faible**
PPR Inondation : **Aléa nul**
- Nature du bien : **Terrain non bâti**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° **12 23 09** 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, PLS, PSLA, PTZ et LLI. 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 quatre-vingt mille euros (80 000 euros) par opération foncière sur l'ensemble de des communes membres de l'EPCI. Elle est peut-être plafonnée à cent mille euros (100 000 euros) par opération foncière pour les secteurs des bourgs comme définis au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur, à savoir :

- Grand Coude,
- Jean Petit,
- Plaine des Grègues / Les Lianes / Carosse.

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 6 de la convention opérationnelle n° 12 23 09 est modifié comme suit :

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que des subventions de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble dans le cadre de la mesure #4.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deçà des six premiers mois. Ces modalités seront précisées dans une annexe modificative, qui pourra être signée sans nouvelle délibération des parties.

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'annexe 1 à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	0,75% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B -frais d'acquisition et de gestion.

a - Frais d'acquisition et de gestion

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayant-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPF RÉUNION en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 02 avril 2024 mesure # 1) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.
- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 mesure # 2A,

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 mesure # 2B,

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article

L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B).

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

b - Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

Exception :

Concernant le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles seront actées par avenant modificatif ainsi que dans une convention de financement.

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.

Si le montant des aides publiques affectées à l'acquisition du foncier est supérieur au coût de revient du bien supporté par la collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à procéder au reversement du surplus à l'EPF Réunion.

En cas de non-mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, la convention de financement sera considérée comme caduque.

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à la Collectivité ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

L'EPF RÉUNION s'engage à verser une subvention dans les conditions visées ci-dessus 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 ou 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Dès lors, le montant de la subvention relatif à la parcelle objet des présentes est de **135 972,00 euros**.

Par ailleurs, 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 €.
- D'opérations de logements comprenant un ou plusieurs logements très sociaux de type LLTSA ou équivalent. La bonification supplémentaire par logement de ce type sera de 10 000 € par logement, plafonné à 4 logements par opération.

Il est précisé que la SEMAC souhaite réaliser une opération de 38 logements aidés de type LLS, comprenant 27 T2, 4 T3, 6 T4 et 1 T5.

Le montant de la subvention du bonus relatif à la parcelle objet des présentes est de **45 324,00 euros**, au titre des biens comprenant a minima 40 % de « Petits Logements » acté le 02/04/2024.

Ainsi, le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de **181 296,00 € (Cent quatre-vingt-un mille deux cent quatre-vingt-seize euros)** représentant le plafond des 40% du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle cadastrée AM 2042 par l'EPF Réunion.

Article 4 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de la convention opérationnelle n° 12 23 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 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 de la présente convention, 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 40% a minima de petits logements (38 LLS dont 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 : Gestion des Biens

Il est rappelé que le bien acquis dans le cadre du présent contrat sera 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 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 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 évènements 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 évènements, 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 6 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 12 23 09 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

12 23 09 - AM 2042 / Avenant 1

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

▶ Durée de portage souhaitée	2 ans
▶ Différé de règlement souhaité	2 ans
<i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	
▶ Nombre d'échéances calculées	1

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. <i>(établi au vu de l'évaluation domaniale)</i>		453 240,00 €
▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)		
▪ Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028		-90 648,00 €
▶ Décomposition du capital à amortir par échéances		
▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>		362 592,00 €
362 592,00 €	HT	TVA immo.
1 échéance	=	TTC
CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	362 592,00 €	362 592,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage	5 438,88 €	HT	(cf tab. amort)
5 438,88 €	=	HT	TVA 8.50%
1 échéance	=	Frais financiers par échéance	TTC
		5 438,88 €	462,30 €
			5 901,18 €

MONTANT ÉCHÉANCE =	368 030,88 €	462,30 €	368 493,18 €
	(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			
▪ Frais d'acquisition et de gestion :			

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

▪ Subvention EPFR du PPIF 2024-2028 <i>(mesure #5 en faveur du logement très social (+60% LLS/LLTS))</i>	-135 972,00 €		
▪ montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion <i>(Bonus Petits logmts)</i>	-45 324,00 €		
	HT	TVA	TTC
▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	186 734,88 €	462,30 €	187 197,18 €

Fait en un seul exemplaire à Saint-Joseph, le

La CASUD

La Commune de Saint-Joseph

La SEMAC

L'EPF Réunion