



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 07 MARS 2025

AFFAIRE N° 27-20250307

**PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE
SUBVENTIONS A L'EPFR POUR DES PARCELLES FONCIERES FAISANT
L'OBJET DE DESIGNATION DE BAILLEURS SOCIAUX AU TITRE DE
L'ACCORD CADRE DE L'ANNEE 2024 - APPROBATION DES AVENANTS
AUX CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIERE CONCLUES ENTRE LA
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH ET L'EPF REUNION ET LA COMMUNE DE
L'ENTRE DEUX ET L'EPF REUNION**

L'an deux mille vingt-cinq, le sept du mois de mars à neuf heures et trente 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 le 26 février 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : **48**

Présents : **32**

Absents représentés : **11**

Absents : **05**

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : **13**

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n°13-20250307 y compris les questions diverses n° 01 et 02-20250307), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, PAYET-TURPIN Francemay (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 06-20250307 y compris les questions diverses n° 01 et 02-20250307), THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noéline, FONTAINE Véronique, GENGE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, PICARDO Bernard, ROMANO Augustine.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, FULBERT-GERARD Gilberte, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

LAFOSSÉ Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon –

ROBERT Evelyne représentée par FONTAINE Véronique, TECHER Doris représentée par GASTRIN Albert, MONDON Laurence représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose, FONTAINE Henri représenté par MAUNIER Daniel, PAYET TURPIN Francemay représentée par ROMANO Augustine (de l'affaire n° 07 à l'affaire n° 28-20250307), THIEN AH KOON Patrice représenté par COURTOIS Vanessa (de l'affaire n° 14 à l'affaire n° 28-20250307).

BENARD Monique représentée par BLARD Régine.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri-Claude, HUET Marie-Josée représentée par LEICHNIG Stéphanie, LANDRY Christian représenté par VIENNE Axel.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEJOYEUX Marie Andrée, HOAREAU Sylvain, K/BIDI Emeline.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

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 PARIS GROSSET Isabelle a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 27-20250307

**PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE SUBVENTIONS A L'EPFR
POUR DES PARCELLES FONCIERES FAISANT L'OBJET DE DESIGNATION DE
BAILLEURS SOCIAUX AU TITRE DE L'ACCORD CADRE DE L'ANNEE 2024 -
APPROBATION DES AVENANTS AUX CONVENTIONS D'ACQUISITION FONCIERE
CONCLUES ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH ET L'EPF REUNION ET LA
COMMUNE DE L'ENTRE DEUX ET L'EPF REUNION**

Le Président informe que l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion) a été créé 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 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.

Il informe que dans le cadre des appels à projets lancés par la commune de l'Entre-Deux en vue de la réalisation d'opérations de logements aidés sur son territoire, la SEMADER a été retenue pour le programme Jardin Quatre Epices (22 LLS et 14 PLS), dont le tènement foncier est composé de 3 portages réalisés par l'EPF Réunion.

Tableau récapitulatif des subventions CASUD sollicitées pour la commune de l'Entre Deux

Convention	Parcelle cadastrale	Montant acquisition	Montant de bonification CASUD
03 21 04	AR 1174	394 240 €	48 130 €
03 12 04	AR 1173	104 350 €	20 870 €
03 19 03	AR 1164	155 000 €	31 000 €
	TOTAL	653 590 €	100 000 €

Il indique que par courriel en date du 3 janvier 2025 et 20 janvier 2025, l'EPFR propose à la CASUD de subventionner les fonciers suivants sur la Commune de Saint-Joseph :

Commune	N° Conv.	Secteur	Réf. Cadastre	Mt Acquisition	Mt subvention CASUD demandé	Observations particulières
SAINT-JOSEPH	12 20 08	vincendo	CW29-827	480 000	80 000,00 €	Bailleur désigné SHLMR
SAINT-JOSEPH	12 20 04	Bois Noirs	BX 1027	1 175 000€	80 000,00 €	Bailleur désigné SHLMR

Le montant total des subventions sollicitées est de 260.000,00 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 SHLMR, d'une part et à passer avec l'EPFR, la commune de l'Entre DEUX, l'Etat, la SEMADER 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, Mme Catherine TURPIN, M. Patrice THIEN AH KOON, Mme Gilberte GERARD, M. Josian SOUBAYA, Mme Vanessa COURTOIS et Mme BLARD Régine, 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 SHLMR, d'une part et à passer avec l'EPFR, la Commune de l'Entre-Deux, l'Etat et la SEMADER d'autre part,
- d'autoriser 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,



PARIS GROSSET Isabelle

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 24/03/2025



AVENANT n° 2

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 12 04 ET SON AVENANT N°1, CONCLU ENTRE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF RÉUNION

DESIGNATION DU REPRENEUR – SUBVENTION CASUD SUBVENTION EPFR MESURE #5 (PIIF 2024-2028)

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 03 12 04 et l'avenant n°1 conclus entre la Commune de l'Entre-Deux et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée AR 1173 d'une superficie de 2 087 m², sise au lieu-dit Grand Fond Intérieur sur le territoire de la Commune de l'Entre-Deux (974),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 8 ans à dater de son acquisition, en vue d'une opération de logements aidés.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par la commune ou son repreneur.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 24 avril 2013. elle fait d'une tènement foncier comportant également les parcelles AR 1164 et AR 1174, l'ensemble étant destiné à une opération de logements aidés.

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la 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 en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de 36 logements dont 22 LLS et 14 PLS, pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

La SEMADER, opérateur désigné par la Commune de l'Entre-Deux, s'engage à réaliser **une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés** dont 22 LLS et 14 PLS.

Dès lors il convient de procéder :

- à la désignation du repreneur

- à la mise en œuvre de la minoration EPCI actée dans la convention cadre 2024-2028 en date des 21 août et 12 novembre 2024
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif n°5 acté le 2 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 03 12 04 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de l'Entre-Deux**, représentée par son Maire, Monsieur Bachil VALY, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,
D'une part,
- **La Communauté d'Agglomération du SUD** représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du 26 juillet 2024, ci-après dénommée « **la CASUD** »,
D'autre part,
- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER)**, dont le siège est situé 52 route des sables sur la commune d'Etang-Salé, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SEREY, 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 n° 103/2024 du conseil d'administration du 8 octobre 2024, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE
D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 2 à la convention opérationnelle 03 12 04 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de l'Entre-deux Lieu-dit : **Grand Fond Intérieur**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AR	1173	Grand Fond	20a87ca
TOTAL			20a87ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb au PLU approuvé le 24/09/24**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - Servitude Monuments Historiques : **Maison Valy**
 - Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **Terrain nu en nature de friche**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 03 12 04 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.
- 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 SEMADER, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SEMADER pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° **03 12 04 et son avenant n°1**, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné. »

Dans le cadre de l'acquisition menée par l'EPF Réunion du (des) bien (s) objets des présentes, les échéances financières et divers frais engagés, ont été payés par la Commune.

Il s'agit des factures :

Désignation	TITRES									
	N° Fct	Date Titre	N° Bord.	N° Titre	Compte	Montant HT	TVA	Montant TTC	Date de règl.	Total
Coût de revient (avt 1)										
1ère échéance	192/15	24/06/2015	53	249	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	21/09/2015	16 035,71 €
2e échéance	140/16	12/04/2016	33	180	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	31/05/2016	16 035,71 €
3e échéance	154/17	07/04/2017	33	192	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	16/06/2017	16 035,71 €
4e échéance	178/18	09/04/2018	44	220	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	05/06/2018	16 035,71 €
5e échéance	188/19	04/04/2019	37	246	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	26/07/2019	16 035,71 €
6e échéance	111/20	03/04/2020	23	126	2763	16 035,71 €		16 035,71 €	24/04/2020	16 035,71 €
Solde	164/21	01/04/2021	45	201	2763	16 035,74 €		16 035,74 €	29/07/2021	16 035,74 €
-						112 250,00 €				112 250,00 €
Remb. Frais de notaire	287/13	02/09/2013	72	369	601298	2 810,02 €	222,96 €	3 032,98 €	23/10/2013	3 032,98 €
Remb. Frais de géomètre	135/13	27/05/2013	34	176	601298	1 844,50 €		1 844,50 €	12/08/2013	1 844,50 €
										117 127,48 €

Désignation	TITRES (hors stocks)									
	N° Fct	Date Titre	N° Bord.	N° Titre	Compte	Montant HT	TVA	Montant TTC	Date de règl.	Total
Coût d'intervention	152/13	27/05/2013	34	193	7064	1 122,50 €		1 122,50 €	12/08/2013	1 122,50 €
Frais financiers (avt 1)										
1ère échéance	193/15	24/06/2015	53	252	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	21/09/2015	1 304,91 €
2e échéance	141/16	12/04/2016	33	194	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	31/05/2016	1 304,91 €
3e échéance	155/17	07/04/2017	33	204	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	06/06/2017	1 304,91 €

4e échéance	179/18	09/04/2018	44	230	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	22/05/2018	1 304,91 €
5e échéance	189/19	04/04/2019	37	257	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	02/08/2019	1 304,91 €
6e échéance	112/20	03/04/2020	23	136	7064	1 202,68 €	102,23 €	1 304,91 €	24/04/2020	1 304,91 €
Solde	165/21	01/04/2021	45	204	7064	1 202,67 €	102,23 €	1 304,90 €	19/07/2021	1 304,90 €
-						8 418,75 €	715,61 €			9 134,36 €

Total des sommes avancées par la Commune 126 261.84 €

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPFR après signature des présentes, devront faire l'objet d'un remboursement par le repreneur au profit de l'EPF Réunion dès application du présent avenant et dans un délai de deux mois à compter de la présentation des factures par l'EPF Réunion au repreneur.

Dès perception des fonds, l'EPF Réunion procèdera à leur remboursement au profit de la Commune.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 03 12 04 est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de la minoration foncière de la CASUD au titre de la convention cadre 2024-2028, dans les conditions suivantes :

La CASUD s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant 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 %.

- Plafond de 80 000 euros

Cette subvention est plafonnée à **quatre-vingt mille euros (80.000 euros)** par opération foncière sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

- Plafond de 100 000 euros

Cette subvention 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, savoir :

- La Commune de l'Entre Deux,
- La Commune de St-Philippe,
- Pour la Commune de St-Joseph :
 - Grand Coude,
 - Jean Petit,
 - Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse,
- Pour la Commune du Tampon :
 - Bois Court,
 - Bourg Murat,

- Pont d'Yves / Bras de Pontho,
- Bérive,

Mais également pour les biens destinés à des opérations de logements aidés, situés en « continuité écologique » ou « Territoire Ruraux Habités (TRH) » au SAR, dès lors que le bien concerné est classé en emplacement réservé (logement) au PLU et que les opérations à venir, bénéficient d'aides publiques complémentaires (LBU, FRAFU, etc).

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Le montant de la subvention de l'EPCI est de 20 870 €.

Modalités de mise en œuvre de la contribution de l'EPCI

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 à 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 5 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 03 12 04 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

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.

Mesure #5 Logements sociaux LLTS LLS

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 Renouvellement Urbain (NPNRU) et BONUS Petits Logements.

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion au titre de cette mesure s'élève à 31 305 €.

Article 6 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 03 12 04 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

03 12 04 - AR 1173 - Opération jardin 4 épices

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- ▶ Durée de portage souhaitée 8 ans
- ▶ Différé de règlement souhaité 2 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ Nombre d'échéances calculées 7

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. 104 350,00 €
(inf. au seuil de consultation du Domaine)

- ▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)
 - Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028 20 870,00 €

- ▶ Décomposition du capital à amortir par échéances
 - Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications => 125 220,00 €

<u>125 220,00 €</u>			HT	TVA immo.	TTC	
7 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	17 888,57 €		17 888,57 €	/an
		TOTAL SUR 7 ÉCHÉANCES :	125 220,00 €		125 220,00 €	

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,50%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 9 391,50 € HT (cf tab. amort)

<u>9 391,50 €</u>			HT	TVA 8.50%	TTC	
7 échéances	=	Frais financiers par échéance	1 341,64 €	114,04 €	1 455,68 €	/an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	19 230,21 €	114,04 €	19 344,25 €	/an
(x 7 échéances)				

PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage 134 611,50 € 798,28 € 135 409,78 €

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))** -31 305,00 €

	HT	TVA	TTC	
▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	103 306,50 €	798,28 €	104 104,78 €	

La Commune

L'EPF Réunion

la CASUD

SEMADER

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de l'Entre-Deux

La CASUD

L'EPF Réunion

La SEMADER

PROJET



Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 974-249740085-20250307-AFF27_CC070325-DE

AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 19 03 - DPE, CONCLU ENTRE L'ETAT, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF RÉUNION

DESIGNATION DU REPRENEUR – SUBVENTION CASUD SUBVENTION EPFR MESURE #5 (PPIF 2024-2028)

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 03 19 03 conclu entre l'Etat et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée AR 1164 d'une superficie cadastrale de 1 012 m², sise 3A Rue Dijoux de la Commune de l'Entre-Deux (974),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à l'Etat dans un délai de 4 ans à dater de son acquisition, en vue d'une opération de logements aidés.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'Etat.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 17 décembre 2019, elle fait d'un tènement foncier comportant également les parcelles AR 1173 et AR 1174, l'ensemble étant destiné à une opération de logements aidés.

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la 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 en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de 36 logements dont 22 LLS et 14 PLS, pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

La SEMADER, opérateur désigné par l'Etat s'engage à réaliser une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés dont 22 LLS et 14 PLS.

Dès lors il convient de procéder :

- à la désignation du repreneur
- à la mise en œuvre de la minoration EPCI actée dans la convention cadre 2024-2028 en date des 21 août et 12 novembre 2024.
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif n°5 acté le 2 avril 2024
- à la modification de la gestion de l'immeuble

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 03 12 04 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **L'État**, représenté par Monsieur Patrice LATRON, Préfet de LA REUNION ou son représentant, Dénommé ci-après « le représentant de l'État dans le Département »
D'une part,
- **La Communauté d'Agglomération du SUD** représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du 26 juillet 2024, ci-après dénommée « **la CASUD** »,
D'autre part,
- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER)**, dont le siège est situé 52 route des sables sur la commune d'Etang-Salé, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY, 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 n° 103/2024 du conseil d'administration du 8 octobre 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° 1 à la convention opérationnelle 03 19 03 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de l'Etat, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de l'Entre-deux Lieu-dit : **Centre-Ville**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AR	1164	3A Rue Dijoux	10a12ca
TOTAL			10a12ca

- Surface apparente : **922 m²** - surface utile (hors voie d'accès) : **743 m²**
- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb 75 % - Ub 25 %** au PLU approuvé le 24/09/24
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - Servitude Monuments Historiques : **Maison Valy**
 - Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **Terrain nu**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 03 19 03 est modifié comme suit :

« L'Etat 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.
- 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, de l'accord de l'Etat 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.

Par courrier en date du 13 août 2024, l'Etat a désigné la SEMADER en qualité de repreneur.

En outre l'Etat a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SEMADER pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de l'Etat contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° **03 19 03**, l'Etat reste responsable des engagements qu'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'il aura désigné. »

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° **03 19 03** est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de la minoration foncière de la CASUD au titre de la convention cadre 2024-2028, dans les conditions suivantes :

La CASUD s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant 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 %.

- Plafond de 80 000 euros

Cette subvention est plafonnée à **quatre-vingt mille euros (80.000 euros)** par opération foncière sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

- Plafond de 100 000 euros

Cette subvention 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, savoir :

- La Commune de l'Entre Deux,
- La Commune de St-Philippe,

- Pour la Commune de St-Joseph :
 - Grand Coude,
 - Jean Petit,
 - Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse,

- Pour la Commune du Tampon :
 - Bois Court,
 - Bourg Murat,
 - Pont d'Yves / Bras de Pontho,
 - Bérive,

Mais également pour les biens destinés à des opérations de logements aidés, situés en « continuité écologique » ou « Territoire Ruraux Habités (TRH) » au SAR, dès lors que le bien

concerné est classé en emplacement réservé (logement) au PLU et que les opérations à venir, bénéficient d'aides publiques complémentaires (LBU, FRAFU, etc).

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Le montant de la subvention de l'EPCI est de 31 000 €.

Modalités de mise en œuvre de la contribution de l'EPCI

En cas de non-respect par l'Etat ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat comprenant à 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 l'Etat ou son repreneur à l'EPF Réunion.

A cette fin, l'Etat 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 l'Etat 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 l'Etat ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

En outre l'Etat 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 l'Etat ou son repreneur de son engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à l'Etat 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 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 03 19 03 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

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 l'Etat 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

projet

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 l'Etat 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 l'Etat ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

Il est rappelé que l'Etat 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.

Mesure #5 Logements sociaux LLTS LLS

L'EPF RÉUNION s'engage à verser une subvention dans les conditions visées ci-dessus à 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) et BONUS Petits Logements.

Article 6 : gestion des biens

Le paragraphe 1 de l'article 9 de la convention 03 19 03 est modifié comme suit :

« Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de l'Etat ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 7 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 03 19 03 est modifiée comme suit :

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► Durée de portage souhaitée	4 ans
► Différé de règlement souhaité (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	4 ans
► Nombre d'échéances calculées	1

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

► Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. (inf. au seuil de consultation du Domaine)				155 000,00 €
► Déductions éventuelles (minorations foncières)				
▪ Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028				-31 000,00 €
► Décomposition du capital à amortir par échéances				
▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>				124 000,00 €
$\frac{124\,000,00\ \text{€}}{1\ \text{échéance}}$	=			
		HT	TVA immo.	TTC
		CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :		
		124 000,00 €		124 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0,75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage		3 720,00 € HT	(cf tab. amort)	
$\frac{3\,720,00\ \text{€}}{1\ \text{échéance}}$	=			
		HT	TVA 8.50%	TTC
		Frais financiers par échéance		
		3 720,00 €	316,20 €	4 036,20 €

MONTANT ÉCHÉANCE =	127 720,00 €	316,20 €	128 036,20 €
	(x1 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))	-46 500,00 €
---	--------------

	HT	TVA	TTC
► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	81 220,00 €	316,20 €	81 536,20 €

L'ETAT

L'EPF Réunion

La CASUD

La SEMADER



Fait en 1 exemplaire original à , le

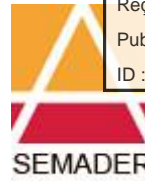
L'ETAT

La CASUD

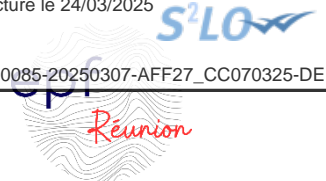
L'EPF Réunion

La SEMADER

projet



Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 974-249740085-20250307-AFF27_CC070325-DE



AVENANT n°1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 21 04, CONCLU ENTRE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF RÉUNION

DESIGNATION DU REPRENEUR – SUBVENTION CASUD SUBVENTION EPFR MESURE #5 (PPIF 2024-2028)

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 03 21 04 conclu entre la Commune de l'Entre-Deux et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée AR 1174 d'une superficie de 3 520 m², sise au lieu-dit Grand Fond Intérieur sur le territoire de la Commune de l'Entre-Deux (974),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 6 ans à dater de son acquisition, en vue d'une opération de logements aidés.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par la commune ou son repreneur.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 15 février 2023, elle fait d'un tènement foncier comportant également les parcelles AR 1164 et AR 1173, l'ensemble étant destiné à une opération de logements aidés.

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la 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 en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de 36 logements dont 22 LLS et 14 PLS, pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

La SEMADER, opérateur désigné par la Commune de l'Entre-Deux, s'engage à réaliser **une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés** dont 22 LLS et 14 PLS.

Dès lors il convient de procéder :

- à la désignation du repreneur
- à la mise en œuvre de la minoration EPCI actée dans la convention cadre 2024-2028 en date des 21 août et 12 novembre 2024.
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 03 21 04 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de l'Entre-Deux**, représentée par son Maire, Monsieur Bachil VALY, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,
- **La Communauté d'Agglomération du SUD** représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du 26 juillet 2024, ci-après dénommée « **la CASUD** »,

D'autre part,
- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER)**, dont le siège est situé 52 route des sables sur la commune d'Etang-Salé, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SEREY, 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 n° 103/2024 du conseil d'administration du 8 octobre 2024, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 03 21 04 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de l'Entre-deux Lieu-dit : **Grand Fond Intérieur**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AR	1174	Grand Fond	34a72ca
TOTAL			34a72ca

- Superficie bornée : **3 520 m²**
- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb au PLU approuvé le 24/09/24**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - Servitude Monuments Historiques : **Maison Valy**
 - Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **Terrain nu en nature de verger de letchi**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 03 21 04 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.
- 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 SEMADER, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SEMADER pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° **03 21 04**, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné»

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° **03 21 04** est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de la minoration foncière de la CASUD au titre de la convention cadre 2024-2028, dans les conditions suivantes :

La CASUD s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant 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 %.

- Plafond de 80 000 euros

Cette subvention est plafonnée à **quatre-vingt mille euros (80.000 euros)** par opération foncière sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

- Plafond de 100 000 euros

Cette subvention 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, savoir :

- La Commune de l'Entre Deux,
- La Commune de St-Philippe,

- Pour la Commune de St-Joseph :
 - Grand Coude,
 - Jean Petit,
 - Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse,

- Pour la Commune du Tampon :
 - Bois Court,
 - Bourg Murat,
 - Pont d'Yves / Bras de Pontho,
 - Bérive,

Mais également pour les biens destinés à des opérations de logements aidés, situés en « continuité écologique » ou « Territoire Ruraux Habités (TRH) » au SAR, dès lors que le bien concerné est classé en emplacement réservé (logement) au PLU et que les opérations à venir, bénéficient d'aides publiques complémentaires (LBU, FRAFU, etc).

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Le montant de la subvention de l'EPCI est plafonné à 48 130€ compte tenu des bonifications déjà attribuées sur les conventions 03 19 03 et 03 12 04 pour la même opération de logements dénommée Jardin 4 épices.

Modalités de mise en œuvre de la contribution de l'EPCI

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 à 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 5 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 03 21 04 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

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

projet

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.

Mesure #5 Logements sociaux LLTS LLS

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 Renouvellement Urbain (NPNRU) et BONUS Petits Logements.

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion au titre de cette mesure s'élève à 118 272 €

Article 6 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 03 21 04 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

03 21 04 - Jardin 4 épices

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

▶ Durée de portage souhaitée	6 ans
▶ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	4 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	3

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>	394 240.00 €
--	--------------

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)	
▪ Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028	-48 130.00 €

▶ Décomposition du capital à amortir par échéances	
▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>	346 110.00 €

<u>346 110.00 €</u>				
3 échéances	=			
		HT	TVA immo.	TTC
		CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	115 370.00 €	115 370.00 € /an
		TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :	346 110.00 €	346 110.00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage	12 979.15 € HT	(cf tab. amort)	
		HT	TVA 8.50%
		4 326.38 €	367.74 €
			TTC
			4 694.12 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	119 696.38 €	367.74 €	120 064.12 € /an
	(x 3 échéances)		

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	359 089.15 €	1 103.22 €	360 192.37 €

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))	-118 272.00 €
---	---------------

	HT	TVA	TTC
▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	240 817.15 €	1 103.22 €	241 920.37 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de l'Entre-Deux

La CASUD

L'EPF Réunion

La SEMADER

Projet



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 12 20 04
conclue entre la Commune de Saint-Joseph et l'EPF Réunion

DÉSIGNATION DU REPRENEUR – MINORATION CASUD – SUBVENTION EPFR #5 (PPIF
2024-2028) - BONIFICATIONS « CENTRE-VILLE » et « PETITS LOGEMENTS » -
MODIFICATION DES CONDITIONS DE PORTAGE ET MODIFICATION DE LA
DESTINATION DU BIEN

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 12 20 04 conclue entre la Commune de Saint-Joseph et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition, par l'EPF Réunion, de la parcelle cadastrée **BX 1027**, d'une superficie totale de 12 775 m², sise lieudit « Bois Noirs » 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 a minima 60% de logements aidés**, conformément à l'Emplacement Réservé n° D en lien avec l'OAP (site H),
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 3 de la convention susvisée, de désigner un repreneur,
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 09 avril 2024.

Par courrier en date du 30 avril 2024, la Commune a informé du choix de la **SHLMR** en qualité de repreneur de la parcelle cadastrée **BX 1027** en vue de la réalisation d'une opération de logements **comportant a minima 60% de logements aidés de type LLS / LLTS**.

Il est précisé que la SHLMR prévoit de réaliser une **opération d'aménagement nommée « Bois Noirs »**, permettant la réalisation d'une opération de logements comprenant plus de 60% de logements aidés, savoir 91 LLS / LLTS dont a minima 40% de petits logements (52 T1/T2).

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 en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, comprenant 91 logements de type LLS/LLTS pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

En effet, la SHLMR, opérateur désigné par la Commune de Cilaos s'engage à réaliser une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés de type LLS/LLTS savoir 91 logements de type LLS/LLTS dont 40% de petits logements, savoir 52 logements de type T1 / T2 ; l'ensemble situé dans le périmètre de « centre-ville/centre-bourg » validé en Conseil d'Administration de l'EPF Réunion en date du 02 avril 2024.

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 son dispositif n° 5 et Bonus « Centre-ville » et « Petits Logements » actés le 02 avril 2024.
- à la modification de la destination du bien

La SHLMR reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **12 20 04** 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 20 04** 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 en sa qualité de 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 **09 décembre 2024**, 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 10 décembre 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

L'article 1 à la convention opérationnelle n° **12 20 04** est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **12 20 04** 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 : « **Bois Noirs** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
BX	1027	9143 BOIS NOIRS	01ha 27a 75ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **1AU3 / U3a – ER n° D – OAP (site H)**

- Situation aux PPRs :
PPR Mouvement de terrain : Aléa faible
PPR Inondation : Aléa nul

- Nature du bien : Terrain nu suite à la démolition du bâti réalisée par l'EPF Réunion

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

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 à la convention opérationnelle n° 12 20 04 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 20 04 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.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SHLMR pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes, à la convention opérationnelle N° 12 20 04 ; la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 12 20 04 est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de minorations foncières, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

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 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.

Le montant de la subvention de l'EPCI est de 80 000,00 € (quatre-vingt mille euros).

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 vente 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 20 04 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 - Principe des 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 ou 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dès lors, le montant de la subvention relatif à la parcelle objet des présentes est de 300 000,00 euros.

2 - Bonus en faveur des petits logements (PPIF 2024-2028) et Bonus pour les biens situés en périmètre « centre-ville »

Par ailleurs, l'EPF RÉUNION s'engage également, 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 €.

Il est précisé que la SHLMR souhaite réaliser une opération d'aménagement appelée « Bois Noirs » de 91 logements aidés de type LLS/LLTS, comprenant 52 LLTS en RPA (T1/T2), 24 LLTS Collectifs et 15 LLS individuels.

Ainsi, le montant de la subvention total de ces bonus, relatif à la parcelle objet des présentes est de 200 000,00 euros, décomposé comme suit :

- 100 000 euros au titre du bonus « Petits Logements »
- 100 000 euros au titre des biens situés en périmètre « Centre-ville »

Le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de 500 000,00 € (Cinq cent mille euros) représentant environ 42,55% du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle cadastrée BX 1027 par l'EPF Réunion.

Article 6 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de la convention opérationnelle n° 12 20 04 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
(52 LLTS RPA (T1/T2) – 14 LLTS Collectifs et 15 LLS Individuels)
Conformément à l'Emplacement Réserve n° D en lien avec l'OAP (Site H)**

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 suite à la démolition du bâti par l'EPF Réunion, le bien acquis dans le cadre du présent contrat sera mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur.

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 8 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 12 20 04 est modifiée comme suit :



ANNEXE 1-1

12 20 04 - Foncier BX 1027 / Avenant 1

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) 1 175 000,00 €
- ▶ 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

		HT	TVA immo.	TTC
1 095 000,00 €				
1 échéance	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :		
		1 095 000,00 €		1 095 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

- A) Frais de portage à 0,75%
- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 32 850,00 € HT (cf tab. amort)
- | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------------|------------|-------------|
| | | HT | TVA 8.50% | TTC |
| 32 850,00 € | | | | |
| 1 échéance | = | Frais financiers par échéance | | |
| | | 32 850,00 € | 2 792,25 € | 35 642,25 € |

MONTANT ÉCHÉANCE = 1 127 850,00 € 2 792,25 € 1 130 642,25 €
 (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)) -300 000,00 €
- montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion 'Petits Lgmts » et « Centre-Ville » -200 000,00 €

	HT	TVA	TTC
▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	627 850,00 €	2 792,25 €	630 642,25 €

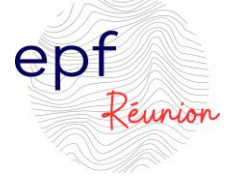
Fait à Saint-Joseph, en un seul exemplaire, le

La CASUD

La Commune de Saint-Joseph

La SHLMR

L'EPF Réunion



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 12 20 08
conclue entre la Commune de Saint-Joseph et l'EPF Réunion

DÉSIGNATION DU REPRENEUR - MINORATION CASUD - SUBVENTION EPFR #5 (PPIF
2024-2028) - BONIFICATION « PETITS LOGEMENTS » - MODIFICATION DES
CONDITIONS DE PORTAGE, DE LA DESTINATION ET DE LA GESTION DU BIEN

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 12 20 08 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 **CW 29-827**, d'une superficie totale de 6 688 m², sises lieudit « Vincenzo » 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 **6 ans** à dater de leur acquisition, pour la constitution de **Réserves Foncières en lien avec les orientations de l'OAP de Vincenzo - Site « N »**,
- 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 08 juin 2022.

Par courrier en date du 30 avril 2024, la Commune a souhaité désigner la **SHLMR** en qualité de repreneur des parcelles cadastrées **CW 29-827** en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement nommée « **Chemin Café** », comportant a minima 60% de logements aidés.

Il est précisé que la **SHLMR**, prévoit de réaliser une opération d'ensemble située à Vincenzo, sur les parcelles cadastrées **CW 29-627-656-657-730-731-732-827-1184** permettant une opération 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 en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

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 Renouvellement 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 désignation du repreneur SHLMR par la Commune de Saint-Joseph.
- à la modification de la durée de portage,
- à la modification de la destination et de la gestion 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 du Bonus « Petits Logements » actés le 02 avril 2024.

La SHLMR reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 12 20 08 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 20 08 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 HOAREAU, 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, en sa qualité de, 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 06 décembre 2021 ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

- **La Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, représentée par, en sa qualité de, habilité 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 **08 décembre 2021 et 10 décembre 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

L'article 1 à la convention opérationnelle n° 12 20 08 est modifié comme suit :

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 12 20 08 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 : « **Vincendo** »

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
CW	29	BAS DE VINCENDO	00ha 37a 16ca
CW	827	97 RUE MARCEL PAGNOL	00ha 29a 72ca
Superficie totale			00ha 66a 88ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : 2AU5st / U5cvd – OAP de Vincendo site « N »
- Situation aux PPRs :
- PPR Mouvement de terrain : Aléa faible
- PPR Inondation : Aléa néant
- Nature du bien : Terrain bâti (à démolir)
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 de la convention opérationnelle n° 12 20 08 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 20 08 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.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SHLMR pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° 12 20 08, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 12 20 08 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 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 5 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 12 20 08 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 - Principe des 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 ou 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dès lors, le montant de la subvention relatif à la parcelle objet des présentes est de **144 000,00 euros**.

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

L'EPF RÉUNION s'engage également, 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 €.

Il est précisé que la SHLMR souhaite réaliser une opération d'aménagement appelée « Chemin Café » de 93 logements aidés de type LLS/LLTS, comprenant 80 LLTS RPA et 13 LLS individuels dont 80 T1/T2.

Le montant de la subvention du bonus « Petits Logements » acté le 02/04/2024 relatif à la parcelle objet des présentes est de **48 000,00 euros**.

Ainsi, le montant total de l'aide de l'EPF Réunion est de **192 000,00 € (cent quatre-vingt-douze mille euros)** représentant 40% du montant de l'acquisition hors frais des parcelles cadastrées CW 29-827 par l'EPF Réunion.

Article 6 : Etat des frais facturés à la Commune

Il est ajouté un article 6-E à la convention opérationnelle n° 12 20 08 intitulé « Etat des frais facturés à la Commune » :

Dans le cadre de l'acquisition menée par l'EPF Réunion du bien objet des présentes, les divers frais engagés, ont été payés par la Commune.

Il s'agit des factures :

Désignation	N° facture	Dte Facture	Bordereau N°	Titre N°	Montant TTC	Date de règlement par la commune
Remb. Frais Assurances <i>08/06_31/12/2022</i>	382/22	11/08/2022	102	545	348,57 €	16/09/2022
	2023 351/13	31/05/2023	77	445	701,22 €	23/06/2023
	2024 554/24	24/09/2024	122	744	741,52 €	08/10/2024
					1 791,31 €	
Remb. TF - 2023	275/24	06/05/2024	64	380	1 954,00 €	30/05/2024

Total des sommes avancées par la Commune 3 745,31 €

A payer par la SHLMR sous réserve de factures postérieures à la signature des présentes.

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPFR après signature des présentes, devront faire l'objet d'un remboursement par le repreneur au profit de l'EPF Réunion dès application du présent avenant et dans un délai de deux mois à compter de la présentation des factures par l'EPF Réunion au repreneur.

Dès perception des fonds, l'EPFR procédera à leur remboursement au profit de la Commune.

Article 7 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de la convention opérationnelle n° 12 20 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 de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

**Opération de logements comprenant a minima 60% de logements aidés de type LLS / LLTS dont 40% a minima de petits logements
(93 LLTS / LLS dont 80 T1/T2)
En lien avec les orientations de l'OAP de Vincendo – Site N**

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 8 : Gestion des Biens

L'article 9 de la convention opérationnelle n° 12 20 08 est modifié comme suit :

La Commune ou son repreneur souhaite que le bien objet des présentes fasse l'objet d'une démolition par l'EPF Réunion.

Conformément à l'article 6-B ci-dessus et dans le cas où l'EPF Réunion ne serait pas en mesure de procéder à la démolition du bâti, l'EPF Réunion en informera dans les meilleurs délais la Commune ou son repreneur.

L'EPF Réunion reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la non prise en charge des travaux de démolition ou de la réalisation de ces derniers, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son 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 la réalisation des travaux de démolition 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 9 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 12 20 08 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

12 20 08 - Fonciers CW 29-827 / Avenant 1

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) 480 000,00 €
- ▶ 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

	HT	TVA immo.	TTC
400 000,00 €			400 000,00 €
1 échéance =	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	400 000,00 €	400 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

- A) Frais de portage à 0,75%
- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 12 000,00 € HT (cf tab. amort)
- | | | | |
|--------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | HT | TVA 8.50% | TTC |
| 12 000,00 € | | | |
| 1 échéance = | Frais financiers par échéance | 12 000,00 € | 13 020,00 € |

MONTANT ÉCHÉANCE =	412 000,00 €	1 020,00 €	413 020,00 €
---------------------------	--------------	------------	--------------

(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 -144 000,00 €
(mesure #5 en faveur du logement très social (+60% LLS/LLTS))
 - montant des bonus « Petits Lgts » en faveur des priorités de l'EPF Réunion -48 000,00 €
- | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|
| | HT | TVA | TTC |
| ▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | 220 000,00 € | 1 020,00 € | 221 020,00 € |

Fait à Saint-Joseph, le

La CASUD

La Commune de Saint-Joseph

La SHLMR

L'EPF Réunion