



Ville de passion!



AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 14 24 01 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS, LA CIVIS, LA SHLMR ET L'EPF REUNION

SUBVENTION CIVIS SUBVENTION EPFR

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° **14 24 01** conclue entre la Commune de Saint-Louis et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle CZ 110 d'une superficie de 609 m², sise plateau maison rouge.
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de trois (3) ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre d'une opération de logement comprenant à minima 60 % de logements aidés.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par la Commune.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 26 juin 2025.

Objet de l'avenant

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la CIVIS 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 16 LLTS et 4 PLSA, pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

La SHLMR, concessionnaire de l'opération d'aménagement « RHI Gol Bacquet » s'engage à réaliser **une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés de type LLS/LLTS.**

Dès lors il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la minoration CIVIS actée dans la convention-cadre signée en date du 31 janvier 2025
- à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **14 24 01** 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 Saint-Louis**, représentée par sa Maire, Madame Juliana M'DOIHOMA, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires**, représentée par son Président, Monsieur David LORION, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°..... du Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « **la CIVIS** »,

D'autre part,

- **La Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, dont le siège est situé Le Ruisseau- Rue du Bois de Nèfles- 97474 Saint-Denis Cedex, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND, en qualité de concessionnaire sur le périmètre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Le Gol Bacquet, 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 de la présente convention par délibération n° du conseil d'administration du 26 août 2025, 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 **14 24 01** 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 Saint-Louis Lieu-dit : Le camp du Gol

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
CZ	110	Gol Bacquet	609 m ²
TOTAL			609 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **UA**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
 - ☐ Emplacement réservé : **sans objet**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain en nature de friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 14 24 01 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 CIVIS, dans les conditions suivantes :

La CIVIS s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention sur le montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune ou le porteur de l'opération a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés.

Dans les logements aidés, on entend tous les types de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA) y compris les logements intermédiaires LLI et le PTZ.

Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées QPV et NPNRU, la proportion passera de 60 % à 40 %.

La subvention est calculée selon le barème ci-après :

Tranches d'acquisition		Taux
de 1 €	à 1 000 000 €	30 %
1 000 001 €	à 2 000 000 €	20 %
2 000 001 €	à 3 000 000 €	15 %
> 3 000 000 €		10 %

Cette subvention est plafonnée à sept cent cinquante mille euros (750.000 euros) par opération foncière.

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 28 500 € (vingt-huit mille cinq cents euros).

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 a minima la destination prévue, la totalité de la contribution de l'EPCI ainsi que prévue aux présentes devra faire l'objet d'un remboursement à l'EPCI et/ou à l'EPF Réunion et ce par le dernier attributaire de cette contribution.

Le montant de la subvention de l'EPCI sera réintégré dans le prix de revient de l'immeuble augmenté des frais de portage correspondants et ce depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de rachat de l'immeuble par la commune ou son repreneur à l'EPF Réunion.

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF Réunion (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur.....), à l'EPCI et à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général convenu ci-dessus.

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI et/ou de l'EPF Réunion, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de son engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI à ce dernier et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non-respect de la destination prévue aux présentes. »

Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 14 24 01 « 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 :

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.

Subvention EPFR Mesure #5 en faveur des LLTS, LTSA 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)

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion est de 28 500 € (vingt-huit mille cinq cents euros).

Article 4 : annexe financière

L'**annexe 1** à la convention opérationnelle **14 24 01** est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

14 24 01 - CZ 110 - GOL BAQUET

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée

3 ans
- Différé de règlement souhaité

1 an

(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- Nombre d'échéances calculées

3

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine)

95 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪ Déduction de la bonification de la CIVIS

convention cadre 2024-2028

-28 500,00 €

▪

▪

- Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>

66 500,00 €

HT

TVA immo.

TTC

3 échéances

=

CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :

22 166,67 €

22 166,67 € /an

TOTAL SUR 3 ÉCHÉANCES :

66 500,00 €

66 500,00 €
- FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)
- A) Frais de portage à 0,75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

997,50 € HT (cf tab. amort)

HT

TVA 8.50%

TTC

997,50 €

=

Frais financiers par échéance

332,50 €

28,26 €

360,76 € /an
- | | | | |
|---------------------|-------------|---------|-----------------|
| ÉCHÉANCE ANNUELLE = | 22 499,17 € | 28,26 € | 22 527,43 € /an |
| (x 3 échéances) | | | |
- | | | | |
|--|-------------|---------|-------------|
| | HT | TVA | TTC |
| PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage | 67 497,50 € | 84,78 € | 67 582,28 € |
- 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))

-28 500,00 €

HT

TVA

TTC

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

38 997,50 €

84,78 €

39 082,28 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de Saint-Louis

La CIVIS

La SHLMR

L'EPF Réunion