



Ville de passion!



AVENANT n° 2

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 14 15 06 ET SON AVENANT N°1 CONCLUS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS ET L'EPF REUNION

- CHANGEMENT DE DESTINATION
- DESIGNATION DE LA SEMADER EN QUALITE DE REPRENEUR

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° **14 15 06** 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 DV 77 d'une superficie de 2 940 m², sise 9 rue Hubert Delisle
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de quatre (4) ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre d'un équipement public.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par la Commune.
- Selon l'avenant n°1, la durée de portage a été reportée à quinze (15) ans au lieu de quatre (4) ans initialement prévus.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 29 septembre 2016.

Par courrier en date du 10 septembre 2025, la Commune de Saint-Louis a désigné la SEMADER en qualité de repreneur en vue de la réalisation de logements aidés.

Dès lors il convient de procéder :

- à la modification de la destination de l'immeuble
- à la désignation du repreneur

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **14 15 06 et de son avenant n°1** ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de Saint-Louis**, représentée par sa Maire, Madame Juliana M'DOIHOMA, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Équipement 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 de la présente convention par délibération n° 117/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 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° 2 à la convention opérationnelle **14 15 06** 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 : **Gol les Hauts**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
DV	77	9 rue Hubert Delisle	2 940 m ²
TOTAL			2 940 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **UD**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - Servitude Monuments Historiques : **Cheminée Gol les Hauts.**
 - Emplacement réservé : **ER n°121 Caserne des pompiers**
 - Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain en nature de friches**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° **14 15 06** 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 reprenneur 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 reprenneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° **14 15 06**, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du reprenneur 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° Fact	Date Titre	N° Bord.	N° Titre	Montant * TTC	Date de règl.
Coût de revient conv						
<i>1ère échéance 2018</i>	100/19	12/02/2019	17	98	143 333,33 €	24/07/2019
<i>2e échéance</i>	451/19	03/09/2019	88	537	143 333,33 €	27/07/2021
<i>Solde</i>	415/20	01/09/2020	83	507	143 333,34 €	26/07/2021
Remb. Frais de notaire	138/18	05/03/2018	29	155	7 075,55 €	17/07/2018
Frais financiers_conv						
<i>1ère échéance 2018</i>	101/19	12/02/2019	17	104	4 665,00 €	24/07/2019
<i>2e échéance</i>	452/19	03/09/2019	88	548	4 665,00 €	20/11/2019
<i>Solde</i>	416/20	01/09/2020	83	515	4 665,00 €	09/04/2021
TOTAL					451 070,55 €	

Total des sommes avancées par la Commune : 451 070,55 €

(*) ces montants ont été déterminés par application du prorata de la valeur de la portion du bien cédé au regard de l'ensemble des terrains acquis.

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPF Réunion 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 procédera à leur remboursement au profit de la Commune.

Article 3 : Destination de l'immeuble

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 14 15 06 « Destination de l'immeuble » est modifié comme suit :

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans son PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

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

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

Opération de logement comprenant à minima 60% de logements aidés

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

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

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par **l'EPF Réunion** à la commune ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à **l'EPF Réunion** pour approbation de son Conseil d'administration, en justifiant d'une nouvelle destination conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Les obligations, nées de cette acquisition par **l'EPF Réunion**, sont transférées de plein droit, au repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

Article 4 : annexe financière

L'**annexe 1-1** de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle **14 15 06** reste inchangée.

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de Saint-Louis

La SEMADER

L'EPF Réunion