



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 05 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N° 50-20250905

**PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE SUBVENTION
A L'EPFR POUR UNE PARCELLE FONCIERE FAISANT L'OBJET DE
DESIGNATION D'UN BAILLEUR SOCIAL AU TITRE DE L'ACCORD CADRE
DE L'ANNEE 2024 : APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA
CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE
PORTAGE N° 03 18 03-DPE CONCLU ENTRE L'ÉTAT, LA CASUD, LA
SEMADER ET L'EPF REUNION**

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq du mois de septembre à neuf heures et vingt 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 29 août 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 30

Absents représentés : 12

Absents : 06

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : 14

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 41-20250905 y compris les questions diverses n° 01 et 02-20250905), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, BENARD Monique, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, HUET Marie-Josée, LEBON David, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil.

LAFOSSE Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PAYET-TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, FONTAINE Véronique représentée par DIJOUX-RIVIERE Mimose, LEBON Jean Richard représenté par GONTHIER Charles Emile, ROMANO Augustine représentée par TECHER Doris, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 42 à l'affaire n° 50-20250905).

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, HOAREAU Sylvain représenté par VIENNE Axel, K/BIDI Emeline représentée par JAVELLE Blanche Reine, LEICHNIG Stéphanie représentée par HUET Marie-Josée.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil.

ETAIENT ABSENTS

- Commune du Tampon -

GENCE Jack.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, MUSSARD Harry, LEJOYEUX Marie Andrée, FULBERT GERARD Gilberte, LEVENEUR Inelda.

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 MONDON Laurence a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 50-20250905

PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE SUBVENTION A L'EPFR POUR UNE PARCELLE FONCIERE FAISANT L'OBJET DE DESIGNATION D'UN BAILLEUR SOCIAL AU TITRE DE L'ACCORD CADRE DE L'ANNEE 2024 : APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 18 03-DPE CONCLU ENTRE L'ÉTAT, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF REUNION

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

Le Président rappelle que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il indique que par courriel en date du 1^{er} avril 2025, l'EPFR propose à la CASUD de subventionner le foncier suivant sur la Commune de l'Entre-Deux :

Convention	Parcelles cadastrales	superficie	Montant acquisition	Montant de bonification CASUD
03 18 03	AS 1811 20 rue Hubert Delisle E2	3033 m ²	675 000 €	100 000 €

Le Président expose que dans le cadre de cette convention, ce foncier sera aussi minoré par l'EPFR pour un montant de 337.500 €.

L'avenant à la convention d'acquisition foncière est annexé à cette délibération et précise les modalités d'octroi de la subvention.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver l'octroi de la subvention à l'EPFR pour un montant de 100 000 €,
- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 03 18 03 conclu entre l'État, la CASUD, la SEMADER et l'EPFR,
- 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, Mme Isabelle GROSSET PARIS, M. Olivier RIVIERE, Mme Catherine TURPIN, M. Patrice THIEN AH KOON, Mme Régine BLARD, Mme Emeline K/BIDI, M. Sylvain HOARAU, M. Josian SOUBAYA, Mme Vanessa COURTOIS en tant que membres du Conseil d'administration de l'EPFR, ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle), à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **approuve l'octroi de la subvention à l'EPFR pour un montant de 100 000 €,**

- approuve l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 03 18 03 conclu entre l'État, la CASUD, la SEMADER et l'EPFR,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 28

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 19/09/2025

AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 18 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) + BONIFICATIONS « BONUS PETITS LOGEMENTS » et « OPERATION EN CENTRE-VILLE »

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 03 18 03 - DPE conclue entre l'Etat et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle AS 1811 d'une superficie de 3 033 m², sise 20 rue Hubert Delisle.
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à l'Etat dans un délai de quatre (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 20 février 2019.

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.

Par courrier en date du 4 décembre 2024, le Préfet de la Réunion a désigné la SEMADER en qualité de repreneur en vue de la réalisation d'une résidence personnes âgées (RPA) comportant 20 logements aidés dont 10 LLS et 10 LLTS.

Pendant la durée du PPIF 2024-2028, cette opération est susceptible de bénéficier de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

La SEMADER s'engage à réaliser **une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés dont 10 LLS et 10 LLTS et à minima 40% de petits logements (40% T1 et 60% T2) situés dans le périmètre de centre-ville/centre-bourg validés 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 (avec option remboursement des échéances et frais par le 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 des subventions EPFR, actées le 02 avril 2024, à savoir :
 - Mesure #5 « Opérations logements aidés »
 - Bonus « Petits Logements »
 - Bonus « Opération en centre-ville »

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 03 18 03 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 du présent avenant par délibération n° du Conseil Communautaire du 2025, 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 de la présente convention par délibération n° 44/2025 du conseil d'administration du 03 juin 2025, 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 18 03 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 : Centre-ville

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AS	1811	20 rue Hubert Delisle	3 033 m ²
TOTAL			3 033 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ua**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **Maison Valy**
 - ☐ Emplacement réservé : **sans objet**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **bande 6 mètres de large, le long de la rue Hubert Delisle représentant un espace paysager à protéger au titre de l'article L 123-1-5,7° du Code l'Urbanisme**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **bien bâti d'une maison F6, d'une superficie de 160 m²**
- Etat d'occupation : **libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 03 18 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 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 4 décembre 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 18 03, l'Etat reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné. »

Article 3 : Gestion du bien

L'article 9 de la convention opérationnelle n° 03 18 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.

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.

L'Etat 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, l'Etat 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.

L'Etat ou son repreneur sera subrogée 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 l'Etat ou de son repreneur

L'Etat ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à l'Etat ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion ;
- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 03 18 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 maximum de 20 % calculée sur le prix d'acquisition des terrains (hors frais) dès lors que le 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 pourra toutefois 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 100 000 € ».

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

En cas de non-respect par le 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 le repreneur à l'EPF Réunion.

A cette fin, le 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 le 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 le 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 le repreneur de son engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation au 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 18 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 au repreneur de la manière suivante :

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien au 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 le 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 le 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 au 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 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 et Opérations en centre-ville.

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

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion est de 337 500 € ».

Article 6 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 03 18 03 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

03 18 03 - DPE / AS 1811

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)

675 000,00 €
- Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪ Déduction de la bonification de la CASUD

convention cadre 2024-2028

-100 000,00 €
- Décomposition du capital à amortir par échéances

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

575 000,00 €

HT

TVA immo.

TTC

575 000,00 €
- 1 échéance

=

CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :

575 000,00 €

575 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

17 250,00 €

HT

(cf tab. amort)
- 17 250,00 €

HT

TVA 8.50%

TTC

17 250,00 €

1 466,25 €

18 716,25 €
- 1 échéance

=

Frais financiers par échéance
- MONTANT ÉCHÉANCE =

592 250,00 €

1 466,25 €

593 716,25 €
- (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))

-202 500,00 €
- montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion

-135 000,00 €

HT

TVA

TTC

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

254 750,00 €

1 466,25 €

256 216,25 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 974-249740085-20250905-AFF50_CC050925-DE



L'Etat

La CASUD

La SEMADER

L'EPF Réunion