



Affaire 03-130722

Désignation du repreneur des parcelles AE 247 et 249
pour la mise en œuvre d'une opération de logement social

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 06 juillet 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : NALEM Marie Émilie

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer



LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU TREIZE
JUILLET DEUX MILLE VINGT-DEUX

L'an deux mille vingt-deux le **TREIZE JUILLET** à **DIX-SEPT HEURE SIX MINUTES** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFFE 1^{ère} adjointe – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Hélie THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Erick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Marie Émilie NALEM conseillère municipale – BOYER Yannick conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

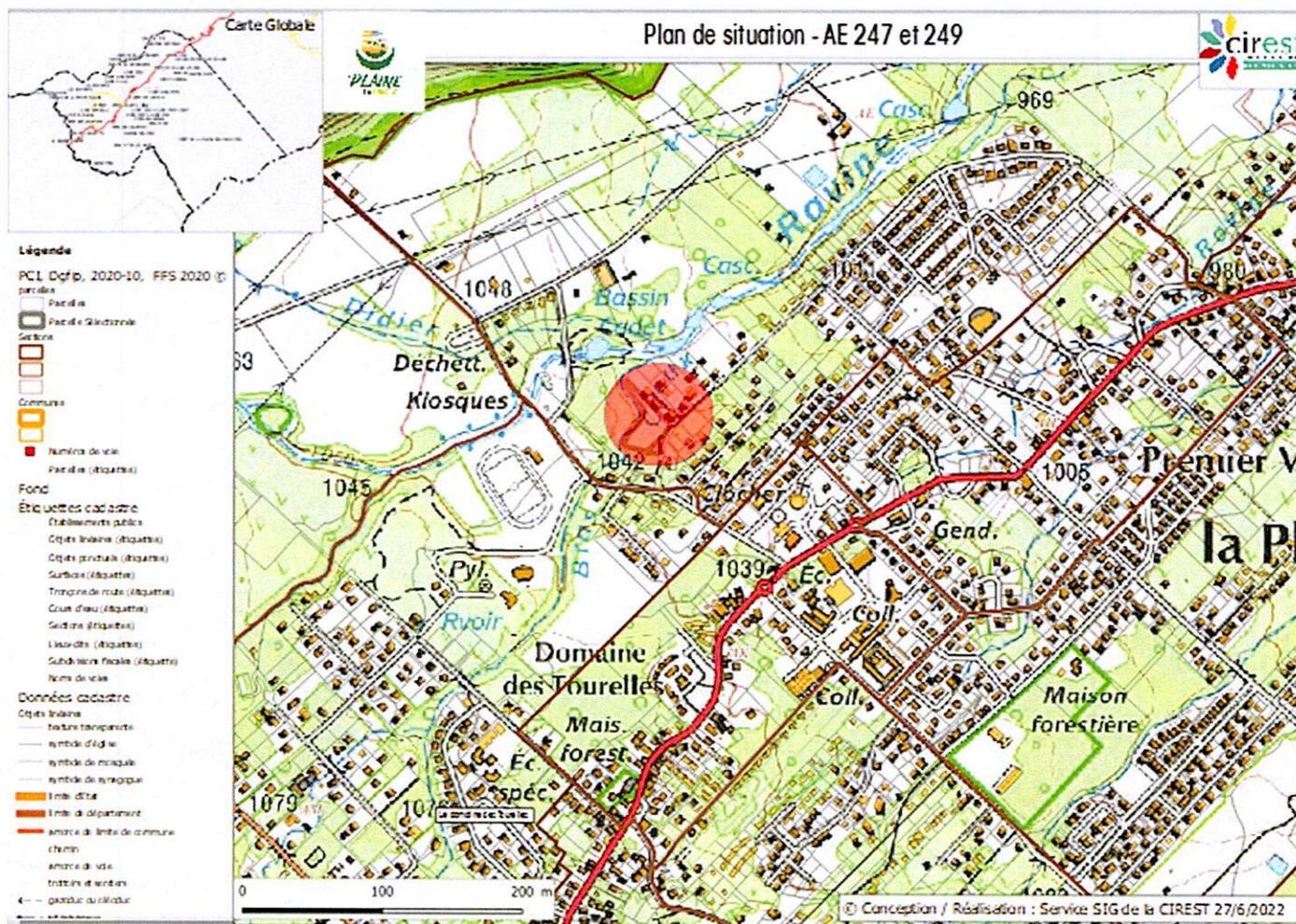
ABSENT(S) : Jean Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale

PROCURATION(S) : Sandra GRONDIN conseillère municipale à Sonia ALBUFFY – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Sophie ARZAL conseillère municipale à BOYER Yannick conseiller municipal

Affaire 03-130722

Désignation du repreneur des parcelles AE 247 et 249 pour la mise en œuvre d'une opération de logement social

Le Maire rappelle que le conseil municipal avait validé l'acquisition de ces biens par délibération en date du 15 décembre 2016. Par suite, la convention opérationnelle n° 06 16 04 a été conclue le 02 janvier 2017 entre l'EPFR et la Collectivité. Les biens cadastrés AE 247-249 sis à la Ligne 1000 ont été acquis pour le compte de la commune et destinés à accueillir une opération de logements aidés.



Dans le cadre de la programmation de logements sociaux, la Collectivité a souhaité collaborer avec la SODEGIS pour la programmation de 18 logements sociaux sur les parcelles référencées AE 247-249. Le projet consiste en la réalisation de maisons individuelles, en bande ou jumelées avec un étage. La typologie des logements a été arrêtée en partenariat avec le CCAS, il s'agit de logements sociaux type « LLTS » : 4 T2+v, 9 T3+v, 4 T4+v et 1 T5+v. Cette opération a été inscrite en intention au titre de la programmation LBU 2023.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de désigner la SODEGIS comme repreneur des parcelles AE 247-249 et d'autoriser le Maire à signer l'avenant N° 1 à la convention opérationnelle 06 16 04, projet de convention en copie de la présente.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **DESIGNE** la SODEGIS comme repreneur des parcelles AE 247-249 pour la programmation de logements sociaux type « LLTS »,
- **VALIDE** les termes du projet d'avenant N°1, joint à la présente,

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

- **AUTORISE** le Maire ou, en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,
Le Maire,



Johnny PAYET

**TERRAIN TURPIN
AE 247-249**

Localisation : Rue Oscar Turpin – 97 431 La Plaine des Palmistes
Parcelle cadastrale : AE 247-249 – zone Ub
Surface du terrain : 4 696 m² (surface cadastrale y compris zone PPR et Nco)
Raccordement : Prévoir EDF/BT - AEP - EP - EU

		Densité lgt/ha	
SURFACE CADASTREE	4 696		
Capacité proposée LLS/LLTS	18	38,33	

		€/ m² terrain	€/ lgt
PRIX FONCIER PRIS EN COMPTE	150 000	32 €	8 333

ATOUS

- Quartier calme dans le premier village de la Plaine des Palmistes
- Services et principaux équipement publics à proximité (mairie, église, stade, école...)
- Commerces de proximité
- Proche de l'axe départemental
- Hors QPV

CONTRAINTES

- Zone urbaine peu dense (quartier résidentiel) – Peu de possibilité de densification
- Haute altitude (+ de 1 000 m) mais fort taux d'humidité, isolation et chauffage à prévoir
- Concerné par le PPR et une zone naturelle
- Travaux de voirie conséquente à prévoir (principale et secondaire) nécessitant une prise en charge par le FRAFU, à négocier avec la DEAL

CAPACITES

La parcelle accueillerait des maisons individuelles - en bande ou jumelée avec un étage R+1 (voire R + 1 + combles max) avec un assainissement individuel ou collectif, suivant le projet de la SEMAC.

Proposition de programme envisagé :

- LLTS : 17 logements soit 4 T2+v (23.53%) , 9 T3+v, 4 T4+v et 1 T5+v

	T2+V	T3+V	T4+V	T5+V	TT
LLTS	4	9	4	1	18
Surface moyenne (en m²)	46	79	89	99	
Total surface	184	711	356	99	

Une baisse de 10% a été appliquée aux T2 afin de se rapprocher du loyer d'objectif mensuel de 370 €.

Hypothèses du montage financier :

RATIOS LLTS

	18 lgts	1 433 m² SF
Prix terrain	156 750,00	8 708,33
Ratio VRD	LBU	18 793,59
	FRAFU	17 149,41
Ratio BAT	156 137,00	1635
PRP	3 987 135,69	2 783

LBU max 782 109
LBU utilisée 756 000 97%

FRAFU 340 000
EPFR 30 000

SF PREVISIO :

LLTS :



AE247-249_LLTS_FAI_CM

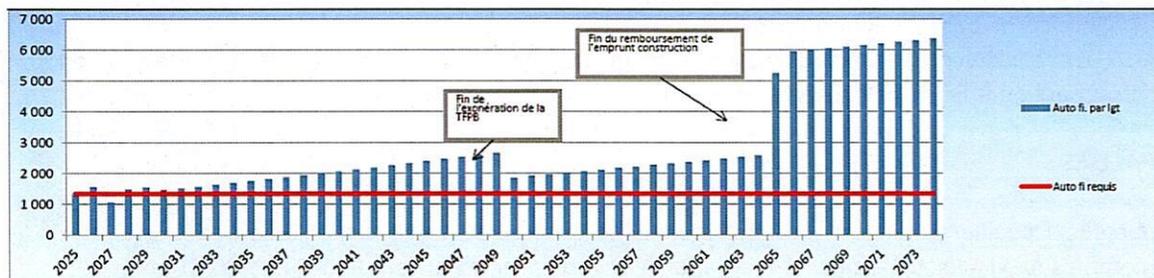
SF previsio LLS/LLTS

de mise en service : oct-25
Nbre lgts 18
SU.T #####
SF.T #####

Nombre d'années défavorables 2
Nombre d'années autofi <1350 2
Indice 02/02/2022

BAISSE DE LOYFRAIS FI / LGT		
LLS	0,00%	#DIV/0!
LLTS	-2,06%	1000

Loyer		Financement		TPFB		PGE		Maintenance		Marge						
Lp annee	98 736	Total financement	4 031 644	PS de PROG.	Taux d'évolution	GE Hora	PGE Plan	Analyse des marges								
Prorata	0,25	Subventions LBO	2 000 481	1 à 5	1,70%	1 à 5	150,00	Avant coût de fonctionnement								
Evolution pré		Terrain		PGE		5 à 10										
Loyers	1,50%	*****		1 à 5		de 10										
Tracance	2,00%	*****		5 à 10		0,00										
Empayer	2,00%	*****		+ de 10		0,00										
		Taux LLS		Taux LLTS												
		2,25%		1,50%												
An	Année	Lq Guittancé	Lr Perçu	Annuité	Intérêts Résultat	Reprise Subventions	Montant	Dotati on annuel le	Repris e annuel le	Entree tien couran t	Frais d'over s gestio n	GE hors plan	GE plan	Résultat par lgt	Auto fi. par lgt	Manque à compenser
1	2025	24459	23970	-	2334	12954	-	2700	-	-	-	-	-	408	1330	-380,78
2	2026	67902	66954	62339	24068	50061	-	2748	-	4590	918	-	-	967	1562	-
3	2027	99097	97115	72374	28211	50061	-	2793	-	4882	936	-	-	803	1062	5177,21
4	2028	100286	98281	65684	27694	50061	-	2840	-	4775	955	-	-	888	1483	-



CONCLUSION

Les ratios prévisionnels de AE 247-249 sont en cohérence avec celle issus de l'opération DESIRE 3 en prenant compte de la surface du terrain, du nombre de logement et de la surface finançable.

Les ratios VRD et technique prennent en compte le nombre conséquent de travaux d'accessibilité.

974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Le terrain, qui possède à la fois une zone PPR et une zone naturelle, devra faire l'objet d'une mission environnementale spéciale (mission paysagiste...).

La parcelle ne possède actuellement pas d'accès.
Une servitude est en cours de réalisation par la Mairie.

Le projet devra également prévoir une zone d'assainissement collective.

Au vu de la localisation de la parcelle et de son environnement existant et en accord avec la demande de la Commune de la Plaine des Palmistes, les typologies les plus demandées ont été privilégiées (23 % de T2, 48 % de T3, 23 % T4 et 6 % T5).

En prétendant au montant maximum de la subvention LBU (97%), l'opération est équilibrée en LLTS avec une participation FRAFU de 20 000 €/logement.

Les simulations en SF PREVISIO montrent deux années négatives.
L'EPFR accorde une subvention de 20 % sur le prix du foncier.

Les capacités présentées sont concevables à ce stade où les ratios utilisés sont déjà élevés (crise covid et augmentation du coût du BTP). En cas d'apport extérieur, les simulations pourraient devenir très favorable.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

AVENANT n°1

A la convention d'acquisition foncière n° 06 16 04 conclue entre la commune de la Plaine des Palmistes et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 06 16 04 conclue entre la Commune de La Plaine des Palmistes et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle suivante :

Réf. Cadas./Lieu dit	POS/ PLU	Surface	Propriétaire Initial	Etat occupation actuel
AE 247	Ub	1 303 m ²	HERREN André	Terrain nu en nature de friche
AE 249		393 m ²	Maurice	

- Des conditions de portage et de rétrocession desdits immeubles à la commune dans un délai de cinq ans à dater de leur acquisition, en vue de la réalisation **d'une opération de logements aidés comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,**
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 3 de la convention susvisée de désigner un repreneur,

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date **du 10 janvier 2017.**

La Commune a, par délibération du Conseil Municipal en date du **.....**, désigné la **.....** en qualité de repreneur du bien visé aux présentes.

Par convention cadre **2019-2023** conclue entre la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, et dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat définie notamment par le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CIREST, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion d'une **subvention d'un montant maximum de 20% du prix total des terrains** (hors frais) acquis par l'EPF Réunion dès lors que la Commune 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 et le PTZ.

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), cette proportion de logements aidés passera de 60 % à 25 %.

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

L'EPCI et le repreneur reconnaissent avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **06 16 04** annexée aux présentes et déclarent souscrire à l'intégralité des dispositions y figurant, exceptés, en ce qui concerne les modifications objet du présent avenant.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **L EPCI** représenté par, Président du, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil communautaire du ci-après dénommée « **l'EPCI** », **D'une part,**

- **La Commune de la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire,, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal du ci-après dénommée « **la Commune** », **D'autre part,**

- **La Société dénommée SODEGIS**, représentée par son Directeur, directeur général de la, ci-après dénommée « **le repreneur** » **D'autre part,**

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-2022-07-03-000000000000-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **06 16 04** a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune au profit de son repreneur, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

Réf. Cad	POS/ PLU	Surface	Propriétaire Initial	Etat occupation actuel
AE 247 AE 249	Ub	1 303 m ² 393 m ²	HERREN André Maurice	Terrain nu en nature de friche

Article 2 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° **06 16 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 SODEGIS , signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° **06 16 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, **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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Article 3 : Contribution de L'EPCI

L'article 4 de la convention opérationnelle n° 06 16 04 est modifié comme suit :

L'EPCI s'engage par les présentes, dès l'acquisition par l'EPF Réunion du terrain désigné à l'article 1, à verser à l'EPFR une subvention sur le montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune 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 et le PTZ.

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), cette proportion de logements aidés passera de 60 % à 25 %.

La subvention est calculée selon le barème ci-après :

Tranches d'acquisition		Taux
de 1 €	à 1 000 000 €	20 %
1 000 001 €	à 2 000 000 €	15 %
2 000 001 €	à 5 000 000 €	10 %
> 5 000 000 €		5 %

Cette subvention est plafonnée à 500.000 euros par opération foncière.

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

Article 4 : État des frais facturés à la Commune

Il est ajouté un article 6-E à la convention opérationnelle n° **06 16 04** 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 coûts d'intervention de l'EPF Réunion et divers frais engagés, ont été payés par la Commune.

Il s'agit des factures :

Désignation	N° facture	Date Facture	Bordereau N°	Titre N°	Montant TTC	Date de règlement par la commune
Frais notariés initiaux	287/17	07/07/2017	63	385	3721.54 €	18/10/2017
Frais financiers	15/21	12/01/2021	4	18	3661.88 €	19/02/2021
Frais financiers	13/22	13/01/2022	9	20	3661.88 €	31/05/2022
TOTAL					11 045.30 €	

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPF Réunion, signature des présentes, devront faire l'objet d'un remboursement par la commune.

Accusé de réception en préfecture
0742974083-20220713-DM009186722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de dépôt en préfecture : 07/07/2022

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 5 : Destination de l'immeuble

L'article 7 de la convention opérationnelle n° 06 16 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.

Il est ici exposé par ailleurs que ce bien est acquis par l'EPFR, à la suite de l'exercice de son droit de préemption notifié le 26 septembre 2016, sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 27 juillet 2016, conformément aux dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, doit être conforme aux motivations déclinées dans la décision de préemption, dont un extrait est relaté ci-après : « ... la réalisation d'une opération de logements aidés conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat... » .

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

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.

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 logement comprenant à minima 60% de logements aidés

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de leur 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 par le dernier attributaire de cette contribution.

Dans ce cas, le montant de la subvention accordée par 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.

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE Date de télétransmission : 21/07/2022 Date de réception préfecture : 21/07/2022

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, à les 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 leur 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.

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 6 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle **16 06 04** est modifiée comme suit :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

ANNEXE 1

06 16 04 - HERREN - AE 247 et AE 249

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée initiale du portage foncier dans la convention:	5 ans
▶ Nouvelle durée de portage souhaitée :	5 ans
▶ Différé de règlement : <i>(Entre la date d'achat par l'EPFR et le premier règlement selon convention initiale)</i>	4 ans
▶ Nombre d'échéances restant à payer selon nouvelle durée de portage	1

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat du terrain par l'E.P.F.R.	150 000,00 €
▶ Déductions éventuelles	

▶ **Décomposition du capital à amortir**

.Capital initial à amortir (prix d'acquisition - bonifications) =>	150 000,00 €
.Prise en considération du capital déjà payé par la commune jusqu'à 2022 =>	-150 000,00 € (*)
.Capital servant de base au calcul des frais financiers du nouvel échéancier =>	

1 échéance = **SOUS-TOTAL 1 = - € /an**

A) Frais de portage à 1 %

. Total des intérêts HT recalculés sur l'ensemble du portage dus par le repreneur:	6 750,00 €
. dont intérêts HT déjà payés par la Commune au titre des échéances jusqu'à 2022:	-6 750,00 € (*)
. intérêts restant à rembourser dans le cadre du nouvel échéancier:	

1 échéance = **SOUS-TOTAL 2 = - € /an**

ECHEANCE ANNUELLE (1+2) - € /an
(x 1 échéance)

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage : **156 750,00 €**
(au titre des échéances jusqu'à 2022 + nouvelles de 2023 à 2023)

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

- Frais d'acquisition et de gestion :	Cf. décompte au chapitre "Etat des frais facturés à la Commune" du présent avenant
- Coût d'intervention de l'EPF Réunion payé par la Commune	- € (*)

C) Produits de gestion du bien (loyers et redevances reçus,...)

Préciser nature et montant le cas échéant :

D) Bonifications foncières et subventions versées in fine

▶ **Coût de revient final cumulé** **156 750,00 €**

() ces sommes ont déjà été payées par la Commune, et feront l'objet d'un remboursement à la Commune par l'EPFR après rétrocession du bien à SODEGIS*

La Commune

l'EPFR

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de la Plaine des Palmistes

L'EPCI

La SODEGIS

L'EPF Réunion

Projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220713-DCM03-130722-DE
Date de télétransmission : 21/07/2022
Date de réception préfecture : 21/07/2022