LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 12-300625
Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04, conclue entre la commune, la SODEGIS et l'EPF Réunion

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 **26 juin 2025** (faute de quorum lors de la séance du 26 juin 2025 dont convocation a été faite le 20 juin 2025) et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **16**

Absents : 08

Procurations : 05

Total des votes : 19

Secrétaire de séance : Joan DORO

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES 11 RÉUNION 11

LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU TRENTE JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq **le TRENTE JUIN** à **DIX-HUIT HEURE** 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 IGOUFE 1ère adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2ème adjoint – Joan DORO 4ème adjoint – Gina DALLEAU 5ème adjointe – Marie-Héliette THIBURCE 7ème adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Érick BOYER conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale– Mickaël PAYET conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mylène MAHALATCHIMY 3ème adjointe à Sabine IGOUFE– Jean-Claude DAMOUR 6ème adjoint à Gina DALLEAU – Sabrina HOARAU conseillère municipale à Johnny PAYET – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Sonia ALBUFFY – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Joan DORO

Publicité faite le 04 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Affaire 12-300625

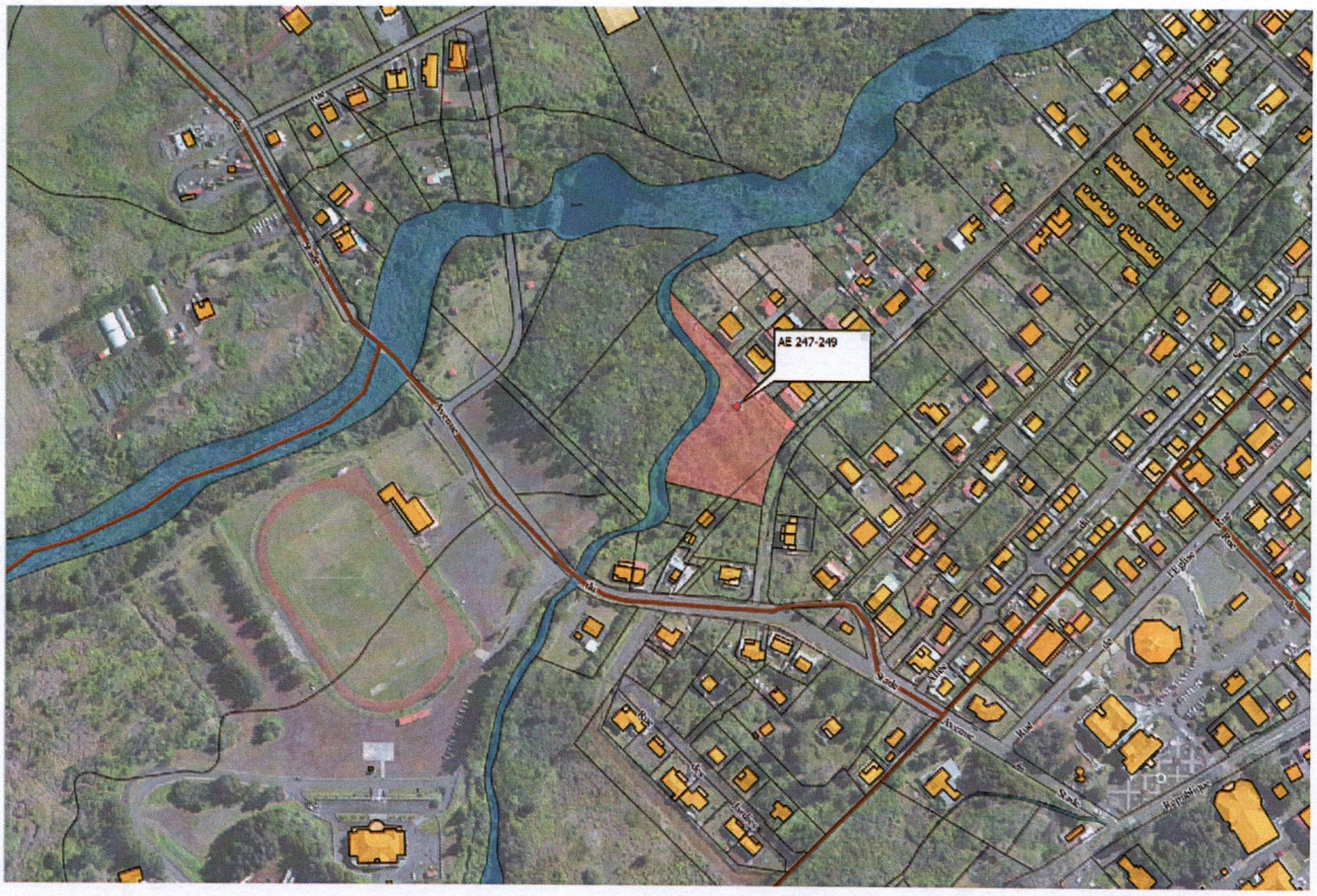
Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04, conclue entre la commune, la SODEGIS et l'EPF Réunion

Le Maire rappelle que le Conseil municipal avait validé lors de la séance du 15 décembre 2016 l'acquisition des parcelles AE 247 et 249. Ensuite, la convention opérationnelle n° 06 16 04 entre l'EPFR et la collectivité a été conclue le 02 janvier 2017. Il rappelle que ces parcelles d'une superficie totale de 4 696 m² sises impasse des Fleurs Jaunes ont été acquises pour le compte de la commune et sont destinées à accueillir une opération de logements aidés.

En outre, par délibération en date du 13 juillet 2022, le Conseil municipal a désigné la SODEGIS comme repreneur des parcelles AE 247-249 pour la programmation de logements sociaux type « LLTS ». La SODEGIS s'engage à réaliser une opération dénommée « Les Oiseaux Verts » comportant 18 logements aidés de type LLTS.

Suite aux validations du 8 octobre 2024 par le Conseil d'Administration de l'EPFR et du 3 février 2025 par le Conseil municipal de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04 approuvant la subvention EPFR mesure 5 au titre du Plan Pluriannuel d'Investissement Foncier (PPIF) 2024-2028, le Maire propose à l'assemblée le projet d'avenant n°2 relatif à la subvention EPFR cumulative « bonus en faveur des petits logements » au titre du PPIF 2024-2028 suite à la modification du programme de la SODEGIS.

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 06 16 04 ainsi que l'article 3 de l'avenant n°1 de la convention n° 06 16 04 ont été modifiés. Une copie du projet de l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 06 16 04 est annexée à la délibération.



Plan de situation des parcelles AE 247-249

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **2 contres** (Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Joëlle DELATRE) et **2 abstentions** (Frédéric AZOR, Joseph Luçay CHEVALIER),

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** le projet d'avenant n° 2 à la convention n° 06 16 04,
- **AUTORISE** le Maire à signer l'avenant n° 2 à la convention n° 06 16 04 avec l'EPFR et la SODEGIS,
- **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

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

Affaire 15-030225
Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04, conclue entre la Commune, la SODEGIS et l'EPF Réunion

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 **28 janvier 2025** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **18**

Absents : 08

Procurations : 03

Total des votes : 19

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES 11 REUNION 11

LE MAIRE,

Johnny PAYET

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 03 FÉVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq **le TROIS FÉVRIER** à **DIX-HUIT HEURE DIX 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 IGOUFE 1ère adjointe –Jean-Yves FAUSTIN 2ème adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3ème adjointe – Joan DORO 4ème adjoint – Gina DALLEAU 5ème adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6ème adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7ème adjointe –Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Érick BOYER conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Sabrina HOARAU conseillère municipale à Sabine IGOUFE – Emilie NALEM conseillère municipale à Marie-Lourdes VELIA – Mélissa MOGALIA conseillère municipale à Héliette THIBURCE

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Publicité faite le 07/02/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Affaire 15-030225

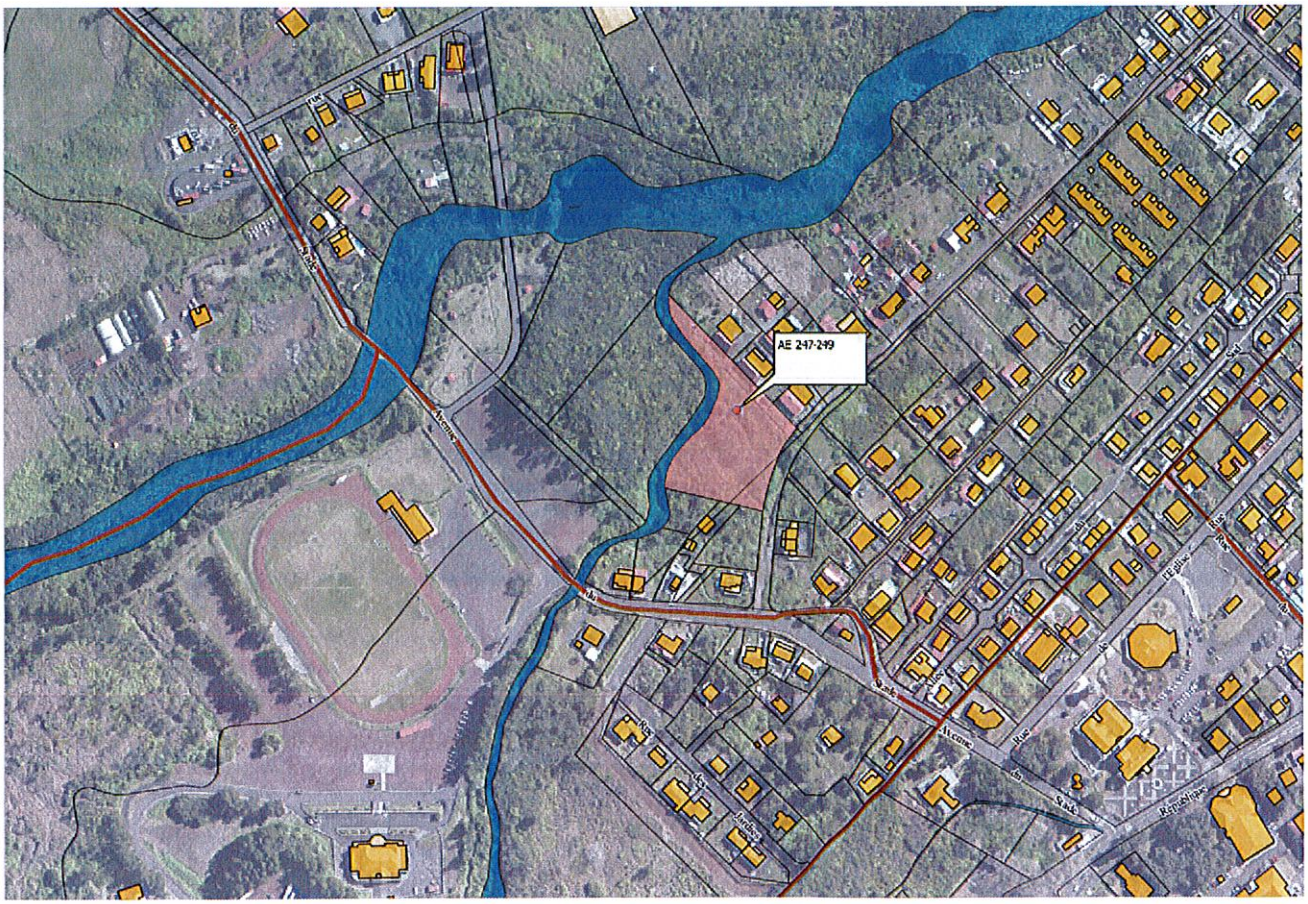
Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04, conclue entre la Commune, la SODEGIS et l'EPF Réunion

Le Maire rappelle que le Conseil municipal avait validé lors de la séance du 15 décembre 2016 l'acquisition des parcelles AE 247 et 249. Ensuite, la convention opérationnelle n° 06 16 04 entre l'EPFR et la Collectivité a été conclue le 02 janvier 2017. Il rappelle que ces parcelles d'une superficie totale de 4 696 m² sises impasse des Fleurs Jaunes ont été acquises pour le compte de la Commune et sont destinées à accueillir une opération de logements aidés.

En outre, par délibération en date du 13 juillet 2022, le Conseil municipal a désigné la SODEGIS comme repreneur des parcelles AE 247-249 pour la programmation de logements sociaux type « LLTS ». La SODEGIS s'engage à réaliser une opération dénommée « Les oiseaux verts » comportant 18 logements aidés de type LLTS. Le Maire informe que les termes du projet d'avenant n°1 validé lors de cette séance ne sont plus valides notamment l'article 3 et qu'il était nécessaire de revoir certains articles avant sa validation.

En date du 8 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFR a validé le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04 relatif à la désignation d'un repreneur et à la subvention EPFR mesure 5 au titre du PPIF 2024-2028.

Les articles 3, 6D ainsi que l'article 4 de la convention n° 06 16 04 ont été modifiés. Une copie de la convention n° 06 16 04 est annexée à la délibération.



Plan de situation des parcelles AE 247-249

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **3 contres** (Frédéric AZOUR, Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Joëlle DELATRE) et **2 abstentions** (Jean-Yves FAUSTIN, Victorien JUSTINE),

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM23-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** le projet d'avenant n° 1 à la convention n° 06 16 04,
- **AUTORISE** le Maire à signer l'avenant n° 1 à la convention n° 06 16 04 avec l'EPFR et la SODEGIS,
- **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

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES 11 REUNION 11

Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 16 04, CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES, LA SODEGIS ET L'EPF REUNION

DESIGNATION D'UN REPRENEUR
SUBVENTION EPFR MESURE 5 AU TITRE DU PPIF 2024-2028

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 des parcelles cadastrées AE 247 - 249 d'une superficie totale de 4 696 m², sises ligne 1000 sur le territoire de la commune de la Plaine des Palmistes ;

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 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 ces parcelles dès son acquisition par la Commune ou son repreneur.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion en date du 10 janvier 2017.

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logement comprenant à minima 60 % de logements aidés, de type LLTS pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Objet de l'avenant

La SODEGIS opérateur désigné par la Commune de la Plaine des Palmistes s'engage à réaliser **une opération dénommée Les oiseaux verts comportant 18 logements aidés de type LLTS**
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 subvention EPFR dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 06 16 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 la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur PAYET Johnny, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ……, ci-après dénommée **« la Commune »**,

D'une part,

- **La Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social (SODEGIS)**, dont le siège est situé 7, rue Jean Couturier sur la commune de LE TAMPON, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie FUMAZ, 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° 102/2024 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,

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 06 16 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 la Plaine des Palmistes Lieu-dit : Ligne 1000

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AE	247	Ligne 1000	43a03ca
AE	249	Ligne 1000	03a93ca
TOTAL			46a96ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub (3 665 m²) et Nco (1 031m²)**
- Situation au(x) PPR(s) : **aléa moyen à fort sur la zone Nco – hors risque sur la zone Ub**
- Servitudes publiques ou conventionnelles

☐.....Servitude Monuments Historiques : **sans objet**

☐ Emplacement réservé : **ER n°13**

☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**

☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**

- Nature du bien : **friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

PROJET

- 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.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SODEGIS 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° 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. »

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										
1ère échéance 2021	14/21	12/01/2021	4	14	2763	75 000,00 €		75 000,00 €	**08/04/2021**	75 000,00 €
Solde	12/22	13/01/2022	9	14	2763	75 000,00 €		75 000,00 €	**31/05/2022**	75 000,00 €
-						*150 000,00 €*				**150 000,00 €**
Remb. Frais de notaire	287/17	07/07/2017	63	385	601298	3 449,26 €	272,28 €	3 721,54 €	**18/10/2017**	**3 721,54 €**

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	**NEANT (cf. délibération 02/2015 du 26/02/2015)**									**-**
Frais financiers										
1ère échéance	15/21	12/01/2021	4	18	7064	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	**19/02/2021**	3 661,88 €
Solde	13/22	13/01/2022	9	20	7064	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	**31/05/2022**	3 661,88 €
-						*6 750,00 €*	*573,76 €*			**7 323,76 €**

Total des sommes avancées par la Commune 161 045,30 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 06 16 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 cout 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

PROJET

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)

Article 4 : annexe financière

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

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

ANNEXE 1

06 16 04 - AE 247 - 249

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► **Durée de portage souhaitée** : 5 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** : 2

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine) : **150 000,00 €**

► **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

▪

► **Décomposition du capital à amortir par échéances**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **150 000,00 €**

150 000,00 € / 2 échéances =

	HT	TVA immo.	TTC	
CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	75 000,00 €		75 000,00 €	/an
TOTAL SUR 2 ÉCHÉANCES :	150 000,00 €		150 000,00 €	

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage : **6 750,00 € HT** (cf tab. amort)

6 750,00 € / 2 échéances =

	HT	TVA 8.50%	TTC	
Frais financiers par échéance	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	/an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	**78 375,00 €**	**286,88 €**	**78 661,88 €**	**/an**

(x 2 échéances)

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	**156 750,00 €**	**573,76 €**	**157 323,76 €**

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)) : **-45 000,00 €**

	HT	TVA	TTC
► **Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)**	**111 750,00 €**	**573,76 €**	**112 323,76 €**

La Commune *L'EPF Réunion*

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Fait en 1 exemplaire original à ..... , le .....

La Commune de la Plaine des Palmistes

La SODEGIS

L'EPF Réunion

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

AVENANT n° 2

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 16 04 ET SON AVENANT N°1 CONCLUS ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES, LA SODEGIS ET L'EPF REUNION

SUBVENTION EPFR CUMULATIVE « BONUS EN FAVEUR DES PETITS LOGEMENTS » AU TITRE DU PPIF 2024-2028

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 06 16 04 conclue le 02 janvier 2017 et son avenant n°1 conclu le 30 avril 2025 entre la Commune de la Plaine des Palmistes, la SODEGIS et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées AE 247 - 249 d'une superficie totale de 4 696 m², sises impasse fleure jaune sur le territoire de la commune de la Plaine des Palmistes ;

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 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 ces parcelles dès son acquisition par la Commune ou son repreneur.

- De la désignation de la SODEGIS en tant que repreneur dudit bien, en vue de la réalisation d'une opération dénommée Les oiseaux verts comportant 18 logements aidés de type LLTS

- De la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion en date du 10 janvier 2017.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Objet de l'avenant

Par délibération du 08 octobre 2024, LA SODEGIS a été désignée repreneur de ce bien en vue de la réalisation d'une opération dénommée Les oiseaux verts comportant 18 logements aidés de type LLTS. Ce programme a été modifié et présente maintenant une répartition comprenant 44 % de petits logements de type T2.

Dès lors il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la subvention cumulative EPF Réunion dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024, à savoir le bonus en faveur des petits logements.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 06 16 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 la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur PAYET Johnny, habilité à la signature du présent avenant par délibération n° ..... du Conseil Municipal en date du ....., ci-après dénommée **« la Commune »**,

  D'une part,

- **La Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social (SODEGIS)**, dont le siège est situé 7, rue Jean Couturier sur la commune de LE TAMPON, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie FUMAZ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du 11 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 n° 12/2025 du conseil d'administration du 18 mars 2025, ci-après dénommée **« l'EPF Réunion »**, dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

  D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 2 à la convention opérationnelle 06 16 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 la Plaine des Palmistes :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AE	247	Impasse fleur jaune	43a03ca
AE	249	Impasse fleur jaune	03a93ca
TOTAL			46a96ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub (3 665 m²) et Nco (1 031m²)**
- Situation au(x) PPR(s) : **aléa moyen à fort sur la zone Nco – hors risque sur la zone Ub**
- Servitudes publiques ou conventionnelles

☐.....Servitude Monuments Historiques : **sans objet**

☐ Emplacement réservé : **ER n°13**

☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**

☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**

- Nature du bien : **friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 06 16 04 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » et l'article 3 de l'avenant n°1 de la convention opérationnelle n° 06 16 04 sont modifiés comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés comprenant 44 % de petits logements, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles sont actées dans l'avenant n°1 ainsi qu'aux présentes et dans une convention de financement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

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 cout 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 **+ Bonus en faveur des petits logements**

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 un bonus en faveur des petits logements.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

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 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 mesure #5 et de la mesure cumulative « Bonus en faveur des petits logements » de l'EPF Réunion est de 60 000 €

Article 4 : annexe financière

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

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

ANNEXE 1

06 16 04 - AE 247 - 249

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► **Durée de portage souhaitée** : 5 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** : 2

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine) : **150 000,00 €**

► **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

▪

► **Décomposition du capital à amortir par échéances**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 150 000,00 €

150 000,00 € / 2 échéances =

	HT	TVA immo.	TTC	
CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	75 000,00 €		75 000,00 €	/an
TOTAL SUR 2 ÉCHÉANCES :	150 000,00 €		150 000,00 €	

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage : 6 750,00 € HT (cf tab. amort)

6 750,00 € / 2 échéances =

	HT	TVA 8.50%	TTC	
Frais financiers par échéance	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	/an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	78 375,00 €	286,88 €	78 661,88 €	/an
(x 2 échéances)				

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	156 750,00 €	573,76 €	157 323,76 €

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))**	-45 000,00 €
▪ **montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion**	-15 000,00 €

	HT	TVA	TTC
► **Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)**	96 750,00 €	573,76 €	97 323,76 €

La Commune *L'EPF Réunion* *La SODEGIS*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Fait en 1 exemplaire original à ....., le .....

La Commune de la Plaine des Palmistes

La SODEGIS

L'EPF Réunion

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250630-DCM12-300625-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025