



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

-----

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 AVRIL  
2026

**Affaire 22-160426**

Mutation foncière : Parcelles AE 248-251 - Avenant n°1 à la convention de portage n° 06 23 08 - Désignation de la SODEGIS - Aménagement rue Oscar TURPIN

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 **03 avril 2026** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **25**

Absents : 03

Procurations : 01

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : Mhedi MAURER

L'an deux mille vingt-six le **SEIZE AVRIL** à **DIX-HUIT HEURES ET HUIT 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 :**

**PAYET Johnny** Maire  
**FAUSTIN Jean Yves** 1<sup>er</sup> adjoint  
**IGOUBE Sabine** 2<sup>ème</sup> adjointe  
**DAMOUR Jean Claude** 3<sup>ème</sup> adjoint  
**THIBURCE Héliette** 4<sup>ème</sup> adjointe  
**RIVIERE Alain** 5<sup>ème</sup> adjoint  
**DALLEAU Gina** 6<sup>ème</sup> adjointe  
**PAYET Mickael** 7<sup>ème</sup> adjoint  
**MOGALIA Mélissa** 8<sup>ème</sup> adjointe  
**ALBUFFY Sonia** Conseillère Municipale  
**LEFLEM Bernard** Conseiller Municipal  
**MAILLOT Béatrice** Conseillère Municipale  
**JULIE Willy** Conseiller Municipal  
**BERGAMME Henriette** Conseillère Municipale  
**FONTAINE Wilfrid** Conseiller Municipal  
**PROBST Emmanuelle** Conseillère Municipale  
**LAURET Blandine** Conseillère Municipale  
**JUSTINE Victorien** Conseiller Municipal  
**PARIEL Myriam** Conseillère Municipale  
**DIJOUX François** Conseiller Municipal  
**BOYER Annie Claude** Conseillère Municipale  
**MAURER Mhedi** Conseiller Municipal  
**CANDASSAMY Emilie** Conseillère Municipale  
**AZOR Frédéric** Conseiller Municipal  
**BALASSY Reine Claude** Conseillère Municipale

**ABSENT(S) :**

**ARZAL Sophie** Conseillère Municipale  
**JISTA Elian** Conseiller Municipal  
**ROCHETAING Roselyne** Conseillère Municipale

**PROCURATION(S) :**

**FOSSY Bernard** Conseiller Municipal à **FAUSTIN Jean Yves**

LE MAIRE,  
  
**Johnny PAYET**



Publicité faite le 23 avril 2026

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20260416-DCM22-160426-DE  
Date de télétransmission : 21/04/2026  
Date de réception préfecture : 21/04/2026

## Affaire 22-160426

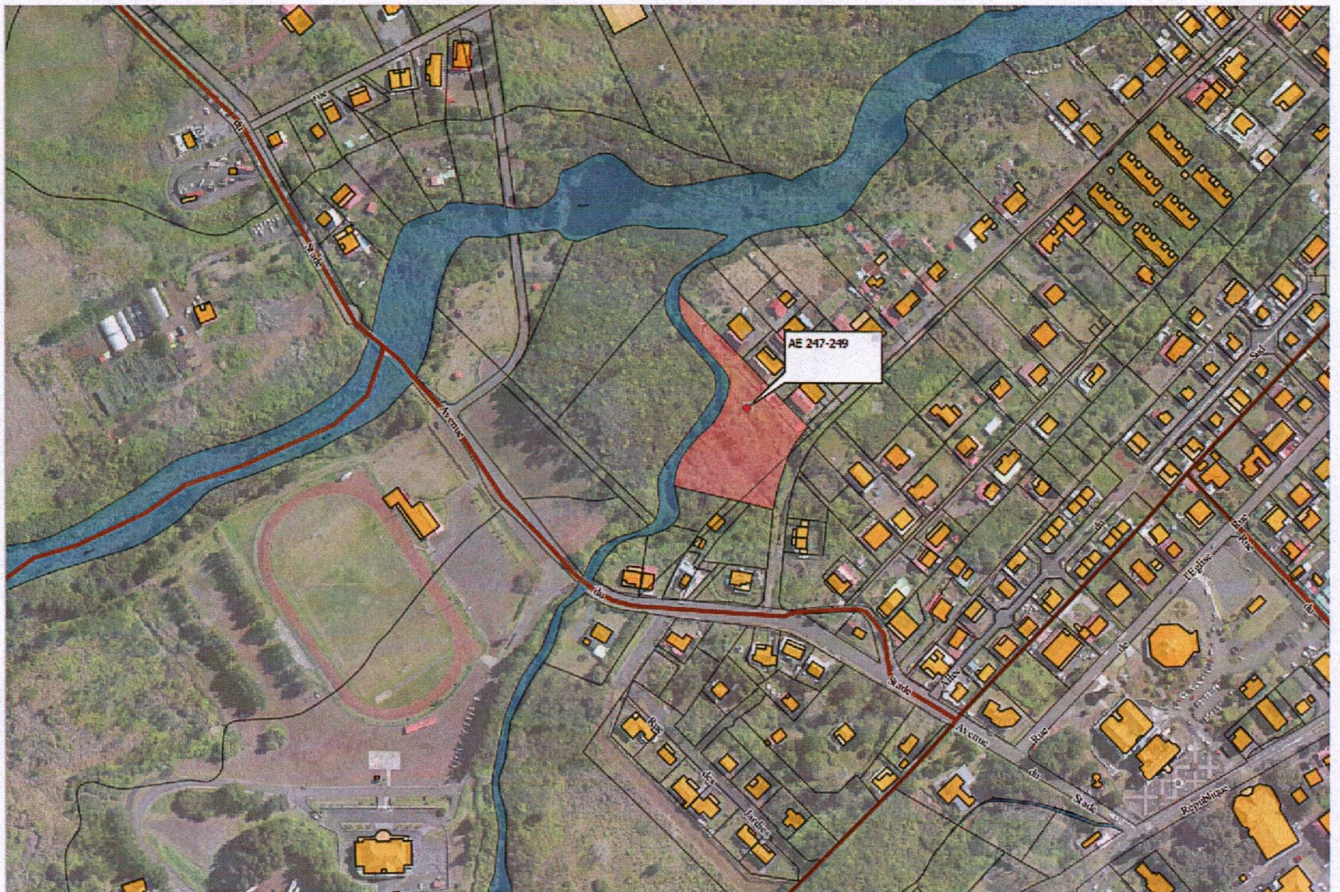
### Mutation foncière : Parcelles AE 248-251 - Avenant n°1 à la convention de portage n° 06 23 08 - Désignation de la SODEGIS - Aménagement rue Oscar TURPIN

Le Maire rappelle que le Conseil municipal a validé lors de la séance du 15 décembre 2016 l'acquisition des parcelles AE 247 et 249. Par la suite, une convention opérationnelle n° 06 16 04 entre l'EPFR et la collectivité a été conclue le 02 janvier 2017. Ces parcelles d'une superficie totale de 4 696 m<sup>2</sup> sises impasse des Fleurs Jaunes ont été acquises pour le compte de la commune et sont destinées à accueillir une opération de logements aidés.

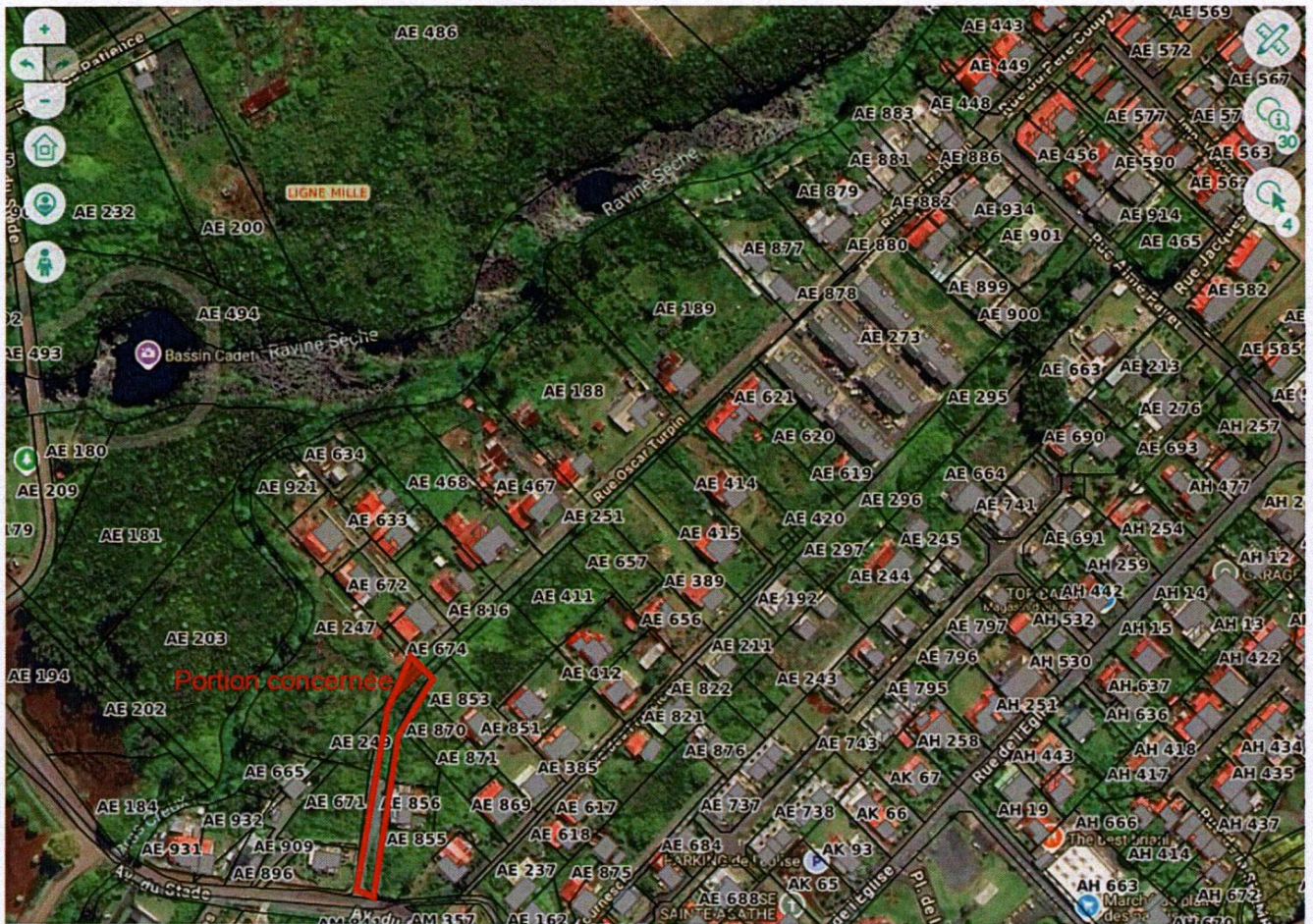
En outre, dans le cadre de la réalisation de l'opération de logements dénommée « Zoizos verts », la SODEGIS a la charge de l'aménagement d'une voie de desserte depuis la voie publique, sur l'emprise du chemin de terre existant.

L'emprise de cette future voie ayant été maîtrisée par l'EPF Réunion en date du 17 juin 2024, il convient donc de procéder à la rétrocession anticipée à l'euro symbolique des parcelles AE 248 et AE 251 destinées à l'aménagement de la voirie au profit de la SODEGIS. Il est convenu que la voie soit ensuite rétrocédée à la commune, en ces mêmes conditions tarifaires.

Une copie du projet de l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 06 23 08 est annexée à la délibération.



*Plan de situation des parcelles AE 247-249 (future projet de construction de logements)*

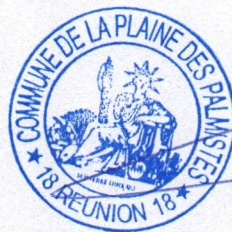


*Emprise de la voie AE 248 et AE 251*

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et **1 abstention** (Frédéric AZOR),

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** le projet d'avenant n° 1 à la convention n° 06 23 08,
- **AUTORISE** le Maire à signer l'avenant n° 1 à la convention n° 06 23 08 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



Pour copie conforme,  
Le Maire,

*Johnny PAYET*



## AVENANT n° 1

### A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 23 08 CONCLU ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES, LA SODEGIS ET L'EPF REUNION

#### DESIGNATION D'UN REPRENEUR

#### PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 06 23 08 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 248 – 251 – 419 – 619 d'une superficie totale de 3 525 m<sup>2</sup>, sises Ligne 1000 – rue des Francicéas.
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de cinq (5) ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre d'un équipement public.
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par l'EPF Réunion puis la Commune ou son repreneur.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquise par l'EPF Réunion en date du 17 juin 2024

#### Objet de l'avenant

Dans le cadre de la réalisation de l'opération de logements aidés de la SODEGIS, dénommée « Zoiso verts », la SODEGIS va aménager une voie de desserte depuis la voie publique sur l'emprise d'un chemin de terre existant. L'emprise de cette future voie ayant été maîtrisée par l'EPF Réunion lors de l'acquisition objet des présentes en date du 17/06/2024, il convient donc de procéder à la rétrocession partielle et anticipée, à l'euro symbolique, des parcelles cadastrées AE 248 et AE 251 destinées à l'aménagement du chemin qui sera dénommé rue Oscar Turpin, au profit de la SODEGIS. Il est convenu que la voie sera ensuite rétrocédée à la commune de la Plaine des Palmistes dans les mêmes de conditions de prix.

Le solde des terrains, soit les parcelles AE 419 et 619 demeurent en portage au profit de la commune.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la désignation du repreneur pour les parcelles cadastrées AE 248 – 251

**Le repreneur** reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 06 23 08 annexée aux présentes. Il déclare souscrire à l'intégralité des dispositions y figurant, exceptés, en ce qui concerne les modifications objet du présent avenant.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **06 23 08** 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 Johnny PAYET, habilité à la signature de la présente convention 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 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 de la présente convention par délibération n° ... du conseil d'administration du 26 août 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE  
D'autre part,

**Article 1 : Objet**

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **06 23 08** 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 : **Premier village**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AE	248	Ligne 1000	43 m <sup>2</sup>
AE	251	Ligne 1000	2 307 m <sup>2</sup>
AE	419	Ligne 1000	584 m <sup>2</sup>
AE	619	Rue des Francicéas	591 m <sup>2</sup>
TOTAL			3 525 m <sup>2</sup>

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub**
- Situation au(x) PPR(s) : **Prescription 100 %**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
  - Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
  - Emplacement réservé : **sans objet**

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 06 23 08  
Commune de la Plaine des Palmistes / EPFR – Foncier AE 248 – 251 – 419 - 619

- Servitude Département/irrigation : **sans objet**
- Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain nu et en nature de voirie**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

## Article 2 : Durée de portage

L'article 2 de la convention opérationnelle n° 06 23 08 est modifié comme suit :

- En ce qui concerne les parcelles cadastrées AE 248-251 d'une contenance de 2 350 m<sup>2</sup> sur laquelle la Commune a désigné la SODEGIS en qualité de repreneur, la durée de portage est fixée comme suit :

« L'EPF RÉUNION s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **deux (2 ans)** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF RÉUNION s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard deux ans (2 ans)** après la date d'acquisition par l'EPF RÉUNION dans les conditions prévues à l'annexe 1 de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF RÉUNION que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article « Désignation du repreneur ».

La Commune reste toutefois 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.

Il est ici précisé que le DIFFERE DE PAIEMENT entre la date d'acquisition par l'EPF RÉUNION et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de un (1) an.

- En ce qui concerne le solde du terrain qui reste en portage pour le compte de la Commune de la Plaine des Palmistes, soit les parcelles AE 419-619, celui-ci reste inchangé soit pour une durée de cinq ans (5 ans).

### Article 3 : Désignation du repreneur

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 06 23 08 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 pour les parcelles cadastrées **AE 248 – 251**.

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 23 08**, 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. »

### Article 4 : annexe financière

L'**annexe 1** à la convention opérationnelle **06 23 08** est modifiée comme suit, et fait désormais l'objet d'une **ANNEXE 1-A**, en ce qui concerne la partie sur laquelle la Commune a désigné la SODEGIS en qualité de repreneur, et d'une **ANNEXE 1-B**, en ce qui concerne la partie sur laquelle la Commune reste repreneur :

## ANNEXE 1-A

06 23 08 - Cession de AE 248-251 à SODEGIS

### MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ <b>Durée de portage</b> (entre l'acquisition et la rétrocession)	<b>2 ans</b>
▶ <b>Différé de règlement</b> <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	<b>1 an</b>
▶ <b>Nombre total d'échéances</b>	<b>1 éch.</b>
▶ <b>Nombre d'échéances restant à facturer</b>	<b>1 éch.</b>

### DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ <b>Valeur HT du terrain cédé</b> <i>(Établi au vu de l'estimation des Domaines, au prorata acq. initiale)</i>		<b>1,00 €</b>						
▶ <b>Déductions éventuelles (minorations foncières)</b>								
▶ <b>Déduction du capital déjà facturé</b>								
▪ Capital (CR HT) déjà facturé à La Commune au prorata jusqu'en 2025 →		(*)						
▶ <b>Calcul du capital par échéance</b>								
▪ Capital (CR HT) à amortir →		<b>1,00 €</b>						
soit 1,00 € / 1 éch.→	<b>SOUS-TOTAL 1 (CR par échéance)</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">HT</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">TVA immo.</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">TTC</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>1,00 €</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>1,00 €</b></td> </tr> </table>	HT	TVA immo.	TTC	<b>1,00 €</b>		<b>1,00 €</b>
HT	TVA immo.	TTC						
<b>1,00 €</b>		<b>1,00 €</b>						

### FRAIS DE PORTAGE, FRAIS D'ACQUISITION, FRAIS & PRODUITS DE GESTION

#### A) Frais de portage (FF) à 0.75%

▪ Total des frais financiers (FF) calculés jusqu'à la rétrocession →	<b>0,02 €</b>	HT	
▪ dont frais financiers déjà facturés au prorata →		HT	(*)
▪ dont frais financiers restant à facturer →	<b>0,02 €</b>	HT	
soit 0,02 € / 1 éch.→	<b>SOUS-TOTAL 2 (FF par échéance)</b>	HT	TVA / portage
		<b>0,02 €</b>	<b>0,00 €</b>
			<b>0,02 €</b>
	<b>MONTANT ECHEANCE (1+2)</b>	<b>1,02 €</b>	<b>0,00 €</b>
	(x 1 échéance)		<b>1,02 €</b>

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

	HT	TVA	TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion			
	<small>Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)</small>		
	<small>Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais d'acquisition par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.</small>		
▪ Frais d'acquisition et de gestion :			

#### C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

#### D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

	HT	TVA	TTC
▶ <b>Coût de revient final cumulé</b> <i>(Non compris les frais de gestion du bien et hors produits de gestion)</i>	<b>1,02 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1,02 €</b>

La Commune

SODEGIS

l'EPF Réunion

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 06 23 08  
Commune de la Plaine des Palmistes / EPFR – Foncier AE 248 – 251 – 419 - 619

5
<small>Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20260416-DCM22-160426-DE Date de télétransmission : 21/04/2026 Date de réception préfecture : 21/04/2026</small>

## ANNEXE 1-B

**06 23 08 - solde restant en portage après cession de AE 248-251 (AE 419-619)**

### MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ <b>Durée de portage</b> (entre l'acquisition et la rétrocession)	<b>5 ans</b>
▶ <b>Différé de règlement</b> <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	<b>1 an</b>
▶ <b>Nombre total d'échéances</b>	<b>5 éch.</b>
▶ <b>Nombre d'échéances restant à facturer</b>	<b>4 éch.</b>

### DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

▶ <b>Valeur du terrain restant en portage</b> <i>(Établi au vu de l'estimation des Domaines, au prorata)</i>	<b>110 999,00 €</b>
▶ <b>Déductions éventuelles (minorations foncières)</b>	
▶ <b>Déduction du capital déjà facturé</b>	
▪ Capital (CR) déjà facturé au prorata jusqu'en 2025 →	<b>-22 199,80 €</b>
▶ <b>Calcul du capital par échéance</b>	
▪ Capital (CR) à amortir →	<b>88 799,20 €</b>
<b>soit 88 799,20 € / 4 éch. →</b>	<b>22 199,80 € /an</b>
<b>SOUS-TOTAL 1 (CR par échéance)</b>	<b>22 199,80 € /an</b>

### FRAIS DE PORTAGE, FRAIS D'ACQUISITION, FRAIS & PRODUITS DE GESTION

#### A) Frais de portage (FF) à 0.75%

▪ Total des frais financiers (FF) calculés jusqu'à la rétrocession →	<b>2 497,47 €</b>
▪ dont frais financiers déjà facturés au prorata →	<b>-499,50 €</b>
▪ dont frais financiers restant à facturer →	<b>1 997,97 €</b>

<b>soit 1 997,97 € / 4 éch. →</b>		HT	TVA / portage	TTC
<b>SOUS-TOTAL 2 (FF par échéance)</b>	<b>499,49 €</b>	<b>42,46 €</b>	<b>541,95 €</b>	<b>/an</b>

<b>ECHEANCE ANNUELLE (1+2)</b>	<b>22 699,29 €</b>	<b>42,46 €</b>	<b>22 741,75 €</b>	<b>/an</b>
<b>(x 4 échéances)</b>				

<b>PM : Somme des échéances annuelles restant à facturer</b>	<b>90 797,17 €</b>	<b>169,83 €</b>	<b>90 967,00 €</b>
--	--------------------	-----------------	--------------------

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

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion	Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)			
▪ Frais d'acquisition et de gestion :	Pour les acquisitions à/c du 01/01/2019 : prise en charge des frais d'acquisition par l'EPFR, mais prise en charge des frais de désamiantage et de démolition sur décision de l'EPFR.	HT	TVA	TTC

#### C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

#### D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

▶ <b>Coût de revient final cumulé</b> <i>(Non compris les frais de gestion du bien et hors produits de gestion)</i>		HT	TVA	TTC
	<b>113 496,47 €</b>	<b>169,83 €</b>	<b>113 666,30 €</b>	

La Commune

l'EPF Réunion

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

La Commune de la Plaine des Palmistes

L'EPF Réunion

Projet

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 06 23 08  
Commune de la Plaine des Palmistes / EPFR – Foncier AE 248 – 251 – 419 - 619

7  
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20260416-DCM22-160426-DE  
Date de télétransmission : 21/04/2026  
Date de réception préfecture : 21/04/2026