



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

Affaire 08-180226

Mutation foncière – Validation des avenants n°1 aux conventions opérationnelles d'acquisition foncière et de portage n°06 22 06- n°06 14 02- et N°06 14 03, entre la commune et l'EPFR

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 12 février 2026 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **24**

Absents : 05

Procurations : 00

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Emilie NALEM

LE MAIRE

Johnny PAYET

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU DIX-HUIT FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-cinq le DIX-HUIT FÉVRIER à DIX-HUIT HEURES ET CINQ 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 – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Joan DORO conseiller municipal – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Yannick BOYER conseiller municipal – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Néant.

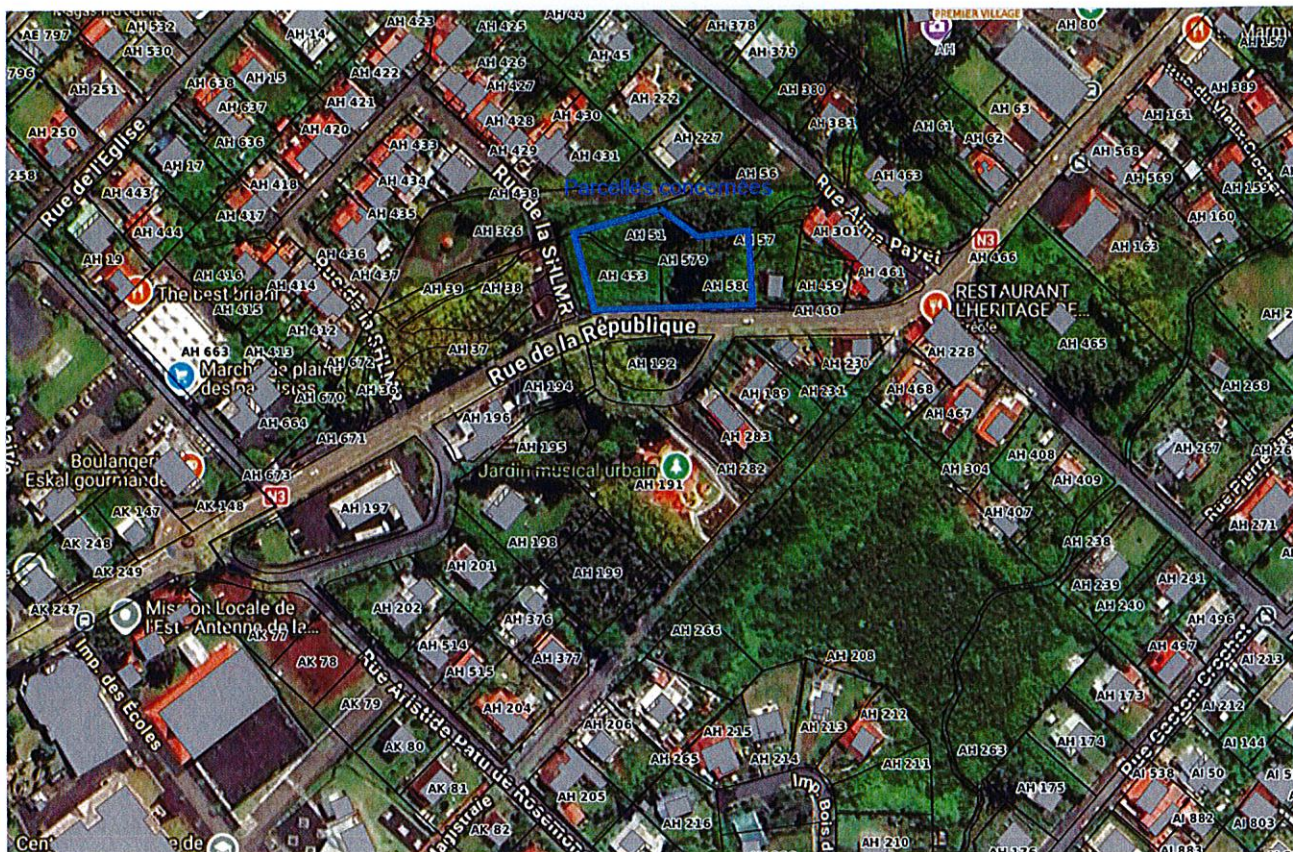
Publicité faite le 25/02/2026

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260218-DCM08-180226-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Affaire 08-180225

Mutation foncière – Validation des avenants n°1 aux conventions opérationnelles d'acquisition foncière et de portage n°06 22 06- n°06 14 02- et N°06 14 03, entre la commune et l'EPFR

Le Maire rappelle que le Conseil municipal a validé lors de la séance du 15 octobre 2025 le changement de destination, après appel à manifestations d'intérêt, et la conclusion d'un bail emphytéotique pour les parcelles AH 51, AH 453, AH 479 et AH 580 (délibération n°23-151025).



Pour mémoire, ces parcelles ont été acquises pour le compte de la Commune par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et ont fait l'objet d'une demande de changement de destination en date du 27 août 2025. Aujourd'hui, il est prévu un projet de construction portant sur la réalisation d'une station-service intégrant des bornes de recharge de véhicules électriques et une salle de sport.

Cette opération foncière est l'une des premières menées à La Réunion pour accompagner le développement économique et la revitalisation des territoires. Sa localisation au sein du périmètre « Opérations de Revitalisation du Territoire » (ORT), établi au titre du programme Petites Villes de Demain, permet à la commune de bénéficier d'une bonification dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières, représentant une subvention de 36 200 €. Prévu au sein d'une convention de financement adossée à chaque convention d'acquisition foncière et de portage, ce type de bonification sera ainsi intégrée à toutes les opérations de portage réalisées par l'EPFR pour le compte de La Plaine des Palmistes, au sein du périmètre « ORT ».

Aussi et dès lors que le Conseil d'Administration de l'EPFR a également validé le changement de destination des parcelles AH 51, AH 453, AH 479 et AH 58, il est nécessaire à présent de conclure les avenants suivants aux conventions d'acquisition foncière et de portage pour chaque parcelle :

- Avenant n°1 à la convention n°06 22 06 concernant les parcelles AH 51 et AH 453,
- Avenant n°1 à la convention n°06 14 02 concernant la parcelle AH 579,
- Avenant n°1 à la convention n°06 14 03 concernant la parcelle AH 580.

Les projets d'avenants sont annexés au présent rapport, accompagnés des conventions de financement afférentes.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **4 contres** (Frédéric AZOR, Joseph Luçay CHEVALIER, Micheline CLAIN, Jean-Luc SAINT-LAMBERT) et **3 abstentions** (Joan DORO, Sophie ARZAL, Sylvie LEGER),

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** les projets d'avenants n° 06 22 06 concernant les parcelles AH 51 et AH 453, avenant n°06 14 02 concernant la parcelle AH 579 et avenant 06 14 03 concernant la parcelle AH 580, ainsi que leurs projets de conventions de financement correspondantes,
- **AUTORISE** le Maire à signer lesdits avenants et leurs projets de conventions de financement correspondantes,
- **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



Affaire 23-151025

Mutations Foncières et Immobilières – Validation du changement de destination après appel à manifestations d'intérêt et conclusion d'un bail emphytéotique pour les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580

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 09 octobre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **22**

Absents : 05

Procurations : 02

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU QUINZE
OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq le **QUINZE OCTOBRE** à **DIX-HUIT HEURE ET CINQ 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 – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

ABSENT(S) : Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Emilie NALEM conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Yannick BOYER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Sandra GRONDIN conseillère municipale à Johnny PAYET – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE

Publicité faite le 22 octobre 2025

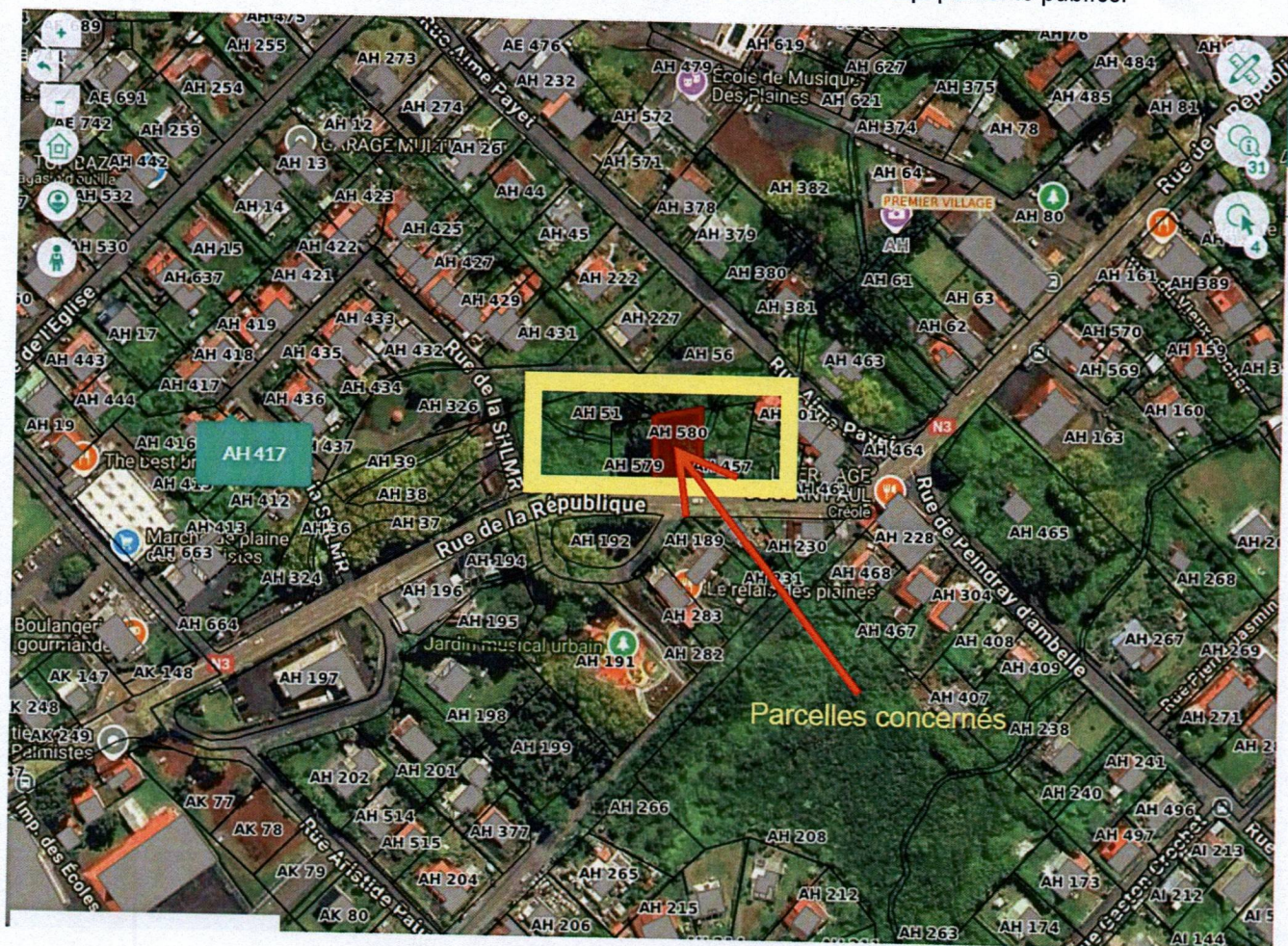
Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260218-DCM08-180226-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Affaire 23-151025

Mutations Foncières et Immobilières – Validation du changement de destination après appel à manifestations d'intérêt et conclusion d'un bail emphytéotique pour les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580

Le Maire informe l'assemblée que les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 font l'objet d'un portage par le biais de l'Etablissement Public Foncière de La Réunion pour la construction d'équipements publics.



Au sein du périmètre « Opérations de Revitalisation du Territoire » (Périmètre ORT) établi au titre du programme national Petites Villes de Demain, auquel notre commune est pleinement engagée, il a été identifié une opportunité stratégique visant à renforcer l'offre de services de proximité et à soutenir le développement économique local sur les parcelles citées précédemment.

Un appel à manifestations d'intérêt a été lancé en date du 14 août 2024 afin d'informer les porteurs de projets potentiels de la possibilité de valoriser ce foncier à des fins économiques et de recueillir les propositions d'activités et d'aménagements.

Dans ce cadre, la commune a reçu deux manifestations d'intérêts. Après analyse de ces candidatures, la commission a souhaité valider la candidature du postulant répondant à l'ensemble des critères d'appréciation de la qualité du projet. C'est ainsi que la société SOFORA a été identifiée comme lauréate potentielle de l'appel à manifestations d'intérêts, pour son projet de construction d'une station services intégrant des bornes de recharge de véhicules électriques et d'une salle de sport.

Ce projet répond à une demande croissante des administrés et des acteurs économiques locaux, tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement durable et cohérente avec les orientations du Plan local d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025
Admis de l'inscription en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Pour la valorisation de ce foncier et vu les conditions de portage préalable par l'EPFR, la commune est dans l'obligation de conclure un bail emphytéotique pour une durée maximum de 99 ans. Après échanges avec la société SOFORA et au vu de l'investissement à long terme sur le territoire (4,5 millions d'euros, 20 emplois créés), il a été convenu de retenir la durée maximale pour le futur bail emphytéotique.

Ce montage financier représente une opportunité pour la commune qui bénéficiera d'une mise en valeur de son patrimoine, de la création d'activités et d'emplois mais aussi de la rétrocession à terme des équipements construits. Il est entendu que, en cas de validation de ces conditions par le conseil municipal, le preneur consent à verser, un canon emphytéotique unique, pour un total de 360 000€, selon les modalités suivantes :

- Un solde de 125 000€ dès la signature du bail
- Un solde 235 000 € à l'obtention du permis de construire

La redevance liée à un bail emphytéotique se nomme « canon emphytéotique » et peut être versée périodiquement ou en une fois. En l'espèce, il a été choisi un versement unique mais le coût de l'opération, estimé à 360 000 €, couvre bien la totalité de la durée du bail soit 99 ans.

Pour mémoire, sur la base des dernières transactions réalisées dans le secteur, le foncier mis à disposition a été évalué à 262 680 euros. Hors révisions de prix, la pratique en matière de bail emphytéotique consiste à estimer la valeur du foncier en prenant en compte l'évolution prévisible de sa valeur, afin de déterminer un niveau de loyer annuel. La valeur réévaluée du foncier dans 99 ans a été estimée à 367 000 €.

Pour la conclusion du bail et pour prendre en compte le fait que la commune récupérera l'ensemble des constructions réalisées à la fin du contrat, la base de calcul a été fixée à 360 000 €, afin de déterminer les conditions financières du bail emphytéotique.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **8 contres** (Victorien JUSTINE, Frédéric AZOR, Micheline CLAIN, Joseph Luçay CHEVALIER, Sophie ARZAL, Sylvie LEGER, Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Jean-Yves VACHER), **2 abstentions** (Mélissa MOGALIA, Jean-Claude DAMOUR) et Joan DORO ne prenant pas part au vote,

- **INVITE** les membres du Conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote et à se signaler dans le registre des intérêts de la séance,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la candidature de la société SOFORA pour l'exploitation économique des fonciers AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580, après appel à manifestations d'intérêts,
- **VALIDE** la mise en place d'un bail emphytéotique au profit du preneur retenu pour une durée de 99 ans selon les conditions financières précitées,
- **VALIDE** le changement de destination des parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 auprès de l'EPFR
- **VALIDE** la demande de rétrocession anticipée des parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 auprès de l'EPFR
- **CHARGE** le notaire, Maître LOCATE, à Saint-Denis, de la rédaction de l'acte,
- **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 RABIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260218-DCM08-180226-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026



RAPPORT D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DIRECTION ET SERVICE CONCERNES : DGS

OBJET DE L'AMI : BÂTIMENT A VOCATION ECONOMIQUE »

I] NATURE ET ETENDUE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊTS

Par réception , par courrier arrivé le 5 septembre 2024 adressé par la SARL GMN Quincaillerie du Village et en main propre le 6 septembre 2024 adressé par la Société SOFORA, la commune de La Plaine des Palmistes a reçu les candidatures de derniers répondant à l'appel à Manifestation d'intérêt du 14 août 2024, pour l'acquisition de parcelles par le biais d'un bail de construction d'un bâtiment à vocation économique à proximité du Cœur de Ville, sises aux références cadastrales AH 580, AH 579, AH453 et AH 51.

L'occupant s'acquittera également des charges, impôts et contributions de toutes natures dont il pourrait être redevable.

Conformément à l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, il a été nécessaire d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

II] DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Date d'envoi à la publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt : 14 août 2024.

Date et heure limite de réception des manifestations d'intérêt : 6 septembre 2024, à 12h00 (Heure locale).

III] CRITERES DE SELECTION PREALABLE

Il a été procédé, sans nouvelle publicité, à une procédure de sélection préalable, conformément à l'article L. 2122-1-1 du CGPPP sur la base du contenu des propositions à remettre et des critères suivants :

- Qualité du projet envisagé et perspectives en termes de créations de nouvelles activités et d'emplois, dans la logique de redynamisation du Cœur de Ville,
- Proposition d'aménagement et planification des travaux,
- Modalités d'insertion de personnes privées durablement d'emplois et autres personnes au chômage, dans la continuité du projet Territoires Zéro Chômeur Longue Durée auquel la commune est candidate.

IV] RECEPTION DES MANIFESTATIONS D'INTERET

2 manifestations d'intérêt concurrentes ont été reçues dans le cadre de cet appel. Les candidats ont soumis leur proposition dans les délais impartis.

V] OUVERTURE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

L'ouverture des plis reçues dans le cadre de l'AMI a eu lieu le 17 septembre 2024.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260218-DCM08-180226-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

VI] ANALYSE COMPARATIVE DES PROPOSITIONS

	SARL GMM (Quincaillerie du Village)	Société SOFORA
• Qualité du projet envisagé et perspectives en termes de créations de nouvelles activités et d'emplois, dans la logique de redynamisation du Cœur de Ville	- Le projet présente des éléments intéressants, mais manque de détails sur la mise en œuvre et l'impact global. - Le candidat évoque certaines nouvelles activités potentielles, mais sans fournir d'estimations concrètes ou de plans clairs pour leur développement, ce qui limite la compréhension de l'impact économique. - Mention de création d'emplois, mais manque de chiffre avancé.	- Présentation d'une approche innovante et durable pour le territoire intégrant des solutions écologiques et des solutions adaptées aux besoins. - Estimation de la création d'emplois directs et indirects, contribuant à la revitalisation du Cœur de Ville. - Le projet s'inscrit dans une démarche de redynamisation du Cœur de Ville, avec des initiatives pour attirer de nouveaux visiteurs et renforcer l'attractivité du secteur.
• Proposition d'aménagement et planification des travaux	- Pas d'esquisse, ni de présentation d'aménagement. - Absence de calendrier préliminaire des travaux	- Présentation d'un aménagement fonctionnel et esthétique, intégrant des espaces modulables adaptés. Les choix de matériaux sont durables et respectueux de l'environnement - Proposition d'un calendrier précis des travaux est proposé, avec des étapes claires et des délais réalistes.
• Modalités d'insertion de personnes privées durablement d'emplois et autres personnes au chômage, dans la continuité du projet Territoire Zéro Chômeur Longue Durée auquel la commune est candidate	- Manque d'informations concernant les méthodes de recrutement et d'accompagnement des personnes au chômage - Le candidat fait bien référence à l'initiative Territoire Zéro Chômeur Longue Durée, mais ne détaille pas comment son projet s'inscrit dans cette logique ou comment il compte contribuer à ses objectifs.	- Proposition d'un programme structuré d'insertion professionnelle, incluant des formations adaptées aux besoins. - Projet visant les personnes privées d'emploi, en leur offrant des opportunités directes au sein du bâtiment et des différentes activités qui y seront installées.

VII] PROPOSITION

Au terme de l'analyse comparative, il est proposé d'avancer avec la Société SOFORA, qui a répondu à tous les critères de sélection préalable. Un bail de construction sera mis en place suite aux recommandations faites par l'EPFR lors de la réunion du 3 octobre dernier. Cette proposition semble la plus adaptée pour répondre aux objectifs du projet et pour contribuer à la dynamisation du Cœur de Ville.

Fait à La Plaine des Palmistes, le 15 octobre 2024

La chargée de projet Développement Territorial-PVD



Frédérique ROBERT

Le directeur général des services

Le Directeur Général des Services


Steven BAMBA

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260218-DCM08-180226-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026



CONVENTION N° 06 14 02 – CF 1

CONVENTION DE FINANCEMENT

portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AH 579 sur la commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD)

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 12 décembre 2023 approuvant son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028 ;

VU la délibération du 02 avril 2024 précisant les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pendant la période du PPIF 2024-2028 ;

VU la délibération du 30 juin 2025 approuvant le projet de convention Opération de Revitalisation du Territoire de la commune de la Plaine des Palmistes

VU la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 14 02 et son avenant n°1 signés entre la Commune de La Plaine des Palmistes et l'Établissement Public Foncier de La Réunion pour l'acquisition et le portage du bien immobilier cadastré AH 579 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) ;

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 », ou « le bénéficiaire »

D'une part,

ET

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° 115/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

D'autre part,

CONSIDÉRANT que conformément à la convention opérationnelle N° 06 14 02 et son avenant n° 1 susvisés, la rétrocession de la parcelle cadastrée AH 579 à la Commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation de d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) bénéficie d'une subvention de l'EPF Réunion ;

CONSIDÉRANT que par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté la mesure suivante :

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024-2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Conformément à la convention de portage et son avenant, la Collectivité ou son repreneur s'est engagé(e) à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

CONSIDÉRANT la disponibilité des fonds sur la ligne budgétaire 7091 dédiée aux mesures de bonifications foncières pour la période 2024-2028 ;

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la subvention

Une subvention est attribuée à la Commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AH 579 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD), tel qu'indiqué en préambule.

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.

Les éléments constitutifs du cout de revient intégrant le montant de la subvention de l'EPF Réunion sont indiqués dans l'annexe financière rattachée à la convention ou ses avenants qui constitue, avec le présent document, une pièce contractuelle de la convention de financement.

Article 2 : Durée de la convention de financement

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 à la Commune de La Plaine des Palmistes, la convention de financement sera considérée comme caduque et le remboursement des sommes perçues sera mis en œuvre par l'EPF Réunion conformément à l'article 8 « remboursement ».

Article 3 : Montant de la subvention

Le montant de l'aide de l'EPF Réunion est de 10 000 € HT (dix mille euros) représentant 20 % du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle AH 579 par l'EPF Réunion.

Ce montant constitue un montant prévisionnel des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière de la convention et de son avenant ; le montant définitif sera calculé en fonction du projet d'intérêt général effectivement réalisé et justifié.

Le comptable assignataire de la dépense est le Payeur Départemental.

Article 4 : Modalités de paiement

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 :
 1. de l'ordre de service de démarrage des travaux par le bénéficiaire
 2. ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie
 3. ou de la signature du bail à construction
- 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.

le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.

Article 5 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement l'EPF Réunion du démarrage et de l'avancement de l'opération.

De la même façon, en cas de modification du projet d'intérêt général envisagé, il lui appartient de l'informer dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.

Par ailleurs, le bénéficiaire doit, s'il y a lieu, respecter les règles de publicité et de mise en concurrence auxquelles il est soumis.

En cas de non-respect total ou partiel par le bénéficiaire de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à ce dernier, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF dans les conditions de l'article 8 des présentes.

Article 6 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par l'EPF Réunion. Il s'engage à présenter à l'EPF Réunion tous les documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses.

Article 7 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

Article 8 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier,

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles.

Le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue, selon les règles comptables en vigueur, auprès de l'organisme payeur qui aura émis le titre de perception.

Article 9 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

Article 10 : Obligations de publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été cofinancée par l'EPF Réunion.

Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur. L'EPF Réunion n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

Fait en **1 exemplaire original** à le

Le bénéficiaire

l'EPF Réunion



CONVENTION N° 06 14 03 – CF 1

CONVENTION DE FINANCEMENT

portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AH 580 sur la commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD)

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 12 décembre 2023 approuvant son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028 ;

VU la délibération du 02 avril 2024 précisant les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pendant la période du PPIF 2024-2028 ;

VU la délibération du 30 juin 2025 approuvant le projet de convention Opération de Revitalisation du Territoire de la commune de la Plaine des Palmistes

VU la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 14 03 et son avenant n°1 signés entre la Commune de La Plaine des Palmistes et l'Établissement Public Foncier de La Réunion pour l'acquisition et le portage du bien immobilier cadastré AH 580 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) ;

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 », ou « le bénéficiaire »

D'une part,

ET

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° 116/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

D'autre part,

CONSIDÉRANT que conformément à la convention opérationnelle N° 06 14 03 et son avenant n° 1 susvisés, la rétrocession de la parcelle cadastrée AH 580 à la Commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation de d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) bénéficie d'une subvention de l'EPF Réunion ;

CONSIDÉRANT que par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté la mesure suivante :

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024-2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Conformément à la convention de portage et son avenant, la Collectivité ou son repreneur s'est engagé(e) à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

CONSIDÉRANT la disponibilité des fonds sur la ligne budgétaire 7091 dédiée aux mesures de bonifications foncières pour la période 2024-2028 ;

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la subvention

Une subvention est attribuée à la Commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AH 580 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD), tel qu'indiqué en préambule.

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.

Les éléments constitutifs du cout de revient intégrant le montant de la subvention de l'EPF Réunion sont indiqués dans l'annexe financière rattachée à la convention ou ses avenants qui constitue, avec le présent document, une pièce contractuelle de la convention de financement.

Article 2 : Durée de la convention de financement

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 à la Commune de La Plaine des Palmistes, la convention de financement sera considérée comme caduque et le remboursement des sommes perçues sera mis en œuvre par l'EPF Réunion conformément à l'article 8 « remboursement ».

Article 3 : Montant de la subvention

Le montant de l'aide de l'EPF Réunion est de 12 000 € HT (douze mille euros) représentant 20 % du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle AH 580 par l'EPF Réunion.

Ce montant constitue un montant prévisionnel des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière de la convention et de son avenant ; le montant définitif sera calculé en fonction du projet d'intérêt général effectivement réalisé et justifié.

Le comptable assignataire de la dépense est le Payeur Départemental.

Article 4 : Modalités de paiement

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 :
 1. de l'ordre de service de démarrage des travaux par le bénéficiaire
 2. ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie
 3. ou de la signature du bail à construction
- 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.

le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.

Article 5 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement l'EPF Réunion du démarrage et de l'avancement de l'opération.

De la même façon, en cas de modification du projet d'intérêt général envisagé, il lui appartient de l'informer dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.

Par ailleurs, le bénéficiaire doit, s'il y a lieu, respecter les règles de publicité et de mise en concurrence auxquelles il est soumis.

En cas de non-respect total ou partiel par le bénéficiaire de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à ce dernier, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF dans les conditions de l'article 8 des présentes.

Article 6 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par l'EPF Réunion. Il s'engage à présenter à l'EPF Réunion tous les documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses.

Article 7 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

Article 8 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier,

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles.

Le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue, selon les règles comptables en vigueur, auprès de l'organisme payeur qui aura émis le titre de perception.

Article 9 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

Article 10 : Obligations de publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été cofinancée par l'EPF Réunion.

Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur. L'EPF Réunion n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

Fait en **1 exemplaire original** à le

Le bénéficiaire

l'EPF Réunion



CONVENTION N° 06 22 02 – CF 1

CONVENTION DE FINANCEMENT

portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition des parcelles cadastrées AH 51 – 453 sur la commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD)

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 12 décembre 2023 approuvant son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028 ;

VU la délibération du 02 avril 2024 précisant les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pendant la période du PPIF 2024-2028 ;

VU la délibération du 30 juin 2025 approuvant le projet de convention Opération de Revitalisation du Territoire de la commune de la Plaine des Palmistes

VU la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 22 02 et son avenant n°1 signés entre la Commune de La Plaine des Palmistes et l'Établissement Public Foncier de La Réunion pour l'acquisition et le portage du bien immobilier cadastré AH 51 – 453 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) ;

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 », ou « le bénéficiaire »

D'une part,

ET

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° 114/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

D'autre part,

CONSIDÉRANT que conformément à la convention opérationnelle N° 06 22 02 et son avenant n° 1 susvisés, la rétrocession des parcelles cadastrées AH 51 – 453 à la Commune de La Plaine des Palmistes en vue de la réalisation de d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD) bénéficie d'une subvention de l'EPF Réunion ;

CONSIDÉRANT que par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté la mesure suivante :

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024-2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Conformément à la convention de portage et son avenant, la Collectivité ou son repreneur s'est engagé(e) à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

CONSIDÉRANT la disponibilité des fonds sur la ligne budgétaire 7091 dédiée aux mesures de bonifications foncières pour la période 2024-2028 ;

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la subvention

Une subvention est attribuée à la Commune de La Plaine des Palmistes pour l'acquisition des parcelles cadastrées AH 51 - 453 en vue de la réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville en lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD), tel qu'indiqué en préambule.

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.

Les éléments constitutifs du cout de revient intégrant le montant de la subvention de l'EPF Réunion sont indiqués dans l'annexe financière rattachée à la convention ou ses avenants qui constitue, avec le présent document, une pièce contractuelle de la convention de financement.

Article 2 : Durée de la convention de financement

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 à la Commune de La Plaine des Palmistes, la convention de financement sera considérée comme caduque et le remboursement des sommes perçues sera mis en œuvre par l'EPF Réunion conformément à l'article 8 « remboursement ».

Article 3 : Montant de la subvention

Le montant de l'aide de l'EPF Réunion est de 14 200.00 € HT (quatorze mille deux cents euros) représentant 20 % du montant de l'acquisition hors frais des parcelles AH 51 – 453 par l'EPF Réunion.

Ce montant constitue un montant prévisionnel des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière de la convention et de son avenant ; le montant définitif sera calculé en fonction du projet d'intérêt général effectivement réalisé et justifié.

Le comptable assignataire de la dépense est le Payeur Départemental.

Article 4 : Modalités de paiement

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 :
 1. de l'ordre de service de démarrage des travaux par le bénéficiaire
 2. ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie
 3. ou de la signature du bail à construction
- 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.

le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.

Article 5 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement l'EPF Réunion du démarrage et de l'avancement de l'opération.

De la même façon, en cas de modification du projet d'intérêt général envisagé, il lui appartient de l'informer dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.

Par ailleurs, le bénéficiaire doit, s'il y a lieu, respecter les règles de publicité et de mise en concurrence auxquelles il est soumis.

En cas de non-respect total ou partiel par le bénéficiaire de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à ce dernier, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF dans les conditions de l'article 8 des présentes.

Article 6 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par l'EPF Réunion. Il s'engage à présenter à l'EPF Réunion tous les documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses.

Article 7 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

Article 8 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier,

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles.

Le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue, selon les règles comptables en vigueur, auprès de l'organisme payeur qui aura émis le titre de perception.

Article 9 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

Article 10 : Obligations de publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été cofinancée par l'EPF Réunion.

Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur. L'EPF Réunion n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

Fait en **1 exemplaire original** à le

Le bénéficiaire

l'EPF Réunion



AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 22 02 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES ET L'EPF REUNION

CHANGEMENT DE DESTINATION BONIFICATION EPF REUNION - MESURE #9 - PPIF 2024-2028

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° **06 22 02** 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 AH 51 – 453 d'une surface totale de de 1 306 m², sises lieu-dit « Premier village »
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de huit (8) ans à dater de son acquisition, en vue du projet d'une trame urbaine perméable à la biodiversité constituée d'un réseau d'espaces verts naturels et aménagés, conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion par voie d'adjudication en date du 24 février 2022.

Par courrier en date du 27 août 2025, la Commune nous informe qu' à la suite de l'appel à manifestation d'intérêts lancé le 14 août 2024 en vue de l'implantation d'une station-service elle envisage d'attribuer les parcelles AH 51 – 453 au candidat retenu pour la réalisation de ce projet.

En effet, l'implantation d'une station multifonctionnelle s'inscrit dans les orientations du programme Petite Ville de Demain (PVD) décliné dans la feuille de route de la convention cadre et a pour but la revitalisation du centre-ville.

Ce bien étant acquis dans le but d'implanter une activité économique dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2025, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

Dès lors, il convient de procéder :

- au changement de destination en conformité avec le projet de développement économique envisagé
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif #9 acté le 02 avril 2024

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **06 22 02** 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 22 02** 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,

- **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° 114/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **06 22 02** 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
AH	51	Premier Village	572 m ²
AH	453	Premier Village	734 m ²
TOTAL			1 306 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub - Nco**
- Situation au(x) PPR(s) : **Prescription 87 % - Interdiction 13 %**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
 - ☐ Emplacement réservé : **sans objet**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain nu**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Destination de l'immeuble

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 06 22 02 « **Destination de l'immeuble** » est modifié comme suit :

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

La Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière du/des bien(s) immobilier(s) acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

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

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

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

**Réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville
en lien avec le programme
Petites Villes de Demain (PVD)**

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 5D à la convention opérationnelle n° 06 22 02 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser l'implantation d'une activité économique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville au titre du programme Petite Ville de Demain, 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
- ou de la signature du bail à construction

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, on peut garder mais attention aux 4 ans par rapport au preneur du bail à construction
- 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.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Il est précisé que la Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ces biens une opération à caractère économique et/ou touristique.

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion est de 14 200.00 €.

Article 4 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle **06 22 02** est modifiée comme suit :

ANNEXE 1 - A

06 22 02 - AH 51 - 453

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée 8 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 5

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine)

71 000,00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)

- Décomposition du capital à amortir par échéances

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>

71 000,00 €

71 000,00 €			HT	TVA immo.	TTC
5 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	14 200,00 €		14 200,00 € /an
		TOTAL SUR 5 ÉCHÉANCES :	71 000,00 €		71 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 3 195,00 € HT (cf tab. amort)

3 195,00 €			HT	TVA 8.50%	TTC
5 échéances	=	Frais financiers par échéance	639,00 €	54,32 €	693,32 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	14 839,00 €	54,32 €	14 893,32 € /an
(x 5 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	74 195,00 €	271,60 €	74 466,60 €

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 #9 Acquisitions dans les périmètres ORT des PVD et ACV, NPNRU,...)

-14 200,00 €

	HT	TVA	TTC
► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	59 995,00 €	271,60 €	60 266,60 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de La Plaine des Palmistes

L'EPF Réunion

projet



AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 14 02 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES ET L'EPF REUNION

CHANGEMENT DE DESTINATION BONIFICATION EPF REUNION - MESURE #9 - PPIF 2024-2028

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° **06 14 02** 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 cadastrée AH 579 d'une surface de 488 m², sise lieu-dit « Premier village »
- 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 du projet de la réalisation d'un équipement public (espaces verts naturels et aménagés).
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 09 septembre 2014.

Par courrier en date du 27 août 2025, la Commune nous informe qu'à la suite de l'appel à manifestation d'intérêts lancé le 14 août 2024 en vue de l'implantation d'une station-service elle envisage d'attribuer la parcelle AH 579 au candidat retenu pour la réalisation de ce projet.

En effet, l'implantation d'une station multifonctionnelle s'inscrit dans les orientations du programme Petite Ville de Demain (PVD) décliné dans la feuille de route de la convention cadre et a pour but la revitalisation du centre-ville.

Ce bien étant acquis dans le but d'implanter une activité économique dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2025, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

Dès lors, il convient de procéder :

- au changement de destination en conformité avec le projet de développement économique envisagé
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif #9 acté le 02 avril 2024

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **06 14 02** 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 14 02** 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,

- **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° 115/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **06 14 02** 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
AH	579	77 Premier Village	488 m ²
TOTAL			488 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub - Nco**
- Situation au(x) PPR(s) : **Prescription 100 %**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
 - ☐ Emplacement réservé : **sans objet**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain nu**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Destination de l'immeuble

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 06 14 02 « Destination de l'immeuble » est modifié comme suit :

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

La Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière du/des bien(s) immobilier(s) acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

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

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

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

**Réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville
en lien avec le programme
Petites Villes de Demain (PVD)**

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 5D à la convention opérationnelle n° 06 14 02 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser l'implantation d'une activité économique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville au titre du programme Petite Ville de Demain, 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
- ou de la signature du bail à construction

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, on peut garder mais attention aux 4 ans par rapport au preneur du bail à construction
- 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.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Il est précisé que la Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ces biens une opération à caractère économique et/ou touristique.

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion est de 10 000 €.

Article 4 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle **06 14 02** est modifiée comme suit :

ANNEXE 1 - A
06 14 02 - AH 579

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► Durée de portage souhaitée	5 ans
► Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	2 ans
► Nombre d'échéances calculées	4

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine)

50 000,00 €

► Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪

► Décomposition du capital à amortir par échéances

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>

				50 000,00 €
50 000,00 €		HT	TVA immo.	TTC
4 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	12 500,00 €	12 500,00 € /an
		TOTAL SUR 4 ÉCHÉANCES :	50 000,00 €	50 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,50%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

2 625,00 € HT (cf tab. amort)

2 625,00 €		HT	TVA 8,50%	TTC
4 échéances	=	Frais financiers par échéance	656,25 €	55,78 €
				712,03 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	13 156,25 €	55,78 €	13 212,03 € /an
(x 4 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	52 625,00 €	223,12 €	52 848,12 €

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 #9 Acquisitions dans les périmètres ORT des PVD et ACV, NPNRU,...)

-10 000,00 €

	HT	TVA	TTC
► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	42 625,00 €	223,12 €	42 848,12 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de La Plaine des Palmistes

L'EPF Réunion

projet



AVENANT n° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 14 03 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES ET L'EPF REUNION

CHANGEMENT DE DESTINATION BONIFICATION EPF REUNION - MESURE #9 - PPIF 2024-2028

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° **06 14 03** 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 cadastrée AH 580 d'une surface de 594 m², sise lieu-dit « Premier village »
- 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 du projet de la réalisation d'un équipement public (espaces verts naturels et aménagés).
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 09 septembre 2014.

Par courrier en date du 27 août 2025, la Commune nous informe qu'à la suite de l'appel à manifestation d'intérêts lancé le 14 août 2024 en vue de l'implantation d'une station-service elle envisage d'attribuer la parcelle AH 580 au candidat retenu pour la réalisation de ce projet.

En effet, l'implantation d'une station multifonctionnelle s'inscrit dans les orientations du programme Petite Ville de Demain (PVD) décliné dans la feuille de route de la convention cadre et a pour but la revitalisation du centre-ville.

Ce bien étant acquis dans le but d'implanter une activité économique dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2025, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes

Dès lors, il convient de procéder :

- au changement de destination en conformité avec le projet de développement économique envisagé
- à la mise en œuvre de la subvention EPF Réunion dans son dispositif #9 acté le 02 avril 2024

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **06 14 03** 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 14 03** 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,

- **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° 116/2025 du conseil d'administration du 04 novembre 2025, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle **06 14 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 La Plaine des Palmistes Lieu-dit : **Premier Village**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AH	580	77 Premier Village	572 m ²
TOTAL			572 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub - Nco**
- Situation au(x) PPR(s) : **Prescription 100 %**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
 - ☐ Emplacement réservé : **sans objet**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain nu**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Destination de l'immeuble

L'article 6 de la convention opérationnelle n° 06 14 03 « **Destination de l'immeuble** » est modifié comme suit :

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

La Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière du/des bien(s) immobilier(s) acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

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

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

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

**Réalisation d'une station-service dans le cadre de la revitalisation du centre-ville
en lien avec le programme
Petites Villes de Demain (PVD)**

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 5D à la convention opérationnelle n° 06 14 03 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser l'implantation d'une activité économique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville au titre du programme Petite Ville de Demain, 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
- ou de la signature du bail à construction

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, on peut garder mais attention aux 4 ans par rapport au preneur du bail à construction
- 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 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.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Il est précisé que la Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

La Collectivité ou son repreneur pourra néanmoins faire réaliser dans le cadre d'un bail/d'un bail à construction / bail emphytéotique sur ces biens une opération à caractère économique et/ou touristique.

Le montant de la subvention de l'EPF Réunion est de 12 000 €.

Article 4 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle **06 14 03** est modifiée comme suit :

ANNEXE 1 - A
06 14 03 - AH 580

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► Durée de portage souhaitée	5 ans
► Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	2 ans
► Nombre d'échéances calculées	4

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(inf. au seuil de consultation du Domaine)

60 000,00 €

► Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪

► Décomposition du capital à amortir par échéances

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>

			60 000,00 €
60 000,00 €		HT	TVA immo.
		TTC	
4 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	15 000,00 €
		TOTAL SUR 4 ÉCHÉANCES :	60 000,00 €
			15 000,00 € /an
			60 000,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,50%

- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

3 150,00 € HT (cf tab. amort)

3 150,00 €		HT	TVA 8.50%	TTC
4 échéances	=	Frais financiers par échéance	787,50 €	66,94 €
			854,44 €	/an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	15 787,50 €	66,94 €	15 854,44 € /an
(x 4 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	63 150,00 €	267,76 €	63 417,76 €

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 #9 Acquisitions dans les périmètres ORT des PVD et ACV, NPNRU,...)

-12 000,00 €

	HT	TVA	TTC
► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	51 150,00 €	267,76 €	51 417,76 €

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de La Plaine des Palmistes

L'EPF Réunion

projet