LA PLAINE DES PALMISTES

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 21 OCTOBRE 2026

Affaire 23-211026

Mutation foncière – Acquisition et portage par l'EPFR des terrains cadastrés AL 581 et AL 583 Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 06 26 01 entre la commune et l'EPF Réunion

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 14 octobre 2026 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 18

Absents : 4

Procurations : 06

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : Mhedi MAURER

L'an deux mille vingt-six le VINGT-ET-UN OCTOBRE à DIX-HUIT HEURES 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
THIBURCE Héliette 4ème adjointe
RIVIERE Alain 5ème adjoint
DALLEAU Gina 6ème adjointe
PAYET Mickael 7ème adjoint
MOGALIA Mélissa 8ème adjointe
ALBUFFY Sonia Conseillère Municipale
LEFLEM Bernard Conseiller Municipal
MAILLOT Béatrice Conseillère Municipale
BERGAMME Henriette Conseillère Municipale
FONTAINE Wilfrid Conseiller Municipal
FOSSY Bernard Conseiller Municipal
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

ABSENT(S) :
ARZAL Sophie Conseillère Municipale
JISTA Elian Conseiller Municipal
ROCHETAING Roseline Conseillère Municipale
AZOR Frédéric Conseiller Municipal

PROCURATION(S) :
FAUSTIN Jean Yves 1er adjoint à PAYET Mickael
IGOUFE Sabine 2ème adjointe à PAYET Johnny
DAMOUR Jean Claude 3ème adjoint à RIVIERE Alain
JULIE Willy Conseiller Municipal à LEFLEM Bernard
PROBST Emmanuelle Conseillère Municipale à MOGALIA Mélissa
BALASSY Reine Claude Conseillère Municipale à PARIEL Myriam

LE MAIRE,

Johnny PAYET

Publicité faite le 30/10/2026

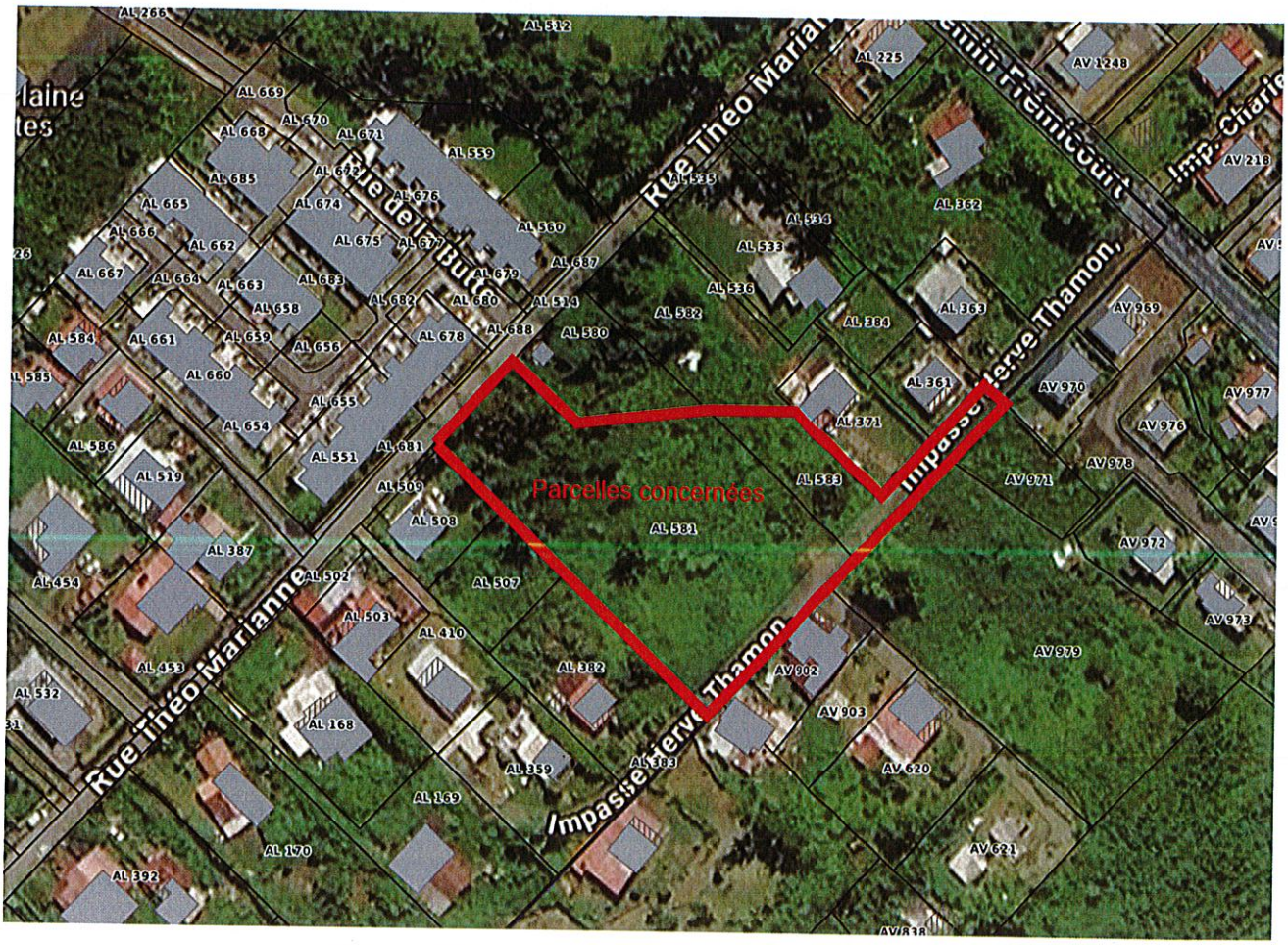
Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Affaire 23-211026

Mutation foncière – Acquisition et portage par l'EPFR des terrains cadastrés AL 581 et AL 583 Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 06 26 01 entre la commune et l'EPF Réunion

Le Maire rappelle à l'assemblée que l'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Dans le cadre, de l'achat de parcelle pour la construction de logements aidés, la commune a sollicité l'EPF Réunion pour qu'il se porte acquéreur des biens décrit ci-dessous :



- Lieu-dit : **Deuxième Village**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AL	581	Deuxième village	4 721 m²
AL	583	Deuxième village	921 m²
		TOTAL	5 642 m²

Afin de respecter les objectifs de Programme Local de l'Habitat et des politiques publiques, les parcelles seront destinées à une opération de logements aidés.

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage portant le n°06 26 01, à intervenir entre la commune et l'EPFR.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Les éléments essentiels de ladite convention sont repris ci après :

- Le prix d'acquisition des biens mentionnés dans le tableau ci-dessus est de 502 550 € et a fait l'objet d'une consultation du service des domaines
- La durée de portage est de 7 ans avec un différé de règlement de 4 ans
- Le taux de portage est de 0.75% l'an, ce qui fera pour la commune 4 échéances de paiements de 125 637.50€ TTC/ an

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

- **INVITE** les membres du Conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **APPROUVE** les termes de la convention d'acquisition foncière n° 06 26 01 annexée à la présente et toutes les pièces y afférentes
- **AUTORISE** le Maire à signer l'acte de rachat à l'issue du portage
- **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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 06 26 01

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré AL 581 - 583

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

PREAMBULE

L'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les activités de l'EPF Réunion s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (P.P.I.F) réalisé par tranches annuelles.

Les actions ou opérations ont pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de lutter contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols y compris par des actions ou des opérations de renaturation,
- de contribuer aux développement des politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée, sauf dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Ceci exposé,

<u>Il est conclu le présent contrat entre</u> :

- **La Commune de La Plaine des Palmistes,** représentée par son Maire, Monsieur PAYET Johnny, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°.....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° ...../..... du conseil d'administration du ....., ci-après dénommée **« l'EPF Réunion»**, dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

<u>Article 1 : Objet</u>

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **Deuxième Village**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AL	581	Deuxième village	4 721 m²
AL	583	Deuxième village	921 m²
		TOTAL	5 642 m²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub**
- Situation au(x) PPR(s) : **Prescription 100 % - Interdiction 7 %**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
  - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
  - ☐ Emplacement réservé : **ER F destiné à une opération de logements aidés et ER 24 destiné à la création d'une voie de 8 m d'emprise**
  - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
  - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **terrain nu en nature de friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **sept (7) années** 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 sept (7) années** 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 intitulé « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune»***.

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 **quatre (4) ans**.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.

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, un OFS.

- 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes.

Article 4 : Contribution de l'EPCI

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de minorations foncières, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

Article 5 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation…), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.

- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 6 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que des subventions de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble dans le cadre de la mesure #4.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deçà des six premiers mois. Ces modalités seront précisées dans une annexe financière modificative, qui pourra être signée sans nouvelle délibération des parties.

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à **l'annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

Projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans (*)	0,75% HT sur le capital restant dû

(*) jusqu'à 5 ans dans les périmètres ORT des communes labellisées Petite Ville de Demain (PVD)

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.

a - Principes

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPF RÉUNION en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- des impôts et taxes dans les limites et conditions précisées ci-dessous;
- du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens dans les limites et conditions précisées ci-dessous;
- de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 05 décembre 2025 **mesure # 1**) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Pour les terrains acquis à compter de 2026 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibération du Conseil d'administration du 05 décembre 2025 **mesure # 1**) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres, à compter de 2026, les taxes foncières sur le bâti et le non-bâti inférieures ou égales à 5 000 € par convention opérationnelle. Les taxes foncières sur le bâti et le non-bâti supérieures à 5 000 € restent à la charge du repreneur en totalité.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2A,**

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2B**,

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 300 000 € par opération d'aménagement ou de 500 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des **mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B)**.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

projet

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de désamiantage, de déplombage et de dépollution des sols visés ci-dessus.

b - Modalités de remboursement

Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

Exception :

Concernant le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc…, entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il pourrait bénéficier de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles seront actées par avenant modificatif 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 7 : Destination de l'immeuble

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.

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

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

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

Opération de logement comprenant à minima 60% de logements aidés

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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 8 : Revente des biens par la Commune

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune »*** des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention
- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

A l'exception des concessions d'aménagement, En cas de revente par la Collectivité ou son repreneur de tout ou partie des surfaces acquises auprès de l'EPF Réunion dans un délai de dix ans après la cession du bien, la Collectivité ou son repreneur s'oblige au versement d'un complément de prix égal à 50 % de la différence entre le prix auquel intervient la revente et le prix hors subventions auquel il l'a acquis auprès de l'EPF Réunion.

Article 9 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

La Commune ou son repreneur s'engage à assurer l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel afin que l'EPF Réunion ne soit pas inquiété à ce sujet.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, la Commune ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

La Commune ou son repreneur sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPF Réunion.et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

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

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des évènements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;

- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes évènements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

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

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;

- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;

- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Si la Commune ou son repreneur souhaite que le bien objet des présentes fasse l'objet d'une démolition par l'EPF Réunion, il devra en faire la demande écrite à l'EPF Réunion.

En cas de réponse favorable de l'EPF Réunion, ce dernier reprendra la gestion du bien jusqu'à la réalisation des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Dés notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la réalisation de ces derniers, le bien sera mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dans les conditions indiquées ci-dessus.

Il est précisé que la mise à disposition du bien à la Commune ou son repreneur ne lui permet pas d'utiliser le bien ou de permettre à un tiers désigné par lui de l'utiliser sans avoir au préalable respecté la procédure visée à l'article 10 des présentes.

Article 10 : Modalités d'utilisation des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible d'utiliser le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

Si la Commune ou son repreneur souhaite utiliser le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si la Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion permette à un tiers désigné par lui d'utiliser le bien, objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que l'utilisation par un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

L'utilisation du bien par un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

Article 11 : Autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'EPF Réunion donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

Article 12 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :
  - jusqu'à 150 000 € HT 1.50 % HT
  - de 150 000 € à 300 000 € HT 1.00 % HT
  - au delà de 300 000 € HT 0.75 % HT

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 13 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

L'EPF Réunion peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

Article 14 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de la Commune ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou son repreneur pourra, à tout moment demander à l'EPF Réunion tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

Article 15 : Litiges et contentieux

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPF Réunion.

Article 16 : Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Article 17: Durée de la convention

La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à .....,

Le .....

La Commune de La Plaine des Palmistes **L'E.P.F Réunion**

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

ANNEXE 1

06 26 01 - AL 581 - 583

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► **Durée de portage souhaitée** : **7 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** : **4**

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

(établi au vu de l'évaluation domaniale) **502 550,00 €**

► **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

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

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **502 550,00 €**

502 550,00 € / **4 échéances** =

	HT	TVA immo.	TTC	
CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	125 637,50 €		125 637,50 €	/an
TOTAL SUR 4 ÉCHÉANCES :	502 550,00 €		502 550,00 €	

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage **20 730,20 € HT** (cf tab. amort)

20 730,20 € / **4 échéances** =

	HT	TVA 8.50%	TTC	
Frais financiers par échéance	5 182,55 €	440,52 €	5 623,07 €	/an
ÉCHÉANCE ANNUELLE =	130 820,05 €	440,52 €	131 260,57 €	/an

(x 4 échéances)

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	523 280,20 €	1 762,08 €	525 042,28 €

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

	HT	TVA	TTC
► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations & subventions)	523 280,20 €	1 762,08 €	525 042,28 €

La Commune de La Plaine des Palmistes — L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM23-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026