



**LA PLAINE**  
DES PALMISTES

Affaire 15-030225

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

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 28 janvier 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **18**

Absents : 08

Procurations : 03

Total des votes : 19

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE



LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

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

L'an deux mille vingt-cinq le **TROIS FÉVRIER** à **DIX-HUIT HEURE DIX MINUTES** le Conseil municipal de La Plaine-des-Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur **PAYET Johnny**.

**PRÉSENTS** : Johnny **PAYET** Maire – Sabine **IGOUFE** 1<sup>ère</sup> adjointe – Jean-Yves **FAUSTIN** 2<sup>ème</sup> adjoint – Mylène **MAHALATCHIMY** 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan **DORO** 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina **DALLEAU** 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean-Claude **DAMOUR** 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette **THIBURCE** 7<sup>ème</sup> adjointe – Sonia **ALBUFFY** conseillère municipale – Frédéric **AZOR** conseiller municipal – Alain **RIVIERE** conseiller municipal – Sandra **GRONDIN** conseillère municipale – Marie-Lourdes **VÉLIA** conseillère municipale – Mickaël **PAYET** conseiller municipal – Elisabeth **BAGNY** conseillère municipale – Victorien **JUSTINE** conseiller municipal – Jean-Luc **SAINT-LAMBERT** conseiller municipal – Joëlle **DELATRE** conseillère municipale

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

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

Publicité faite le 07/02/2025

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



## Affaire 15-030225

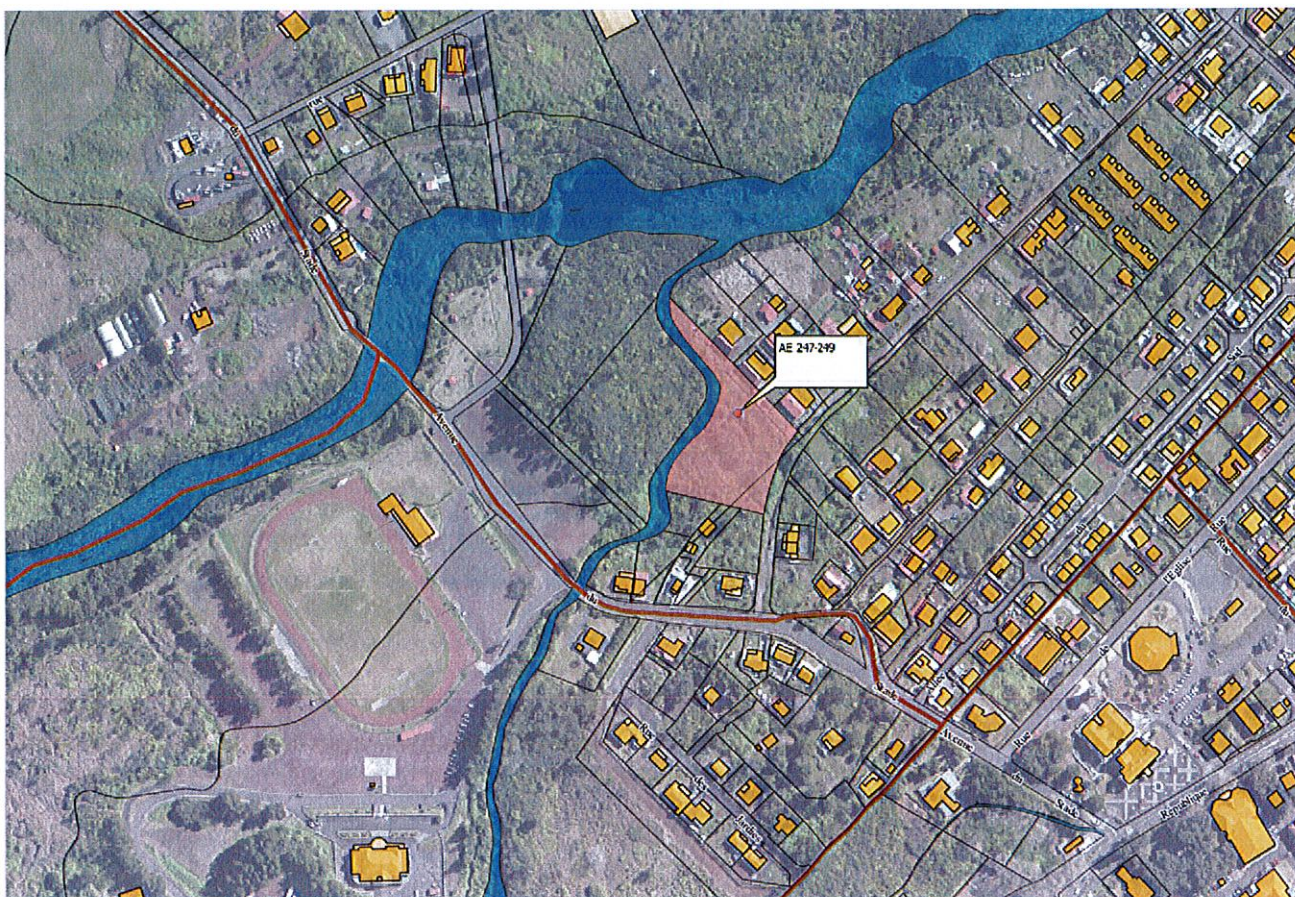
### Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 16 04, conclue entre la Commune, la SODEGIS et l'EPF Réunion

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

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

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

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



*Plan de situation des parcelles AE 247-249*

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

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



- **VALIDE** les termes du présent rapport,
  - **VALIDE** le projet d'avenant n° 1 à la convention n° 06 16 04,
  - **AUTORISE** le Maire à signer l'avenant n° 1 à la convention n° 06 16 04 avec l'EPFR et la SODEGIS,
  - **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.
- 

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



Pour copie conforme,  
Le Maire,

  
**Johnny PAYET**



## AVENANT n° 1

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

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

---

##### PREAMBULE

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

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées AE 247 - 249 d'une superficie totale de 4 696 m<sup>2</sup>, sises ligne 1000 sur le territoire de la commune de la Plaine des Palmistes ;
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre d'une opération de logement comprenant à minima 60 % de logements aidés ;
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par la Commune ou son repreneur.

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

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

**Objet de l'avenant**

La SODEGIS opérateur désigné par la Commune de la Plaine des Palmistes s'engage à réaliser **une opération dénommée Les oiseaux verts comportant 18 logements aidés de type LLTS**  
Dès lors il convient de procéder :

- à la désignation du repreneur (avec option remboursement des échéances et frais par le repreneur)
- à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif n°5 acté le 02 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 06 16 04 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur PAYET Johnny, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ....., ci-après dénommée « **la Commune** »,  
D'une part,
- **La Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social (SOEGIS)**, dont le siège est situé 7, rue Jean Couturier sur la commune de LE TAMPON, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie FUMAZ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration du ....., ci-après dénommée « **le repreneur** »  
D'autre part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération n° 102/2024 du conseil d'administration du 8 octobre 2024, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE  
D'autre part,

**Article 1 : Objet**

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

Sur la Commune de la Plaine des Palmistes Lieu-dit : Ligne 1000

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

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub (3 665 m<sup>2</sup>) et Nco (1 031 m<sup>2</sup>)**
- Situation au(x) PPR(s) : **aléa moyen à fort sur la zone Nco - hors risque sur la zone Ub**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
  - .....Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
  - Emplacement réservé : **ER n°13**
  - Servitude Département/irrigation : **sans objet**
  - Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **friche**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

**Article 2 : Désignation du repreneur**

L'article 3 de la convention opérationnelle n° 06 16 04 est modifié comme suit :

« La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.
- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.
- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.
- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

La Commune par délibération en date du ..... a désigné la SODEGIS, signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

En outre la Commune a souhaité que la gestion du bien soit transférée à la SODEGIS pendant toute la durée de portage par l'EPF Réunion.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et à la convention opérationnelle N° 06 16 04, la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné. »

Dans le cadre de l'acquisition menée par l'EPF Réunion du (des) bien (s) objets des présentes, les échéances financières et divers frais engagés, ont été payés par la Commune.

Il s'agit des factures :

Désignation	TITRES									
	N° Fct	Date Titre	N° Bord.	N° Titre	Compte	Montant HT	TVA	Montant TTC	Date de régl.	Total
Coût de revient 1ère échéance 2021 Solde	14/21	12/01/2021	4	14	2763	75 000,00 €		75 000,00 €	08/04/2021	75 000,00 €
	12/22	13/01/2022	9	14	2763	75 000,00 €		75 000,00 €	31/05/2022	75 000,00 €
						150 000,00 €				150 000,00 €
Remb. Frais de notaire	287/17	07/07/2017	63	385	601298	3 449,26 €	272,28 €	3 721,54 €	18/10/2017	3 721,54 €

Désignation	TITRES (hors stocks)									
	N° Fct	Date Titre	N° Bord.	N° Titre	Compte	Montant HT	TVA	Montant TTC	Date de régl.	Total
Coût d'intervention	NEANT (cf. délibération 02/2015 du 26/02/2015)									-
Frais financiers 1ère échéance Solde	15/21	12/01/2021	4	18	7064	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	19/02/2021	3 661,88 €
	13/22	13/01/2022	9	20	7064	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 €	31/05/2022	3 661,88 €
						6 750,00 €	573,76 €			7 323,76 €

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20250203-DCM15-030225-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
N° de l'acte : 06 16 04 AE 2472-249

Les factures, ci-dessus répertoriées, et le cas échéant les factures payées par l'EPFR après signature des présentes, devront faire l'objet d'un remboursement par le repreneur au profit de l'EPF Réunion dès application du présent avenant et dans un délai de deux mois à compter de la présentation des factures par l'EPF Réunion au repreneur.

Dès perception des fonds, l'EPF Réunion procédera à leur remboursement au profit de la Commune.

**Article 3 : Subvention de l'EPF Réunion :**

L'article 6D à la convention opérationnelle n° 06 16 04 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles sont actées aux présentes ainsi que dans une convention de financement.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou son repreneur de la manière suivante :

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité ou à son repreneur et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, savoir :

la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :

- de l'ordre de service de démarrage des travaux par la collectivité ou son repreneur
- ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie

et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :

- du procès-verbal de réception de ces travaux,
- ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)
- ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,
- et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le 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.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

#### **Mesure #5 Logements sociaux LLTS LLS**

L'EPF RÉUNION s'engage à verser une subvention dans les conditions visées ci-dessus à la Commune ou son repreneur d'un montant maximum de 30 % du montant total du prix du/de(s) terrains (hors frais), dans la limite d'un montant maximum de 300 000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements de LLTS et LLS ou 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

#### **Article 4 : annexe financière**

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

## ANNEXE 1

06 16 04 - AE 247 - 249

## MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

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

## REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

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

*(inf. au seuil de consultation du Domaine)*

150 000,00 €

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪

▶ Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =&gt;

150 000,00 €

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

## FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage

6 750,00 € HT (cf tab. amort)

6 750,00 €		HT	TVA 8.50%	TTC	
2 échéances	=	<i>Frais financiers par échéance</i>	3 375,00 €	286,88 €	3 661,88 € /an

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

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

## AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

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

HT TVA TTC

▪ Coût d'intervention de l'EPFR

PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015

▪ Frais d'acquisition et de gestion :

cf. modalités prévues à l'article [ *Coût de revient à la Commune ou son repreneur* ], de la convention

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

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

▪ Subvention EPFR du PPIF 2024-2028

*(mesure #5 en faveur du logement très social (+60% LLS/LLTS))*

-45 000,00 €

HT TVA TTC

▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)

111 750,00 € 573,76 € 112 323,76 €

La Commune

L'EPF Réunion

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

La Commune de la Plaine des Palmistes

La SODEGIS

L'EPF Réunion

PROJET

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