



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 17 JUIN 2025**

AFFAIRE N° 43-20250617

**PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE SUBVENTION A
L'EPFR POUR UNE PARCELLE FONCIERE FAISANT L'OBJET DE
DESIGNATION D'UN BAILLEUR SOCIAL AU TITRE DE L'ACCORD CADRE
DE L'ANNEE 2024 : APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 21 02
ET SON AVENANT N° 1 CONCLUS ENTRE LA COMMUNE DE L'ENTRE-
DEUX, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF REUNION**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept du mois de juin à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 11 juin 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20250617, puis de l'affaire n° 11 à l'affaire n° 26-20250617 et de l'affaire n° 28 à l'affaire n° 53-20250617) puis de celle de Monsieur VALY Bachil, 1^{er} Vice-Président (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 09-20250617) et de celle de Madame COURTOIS Vanessa, 3^e Vice-Présidente (à l'affaire n° 10-20250617 ainsi qu'à l'affaire n° 27-20250617).

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 13

Absents : 04

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : 16

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 29-20250617), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENCE Jack, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 53-20250617 hormis l'affaire n° 46-20250617), MUSSARD Rose Andrée.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 33-20250617), GROSSET-PARIS Isabelle.

LAFOSSE Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PICARDO Bernard représenté par GASTRIN Albert, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 30 à l'affaire n° 53-20250617).

BENARD Monique représentée par BLARD Régine, SOUBAYA Josian représenté par MONDON Laurence, FONTAINE Gilles représenté par BASSIRE Nathalie.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HOAREAU Sylvain représenté par MUSSARD Harry, KBIDI Emeline représentée par MUSSARD Rose Andrée, LANDRY Christian représenté par JAVELLE Blanche Reine, FULBERT GERARD Gilberte représentée par LEICHNIG Stéphanie, HUET Marie-Josée représentée par LEVENEUR Inelda.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil représenté par GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 34 à l'affaire n° 53-20250617).

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEJOYEUX Marie Andrée, LEBON David, VIENNE Axel, LEVENEUR Inelda et HUET Marie-Josée (à l'affaire n° 46-20250617).

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame MONDON Laurence a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 43-20250617

PLH – DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE – VOTE DE SUBVENTION A L'EPFR POUR UNE PARCELLE FONCIERE FAISANT L'OBJET DE DESIGNATION D'UN BAILLEUR SOCIAL AU TITRE DE L'ACCORD CADRE DE L'ANNEE 2024 : APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 21 02 ET SON AVENANT N° 1 CONCLUS ENTRE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF REUNION

Le Président informe que l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion) a été créée en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres et de toutes personnes publiques, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Le Président rappelle que :

- le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est exécutoire depuis le mois de mars 2019,
- la mise en œuvre de la minoration foncière pour les acquisitions destinées à la réalisation d'opérations de logements aidés vise à modérer les loyers.

Le Président informe que cette opération de minoration foncière figure dans le programme d'actions pluriannuel du PLHi.

Faisant suite à la préparation du nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention Foncier (PPIF) pour la période 2024/2028 de l'EPFR, il a été convenu de revoir la convention cadre sur trois principaux points :

- passer à une convention pluriannuelle sur 5 ans,
- revoir le montant d'intervention,
- moduler l'intervention en fonction de certains territoires.

Ainsi, la nouvelle convention cadre approuvée lors du Conseil communautaire en date du 26 juillet 2024, fixe le montant pluriannuel d'intervention de la CASUD à 2 500 000 € pour la période de 2024/2028.

Pour les fonciers qui se situent hors zone des hauts, le plafond d'intervention est fixé à 80.000 € par opération.

En ce qui concerne les terrains situés en bourg de proximité et Territoires Ruraux Habités (TRH) avec des programmes plus difficiles à équilibrer, le montant d'intervention sera plafonné à 100.000 € par opération.

Le Président précise que le vote de subvention pour chaque foncier intervient après la désignation du bailleur social par la commune.

Les subventions qui seront versées à l'EPFR sont inscrites en investissement au titre des fonds de concours.

Il indique que par courriel en date du 1^{er} avril 2025, l'EPFR propose à la CASUD de subventionner le foncier suivant sur la Commune de l'Entre-Deux :

Convention	Parcelles cadastrales	Montant acquisition	Montant de bonification CASUD
03 21 02	AR 443 & AR 444	549 560 €	100 000 €
	Total	549 560 €	100 000 €

L'avenant à la convention d'acquisition foncière est annexé à cette délibération et précise les modalités d'octroi de la subvention.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver l'octroi d'une subvention à l'EPFR pour un montant de 100 000 €,
- d'approuver l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 03 21 02 et son avenant n° 1 conclus entre la Commune de l'Entre-Deux, la CASUD, la SEMADER et l'EPFR,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré (Mme Laurence MONDON, Mme Augustine ROMANO, M. Bernard PICARDO, M. Henri-Claude HUET, Mme Blanche Reine JAVELLE, M. Harry MUSSARD, Mme Isabelle GROSSET PARIS, M. Olivier RIVIERE, Mme Catherine TURPIN, M. Patrice THIEN AH KOON, Mme Régine BLARD, Mme Gilberte GERARD, Mme Emeline K/BIDI, M. Sylvain HOARAU, M. Josian SOUBAYA, Mme Vanessa COURTOIS, en tant que membres du Conseil d'administration de l'EPFR ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle) à l'unanimité des suffrages exprimés,

- approuve l'octroi d'une subvention à l'EPFR pour un montant de 100 000 €,**

- approuve l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 03 21 02 et son avenant n° 1 conclus entre la Commune de l'Entre-Deux, la CASUD, la SEMADER et l'EPFR,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 28

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 02/07/2025



AVENANT n° 2

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 03 21 02 ET SON AVENANT N°1 CONCLUS ENTRE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX, LA CASUD, LA SEMADER ET L'EPF REUNION

SUBVENTION CASUD

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 03 21 02 conclue le 12/01/2022 et son avenant n°1 conclu le 2/12/2024 entre la Commune de l'Entre-Deux, la SEMADER et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées AR 443 - 444 d'une superficie totale 7 410 m², sises dans le secteur de Bras-Long sur le territoire de la Commune de l'Entre-Deux (974),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 10 ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre **d'équipements publics et logements aidés**,
- Des conditions de gestion de ces parcelles dès son acquisition par l'EPF Réunion.
- Selon l'Avenant n°1 :
 - Désignation de la SEMADER en tant que repreneur sur une partie des parcelles, AR 443 - 444 d'une emprise d'environ 4 996 m² qui sera rétrocédée dans un délai de 4 ans après acquisition. Le solde du terrain du terrain reste en portage pour le compte de la Commune de l'Entre-Deux, pour une durée de portage de 10 ans.
 - Subvention de l'EPF Réunion, concernant la partie du terrain d'environ 4 996 m² sur laquelle la Commune a désigné la SEMADER en qualité de repreneur :
 - o Mesure n° 5 actée par le conseil d'administration le 02 avril 2024.

- o Dispositif « Bonus Petits Logements » acté par le conseil d'administration le 02 avril 2024.
- Destination de l'immeuble :
 - o En ce qui concerne la partie du terrain d'environ 4 996 m² sur laquelle la Commune a désigné la SEMADER en qualité de repreneur, la destination prévue par la Commune, est une opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés type LLTS comportant à minima 40% de petits logements.
 - o En ce qui concerne la partie du terrain sur laquelle la Commune reste le repreneur, d'une superficie d'environ 2 369 m², la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est un équipement public.

Lesdites parcelles de terrain ont été acquises par l'EPF Réunion en date du 2 février 2022.

Par convention cadre 2024-2028 conclue entre la CASUD et l'EPF Réunion il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par l'EPCI à l'EPF Réunion, d'une subvention en faveur du logement aidé dans les conditions déterminées aux présentes.

Objet de l'avenant

La SEMADER, opérateur désigné par la Commune de l'Entre-Deux, s'engage à réaliser **une opération de logements aidés comprenant plus de 60% de logements aidés de type LLS/LLTS dont a minima 40% de petits logements.**

Dès lors il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la minoration CASUD actée dans la convention-cadre signée en date du 12 novembre 2024.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **03 21 02 et de son avenant n°1** 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 l'Entre-Deux**, représentée par son Maire, Monsieur Bachil VALY, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **La Communauté d'Agglomération du SUD** représentée par son Président, Monsieur Jacquet HOARAU, habilité à la signature du présent avenant par délibération n° du Bureau / Conseil Communautaire du, ci-après dénommée « **la CASUD** »,

D'autre part,

- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER)** dont le siège est situé 52 route des sables sur la commune d'Etang-Salé, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY, 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° 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,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 2 à la convention opérationnelle 03 21 02 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion pour la partie du terrain d'environ 4 996 m² sur laquelle la Commune a désigné la SEMADER en qualité de repreneur, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de l'Entre-Deux Lieu-dit : **Bras-long**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AR	443	Grand Fond	40a80ca
AR	444	Grand Fond	33a30ca
TOTAL			74a10ca

- Superficie apparente : 7 365 m²
- Zonage au P.L.U. approuvé le 24/09/24 : **AUb**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - ☐ Servitude Monuments Historiques : **sans objet**
 - ☐ Emplacement réservé : **ER n°119 (Impasse de Passiflore)**
 - ☐ Servitude Département/irrigation : **Canalisation SAPHIR**
 - ☐ Servitude conventionnelle : **sans objet**
- Nature du bien : **Terrain nu en nature de friche légère**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Contribution de l'EPCI

Il est créé un article 5 E à la convention 03 21 02

Pour la partie du terrain d'environ 4 996 m² sur laquelle la Commune a désigné la SEMADER en qualité de repreneur

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération de logements aidés, il bénéficie de la minoration foncière de la CASUD, dans les conditions suivantes :

L'EPCI s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant maximum de 20 % calculée sur le prix d'acquisition des terrains (hors frais) dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés.

Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires, PLS, PSLA, PTZ et LLI.

Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

Cette subvention est plafonnée à quatre-vingt mille euros (80.000 euros) par opération foncière. Sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

Elle pourra toutefois être plafonnée à cent mille euros (100.000 euros) par opération foncière, pour les secteurs des bourgs comme définis au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur, savoir :

- La Commune de l'Entre Deux,
- La Commune de St-Philippe,

- Pour la Commune de St-Joseph :
 - Grand Coude,
 - Jean Petit,
 - Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse,

- Pour la Commune du Tampon :
 - Bois Court,
 - Bourg Murat,
 - Pont d'Yves / Bras de Pontho,
 - Bérive,

Mais également pour les biens destinés à des opérations de logements aidés, situés en « continuité écologique » ou « Territoire Ruraux Habités (TRH) » au SAR, dès lors que le bien concerné est classé en emplacement réservé (logement) au PLU et que les opérations à venir, bénéficient d'aides publiques complémentaires (LBU, FRAFU, etc).

Ce règlement devra intervenir dans un délai de 2 mois à dater de la facturation de l'EPF Réunion.

Le montant de la subvention de la CASUD est de 100 000 € ».

Modalités de mise en œuvre de la contribution de l'EPCI

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat comprenant a minima la destination prévue, la totalité de la contribution de l'EPCI ainsi que prévue aux présentes devra faire l'objet d'un remboursement à l'EPCI et/ou à l'EPF Réunion et ce par le dernier attributaire de cette contribution.

Le montant de la subvention de l'EPCI sera réintégré dans le prix de revient de l'immeuble augmenté des frais de portage correspondants et ce depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de rachat de l'immeuble par la commune ou son repreneur à l'EPF Réunion.

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'EPCI et 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.

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI et/ou de l'EPF Réunion, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non-respect par la Commune ou son repreneur de son engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI à ce dernier et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non-respect de la destination prévue aux présentes. »

Article 3 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 03 21 02 est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

03 21 02 - Annexe modificative - SEMADER

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

- Durée de portage souhaitée4 ans
- Différé de règlement souhaité4 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- Nombre d'échéances calculées1

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

- Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
*(établi au vu de l'évaluation domaniale)*549 560.00 €

- Déductions éventuelles (minorations foncières)
 - Déduction de la bonification de la CASUD convention cadre 2024-2028-100 000.00 €
 -
 -

- Décomposition du capital à amortir par échéances
- Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>449 560.00 €

			HT	TVA immo. 2.10%	TTC
449 560.00 €	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	449 560.00 €	9 440.76 €	459 000.76 €
1 échéance					

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

- A) Frais de portage à 0.75%
- Total des frais financiers calculés sur la durée du portage13 486.80 € HT (cf tab. amort)

			HT	TVA 8.50%	TTC
13 486.80 €	=	Frais financiers par échéance	13 486.80 €	1 146.38 €	14 633.18 €
1 échéance					

MONTANT ÉCHÉANCE =463 046.80 €10 587.14 €473 633.94 €
(x 1 échéance)

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))-164 868.00 €
 - montant des bonus en faveur des priorités de l'EPF Réunion-54 956.00 €

- | | | HT | TVA | TTC |
|--|---------------|--------------|-------------|--------------|
| ► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | | 243 222.80 € | 10 587.14 € | 253 809.94 € |
| La Commune | L'EPF Réunion | la CASUD | SEMADER | |

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de l'Entre-Deux

La CASUD

LA SEMADER

L'EPF Réunion