DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 MAI 2025

AFFAIRE N°2025-CM/059 : ACQUISITION DES LOGEMENTS SITUES DANS DES ZONES DE GLISSEMENT DE TERRAIN DE GRANDE AMPLEUR AU TITRE AU FONDS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM) DIT FONDS BARNIER - CONVENTION TRIPARTITE

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 21 mai 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 14 mai 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 19
Absents : 10
Représentés : 02
Total des votes : 21

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 mai, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Présents : PAPAYA Sidoleine - DAMOUR Marcel – LUCILLY Harry – GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick – SINAPIN Marie Jacqueline – DE LAMOTHE Jean Bernard - RAYAPIN Marie Kenny – TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - BRANCALIN Sandrine – ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy.

Absents : VIADERE Marie Ange – MAILLOT Yann – ELISABETH Marie Jeanne - FOUASSIN Stéphane – BOYER Laurent – PADRE Hermina - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude – ELISABETH Karine - PAPAYA Mélissa.

Ont voté par procuration : MAILLOT Yann (procuration donnée à ROBERT Laurencine) – PADRE Hermina (procuration donnée à SINAPIN Jacqueline).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 28/05/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Dans le cadre de l'acquisition des logements situés dans des zones de glissement de terrain de grande ampleur au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier, la collectivité souhaite solliciter l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) en vue des acquisitions amiables des biens.
En effet, le recours aux capacités opérationnelles de l'EPF Réunion (ingénierie et moyens financiers) présente de multiples avantages pour les communes dans le cadre de la mise en œuvre des procédures administratives et techniques liées aux démarches d'acquisition auprès des particuliers, au portage foncier des parcelles et à la démolition des bâtis.

Après échanges entre les services de la DEAL, du BRGM et de la Commune, un ensemble de parcelles très fortement exposées aux risques gravitaires a été identifié comme prioritaire en vue d'une évacuation définitive dans les secteurs suivants :

Secteur	Parcelle
Mare à Goyaves	AK 64
Mare à Goyaves	AK 195
Mare à Goyaves	AK 204
Ilet à Vidot	AY 177
Grand Ilet	BM 248
Grand Ilet	BM 250

Il est présenté aux membres du conseil, la convention tripartite entre la Commune, l'Etat représenté par le Préfet du département et l'Établissement Public Foncier de La Réunion représentée par sa Directrice Générale, pour l'acquisition de biens immobiliers soumis à un risque naturel grave et soudain ayant recours aux crédits du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) et au portage foncier par l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

Cette convention a pour objet de définir le dispositif d'acquisition par voie amiable, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Salazie des immeubles bâtis figurant ci-dessus.

Le montant prévisionnel de la subvention de l'État pour l'acquisition des parcelles est de 1 084 034,00 € HT hors frais de notaire (1 113 684,00 € HT estimé avec les frais de notaire).

Le montant prévisionnel de la subvention de l'État à la démolition des bâtis est de 416 587,00 € HT.
Le montant prévisionnel total de la subvention de l'État à l'ensemble de l'opération est de 1 530 271,00 € H.T.

La mise en œuvre de cette subvention s'effectue par le biais d'une convention d'attribution de subvention signée par l'EPF Réunion et l'État (Le Préfet de La Réunion).

La participation financière de l'État couvre l'intégralité des coûts liés à l'acquisition des parcelles bâties, à savoir les indemnités totales (valeur du bien et annexes), les frais de notaire et les coûts des travaux de démolition (frais d'études et de sécurisation avant démolition, dépollution, désamiantage et travaux de démolition).

La durée de la convention est fixée jusqu'au 31 décembre 2027, date à laquelle les parcelles visées ci-dessus après démolition auront été rétrocédées par l'EPF Réunion à la Commune de Salazie. La durée de cette convention pourra être modifiée par avenant.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Les modalités d'intervention de l'EPFR feront l'objet d'une convention opérationnelle d'acquisition foncière bipartite, entre la Ville et l'établissement public, qui doit au préalable être validée par son conseil d'administration puis par le conseil municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu l'article L.2121-23 du CGCT,
Vu l'article L.2121-29 du CGCT : le Conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,
Vu l'article L.2122-21 du CGCT précise que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment « *de passer dans les mêmes formes les actes de vente, échange, partage, acceptation de dons ou legs, acquisition, transaction, lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du présent code* »,
Vu l'article L.2241-1 du CGCT indique que "le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. [...] Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines",
Vu la convention pour l'acquisition de biens immobiliers soumis à un risque naturel grave et soudain ayant recours aux crédits du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) et au portage foncier de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) ci-annexée à la présente délibération.

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (21 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention pour l'acquisition de biens immobiliers soumis à un risque naturel grave et soudain ayant recours aux crédits du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) et au portage foncier de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis à compter de sa publication et sa réception par les services du contrôle de légalité.

.....
.....

Ont signé au registre des délibérations :

La secrétaire de séance,

Vincent ELISABETH

Pour copie conforme,
Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

epf Réunion

Au coeur de l'île, rayonne!
COMMUNE SALAZIE

Convention
pour l'acquisition de biens immobiliers soumis à un risque naturel grave et soudain
-
ayant recours aux crédits du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) et au portage foncier de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR)

Entre :

L'État,
Représenté par le Préfet du département de La Réunion, Monsieur Patrice LATRON

d'une part,

La commune de Salazie,
Représentée par son Maire, Mme Sidoleine PAPAYA, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n°..... du conseil municipal du .....

d'autre part,

et enfin,

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 dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

PREAMBULE

Dans le cadre des études menées par le BRGM sur les phénomènes gravitaires auquel est soumis le cirque de Salazie, le rapport d'expertise BRGM/RP – 64089-FR élaboré en 2015 a conclu à l'exposition élevée aux mouvements de terrain de certaines maisons d'habitation situées dans le Cirque de Salazie.

Sur la base des recommandations du BRGM, la Préfecture a informé la Commune par un courrier en date du 25 juin 2018 qu'une procédure d'évacuation définitive des zones habitées les plus exposées s'imposait afin « d'écarter de ces dangers les familles menacées ».

Aussi, après échanges entre les services de la DEAL, du BRGM et de la Commune, un ensemble de parcelles trop fortement exposées aux risques gravitaires a été identifié comme prioritaire en vue d'une évacuation définitive dans les secteurs suivants :

- Mare à Goyaves, AK 64 (rapport BRGM/RP–64089-FR de 2015)
- Mare à Goyaves AK 195 (rapport BRGM/RP–64089-FR de 2015)
- Mare à Goyaves AK 204 (rapport BRGM/RP–64089-FR de 2015)
- Îlet à Vidot, AY 177 (rapport BRGM/RP-69465-FR de 2018)
- Grand Îlet, BM 248 (rapport BRGM/RP–64089-FR de 2015)
- Grand Îlet, BM 250 (BRGM/RP-64089-FR de 2015)

Afin de mettre en œuvre la procédure permettant de mobiliser des fonds d'indemnisation visant à financer l'évacuation d'urgence et le relogement temporaire, ainsi que la perte des biens pour ces familles, la Commune a délibéré en date du 19 juin 2018.

Des arrêtés d'évacuation ont été pris respectivement

- le 12 mars 2025 pour la parcelle AK 64
- le 20 août 2021 pour la parcelle AK 195
- le 12 juillet 2016 pour la parcelle AK 204
- le 03 avril 2024 pour la parcelle AY 177
- le 13 août 2024 pour la parcelle BM 248
- le 28 avril 2025 pour la parcelle BM 250

La notification des arrêtés municipaux d'évacuation définitive et d'interdiction d'accès aux parcelles étant intervenues le :

- le 13 mai 2025 pour la parcelle AK 64
- le 20 août 2021 pour la parcelle AK 195
- le 12 juillet 2016 pour la parcelle AK 204
- le 05 avril 2024 pour la parcelle AY 177
- le 22 août 2024 pour la parcelle BM 248
- le 28 avril 2025 pour la parcelle BM 250

La procédure nécessite en outre, lors d'une phase transitoire, de reloger temporairement certaines de ces familles.

Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), dit « Fonds Barnier », constitue l'une des principales sources de financement de la politique nationale de prévention des risques naturels. L'une des actions éligibles au Fonds est l'acquisition, par les communes notamment, de biens exposés à un risque naturel majeur et soudain, par voie amiable ou d'expropriation, afin d'évacuer de manière permanente ces populations résidant dans des zones particulièrement exposées et de se réinstaller en dehors des zones à risques. Cette action vise à assurer la mise en sécurité d'une population exposée des sites libérés d'une occupation humaine incompatible avec l'existence d'un risque naturel. Les subventions du Fonds Barnier couvrent l'intégralité des frais engagés par la collectivité publique pour

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

l'acquisition des biens immobiliers soumis à un risque naturel majeur et soudain : acquisitions (sur la base des estimations de France Domaine), frais de notaire et coûts des travaux de démolition (frais d'études et de sécurisation avant démolition, dépollution, désamiantage et travaux de démolition).

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 (PPIF) réalisé par tranches annuelles. Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

Le décret n° 2021-518 du 29 avril 2021, qui intègre l'article D. 561-12-1 au code de l'environnement, permet à l'EPFR d'être directement bénéficiaire des crédits du FPRNM pour des opérations d'expropriations ou d'acquisitions amiables.
Cet article dispose que l'intervention de l'EPFR est conditionnée à la signature préalable par l'établissement public foncier d'une convention cadre avec l'Etat et de conventions opérationnelles avec les communes concernées ou leurs groupements. La convention cadre précise les modalités de versement à l'établissement public foncier et d'utilisation des crédits du fonds de prévention des risques naturels majeurs ainsi que les modalités d'intervention de l'établissement public foncier sur l'ensemble d'un secteur, notamment le volume global et les priorités d'intervention.

Dans ce contexte, le recours aux capacités opérationnelles de l'EPF Réunion (ingénierie et moyens financiers) présente de multiples avantages pour les communes dans le cadre de la mise en œuvre des procédures administratives et techniques liées aux démarches d'acquisition auprès des particuliers, au portage foncier des parcelles et à la démolition des bâtis.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1er - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir le dispositif d'acquisition par voie amiable, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Salazie des immeubles bâtis ci-dessous, situés sur son territoire :

Lieu-dit	Référence cadastrale
Mare à Goyave	AK 64
Mare à Goyave	AK 195
Mare à Goyave	AK 204
Ilet à Vidot	AY 177
Grand Ilet	BM 248
Grand Ilet	BM 250

L'État participe financièrement à ce dispositif à travers le FPRNM (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs) dans le but d'évacuer de manière permanente ses occupants, dont les biens sont soumis à un danger grave et soudain de mouvements de terrain, et de leur permettre de se réinstaller en dehors d'une zone à risques.

Le montant prévisionnel de la subvention de l'État à l'acquisition des parcelles est de 1 084 034,00 € HT hors frais de notaire (1 113 684,00 € HT estimés avec les frais de notaire).

Le montant prévisionnel de la subvention de l'État à la démolition des bâtis est de 416 587,00 € HT.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Le montant prévisionnel total de la subvention de l'État à l'ensemble de l'opération est de 1 530 271,00 € H.T.

La mise en œuvre de cette subvention s'effectue par le biais d'une convention d'attribution de subvention signée par l'EPF Réunion et l'État (Le Préfet de La Réunion).

La participation financière de l'État couvre l'intégralité des coûts liés à l'acquisition de la parcelle bâtie, à savoir les indemnités totales (valeur du bien et annexes), frais de notaire et coûts des travaux de démolition (frais d'études et de sécurisation avant démolition, dépollution, désamiantage et travaux de démolition).
Concernant plus particulièrement les frais de notaire :

La participation de l'État couvre les frais de notaire d'acquisition et de rétrocession du bien.
l'EPF Réunion étant le seul bénéficiaire de la convention de financement, l'État ne peut verser le montant de la subvention qu'à l'Établissement Public Foncier de la Réunion.

Afin de permettre à la commune de bénéficier d'une aide pour ses frais, l'État s'engage à verser la totalité de la subvention liée aux frais de notaire à l'Établissement Public Foncier de la Réunion qui lui s'engage à reverser à la commune le montant desdits frais réglés par la commune lors de la rétrocession du bien à cette dernière.

Article 2 - MODALITÉS D'ACQUISITION DES PARCELLES

En accord avec la commune de Salazie, l'EPF Réunion réalise l'acquisition des parcelles dans les conditions précisées à l'article 1 et les rétrocède ultérieurement à la commune, après démolition des bâtis. Les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession font l'objet d'une convention opérationnelle d'acquisition foncière entre la commune de Salazie et l'EPF Réunion, qui précise les modalités et les engagements de chacune des parties, notamment :

- le périmètre d'intervention foncière
- la durée de portage
- le budget prévisionnel affecté à l'opération
- les différentes modalités d'acquisition et les conditions de cession des biens portés conformément à la présente convention.
- la commune a l'obligation de rendre inconstructible les terrains acquis dans un délai de trois ans à compter de l'acquisition, sous peine d'un remboursement de la commune à l'Etat de la subvention visée à l'article 1er. En effet, aucune nouvelle construction de nature à engendrer une mise en danger de la vie humaine ne peut être opérée sur les terrains concernés (C. env., L. 561-3).

Il est précisé que l'acquisition des parcelles bâties ne pourra être réalisée par l'EPF Réunion qu'à la condition qu'elles soient assurées et libres de toute occupation.

L'EPF Réunion ne met pas en œuvre de frais de portage pour la réalisation de ces opérations d'acquisitions.

Article 3 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION DE L'ÉTAT

La convention d'attribution de la subvention (cf supra, art. 1er) reposera notamment sur la délibération de l'EPFR actant la mise en œuvre de la procédure d'acquisition du bien immobilier auprès des propriétaires pour les parcelles concernées par la présente convention, ainsi que sur l'estimation de ces

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

parcelles par France Domaine et des frais relatifs aux actes notariés (frais engendrés à l'achat par l'EPF Réunion et frais engendrés lors de la rétrocession à la commune de Salazie).

Les conditions de versement de la subvention de l'État pour l'acquisition des parcelles visées à l'article 1er sont précisées dans la convention d'attribution de subvention signée par l'EPFR et l'État (Le Préfet de La Réunion). Elle prévoira le versement d'acomptes au regard de l'avancement progressif des dépenses engagées par le bénéficiaire dans la limite de 80 % de la subvention, ainsi que le versement du solde à l'appui des justificatifs (notamment des actes notariés) montrant la réalisation pleine et effective des actions prévues par l'objet de la convention : indemnités d'acquisitions des biens, frais de notaire et coûts des travaux de démolition (frais d'études et de sécurisation avant démolition, dépollution, désamiantage et travaux de démolition). Il sera intégré à la convention d'attribution de subvention la condition pour la commune de rendre inconstructible les terrains acquis dans un délai de trois ans à compter de leur acquisition sous peine pour elle de rembourser la subvention.

La Commune devra se rapprocher de l'Etat pour remplir cette obligation afin qu'aucune nouvelle construction de nature à engendrer une mise en danger de la vie humaine ne puisse être réalisée sur ces terrains.

Les coûts supportés par l'EPF Réunion pour la mise en œuvre des acquisitions non pris en charge par la participation financière de l'État seront payés par la commune de Salazie à l'EPF Réunion.

S'agissant de biens impropres à tout usage (compte tenu des risques) et à démolir, le régime de la TVA devrait être celui de la TVA sur marge. Le prix de vente étant égal au prix d'acquisition, le montant de cette TVA sera nul.

Article 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La convention est valide jusqu'au 31 décembre 2027 date à laquelle les parcelles visées à l'article 1er, après démolition, auront été rétrocédées par l'EPF Réunion à la commune de Salazie. La durée de cette convention pourra être modifiée par avenant (cf infra, article 6).

Article 5 - SUIVI DE LA CONVENTION

Les parties conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention dans le cadre d'un comité technique. Ce comité aura notamment pour mission de suivre les acquisitions, d'identifier les difficultés éventuellement rencontrées et de proposer le cas échéant des solutions.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de l'avancement des différentes actions nécessaires à la mise en œuvre de la convention et relatives notamment à :

- la convention d'attribution de subvention visé à l'article 1er : envoi des documents nécessaires de l'EPFR au service instructeur (Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement, Service prévention des risques naturels et routiers) pour son élaboration, sa notification et sa mise en œuvre (concernant notamment la mise en paiement)
- l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles précisées à l'article 1er puis leur démolition.

Article 6 - MODIFICATION DE L'EXECUTION DE LA CONVENTION

Les modalités d'exécution de la présente convention pourront être modifiées, sous réserve de l'accord des trois signataires, et à condition que son objet ne soit pas remis en cause.

Si la modification porte sur la durée de la convention, elle devra intervenir avant l'expiration du délai indiqué à l'article 4.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Article 7 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET ANNULATION DE LA SUBVENTION

Le présent protocole peut être résilié d'un commun accord entre les parties.
En cas de non-respect total ou partiel des obligations décrites dans la présente subvention, les signataires s'exposent à l'annulation de la subvention.

Article 8 - LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Article 9 - DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La date d'entrée en vigueur de la convention est celle de la dernière signature apposée sur le document.
Fait à Saint-Denis en trois exemplaires, le .....

La Directrice Générale de l'EPF Réunion

Christine PARAMÉ

Le Maire de la commune de Salazie

Sidoleine PAPAYA

Le Préfet

Patrice LATRON

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250520-DCM-2025-059-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025