DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 04 MARS 2025

AFFAIRE N°2025-CM/025 : AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 21 09 05 CONCLU ENTRE L'EPFR ET LA VILLE – CHANGEMENT DE DESTINATION / BONIFICATION DE L'EPFR – PARCELLE AV 376

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 05 mars 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 26 février 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 01
Total des votes : 21

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-cinq, le 04 mars, 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 - MAILLOT Yann - LUCILLY Harry - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario - HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick - SINAPIN Marie Jacqueline – RAYAPIN Marie Kenny - PADRE Hermina – TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - BRANCALIN Sandrine –- ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine.

Absents : VIADERE Marie Ange - ELISABETH Marie Jeanne – FOUASSIN Stéphane - TECHER Paulin - DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa.

Ont voté par procuration : FANNIO Anaïs (procuration donnée à ROBERT Laurencine)

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 10.03.25

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

A la demande de la collectivité, l'EPFR s'est porté acquéreur de la parcelle référencée au cadastre AV 376 d'une surface de 1541 m² située à Mare à Vieille Place, en vue de la constitution d'une réserve foncière : RHI Mare à Vieille Place.

Ces acquisitions ont été contractualisées par une convention d'acquisition foncière n° 21 09 05.

Par courrier en date du 26 juillet 2024, la Ville a informé l'EPFR, qu'un équipement public de type skate parc serait réalisé sur ce terrain situé dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2024 – 2028 (PPIF) de l'EPFR, la rétrocession est éligible à la subvention EPFR. Ainsi, une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais sera apporté par l'établissement public, soit 12 340 €. Cette somme fera l'objet d'un versement selon les conditions énoncées à la convention de financement 21 09 05.

Il est donc présenté au conseil l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 21 09 05 conclu entre l'EPFR et la Ville – changement de destination / bonification de l'EPFR – parcelle AV 376.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,
Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n°21 09 05 joint en annexe de la présente délibération.

DECIDE :

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

ARTICLE 1 :

- **De valider les termes de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 21 09 05 conclu entre l'EPFR et la Ville – changement de destination / bonification de l'EPFR – parcelle AV 376.**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les documents afférents 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 :

Le secrétaire de séance,

Vincent ELISABETH

Pour copie conforme,
Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

AVENANT n° 1

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 21 09 05 CONCLU ENTRE LA COMMUNE DE SALAZIE ET L'EPF REUNION

CHANGEMENT DE DESTINATION - BONIFICATION EPF REUNION

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 21 09 05 conclue entre la Commune de Salazie et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle AV 376 d'une superficie de 1 541 m² et les droits indivis de 1/11ème de la parcelle AV 373, sise Mare à Vieille Place
- 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 d'une réserve foncière : RHI Mare à Vieille Place.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 19 mai 2009.

Par courrier en date du 26/07/24, la Commune a informé l'EFP Réunion qu'elle souhaite réaliser un équipement public de type skate parc sur ce bien situé dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire.
Conformément aux dispositions du PPIF 2024-2029, cette rétrocession est donc éligible à la subvention de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Objet de l'avenant

La Commune a confirmé la destination du bien comme équipement public, inscrit dans le périmètre ORT, validé par le conseil municipal du 12 novembre 2024.

Dès lors, il convient de procéder :

- A la modification de la destination de l'immeuble
- A la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif mesure #9 acté le 02 avril 2024

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **21 09 05** annexée aux présentes. Il déclare souscrire à l'intégralité des dispositions y figurant, exceptés, en ce qui concerne les modifications objet du présent avenant.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 21 09 05 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 Salazie** représentée par son Maire, Madame Marie Sidoleine PAPAYA, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ....., ci-après dénommée **« la Commune »**,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature du présent avenant par délibération n° 160/2024 du conseil d'administration du 10 décembre 2024, ci-après dénommée **« l'EPF Réunion »**, dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 21 09 05 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 Salazie Lieu-dit : **Mare à Vieille Place**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AV	376	Mare à Vieille Place	1 541 m²
		TOTAL	1 541 m²

Et les droits indivis de Un/Onzième (1/11ème) d'une parcelle de terrain cadastrée AV 373

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

Article 2 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 4D à la convention opérationnelle n° 21 09 05 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :
« Ce bien étant acquis dans le but de réaliser un équipement public, un skate parc, 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 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 cout de revient du bien porté par l'EPF Réunion.

Si le montant des aides publiques affectées à l'acquisition du foncier est supérieur au coût de revient du bien supporté par la collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à procéder au reversement du surplus à l'EPF Réunion.

En cas de non-mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, la convention de financement sera considérée comme caduque.

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à la Collectivité ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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

Le montant de la subvention de l'EPF REUNION est de 12 340 €.

Article 3 : Destination de l'immeuble

L'article 5 de la convention opérationnelle n° 21 09 05 « Destination de l'immeuble » est modifié comme suit :

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

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.
- De permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- De 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 :

EQUIPEMENT PUBLIC **Réalisation d'un skate parc**

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

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

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

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

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

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Si le bien, objet des présentes, était impacté par la démarche Zéro Artificialisation Nette et sa valeur fortement diminuée, la Commune ou son repreneur le reconnait et l'accepte et s'engage à payer le prix indiqué aux présentes quel que soit le zonage dans lequel sera classé le bien lors de sa revente à la collectivité ou son repreneur. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Article 4 : annexe financière

Il est précisé que le coût de revient du bien objet des présentes ayant été entièrement soldé par la Commune, aucune annexe financière n'est établie. Il est rappelé uniquement que la subvention EPF Réunion précitée à hauteur de 12 340 euros fera l'objet d'un versement selon les conditions énoncées à la convention de financement référencée 21 09 05 – CF jointe au présent avenant.

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

La Commune de Salazie

L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025