DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 JUILLET 2025

AFFAIRE N°2025-CM/081 : ACQUISITION ET PORTAGE DES PARCELLES BATIES REFERENCEES AU CADASTRE AK 64, AK 195, AK 204, AY 177, BM 248 ET BM 250 AU TITRE DU FONDS BARNIER, PAR L'EPF REUNION – CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE N° 21 25 02 ENTRE LA COMMUNE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR)

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 23 juillet 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 16 juillet 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

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

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 juillet, 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 – ELISABETH Marie Jeanne - LUCILLY Harry – GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick – SINAPIN Marie Jacqueline - RAYAPIN Marie Kenny – PADRE Hermina - TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine.

Absents : VIADERE Marie Ange – MAILLOT Yann - FOUASSIN Stéphane – DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent – BRANCALIN Sandrine - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa.

Absents représentés : BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à SINAPIN Marie Jacqueline).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE – Ile de la Réunion

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 30/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Par délibération numéro 2025-CM/059 en date du 20 mai dernier, le Conseil municipal a autorisé le Maire ou son 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) relative aux parcelles bâties référencées au cadastre :

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

Cette même délibération précisait que les modalités d'intervention de l'EPF Réunion feraient 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 et le Conseil municipal.
Il est donc présenté aux membres du conseil la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 25 02, qui a pour objet de définir les conditions d'acquisition par voie amiable, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, des immeubles situés sur son territoire, ci-dessus désignés.

Ainsi une fois les acquisitions réalisées, l'EPF Réunion procédera à la démolition des différents logements et à la sécurisation des parcelles. Ces terrains resteront dans le patrimoine de l'établissement public jusqu'au 31 décembre 2027. La Commune s'engage, au plus tard au terme de cette période, à acquérir ces immeubles à l'EPF Réunion, à l'euro symbolique.

Charge à la Commune par la suite de rendre inconstructible les terrains acquis dans un délai de trois ans à compter de leur acquisition sous peine de rembourser les sommes perçues par l'EPF Réunion.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,
Vu la délibération numéro 2025-CM/059 en date du 20 mai dernier,
Vu la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 25 02 ci-annexée.

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 opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 25 02 entre la Commune et l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) ainsi que tous les documents afférents à cette affaire.**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout acte ou document qui seraient la suite des présentes.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740016-20250728-2025CM081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

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
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITON FONCIERE

N° 21 25 02

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE SALAZIE
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage des biens cadastrés AK 64 – AK 195 – AK 204 - AY 177 - BM 248 et BM 250 exposés au risque de mouvement de terrain situés sur le territoire de la commune de Salazie

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 qui le

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

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 sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

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 et le rapport compléments d'informations des rapports BRGM/RP – 67984-FR ET BRGM/RP – 69465-FR ont 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 Goyave
- Ilet à Vidot
- Grand Ilet

Aujourd'hui, conformément aux recommandations de la Préfecture, il est nécessaire pour la Commune de Salazie, en tant que maître d'ouvrage, d'acquérir les biens exposés aux phénomènes gravitaires, par voie amiable ou d'expropriation.

La notification des arrêtés municipaux d'évacuation définitive et d'interdiction d'accès aux parcelles ont été transmises par courriers des :

- *Date*, pour la parcelle AK 64
- 20 août 2021, pour la parcelle AK 195
- 12 juillet 2016, pour la parcelle AK 204
- 03 avril 2024, pour la parcelle AY 177
- 13 août 2024, pour la parcelle BM 248
- *Date*, pour la parcelle BM 250

Toutefois, les difficultés, notamment financières, rencontrées par la Commune par cet évènement lui permettent difficilement de mobiliser l'ingénierie et les moyens financiers pour un traitement rapide des demandes. Aussi un dispositif de soutien à l'acquisition des biens et leur démolition est nécessaire.

Une convention entre l'Etat, la Commune et l'EPF Réunion a été signée en date du ..... afin de définir un dispositif de soutien à l'achat par [illegible] biens

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

éligibles au Fonds Barnier. Elle précise les conditions par lesquelles l'EPF Réunion pourrait procéder à l'achat puis à la démolition des biens avant rétrocession à la commune.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de Salazie** représentée par son Maire, Madame Sidoleine PAPAYA habilitée à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal en date du ....., ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

Et

- **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,

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 1 : Objet

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

Cadastre	PLU	Sup. cadastrale (m^2)	Prix d'acquisition	Estimatif frais notaire	
			HT	Acquisition	Rétrocession
AK 64	N	490	205 400 €	4 050 €	1 200 €
AK 195	N	1 308	94 160 €	2 700 €	1 200 €
AK 204	N	2 778	168 927 €	3 600 €	1 200 €
AY 177	UC	765	188 364 €	3 800 €	1 200 €
BM 248	A	3 710	107 821 €	2 900 €	1 200 €
BM 250	A	1 280	319 362 €	5 400 €	1 200 €
		Total	1 084 034 €	22 450 €	7 200 €
		Total général	**1 113 684 €**		

Il est précisé que ces biens ne seront acquis qu'à la condition qu'ils soient éligibles au fonds Barnier (visa préalable de l'Etat), qu'ils soient assurés et qu'ils soient libres de toute occupation.

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine les immeubles désignés à l'article 1, jusqu'au 31 décembre 2027.

La Commune s'engage, au plus tard au terme de cette période, à acquérir ces immeubles à l'EPF Réunion.

Il est par ailleurs convenu entre les parties, qu'une fois les travaux de démolition effectués, la Commune procédera à l'acquisition des biens dans les plus brefs délais.

Article 3 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune

Pour chacun des immeubles acquis par l'EPF Réunion, le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune sera à l'euro symbolique.

Article 4 : Coût de revient à la Commune

Pour chacun des immeubles acquis par l'EPF Réunion, le coût de revient pour la Commune est constitué par le prix d'acquisition de l'immeuble, augmenté des frais d'acquisition et de gestion de l'EPF Réunion et diminué du montant de la participation de l'Etat au titre des Fonds Barnier.

Il est précisé que si le montant de la participation de l'Etat était inférieur au coût de revient défini ci-dessus à la Commune, cette dernière s'engage à régler à l'EPF Réunion l'intégralité des sommes dues au titre des présentes.

A – prix de vente et frais d'acquisition

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Modalités de remboursement des frais d'acquisition

Principe :

Il a été convenu dans la convention cadre avec l'Etat que :

« La convention d'attribution de la subvention reposera notamment sur la délibération de l'EPFR actant la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens immobiliers auprès des propriétaires pour les parcelles concernées par la présente convention, ainsi que sur les estimations de ces 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).

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 au bénéfice de l'EPFR. 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, diagnostic frais de notaire et coûts des travaux de démolition (frais d'études et de sécurisation avant démolition, 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 de rembourser les sommes perçues.
Les coûts supportés par l'EPF Réunion pour la mise en œuvre des acquisitions et non pris en charge par la participation financière de l'État seront payés par la commune à l'EPF Réunion.
»

Concernant plus particulièrement les frais de notaire :

La participation de l'Etat 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'Etat ne peut verser le montant de la subvention qu'à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

Afin de permettre à la Commune de bénéficier d'une aide pour ses frais, l'Etat s'engage à verser la totalité de la subvention liée aux frais de notaire à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion qui lui s'engage à reverser à la Commune le montant des frais de notaire réglé par la Commune lors de la rétrocession du bien à cette dernière.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B – frais de gestion.

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

- du montant des frais d'acquisition, des travaux de sécurisation avant démolition, dépollution et démolition des biens ;

Modalités de remboursement des frais de gestion non remboursés par l'Etat

Principe :

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune, leur règlement intégral devra intervenir au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

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.

Le montant prévisionnel des travaux estimé à la date de signature des présentes est le suivant :

Réf Cad	Propriétaire	Superficie bâtie	Sécurisation av démol	Diagnostics obligatoires	Vidange, comblement et nivellement Fosse septique	Estimation dépollution	Estimation dépose compteur (EDF/AEP)	Estimation déconstruction
AK 64	DUCHEMAN Thérèse	187	2000	1500	1500	46 750 €	1300	24 871 €
AK 195	PAPAYA Joseph Alix	107	2000	1500	1500	26 750 €	1300	14 231 €
AK 204	PAPAYA Joseph Mario	200	2000	1500	1500	50 000 €	1300	26 600 €
AY 177	SAUTRON Jean-Bernard	140	2000	1500	1500	35 000 €	1300	18 620 €
BM 248	MAILLOT Marie Gilberte	155	2000	1500	1500	38 750 €	1300	20 615 €
BM 250	Ind ROBERT - HOAREAU	200	2000	1500	1500	50 000 €	1300	26 600 €
			12 000.00 €	9 000.00 €	9 000.00 €	247 250.00 €	7 800.00 €	131 537.00 €

Total démolition	416 587.00 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 5 : Destination de l'immeuble

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à rendre inconstructible les terrains acquis **dans un délai de trois ans à compter de leur acquisition** sous peine de rembourser les sommes perçues par l'EPF Réunion.

A ce jour, les parcelles AK 64, AK 195 et AK 204 sont classées en zone N, la parcelle AY 177 est classée en zone UC et les parcelles BM 248 et BM 250 sont classées en zone A au PLU en vigueur.

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.

Article 6 : Gestion des biens

Il est convenu que L'EPF Réunion procédera à la démolition du bâti et que l'EPF Réunion est gestionnaire du bien jusqu'à la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune.

Dés notification par l'EPF Réunion à la Commune de la réalisation des travaux de démolition, les biens acquis dans le cadre de la présente convention seront mis à la disposition de la Commune, laquelle 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 s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que la zone est à risque et que son accès est interdit.

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

Article 7 : 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 8: Contrôle de la Commune

L'EPF Réunion devra justifier auprès de la Commune, à qui elle rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

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

Article 9 : 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 10 : 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 11 : 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 Salazie

L'E.P.F. Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-081-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025