DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

Au coeur de l'île, rayonne!
COMMUNE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023-CM/075 : AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE N° 21 17 01 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE ET L'EPF REUNION POUR UNE PARTIE DES BATIMENTS DE L'EX RSMA

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 15 novembre 2023.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 7 novembre 2023.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 21
Absents : 08
Représentés : 04
Total des votes : 25

Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE 974 La Réunion

Marie Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-trois, le 14 novembre à 17h15, le conseil municipal s'est réuni dans la salle du conseil à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Marie Sidoleine.

Présents : PAPAYA Marie Sidoleine - DAMOUR Marcel Gérard – ELISABETH Marie Jeanne – PAUSE Jean Claude - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin Joseph -MAZAGRAN Daniella Marie-Line – GARRYER Patrick François – SINAPIN Marie Jacqueline – BOYER Laurent - RAYAPIN Marie Kenny - TECHER Sophie – ROBERT Laurencine Sarah – BRANCALIN Sandrine – ELISABETH Vincent Marc André – SISAHAYE Teddy Olivier - ELISABETH Karine – PAPAYA Mélissa Marie Elsa.

Absents : VIADERE Marie Ange - MAILLOT Yann Thierry – FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy - DE LAMOTHE Jean Bernard – PADRE Hermina Marie Océane – LUCILLY Harry - FANNIO Anaïs Cindy – ECLAPIER Eric Emmanuel.

Ont voté par procuration : MAILLOT Yann Thierry (procuration donnée à RAYAPIN Marie Kenny) – DE LAMOTHE Jean Bernard (procuration donnée à SINAPIN Marie Jacqueline) - PADRE Hermina Marie Océane (procuration donnée à ROBERT Laurencine Sarah) - FANNIO Anaïs Cindy (procuration donnée à MAZAGRAN Daniella Marie-Line).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent Marc André.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 21./.11./2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Pour le compte de la collectivité, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) s'est porté acquéreur des bâtiments de l'ex RSMA sis sur les parcelles référencées au cadastre BC 306 à BC 311, d'une superficie totale de 14 310 m².

La destination initiale de cette acquisition avait pour objet "Equipement public". Les modalités d'acquisition, de portage et de gestion de ce bien ont fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle n° 21 17 01 en date du 13 décembre 2017. L'acquisition du bien par l'EPFR a eu lieu le 9 avril 2018.

Par courrier en date du 2 juin 2023, la commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Réunion pour la rétrocession anticipée du solde du portage dans le cadre d'un appel à projet à vocation touristique à l'issue duquel la candidature du Groupe DINA MORGABINE a été retenue, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023.

Il convient donc à présent de procéder à la modification de l'article 6 de la convention 21 17 01, relatif à la destination de l'immeuble en remplaçant « équipement public » par « activité touristique ». Ce projet répond en effet à un motif d'intérêt général au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, qui comprend « l'accueil des activités économiques et favorise le développement des loisirs et du tourisme ».

Il est présenté aux membres du conseil municipal l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n° 21 17 01 conclue entre la Commune de Salazie et l'EPF Réunion qui modifie la destination d'une partie des bâtiments de l'ex RSMA, située sur les parcelles BC 306, 307 et 441 en "Activité touristique".

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 qui 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 L300-1 du code de l'urbanisme,
Vu l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière joint en annexe de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (25 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n° 21 17 01 conclue entre la Commune de Salazie et l'EPF Réunion qui modifie la destination d'une partie des bâtiments de l'ex RSMA en "Activité touristique".**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment la présente convention.**

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,

ELISABETH Vincent Marc André

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Marie Sidoleine PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

AVENANT n°1

A la convention d'acquisition foncière n° 21 17 01 conclue entre la Commune de Salazie, et l'EPF Réunion

PREAMBULE

La commune de Salazie a sollicité l'EPF Réunion pour réaliser l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 à 311, d'une superficie totale de 14 310 m², sises à Hell-bourg.
Les modalités d'acquisition et de portage et de gestion de ce bien ont fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle n° 21 17 01 en date du 13 décembre 2017 et l'acquisition du bien est intervenue le 9 avril 2018.

Par courrier en date du 19 septembre 2019, la commune a sollicité la rétrocession anticipée partielle du bien en vue de l'installation d'un CASE communale. Cette cession est intervenue le 21 janvier 2022.

Par courrier en date du 2 juin 2023, la commune de Salazie a sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Réunion pour la rétrocession anticipée du solde du portage dans le cadre d'un appel à projet à vocation touristique pour lequel le Groupe DINA MORGABINE a été retenu lors de la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2023.

Il convient donc de procéder à la modification de l'article 6 de la convention 21 17 01, relatif à la destination de l'immeuble qui prévoyait la réalisation d'un équipement public sur la totalité du bien.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévues à la convention opérationnelle 21 17 01 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de Salazie** représentée par son Maire, Monsieur Stéphane FOUASSIN, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du 29 août 2017 et spécialement habilité par délibération 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 du conseil d'administration du 21 septembre 2017, et spécialement habilité par délibération 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

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

- Références cadastrales : section **BC** numéro **306 à 311**
- Lieu-dit : **Hell-bourg**
- POS / P.L.U. actuel : **Ua1/A**
- Contenance cadastrale : **14 310 m²**
- Propriétaire : **Etat**
- Nature du bien : **bâti**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Destination de l'immeuble

L'article 6 de la convention opérationnelle n° **21 17 01** 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.

Il est ici exposé par ailleurs que ce bien est acquis par l'EPF Réunion, à la suite de l'exercice de droit de priorité le 23 novembre 2017 sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

reçue en mairie le 25 septembre 2017, conformément aux dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée par les différentes parties, doit être conforme aux motivations déclinées dans la décision de préemption dont un extrait est relaté ci-après :
« Les parcelles bâties cadastrée BC 306 à 311.... En effet, la commune souhaite réaliser sur la partie haute de cet ensemble immobilier, un centre d'activité socio-éducatif (CASE), permettant d'offrir à la population, principalement aux jeunes se trouvant dans activité, un lieu de rencontre et d'animation. Le parking actuel accueillerait un terrain de pétanque et une aire de loisir serait aménagée pour les enfants. Enfin, le bâtiment principal pourrait accueillir un lycée militaire... »

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans le 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.

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 :

ACTIVITE TOURISTIQUE

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 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 son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.
En outre, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPFR (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, 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.

De plus, la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

Les obligations, nées de cette acquisition par l'EPF Réunion sont transférées de plein droit, à la Commune ou son 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.

Article 3 : Annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle n° **21 17 01**, reste inchangée.

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

La Commune de Salazie **L'EPF Réunion**

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20231114-2023-CM-075-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023