DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 AOUT 2026

AFFAIRE N°2026-CM/097 : IDENTIFICATION DES PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LES PARCELLES EN COURS DE PORTAGE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR) ET ELIGIBLES AUX NOUVELLES MESURES DE BONIFICATION FONCIERE AU TITRE DU PPIF 2024-2028 – PARCELLE AV 361

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 24 juin 2026.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 14 août 2026.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 24
Absents : 05
Représentés : 01
Total des votes : 25

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-six, le 16 juin, le conseil municipal s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Etaient présents : PAPAYA Sidoleine – DAMOUR Marcel – GEVIA Marie Catherine – MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie – PAUSE Benjamin – LUCILLY Harry – HOAREAU Severine - GARRYER Patrick – MANORO Severine – BOYER Elysée – HOAREAU Landry – COURTEL Larissa – MAILLOT Gilbert – SINAPIN Marie Jacqueline - DALLEAU Hugory - NOURRY Adèle - PAYET Fabien - TECHER Paulin – BONHOMME Ghislaine – GABOU Gilles – BIZINECHE Elodie – CHARLEMAGNE Thierry - ARMAND Jimmy.

Etaient absents : ELISABETH Marie Jeanne - TECHER Sophie - PLANTE Jessie - DE GERUS Thierry - LEBRETON Layna.

Ont donné pouvoir écrit de voter en leur nom : DE GERUS Thierry à ARMAND Jimmy

Est désignée secrétaire de séance : PAYET Fabien

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 01.09.2026

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

L'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) assure le portage foncier et financier de plusieurs parcelles sur le territoire, pour le compte de la Commune, en vue notamment de la réalisation d'équipements publics.
Le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028, modifiée lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2025 de l'EPFR, prévoie de nouvelles mesures d'accompagnement au profit des collectivités dans le cadre de la réalisation d'équipements publics. Ces bonifications foncières dont le montant peut atteindre jusqu'à 50 % de la valeur du prix d'acquisition du bien s'appliquent à l'ensemble du stock ainsi qu'aux futures acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2028, à l'exclusion des réserves foncières.
La moitié du montant de cette aide au profit des collectivités est mobilisable immédiatement sous la forme d'un accompte qui pourra permettre de financer par exemple les études nécessaires à la réalisation des projets sur ces terrains.
Madame le Maire propose ainsi aux membres de l'assemblée de solliciter de l'EPFR la bonification prévue au PPIF pour la parcelle référencée au cadastre AV 361, d'une surface cadastrale de 2225 m² située rue du Père Castagnan à Mare à Vieille Place, acquise pour un montant de 132 000 €. Au regard de sa situation géographique, le projet arrêté pour ce terrain est un parking public. Le montant de la bonification qui pourrait être perçue par la Ville s'élèverait à 52 800,00 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu les articles L.2121-23 et 29 du CGCT,
Vu la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 13 02 conclue entre la Commune et l'EPFR,
Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 13 02 conclue en la Commune et l'EPFR,
Vu le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028, modifiée lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2025 de l'EPFR.

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité – 25 voix pour**

ARTICLE 1 :

- **D'approuver la proposition de Madame le Maire de solliciter l'EPFR pour la bonification prévue au Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028, pour la parcelle référencée au cadastre AV 361, relative à la réalisation d'équipements publics.**

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 :

La secrétaire de séance,

PAYET Fabien

Pour copie conforme,
Le Maire,

Sidolène PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION

FONCIERE

N° 21 13 02

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SALAZIE**
- **L'EPF Réunion**

Objet : acquisition et portage du terrain cadastré AV 361 au lieu-dit Mare A Vieille Place

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

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, 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 (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.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

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

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SALAZIE**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane FOUASSIN, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 31 octobre 2013, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 10 octobre 2013, 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
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

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 **AV 361**

- Lieu-dit : **CD52 Mare A Vieille Place**

- P.L.U. actuel : **UA (environ 1224 m²) UB (645 m²) emplacement réservé N°17 pour équipement public**
A (surplus en zone d'aléa élevé au PPRI)

- Contenance cadastrale : **2 225 m²**

- Propriétaire : **SHUN KEO Marie Rose**

- Nature du bien : **nu à la date de l'acte de vente**

- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **5 années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard 5 années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune*** ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

-La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

-La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

-Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

-Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le taux de la TVA en vigueur.

Article 5 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion et des coûts d'intervention de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 1,5 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à **l'annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1,50% HT sur le capital restant du

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B – Coûts d'intervention, frais d'acquisition et de gestion.

1-Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Ce coût est facturé à la Commune ou son repreneur à la date d'acquisition de l'immeuble par l'EPF Réunion et calculé comme suit :

Frais d'intervention correspondant à 1% HT du prix de l'acquisition par l'EPFR dans la limite d'un plafond de 35 000 € HT, (conformément à la délibération du CA de l'EPFR en date du 05 Juillet 2012).

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2000 € HT sont exonérées de l'ensemble des frais.

2-Modalités de remboursement du Coût d'intervention

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.

3-Frais d'acquisition et de gestion

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

- des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- des impôts et taxes ;
- du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

4- *Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion*

Principe :

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.

Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

D – Mesure de Bonification l'EPF Réunion

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur.

Article 6 : Destination de l'immeuble

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 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 :

EQUIPEMENT PUBLIC

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
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

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 7 : Revente des biens par la Commune

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune*** » des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention

- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

Article 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

La Commune ou son repreneur 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 ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur sera subrogé 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 mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

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

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des évènements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;

- ✓ les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes évènements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

  Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ l'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;

- ✓ toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ l'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;

- ✓ l'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Article 9 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

Si la Commune ou son repreneur souhaite occuper le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260828-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Si Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que la mise à disposition à un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles sauf accord écrit de l'EPF Réunion.

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

La mise à disposition du bien à un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

Article 10 : autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'epfr donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

Article 11 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant en application

Accusé de réception en préfecture
974-249740011-20260901-DCM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :

- jusqu'à 150 000 € HT — 1.50 % HT
- de 150 000 € à 300 000 € HT — 1.00 % HT
- au delà de 300 000 € HT — 0.75 % HT

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 : 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.

Article 13 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

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

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

Article 14 : 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 15 : Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Article 16: 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 Sainte Marie,
Le 22 NOV. 2013

REÇU A LA PRÉF... DE LA RÉ...
25 NOV. 2013
ART.CLI... RELA... COMPTA...

La Commune de SALAZIE

Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

L' E.P.F. Réunion

E.P.F. Réunion
7 Rue André Lardy
97438 SAINTE-MARIE
Tél : 0262 29 95 35
Fax : 02 62 47 04 53

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

ANNEXE 1

21 13 02 SHUN KEO Marie Rose

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** — **5 ans**
- ▶ **Différé de règlement souhaité** — **2 ans**
  (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** — **4**

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.**
(établi au vu de l'estimation des Domaines) — **132 000,00 €**

▶ **Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)**

REÇU A LA PR... DE LA RÉ...
25 NOV. 2013
ART.CLE 2... RELATIVE AUX DROITS ... COMMUNES DES DOM...

▶ **Décomposition du capital à amortir**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **132 000,00 €**

132 000,00 € / **4 échéances** = ***SOUS-TOTAL 1 =*** **33 000,00 € /an**

A) Frais de portage à 1.50 % HT

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => **6 930,00 €** HT

6 930,00 € / 4 échéances = ***SOUS-TOTAL 2 =***

	Prix HT	TVA	Prix TTC	
	1 732,50 €	**147,26 €**	**1 879,76 €**	/an

ECHEANCE ANNUELLE =>	**34 732,50 €**	**147,26 €**	**34 879,76 €**	**/an**
(4 échéances)				

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	**138 930,00 €**	**589,04 €**	**139 519,04 €**

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

	Prix HT	TVA	Prix TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion	**1 320,00 €**	**112,20 €**	**1 432,20 €**

▪ Frais d'acquisition (notaire, impôts,..) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)

	Prix HT	TVA	Prix TTC
▶ Coût de revient final cumulé	**140 250,00 €**	**701,24 €**	**140 951,24 €**

(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune

MAIRIE DE SAINTE-LUCE Ile de la Réunion

L'EPF Réunion

E.P.F.Réunion
7 Rue André Lardy

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

AVENANT n°1

A la convention d'acquisition foncière N° 21 13 02 conclue entre la commune de SALAZIE et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière N° 21 13 02 conclue entre la Commune de SALAZIE et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle suivante :

Réf. Cadas./Lieu dit	POS/PLU	Surface	Propriétaire Initial	Etat occupation actuel
AV 361 (Mare A Vieille Place)	UA/ UB/ A	2 225 m²	SHUN KEO Marie-Rose	Libre

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la commune dans un délai de 5 ans à dater de leur acquisition, en vue de la réalisation :

« Equipement public »

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 3 mars 2014.

La convention d'acquisition foncière n° 21 13 02 prévoyait une durée de portage de 5 ans.

La Commune a sollicité l'EPF Réunion pour l'établissement d'un avenant prorogeant la convention initiale de cinq années supplémentaires.

Ceci exposé,

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de Salazie**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane FOUASSIN, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2015, ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 17 septembre 2015, 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°1 à la convention opérationnelle **N° 21 13 02** a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune de Salazie, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune de Salazie, ci-après désigné :

- *Référence cadastrale : section AV N° 361*
- *P.L.U. actuel : UA/ UB/ A*
- *Superficie : 2 225 m²*
- *Lieu-dit : Mare A Vieille Place*
- *Propriétaire : EPF Réunion*
- *Etat d'occupation : Libre*

Article 2 : Modification de la durée de portage

L'article 2 de la convention opérationnelle **N° 21 13 02** est modifié comme suit :

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **10 années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à l'EPCI et ce dernier s'engage à l'acquérir **au plus tard 10 années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** du présent avenant.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune*** ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté.

Article 3 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle **N° 21 13 02** est modifiée comme suit :

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

ANNEXE 1

21 13 02 - SHUN KEO M. Rose_Modification durée de portage

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	10 ans
▶ Différé de règlement souhaité *(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)*	2 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	9

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.**
(établi au vu de l'estimation des Domaines) — 132 000,00 €

▶ **Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)**

▶ **Décomposition du capital à amortir**

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 132 000,00 €

132 000,00 € / 9 échéances = *SOUS-TOTAL 1 =* 14 666,67 € /an

A) Frais de portage à 1,50%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage => 11 880,00 € HT

11 880,00 € / 9 échéances =

	Prix HT	TVA	Prix TTC	
SOUS-TOTAL 2 =	1 320,00 €	112,20 €	1 432,20 €	/an
ECHEANCE ANNUELLE =>	15 986,67 €	112,20 €	16 098,87 €	/an
(9 échéances)				

	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	143 880,00 €	1 009,80 €	144 889,80 €

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

	Prix HT	TVA	Prix TTC
- Coût d'intervention de l'EPF Réunion	1 320,00 €	112,20 €	1 432,20 €

- Frais d'acquisition (notaire, impôts,..) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)

	Prix HT	TVA	Prix TTC
▶ Coût de revient final cumulé *(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)*	145 200,00 €	1 122,00 €	146 322,00 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026

Fait en 1 exemplaire original à Sainte-Marie, le 19 FEV. 2016

La Commune de SALAZIE

Pour le Maire
L'Adjoint délégué,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

E. GCLAPIER

l'EPF Réunion

E.P.F.Réunion
7, Rue André Lardy
97438 Sainte-Marie
Tél : 0262 28 95 5
Fax : 0262 47 6

Le Directeur
Jean-Louis GRANDVAUX

DE LA RÉUNION
23 FEV. 2016

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20260822-2026-CM-097-DE
Date de télétransmission : 01/09/2026
Date de réception préfecture : 01/09/2026