



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 24-100425

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 23 05, conclue entre la Commune et l'EPF Réunion

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **28 mars 2025** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **23**

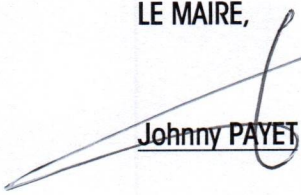
Absents : 03

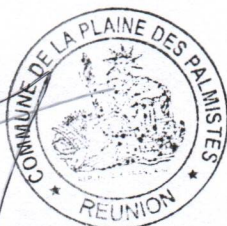
Procurations : 03

Total des votes : 26

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

LE MAIRE,


Johnny PAYET



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU DIX AVRIL
2025

L'an deux mille vingt-cinq le DIX AVRIL à DIX-HUIT HEURE ET DOUZE MINUTES le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Érick BOYER conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Sabrina HOARAU conseillère municipale à Marie-Lourdes VÉLIA – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Héliette THIBURCE – Emilie NALEM conseillère municipale à Sabine IGOUFE

Publicité faite le 15 avril 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20250410-DCM24-10042-DE
Date de télétransmission : 14/04/2025
Date de réception préfecture : 14/04/2025

Affaire 24-100425

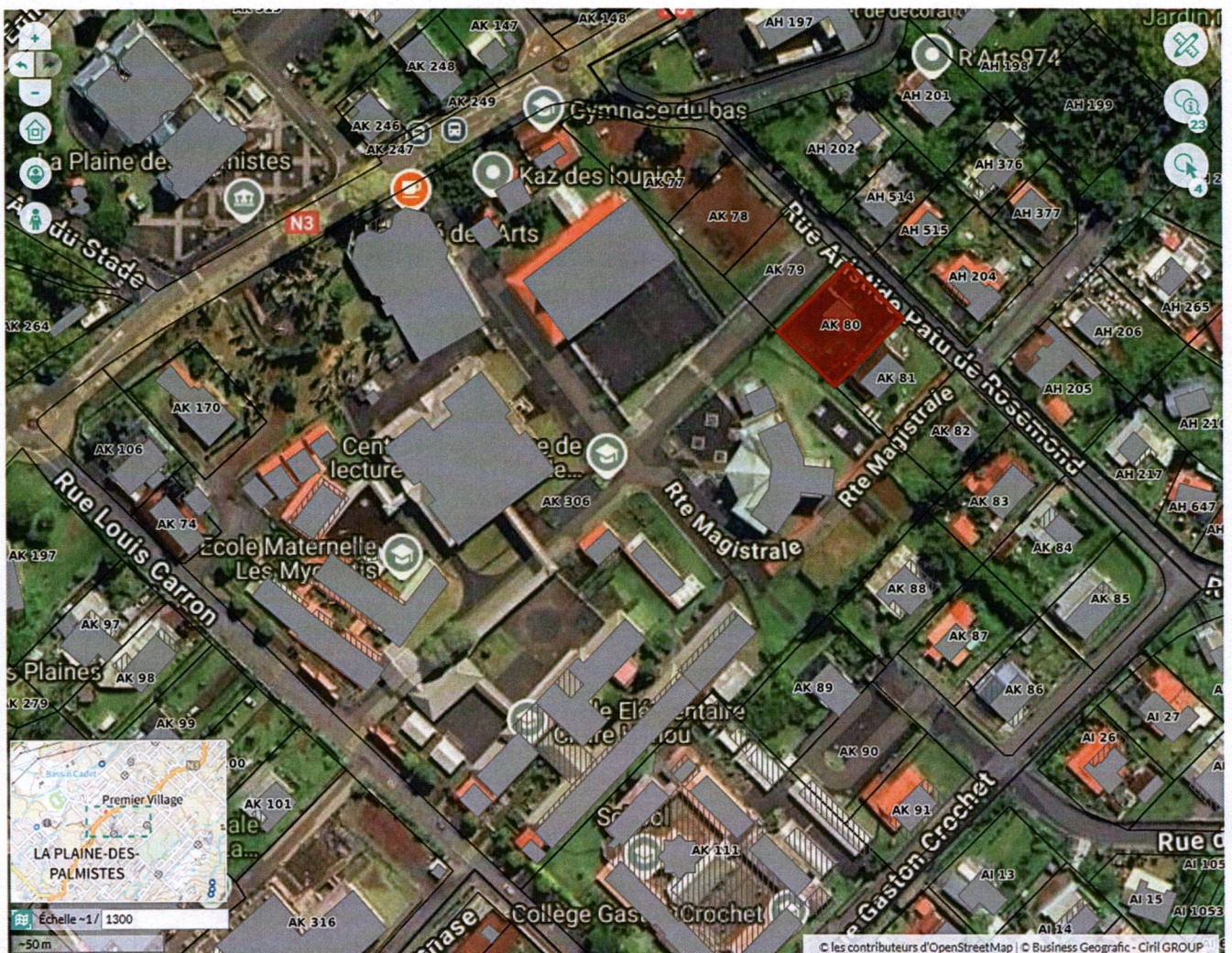
Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 23 05, conclue entre la Commune et l'EPF Réunion

Monsieur le Maire rappelle que la parcelle AK 80 située 8 rue Aristide Patu de Rosemond a été acquise pour le compte de la Commune par l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) par voie de préemption dans le cadre de la création d'un nouvel espace de stationnement. Par la suite, la convention opérationnelle n° 06 23 05 a été conclue entre l'EPFR et la Collectivité le 11 octobre 2023.

Par ailleurs, Monsieur le Maire informe que la Commune a sollicité l'EPF Réunion pour réaliser la démolition du bâti afin de permettre la réalisation d'un centre social et qu'il convient de modifier la gestion de l'immeuble.

En date du 8 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFR a validé le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 06 23 05.

Les articles 5 B et 8 de la convention n° 06 23 05 ont ainsi été modifiés. Une copie du projet de l'avenant n°1 à la convention n° 06 23 05 est annexée à la délibération.



Plan de situation de la parcelle AK 80

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** le projet d'avenant n° 1 à la convention n° 06 23 05,
- **AUTORISE** le Maire à signer l'avenant n° 1 à la convention n° 06 23 05 entre la Commune et l'EPFR,

- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny PAYET





AVENANT n° 1

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 06 23 05 CONCLU ENTRE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES ET L'EPF REUNION

MODIFICATION DE LA GESTION DU BIEN

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 06 23 05 conclue entre la Commune de la Plaine des Palmistes et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle AK 80 d'une superficie de 796 m², sise 8 Rue Aristide Patu de Rosemond.
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 ans à dater de son acquisition et conformément aux motivations déclinées dans la décision de préemption du 24 août 2023, à savoir la création d'un nouvel espace de stationnement.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise dans le cadre de l'exercice du Droit de Préemption Urbain par l'EPF Réunion en date du 29 novembre 2023.

La commune de la Plaine des Palmistes a sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Réunion pour réaliser la démolition du bien avant sa rétrocession.

Dès lors, il convient de procéder :

- à la modification de la gestion de l'immeuble

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 06 23 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 06 23 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 la Plaine des Palmistes**, représentée par son Maire, Monsieur PAYET Johnny, habilité 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 de la présente convention par délibération n° 101/2024 du conseil d'administration en date du 8 octobre 2024, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINT-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 06 23 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 la Plaine des Palmistes Lieu-dit : **Premier Village**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AK	80	70 Rue Aristide Patu de Rosemond	07a96ca
TOTAL			07a96ca

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub**
- 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 : **bâti d'une construction type SATEC en dur sous dalle sur 2 niveaux de 90 m²**

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

Article 2 : Prise en charge des frais de proto-aménagement

L'article 5 B de la convention opérationnelle n° 06 23 05 est modifié comme suit :

Au paragraphe Frais d'acquisition et de gestion, il est précisé

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 mesure # 2B, l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B).

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les

travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

Article 3 : Gestion des biens

L'article 8 à la convention opérationnelle n° 06 23 05 « gestion des biens » est modifié comme suit :

La Commune ou son repreneur souhaite que le bien objet des présentes fasse l'objet d'une démolition par l'EPF Réunion.

L'EPF Réunion reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Dés notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la non prise en charge des travaux de démolition ou de la réalisation de ces derniers, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son 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 la réalisation des travaux de démolition et ce, jusqu'à la date de la revente. 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 événements 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. »

Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de la Plaine des Palmistes

L'EPF Réunion