



EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU SAMEDI 25 MARS 2023

Affaire n° 12-20230325

**Avenant à la convention d'acquisition foncière n° 22 21
17 entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion**

NOTA /

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée dans le hall d'accueil de la mairie et mise en ligne sur le site internet de la Commune, le :

27 mars 2023

Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - Nouvelles règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes des collectivités – Article L.2121-25

Date de convocation

le 17 mars 2023

Nombre de membres

- en exercice : 49
- présents : 39
- représentés : 10

L'an deux mille vingt-trois, le samedi vingt-cinq mars à neuf heures cinquante-et-une, les membres du Conseil Municipal de la commune du Tampon, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur André Thien-Ah-Koon, Maire

Étaient présents :

André Thien-Ah-Koon, Jacquet Hoarau, Charles Emile Gonthier, Bernard Picardo, Gilberte Lauret-Payet, Patrice Thien-Ah-Koon, Marie Hélène Genna-Payet, Marcelin Thélis, Marie-Lise Blas, Mansour Zarif, Liliane Abmon, Dominique Gonthier, Sylvie Leichnig, Maurice Hoarau, Sylvie Jean-Baptiste, Marie-Claire Boyer, Jack Gence, Daniel Maunier, Jean-Pierre Thérincourt, Denise Boutet-Tsang-Chun-Szé, Mimose Dijoux-Rivière, Catherine Turpin, Jean-Pierre Georger, Serge Técher, Martine Corré, Véronique Fontaine, Serge Sautron, Jean-Philippe Smith, Eric Ah-Hot, Noéline Domitile, Doris Técher, Allan Amony, Gilles Fontaine, Josian Soubaya Soundrom, Jean-Yves Félix, Nathalie Bassire, Gilles Henriot, Monique Bénard, Nathalie Fontaine

Étaient représentés :

Laurence Mondon par Mimose Dijoux, Augustine Romano par Doris Técher, Jean Richard Lebon par Marcelin Thélis, Henri Fontaine par Daniel Maunier, Albert Gastrin par Charles Emile Gonthier, Francemay Payet-Turpin par Catherine Turpin, Evelyne Robert par Véronique Fontaine, Patricia Lossy par Sylvie Leichnig, Régine Blard par Jack Gence, Nadège Schneeberger par Nathalie Bassire

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, le Président ouvre la séance. Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame Gilberte Lauret a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Affaire n° 12-20230325

**Avenant à la convention d'acquisition foncière n° 22 21
17 entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Tampon approuvé par délibération n° 19-20181208 du Conseil Municipal du 8 décembre 2018,
- Vu** la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 22 21 17,
- Vu** le rapport n° 12-20230325 présenté au Conseil Municipal du 25 mars 2023,

Considérant que par convention opérationnelle n° 22 21 17, l'EPF Réunion a acquis, les 28 et 29 décembre 2021 par voie de préemption, la parcelle bâtie cadastrée BX n° 300, située au n° 01 rue Aristide Briand, d'une superficie cadastrale de 331 m² et cela dans le cadre de la réalisation de l'élargissement de la rue Aristide Briand et la réalisation d'un carrefour afin d'améliorer la visibilité et la fluidité des déplacements sur ce secteur et dans les conditions suivantes :

- Objet : acquisition d'un terrain bâti
- Destination : équipement public conforme à la décision de préemption
- Durée de portage foncier : 6 ans
- Différé de règlement : 1 an
- Nombre d'échéances : 6
- Taux de portage annuel : 0,75 %
- Prix d'achat HT du terrain par l'EPFR : 330 000 €
- Coût de revient final cumulé : 339 398,82 € TTC, hors frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion.

Considérant qu'afin de permettre la réalisation de cet aménagement, la commune a signifié, le 1er février 2023, à l'EPR Réunion le changement d'affectation de ce bien, à savoir la démolition du bâti,

Considérant que l'avenant ci-joint a ainsi pour objet de modifier uniquement l'affectation du bien pour le projet d'aménagement de la rue Aristide Briand,

Le Conseil Municipal,
réuni le samedi 25 mars 2023 à l'Hôtel de Ville, le quorum étant atteint,

Messieurs Bernard Picardo et Patrice Thien-Ah-Koon se retirant de la salle des délibérations, ne participant ni aux débats, ni au vote,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré,

Décide à l'unanimité (2 abstentions)

Article 1 D'approuver l'avenant à la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° **22 21 17** ci-joint, à intervenir entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion pour le portage et la rétrocession de la parcelle bâtie cadastrée BX n° 300, d'une superficie cadastrale de 331 m², appartenant à l'EPF Réunion,

Article 2 En vertu des articles L.2122-21 et L.2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire ou un adjoint délégué par lui est habilité à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Secrétaire de séance,

Par délégation de fonction,



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 22 21 17 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 22 21 17 conclue entre la Commune du Tampon et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée **BX 300** d'une contenance cadastrale de 331 m², sise au Centre-ville sur le territoire de la Commune du Tampon (974) ;
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de **6 ans** à dater de leur acquisition, pour la réalisation **d'un Equipement Public conforme à la décision de préemption** ;
- Des conditions de gestion de cette parcelle.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 29 décembre 2021.

Par mail en date du 1^{er} février 2023, la Commune a sollicité la démolition du bâti, sis sur la parcelle cadastrée BX 300.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **22 21 17** ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune du Tampon** représentée par son Maire, Monsieur André THIEN AH KOON, habilité à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du **14 décembre 2019** et 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 du présent avenant par délibération du conseil d'administration du **12 décembre 2019** et, 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 **22 21 17** a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune au profit de son repreneur, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

- *Référence cadastrale : section **BX** numéro **300***
- *Lieu-dit : « **Centre-ville** »*
- *P.L.U. : **Ua***
- *Surface cadastrale totale : **331 m²***
- *Nature des biens : **Terrain bâti à démolir***
- *Etat d'occupation : **Libre de toute occupation et de toute location.***

Article 2 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 5 de la convention opérationnelle n° **22 21 17** est modifié comme suit :

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 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 de 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 0,75 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

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.

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
1-10 ans	1-4 ans	0.75 % HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.

a -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 :

- ❖ 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 ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ 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 la collectivité en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion :

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasitaires, diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, état de l'installation électrique, état des risques naturels et technologiques.

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibérations du Conseil d'administration du 07 octobre 2019 et du 1^{er} décembre 2022) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur,
- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires ainsi que les frais d'expertise agricoles ou immobilière.
- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (diagnostics, dépollution, démolition des bâtis existants), de dépollution ou de sécurisation des bâtis existants (condamnation des portes et fenêtres, clôture) dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement.
- 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 par la Collectivité ou son repreneur de leur engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, la totalité des frais notariés d'acquisition et de préparation du foncier réglée par l'EPF Réunion devra faire l'objet d'un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l'EPF Réunion.

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.

b- 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.

D – Mesure de Bonification de 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 3 : Gestion du bien

L'article 8 de la convention opérationnelle n° 22 21 17 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.

Conformément à l'article 2-B des présentes et dans le cas où l'EPF Réunion ne serait pas en mesure de procéder à la démolition du bâti, l'EPF Réunion en informera dans les meilleurs délais la Commune ou son repreneur.

L'EPF Réunion reste gestionnaire du bien jusqu'à cette pr 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 vente.

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 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 4 : annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle **22 21 17**, reste inchangée.

Fait en 1 exemplaire original au Tampon, le

La Commune du Tampon

L'EPF Réunion

M. André THIEN AH KOON

M. Jean-Louis GRANDVAUX