

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 10/06/2024
Reçu en préfecture le 10/06/2024
Publié le 20/06/2024
ID : 974-249740101-20240610-2024_059_BC_31-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 1

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_059_BC_31
Projet Ecocité Cambaie-Oméga -
Signature de la 6ème convention
opérationnelle avec l'EPFR en vue du
portage foncier d'un terrain de
Cambaie

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE

Nombre de votants : 14

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Huguette BELLO

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
28 mai 2024

M. Olivier HOARAU procuration à Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Henry HIPPOLYTE

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
10/06/2024

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 JUIN 2024

AFFAIRE N°2024_059_BC_31 : PROJET ECOCITÉ CAMBAIE-OMÉGA - SIGNATURE DE LA 6ÈME CONVENTION OPÉRATIONNELLE AVEC L'EPFR EN VUE DU PORTAGE FONCIER D'UN TERRAIN DE CAMBAIE

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte :

La communauté d'agglomération mène une procédure d'expropriation pour le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de l'opération d'importance « Cambaie Oméga ». Quatre ordonnances d'expropriation ont été rendues les 11 mai 2015, 26 mars 2018, 4 septembre 2018 et 7 mars 2019 sur l'intégralité du périmètre (175 hectares), sauf acquisitions amiables et conventions de projet urbain partenarial (PUP).

La prise de possession des parcelles expropriées s'effectue de manière échelonnée, après le paiement des indemnités de dépossession aux expropriés suite aux décisions définitives fixant le coût des indemnités à payer.

La communauté d'agglomération et l'EPF Réunion (EPFR) ont convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter le projet susvisé. Dès prise de possession, l'EPCI revendra les parcelles acquises à l'EPFR qui en assurera le portage.

Dans ce contexte, une convention cadre d'acquisitions foncières a été validée par les assemblées délibérantes de la communauté d'agglomération et de l'EPFR et signée le 10 décembre 2015, ayant pour objet :

- La nature et les modalités de l'intervention de l'EPFR en termes d'acquisitions foncières, pour le compte de l'EPCI,
- Le cadre des engagements financiers des deux établissements au titre des interventions foncières,
- Les conditions relatives au portage, à la gestion et la rétrocession des biens acquis sur le périmètre de l'opération « Cambaie-Oméga-Ecocité ».

Dans ce cadre, et pour chacun des immeubles acquis, les droits et obligations réciproques de l'EPCI et de l'EPFR relatifs aux conditions de portage, de gestion et de rétrocession des biens font l'objet d'une convention opérationnelle, validée par les instances délibérantes des deux établissements.

A ce jour, cinq conventions opérationnelles ont été signées entre l'EPFR et la communauté d'agglomération en vue de la cession à l'EPFR des parcelles acquises par l'EPCI, pour un montant total de 42,9 millions d'euros :

- 1ère convention opérationnelle signée le 2 août 2016 portant sur la cession de 5 parcelles pour un montant de 4 949 303,20 € (acte de vente authentique signé le 23 août 2016) ;
- 2ème convention opérationnelle signée le 24 avril 2017 en vue de la cession de 4 parcelles pour un montant de 1 000 048,20 € (acte de vente authentique signé le 28 avril 2017) ;
- 3ème convention opérationnelle signée le 25 mars 2019 portant sur la cession de 21 parcelles pour un montant de 4 696 393,90 € (acte de vente authentique signé les 20 et 21 août 2019) ;
- 4ème convention opérationnelle signée le 05 décembre 2019 portant sur la cession de 9 parcelles pour un montant de 28 460 509,02 € (acte de vente authentique signé le 9 décembre 2019) ;
- 5ème convention opérationnelle signée le 17 novembre 2020 portant sur la cession de 15 parcelles pour un montant de 3 894 129,96 € (acte de vente authentique signé le 8 décembre 2020).

Une sixième convention opérationnelle est envisagée suite à la consignation de l'indemnité fixée par le décret de l'expropriation, ayant précédé la prise de possession de la parcelle AB 492.

Dans les précédentes affaires, le service des Domaines a émis un avis de rejet de demande d'évaluation. Il n'y a donc pas eu de saisine concernant cette affaire.

Un acte de vente authentique interviendra par la suite entre le TCO et l'EPFR, pour un montant total de 4 102 561 €, sur la base du prix d'acquisition de la parcelle.

Conditions de la convention opérationnelle

En vertu de la convention cadre d'acquisition foncière n° 15 15 02 conclue entre la communauté d'agglomération et l'EPFR, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPFR de la parcelle AB 492, pour une surface de 99 870 m² :

- Valeur du bien correspondant à l'indemnité totale payée par l'EPCI (hors frais de justice) : 4 102 561 €, savoir :
- Indemnité principale (foncier) : 3 295 710 €
- Indemnité de tréfonds : 476 280 €
- Indemnité de remploi : 330 571 €

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à l'EPCI en vue de la réalisation du projet suivant :

Réserves foncières dans le cadre du projet d'aménagement urbain « CAMBAIE-OMEGA » - ECOCITE

Les éléments essentiels contenus dans ladite convention opérationnelle sont repris ci-après et ne devraient pas faire l'objet de modifications, sauf conditions particulières imposées par l'organisme prêteur à l'EPFR, reportées sur la communauté d'agglomération :

- Objet : acquisition et portage de la parcelle AB 492. L'EPFR s'engage à maintenir dans son patrimoine les immeubles désignés, durant une période de 20 années ;
- Le remboursement du capital à l'EPFR s'effectuera à l'issue de la troisième année de portage, son montant est précisé en annexe de la convention opérationnelle ;
- Des frais de portage sont dus par l'EPCI ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPFR et celle de règlement définitif du prix de vente ;
- Le taux fixé pour calculer ces frais est un taux fixe de 0,75 % HT et s'applique au capital restant dû pour chaque acquisition, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPFR au titre dudit immeuble ;
- Portage de la totalité des frais notariés, sur toute la durée de la convention sans frais, et remboursement par l'EPCI in fine.

- Etat d'occupation : le bien est libre de toute location ou occupation.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/04/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 09/04/2024.

Envoyé en préfecture le 10/06/2024

Reçu en préfecture le 10/06/2024

Publié le

ID : 974-249740101-20240610-2024_059_BC_31-DE



**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **VALIDER** la cession à l'EPFR en vue du portage foncier de la parcelle AB 492 au prix coûtant de 4 102 561 €.
- **VALIDER** les conditions de portage d'une durée de 20 ans maximum, au taux fixe annuel de 0,75 % appliqué sur le capital restant dû ;
- **AUTORISER** le Président à signer la convention opérationnelle de portage et toutes pièces y afférentes ;
- **AUTORISER** le Président à signer tout avenant à la convention opérationnelle de portage au bénéfice de la communauté d'agglomération ;
- **AUTORISER** le Président à signer l'acte de vente et l'acte de rétrocession du bien en fin de portage ainsi que tous les autres actes relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité

