

L'an DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE, le SAMEDI 22 JUIN, à 10 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 13 h 23).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA		par Fernande ANILHA
Ibrahim DINDAR	pour toute la durée de la séance	par Gilbert ANNETTE
Geneviève BOMMALAIS		par Audrey BÉLIM
Karel MAGAMOOTOO	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
David BELDA		par Jean-François HOAREAU
Christelle HASSEN	pour toute la durée de la séance	par Claudette CLAIN
Philippe NAILLET		par Brigitte ADAME
Guillaume KICHENAMA	à compter de son départ à 12 h 55 au rapport n° 24/3-033	par Marie-Anick ANDAMAYE
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	jusqu'au départ de son mandataire à 12 h 44 au rapport n° 24/3-029	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN

### DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (37 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2023 : rapports n° 24/3-009 (Régie des Marchés et Droits de Place), n° 24/3-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 24/3-017 (Budget principal).

### ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de	rapport n°
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-005
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	délégué / département	SIDR	24/3-006
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	24/3-021
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	24/3-022
- Jean-Max BOYER	délégué / ville	SPL OPÉ	24/3-032
- Sonia BARDINOT	déleguée / ville	CAUE	24/3-035
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-046
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
(4) <i>Christelle HASSEN</i> (mandataire : Claudette CLAIN)	présidente d'honneur	ARCHÉS-OI	24/3-047
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	lien de parenté	Prends un Asseoir	
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
(5) <i>Jacques LOWINSKY</i>	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	24/3-057

CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
ÉPF...	Établissement public foncier de la Réunion
SIDR	Société immobilière du Département de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
OMS...	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL OPÉ	Société publique locale « Oser pour l'Éducation »
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
BCD	Basket Club dionysien

(1), (2) et (4)

élues absentes à la séance

le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre

(3)

élu parti au rapport n° 24/3-021 à 12 h 30

(5)

élu parti avant examen du rapport n° 24/3-057 à 13 h 21

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS	sortie à 11 h 14	avant examen du rapport n° 24/3-009
	revenue à 11 h 36	au rapport n° 24/3-016
Dominique TURPIN	partie à 11 h 25	au rapport n° 24/3-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 12 h 20	avant vote du rapport n° 24/3-017
	revenue à 12 h 21	au rapport n° 24/3-018
Jean-Pierre HAGGAI	parti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-029
Haroun GANY	sorti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-030
	revenu à 13 h 09	au rapport n° 24/3-047
Guillaume KICHENAMA	parti à 12 h 55	au rapport n° 24/3-033 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE

**OBJET**            **Convention de mise à disposition de fonciers appartenant à l'Etablissement public foncier de la Réunion pour la création de logements d'urgence entre la ville de Saint-Denis, l'EPFR et le Centre communal d'Action sociale (CCAS) de Saint-Denis - Opération expérimentale**  
BH 546 et 547 / rue Tessan / Sainte-Clotilde

---

La ville de Saint-Denis et son CCAS engagés en faveur de l'intérêt général et se voulant porteurs d'une politique sociale forte, souhaitent s'investir notamment dans l'accompagnement des publics les plus fragiles et vulnérables.

Le logement reste un levier fort contre la précarité et la fragilisation des publics. Ayant bien conscience de cette réalité, il est essentiel d'activer les partenariats adéquats pour la mise en service de logements d'urgence sur le territoire.

Au regard des événements récents et notamment après le passage du cyclone Belal sur le territoire, la ville et le CCAS ont souhaité renforcer leur offre d'accueil et mobiliser les fonciers disponibles à cet effet. Cela permettra de se préparer au mieux à l'accueil des personnes nécessiteuses dans les cas de catastrophes naturelles, sinistres majeurs et cas d'urgence sociale nécessitant une intervention rapide.

C'est en ce sens que l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR) se positionne comme un partenaire incontournable.

Par délibération du 2 avril 2024, son Conseil d'Administration a validé l'opération expérimentale de création de logements d'urgence sur les fonciers de l'EPFR en portage. Cette délibération cadre donne compétence à la structure pour conventionner avec les communes et CCAS volontaires pour porter ce dispositif sur le territoire.

Pour les logements en portage, l'EPFR propose de procéder à la réhabilitation légère des bâtis ainsi qu'à leur mise aux normes. Ces travaux de réhabilitation seront pris en charge dans la limite de 15 000 euros par logement pour une occupation de deux années minimum avec la possibilité de bénéficier de 5 000 euros, par année supplémentaire de mise à disposition, pour un montant maximum de 25 000 euros par logement.

Les logements d'urgence temporaires ainsi créés seraient sous gestion du CCAS pour une durée de deux ans maximum, qui prendrait à sa charge l'ameublement des bâtis, l'entretien des maisons et du jardin, les abonnements eau et électricité.

Le CCAS et la commune de Saint-Denis assureront la gestion des occupants, qui demeurent sous leur responsabilité pendant l'occupation des biens, et devront s'engager à faire libérer le bien à la fin de la période de mise à disposition pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général.

L'EPFR propose la mise à disposition de deux bâtis avec un double portage, respectivement à la commune et au CCAS. Les deux porteurs ont procédé à la visite officielle des bâtis le 26 avril 2024.

Il s'agit de deux parcelles contiguës cadastrées BH 546 et 547 situées à Sainte-Clotilde, de surface respective de 787 m<sup>2</sup> et 1 088 m<sup>2</sup>, formant un seul ensemble immobilier, sur lesquelles sont bâties deux maisons d'habitation F4 en bon état, qui peuvent être mises à disposition du CCAS et de la commune de Saint-Denis, après quelques menus travaux de réhabilitation ; concernant notamment une reprise d'étanchéité en toiture, les mises aux normes électriques, et l'achat et l'installation de meuble de salle de bain et de cuisine.

Pour chacun de ces bâtis, la ville et le CCAS pourront assurer l'attribution à leur public cible :

- pour le CCAS, il s'agira de toucher leurs bénéficiaires (urgence sociale) ;
- pour la ville, il s'agira de toucher les publics sinistrés, victimes de catastrophes naturelles, en situation d'habitat insalubre ou concernés par des arrêtés de périls ;

Un projet de convention tripartite de mise à disposition de ces deux bâtis entre la commune de Saint-Denis, son CCAS et l'EPFR, annexé à la présente, organise les modalités de cette gestion.

La ville propose donc de procéder à la contractualisation du portage afin d'organiser matériellement la mise en opérationnalité de ces fonciers. Dès contractualisation, l'EPFR lancera une étude préalable qui permettra de chiffrer les travaux à réaliser.

Par conséquent, je vous demande de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à :

- signer la convention de mise à disposition des fonciers de l'Etablissement public foncier de la Réunion ;
- prendre tout acte relatif à la gestion des bâtis dans le cadre de la mise en œuvre de l'hébergement d'urgence sur le territoire de Saint-Denis ;
- rétrocéder la gestion de ces bâtis au CCAS avec un partenariat par la signature d'une convention avec la ville.

**OBJET**      **Convention de mise à disposition de fonciers appartenant à l'Etablissement public foncier de la Réunion pour la création de logements d'urgence entre la ville de Saint-Denis, l'EPFR et le Centre communal d'Action sociale (CCAS) de Saint-Denis - Opération expérimentale**  
BH 546 et 547 / rue Tessan / Sainte-Clotilde

---

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le RAPPORT N° 24/3-005 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Marie-Anick ANDAMAYE - 12ème adjointe au nom des commissions « Ville Fraternelle » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

## **APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

### **ARTICLE 1**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention de mise à disposition des fonciers de l'Etablissement public foncier de la Réunion.

### **ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à prendre tout acte relatif à la gestion des bâtis dans le cadre de la mise en œuvre de l'hébergement d'urgence sur le territoire de Saint-Denis.

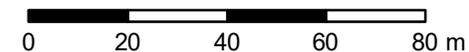
### **ARTICLE 3**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à rétrocéder la gestion de ces bâtis au Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis avec un partenariat par la signature d'une convention avec la ville.

# Logements d'urgence - EPFR-VSD-CCAS



BH 546-547 - Rue Tesson - Sainte-Clotilde





**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DES  
PARCELLES BH 546 - 547 - Commune de SAINT-DENIS**

**CONCLUE ENTRE :**

**L'EPF Réunion**

**La Commune de Saint-Denis**

**Le CCAS de Saint-Denis**

**EXPOSÉ**

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (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 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.

L'EPF Réunion a acquis le 22 février 2024 pour compte de la Commune de Saint-Denis les parcelles cadastrées BH 546 et BH 547 situées à Sainte-Clotilde, d'une surface respective de 787 m<sup>2</sup> et 1088 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés s'inscrivant dans les objectifs du PLH intercommunal,

Étant donné la qualité de ce foncier, la Commune de Saint-Denis a manifesté le souhait de voir ces biens mis à la disposition du CCAS de Saint-Denis, afin de permettre la création de logements d'urgence temporaires, dans l'attente de la réalisation du projet d'intérêt général.

Ce projet expérimental a été validé en conseil d'Administration de l'EPF Réunion du 2 avril 2024 et du 20 juin 2024 ainsi qu'en conseil municipal de la Commune de Saint-Denis du .....

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

**Entre les soussignés :**

-**L'Etablissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa directrice générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention, ci-après dénommé « EPF Réunion ou le Propriétaire », dont le siège est situé 7, rue André Lardy, Bâtiment A Le Moulin, 97438 SAINTE-MARIE,

**D'autre part.**

-**La Commune de Saint-Denis**, représentée par sa Maire, Madame Ericka BAREIGTS, habilitée à la signature de la présente convention, ci-après dénommée « La Commune », dont le siège est sis Hôtel de Ville, 14 rue de Paris, BP 47717. 97803 SAINT-DENIS CEDEX 9,

**D'une part,**

-**Le Centre Communal d'Action Social**, représenté par XXX, habilité à la signature de la présente convention, ci-après dénommé « CCAS ou le gestionnaire », dont le siège est situé 81 bis rue Félix Guyon, 97400 SAINT DENIS,

**D'autre part.**

**Article 1 : Objet**

La présente convention tripartite de mise à disposition des deux bâtis a pour but d'organiser les modalités de cette gestion.

**Article 2 Désignation du bien**

Le bien, constitué de deux parcelles contiguës, forme un seul ensemble immobilier et est bâti de deux maisons, à savoir :

- Parcelle BH 546 : 113 rue Tessan, 97490 Sainte-Clotilde : une parcelle de terrain de 787 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifée une maison d'habitation de type F4 en dur sous tôle de plain-pied d'une superficie de 160 m<sup>2</sup>, comprenant une entrée, chambres, cuisine, salons, séjour, sdb, wc, dégagements et terrasse,
- Parcelle BH 547 : 111 bis rue Tessan, 97490 Sainte-Clotilde : une parcelle de terrain de 1088 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifée une maison d'habitation de type F4 + dépendance d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>.

**Article 3 : Destination de l'immeuble**

Ces deux habitations sont destinées à un usage de logement d'urgence temporaire sous gestion du CCAS.

**Article 4 : Redevance et dépôt de garantie**

La présente convention est consentie à titre gratuit.

En considération de la personne du gestionnaire, aucun dépôt de garantie ne sera versé.

#### **Article 5 : Charges**

Le gestionnaire remboursera au propriétaire les charges et dépenses de toute nature incombant au propriétaire, afférentes aux locaux mis à sa disposition, à l'exception de tous impôts, taxes, contributions dont le propriétaire est le redevable légal et notamment l'impôt foncier.

Le gestionnaire acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière que le propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **Article 6 : Clauses et conditions**

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1° Un état des lieux contradictoire sera dressé le jour de la signature des présentes,

2° Le gestionnaire devra tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail. Il devra avertir immédiatement le propriétaire de l'immeuble de toute réparation à sa charge qui pourrait s'avérer nécessaire.

3° Le gestionnaire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du propriétaire.

4° Le propriétaire ne garantit pas le gestionnaire et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux ;
- d) dans le cas où les lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

5° Le gestionnaire devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

6° Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible.

7° Le gestionnaire décharge le propriétaire de toutes responsabilités en cas d'accident survenu dans les lieux dans le cadre de ses activités.

8° Le gestionnaire s'engage à se conformer aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

9° La Commune est subrogée dans tous les droits et obligations du CCAS contenues aux présentes.

#### **Article 7: Travaux à la charge du propriétaire**

Conformément à la délibération du conseil d'administration du 02 avril 2024, les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtis existants seront pris en charge par l'EPF Réunion dans la limite de 15 000 euros par logement.

#### **Article 8: Travaux à la charge du gestionnaire**

Le CCAS prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance ; il entretiendra les lieux et les jardins ;

Le CCAS prendra à sa charge et à ses frais, dès son entrée en jouissance, l'ameublement des bâtis, l'entretien courant des maisons et du jardin, les abonnements eau et électricité.

#### **Article 9: Travaux à la charge de la Commune de Saint Denis**

Modalités à prévoir

#### **Article 10: Visite des lieux mis à disposition**

Sous réserve d'être prévenu au moins 48 heures à l'avance par écrit, sauf en cas d'urgence, le gestionnaire devra laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux mis à sa disposition, le propriétaire, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux et de l'immeuble.

#### **Article 11: Assurances**

Le gestionnaire s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers et d'en justifier au propriétaire à son entrée dans les lieux puis chaque année ainsi que du paiement des primes, de déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations de recours énoncées ci-après.

Le gestionnaire et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le propriétaire et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

Le gestionnaire s'oblige à informer le propriétaire de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

### **Article 12 : Transfert de propriété de l'Immeuble**

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, la convention se poursuivra entre le gestionnaire et l'ayant droit du propriétaire.

### **Article 13 : Durée de la convention et modalités de résiliation**

Il est rappelé que ces parcelles ont été acquises en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés s'inscrivant dans les objectifs du PLH intercommunal.

Le CCAS et la Commune s'engagent à respecter le délai ci-dessous fixé afin de ne pas retarder l'opération de logements aidés

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans à compter de sa signature.

Le gestionnaire ne pourra en aucune circonstance se prévaloir d'un quelconque droit à l'expiration de la période de mise à disposition prévue dans le présent contrat.

A l'expiration de la période de mise à disposition prévue, le gestionnaire devra libérer les locaux après avoir restitué les clés,

En outre, le propriétaire pourra dénoncer la présente convention à tout moment, notamment :

- En cas d'interruption non justifiée du fonctionnement de la structure pendant plus de 6 mois. En ce cas, elle adressera au gestionnaire une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception fixant le délai imparti pour la reprise des activités sous peine de résiliation,
- En cas de non-respect des règles d'hygiène et de sécurité publique, après la mise en demeure fixant le délai imparti pour assurer la sécurité ou la mise en conformité des lieux,
- En cas d'utilisation des bâtiments non conformes aux termes de la présente convention.

### **Article 14 : Litiges et contentieux**

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du lieu de l'immeuble.

Fait à Sainte-Marie, le

La Commune de Saint Denis

Le CCAS

L'EPF Réunion

PROJET