



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_230621_012

SÉANCE DU MERCREDI 21 JUIN 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt et un juin à 16h45, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	15 juin 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	28
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	33

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin

Absents – Représentés

COURTOIS Lucette représenté(e) par FULBERT-GÉRARD Gilberte
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
GEORGET Marilyne représenté(e) par CADET Maria
K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Harry
LEICHNIG Stéphanie représenté(e) par COLLET Vanessa

Absents

MOREL Manuela ; HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur HUET Mathieu, Conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Acquisition amiable de la parcelle BX 1027 appartenant aux conjoints MARION - Approbation de la convention opérationnelle 12 20 04 à intervenir entre la Commune et l'EPFR - Secteur de Bois Noirs

Le Président de séance expose :

Il est rappelé que le PLU prévoit la construction de 5000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (dont au minimum 40 % de logements de type aidé) sur l'ensemble du territoire communal, dont 2500 au sein du pôle secondaire (Grand Centre Ville). Le tissu urbain existant absorbera environ 50 % de ces nouveaux logements.

Pour mener à bien sa politique et notamment en matière de l'habitat, la Commune a intégré dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 juin 2019, différentes dispositions en vue de favoriser les aménagements futurs en instaurant des emplacements réservés (ER) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs à enjeux identifiés sur le territoire.

Cet outil cartographique permet aux acteurs publics (commune, bailleurs sociaux...) de développer ainsi une stratégie de maîtrise foncière à court et long terme sur le territoire de Saint-Joseph.

Aussi, dans le cadre d'une démarche partenariale, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) a été sollicité par la commune afin d'assurer, pour le compte de la commune, le portage financier des terrains à acquérir en vue de constituer des réserves foncières, le temps de la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

A ce titre, l'EPFR est intervenu auprès des conjoints MARION, propriétaires vendeurs, pour l'acquisition de leur parcelle bâtie cadastrée BX 1027, située dans le quartier de Bois Noirs au droit de la route nationale n°2 et de la rue Eugène Michel.

Ce bien immobilier d'une contenance de 1,28 ha, est classé en zone 1AU3 au PLU avec un emplacement réservé D pour la réalisation de logements aidés et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) référencée sous le « site h » visant à la construction de 110 logements minimum dont 45 logements aidés et d'équipements publics de commerces et de services.

Aujourd'hui, pour finaliser l'achat de ce foncier au prix de 1 175 000 € (frais d'agence inclus) convenu avec les conjoints MARION, l'EPFR propose à la Commune d'établir une convention N°12 20 04 à intervenir entre la Commune et l'EPFR.

Cette convention déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : Réserve foncière - opération de logements comprenant à minima 60% de logements aidés.
- Durée de portage : 7 ans
- Durée du différé de paiement : 4 ans
- Gestion du Bien : La Commune ou son repreneur
- Démolition du bâti prise en charge par l'EPFR

- Le prix de revient final prévisionnel est de 1 223 468,76 € HT (soit 1 227 588,60 € TTC), auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourraient intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...).

Ce dernier se décomposant comme suit :

- 1 175 000 € HT, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPFR établi au vu de l'estimation de l'administration des domaines en date du 24 avril 2023 sous la référence 2023-97412-51869.
- et 48 468 ,76 € HT, correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain figure au cadastre sous les références suivantes :

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire	PLU / PPR	Prix d'achat HT
BX 1027	12 775 m ²	Consorts MARION	1AU3 - <u>U3a</u> ER D Logements OAP site h / NUL	1 175 000 €

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, de la parcelle cadastrée BX 1027 d'une contenance de 12 775 m² au prix de revient final fixé à 1 227 588,60 € TTC, auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourraient intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...) selon les modalités de la convention à venir ;
- d'approuver les termes de la présente convention d'acquisition foncière N°12 20 04 à intervenir entre la Commune et l'EPFR ;
- d'autoriser le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°12,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour) :**

Article 1^{er} .-

D'APPROUVER l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, de la parcelle cadastrée BX 1027 d'une contenance de 12 775 m² au prix de revient final fixé à 1 227 588,60 € TTC, auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourraient intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...) selon les modalités de la convention à venir.

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire	PLU / PPR	Prix d'achat HT
BX 1027	12 775 m ²	Consorts MARION	1AU3 - U3a ER D Logements OAP site h / NUL	1 175 000 €

Article 2.-

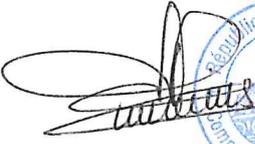
D'APPROUVER les termes de la présente convention d'acquisition foncière N°12 20 04 à intervenir entre la Commune et l'EPFR.

Article 3.-

D'AUTORISER le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 4.-

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'élue déléguée COURTOIS Lucette	Le secrétaire de séance HUET Mathieu
	

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le : 29 juin 2023

Et publication ou notification le : 29 juin 2023

Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 29 juin 2023