



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM\_230621\_011

### 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 Marilynne 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 des parcelles BL 959 et 1128p appartenant aux conjoints HOAREAU - Approbation de la convention opérationnelle 12 23 05 à intervenir entre la Commune et l'EPFR - Secteur des Grègues**

**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 d'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 HOAREAU, propriétaires vendeurs, pour l'acquisition de leurs parcelles nues cadastrées BL 959 et BL 1128 en partie (lot A), situées dans le quartier des Grègues de part et d'autre de la rue Trovalet.

Ces fonciers d'une contenance totale d'environ 1,78 hectare, sont classés en zone 2AU3 en majeure partie et une petite partie en zone A au PLU avec un emplacement réservé N°12 pour la réalisation d'une voirie de 8 mètres d'emprise et sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) référencée sous le « site C » visant à la construction de 115 logements minimum dont 105 logements sociaux, de commerces et de services.

Aujourd'hui, pour finaliser l'achat de ce foncier au prix de 891 650 € HT à parfaire ou diminuer (sur la base de 50 €/m<sup>2</sup> pour la zone 2AU3 et 1€/m<sup>2</sup> pour la petite partie en zone agricole), convenu avec les conjoints HOAREAU, pour un foncier libre de toute location ou occupation quelconque, l'EPFR propose à la Commune d'établir la convention N°12 23 05 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

- Le prix de revient final prévisionnel est de 928 430,58 € HT (soit 931 556,94 € 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 :

- 891 650 € 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 16 février 2023 sous la référence 2023-97412-03196

- et 36 780,58 € HT (39 906,94 € TTC) 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
BL 959 BL 1128p (Lot A)	17 833 m <sup>2</sup>	Consorts HOAREAU	2AU3 – ER n°12 Voirie OAP site C / NUL – B2 (petite partie)	891 650 €

\* La dénomination du lot sera réalisée lors de la numérotation du document d'arpentage par le cadastre

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, des parcelles cadastrées BL 959 et BL 1128p (lot A) d'une contenance totale de 17 833 m<sup>2</sup> au prix prévisionnel de revient final fixé à 931 556,94 € 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 23 05 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°11,

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

**Article 1<sup>er</sup>** -

**D'APPROUVER** l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, des parcelles cadastrées BL 959 et BL 1128p (lot A) d'une contenance totale de 17 833 m<sup>2</sup> au prix prévisionnel de revient final fixé à 931 556,94 € 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
BL 959 BL 1128p (Lot A)	17 833 m <sup>2</sup>	Consorts HOAREAU	2AU3 – ER n°12 Voirie OAP site C / NUL – B2 (petite partie)	891 650 €

\* La dénomination du lot sera réalisée lors de la numérotation du document d'arpentage par le cadastre

**Article 2.-**

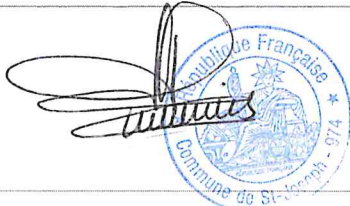

**D'APPROUVER** les termes de la présente convention d'acquisition foncière N°12 23 05 à intervenir entre la Commune et l'EPFR.

**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