



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_240320_005
SÉANCE DU MERCREDI 20 MARS 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt mars à 16h50, 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	14 mars 2024
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	29
Nombre de pouvoirs	3
Nombre de votants	32
Suffrages exprimés	32

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 ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; GEORGET Marilyne ; K/BIDI Emeline ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie

Absents – Représentés

DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée

AUDIT Clency représenté(e) par LEBON David

HUET Mathieu représenté(e) par MUSSARD Harry

Absents

HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur VIENNE Axel, 5ème adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Acquisition amiable des parcelles AZ 926-927 (ex 785 partie) appartenant aux consorts THEVENIN Jean-Claude - Approbation de la convention d'acquisition foncière N°12 22 01 à intervenir entre l'EPF Réunion et la Commune de Saint-Joseph - Secteur des Lianes

Le Président de séance expose :

Il est rappelé que la commune de Saint-Joseph compte actuellement 38 997 habitants et devrait atteindre 43 000 habitants à l'horizon 2030.

Afin de répondre aux besoins d'une population en constante augmentation, la Commune a identifié dans son Plan Local d'Urbanisme, plusieurs secteurs stratégiques sur son territoire qui accueilleront les aménagements visant à renforcer l'offre en matière d'équipements, de logements, de commerces et de services de proximité.

Ainsi, dans le quartier des Lianes, un ensemble de terrains a été ciblé par une Opération d'Aménagement Programmée (site P identifié comme tel au PLU) ainsi que par des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics structurants.

A ce titre, la Commune a souhaité lancer des négociations avec les consorts THEVENIN, propriétaires indivisaires de la parcelle nue AZ 785 partie, impactée en partie par les emplacements réservés N°103 et N°104 pour l'aménagement d'une voie de circulation et la réalisation d'un équipement public. Le découpage de la parcelle concernée a donné lieu aux parcelles nouvellement cadastrées AZ 926 et 927.

Aussi, la Commune a sollicité l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion), qui est intervenu auprès des héritiers de monsieur THEVENIN Jean-Claude, afin de leur faire une offre d'achat au prix de 167 475 € Hors Taxes pour leur bien immobilier (libre de toute occupation et location quelconque), sur une base de 55€/m² pour la partie foncière d'une surface mesurée de 3 045 m² classée en 2AU5 au PLU.

Cette transaction foncière dont le montant global a été accepté par les consorts THEVENIN, comprend aussi la régularisation, sans contrepartie financière, de l'assiette foncière du chemin des Hortensias (de 102 m² classée en U5), s'agissant d'un accès existant.

Pour poursuivre les démarches, l'EPF Réunion propose donc à la Commune le projet de convention N°12 22 01 déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : Équipement public
- Durée de portage : 7 ans
- Durée du différé de paiement : 2 ans
- Gestion du bien : à la charge de la Commune

- Le prix de revient final prévisionnel est de 173 127,28 € HT (soit 173 607,70 € 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 :

- 167 475,00 € HT, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPF Réunion,
- et 5 652,28 € HT (soit 6 132,70 € TTC), correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain figure au cadastre sous les références suivantes :

Référence du terrain au cadastre	Superficie Arpentée	Propriétaire	Zonage PLU / PPR	PRIX D'ACHAT*
AZ 785p (contenance cadastrale : 2 983 m ²) nouvelle référence : - AZ 926 (contenance cadastrale : 67m ²) - AZ 927 (contenance cadastrale : 2 916m ²)	102 m ² 3045 m ² ----- 3 147 m² au total	Consorts THEVENIN Jean Claude	U5 - 2AU5 OAP - ER N°103 et 104 / NUL	167 475,00 €HT

*En application des dispositions prévues par l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, cette transaction foncière est dispensée d'avis du directeur des services fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 qui est de 180 000 €.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion), pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, des parcelles nouvellement cadastrées AZ 926 et AZ 927 d'une contenance cadastrale de 2 983 m² et d'une surface mesurée globale de 3 147 m² au prix de revient final fixé à 173 607,70 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir ;
- d'approuver la convention d'acquisition foncière N°12 22 01 à intervenir entre la Commune et l'EPF Réunion ;
- 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°5,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour) :**

Article 1^{er} .- **D'APPROUVER** l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion), pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, des parcelles nouvellement cadastrées AZ 926 et AZ 927 d'une contenance cadastrale de 2 983 m² et d'une surface mesurée globale de 3 147 m² au prix de revient final fixé à 173 607,70 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir.

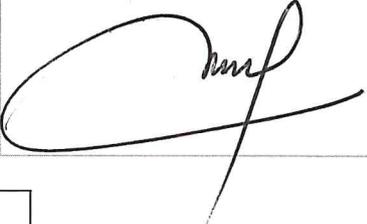
Référence du terrain au cadastre	Superficie Arpentée	Propriétaire	Zonage PLU / PPR	PRIX D'ACHAT*
AZ 785p (contenance cadastrale : 2 983 m ²) nouvelle référence :				
-AZ 926 (contenance cadastrale : 67m ²)	102 m ²	Consorts THEVENIN Jean Claude	U5 - 2AU5 OAP - ER N°103 et 104 / NUL	167 475,00 €HT
-AZ 927 (contenance cadastrale : 2 916m ²)	3045 m ²			
	3 147 m ² au total			

*En application des dispositions prévues par l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, cette transaction foncière est dispensée d'avis du directeur des services fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 qui est de 180 000 €.

Article 2.- **D'APPROUVER** la convention d'acquisition foncière N°12 22 01 à intervenir entre la Commune et l'EPF Réunion.

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 VIENNE Axel
	

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 27 mars 2024
Et publication ou notification le : 27 mars 2024
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 27 mars 2024