



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_240320_006

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 CW 1184 (ex CW 684p) et CW 627 appartenant à monsieur ALAGUIRISSAMY Augustin _ Approbation de la convention foncière d'acquisition et de portage N°12 24 01 - Secteur de Vincenzo

Le Président de séance expose :

La commune de Saint-Joseph compte actuellement 38 997 habitants et devrait atteindre 43 000 habitants à l'horizon 2030.

Aussi, pour tenir compte des besoins de la population en matière d'équipements et de logements, la Commune a décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement (PADD), les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme à un horizon de dix à vingt ans.

Pour mener à bien sa politique, 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.

Sur la base de cette cartographie établie, la Commune dispose ainsi d'une véritable feuille de route pour dérouler sa stratégie de maîtrise foncière à court et long terme.

Aussi, dans le cadre d'une démarche partenariale, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion) a proposé un plan d'actions foncières afin de mener les négociations auprès des propriétaires concernés pour le compte de la Commune en vue de constituer des réserves foncières, le temps de la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

A ce titre, sur le secteur du « chemin Café » à Vincenzo, la Commune a sollicité l'EPF Réunion afin de maîtriser les terrains, classés en zone 2AU5st au PLU et concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, OAP référencée « site N » qui prévoit notamment la réalisation de 70 logements (dont 60 % logements aidés) au minimum, des commerces, des services et des équipements publics structurants (dont la relocalisation de la mairie annexe et la création d'une nouvelle voirie).

De ce fait, l'intervention de l'EPF Réunion auprès des conjoints BRACHET lui a permis en 2022 d'acquérir à l'amiable les parcelles CW 29 et 827 d'une superficie totale de 6 688 m².

Pour ce même projet, les négociations foncières menées récemment avec monsieur ALAGUIRISSAMY, ont permis d'aboutir à une offre d'achat par l'EPF Réunion des terrains nus cadastrés CW 1184 (ex CW 684p) et CW 627 d'une contenance cadastrale globale de 1574 m², pour un montant de 39 350 € HT sur la base de 25€/m².

Aujourd'hui, cet établissement propose donc à la Commune le projet de convention N°12 24 01 déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : Réserve Foncière en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du « site N » référencé au PLU

- Durée de portage : 4 ans
- Durée du différé de paiement : 4 ans
- Avis des Domaines : le montant de la vente étant inférieur à 180 000 euros, seuil actuel fixé par l'arrêté du 5/12/2016 ; l'avis est donc dispensé.
- Gestion du bien : à la charge de la Commune ou de son repreneur

- Le prix de revient final prévisionnel est de 40 530,52 € HT (soit 40 630,86 € TTC), auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...).

Ce dernier se décomposant comme suit :

- 39 350,00 € HT, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPF Réunion

- et 1 180,52 € HT (soit 1 280,86 € TTC), correspondant aux frais financiers de portage.

Ces terrains figurent au cadastre sous les références suivantes :

<i>Référence cadastrale</i>	<i>Contenance</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Zonage PLU / PPR</i>	<i>PRIX D'ACHAT *</i>
CW 1184 (ex 684p) et CW 627	912 m ² + 662 m ² ----- soit 1 574 m² au total	Monsieur ALAGUIRASSAMY Augustin	2AU5st avec une OAP «site N» / NUL	39 350 € 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'EPF Réunion pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, des parcelles cadastrées CW 1184 (ex CW 684p) et CW 627 d'une contenance cadastrale globale de 1574 m², au prix de revient final fixé à 40 630,86 € 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 24 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 reportant 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°6,

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 cadastrées CW 1184 (ex CW 684p) et CW 627 d'une contenance cadastrale globale de 1574 m², au prix de revient final fixé à 40 630,86 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir.

Référence cadastrale	Contenance	Propriétaire	Zonage PLU / PPR	PRIX D'ACHAT *
CW 1184 (ex 684p) et CW 627	912 m ² + 662 m ² ----- soit 1 574 m ² au total	Monsieur ALAGUIRASSAMY Augustin	2AU5st avec une OAP «site N» / NUL	39 350 € 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 €.

Article 2.- **D'APPROUVER** la convention d'acquisition foncière N°12 24 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