



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2019

DELIBERATION N° : 20190920_7

OBJET : Acquisition foncière de la parcelle BM 76 partie par l'EPFR
Approbation de la convention N°12 19 01
Secteur du Butor - Grègues

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le **27 SEP. 2019**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

Présents	27
Procuration	6
Votants	33
Abstention	0
Exprimés	33

Le Maire

L'Élu délégué

Christian LANDRY

L'an deux mille dix neuf, le vingt septembre à dix-sept heures onze minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – MAIRE

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ; BATIFOULIER Jocelyne ; YEBO Henri Claude ; LEBRETON Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; GERARD Gilberte ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; KERBIDI Gérald ; JAVELLE Blanche Reine ; GRONDIN Jean Marie ; NAZE Jean Denis ; HUET Marie Josée ; HUET Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; GEORGET Marilyne ; GUEZELLO Alin ; FONTAINE Olivier ; RIVIERE François ;

Absents – Représentés

MOREL Harry Claude représenté par MUSSARD Harry
HOAREAU Claudette représentée par LEBRETON Blanche
PAYET Yannis représenté par BAUSSILLON Inelda
HOAREAU Sylvain représenté par LEJOYEUX Marie Andrée
FRANCOMME Brigitte représentée par GUEZELLO Alin
PAYET Priscilla représentée par FONTAINE Olivier

Absents

HOAREAU Jeannick ; LEBON Marie Jo ; BOYER Julie ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Monsieur Gérald KERBIDI, conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.



Séance du 20 septembre 2019

DÉLIBÉRATION N° : 20190920_7

OBJET :

**Acquisition foncière de la
parcelle BM 76 partie par
l'EPFR
Approbation de la convention
N°12 19 01
Secteur du Butor - Grègues**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Maire expose :

La Commune de Saint-Joseph compte actuellement 38 167 habitants et devrait atteindre 43 000 habitants à l'horizon 2030.

Aussi, pour tenir compte des besoins de la population, elle se voit fixer par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé en mars 2019, un objectif de 425 logements/an dont environ 170 logements sociaux (soit au minimum 40% de logements).

Il faudra donc réaliser globalement 5 000 nouveaux logements (privés et aidés) qui seront répartis sur les différents quartiers de la commune dont 50% sur le secteur du grand centre ville.

Pour mener à bien sa politique de l'habitat, la Commune a intégré dans son nouveau plan local d'urbanisme (PLU), différentes dispositions en vue de favoriser la production de logements en instaurant des Emplacements Réservés (ER) destinés à la réalisation de logement sociaux,

Au cours de ses démarches prospectives, la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) s'est intéressée à la parcelle cadastrée BM 76, grevée en partie sur le PLU, d'un Emplacement Réservé (ER indice A) pour la création d'une opération de plus de 60 logements aidés au PLU, et située dans le quartier des Grègues à proximité du Collège Achille Grondin.

Au regard de la potentialité d'aménagement que présente cet immeuble qui lui permettra de produire 61 logements de type RPA, la SEMAC a entrepris des négociations amiables avec la SCI BUTOR, propriétaire de bien, en vue de l'acquisition de la portion de 3 000 m² du terrain concernée par l'ER.

Favorable à cette initiative, la collectivité accompagne la SEMAC dans son action et à ce titre, a sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) afin d'assurer le portage foncier de ce bien.

Répondant favorablement à cette demande, l'EPFR a proposé à la Commune le projet de convention quadripartite N°12 19 01 à intervenir entre la Commune, la SEMAC, la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) et l'EPFR, déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Repreneur désigné : La SEMAC
- Destination du bien : Opération de logements aidés de type RPA
- Durée de portage : 2 ans
- Durée du différé de paiement : 2 ans
- Intervention de la CASUD : bonification de 50 000 € (minoration foncière)
- Gestion du Bien : La Commune ou son repreneur

La CASUD intervient par le biais d'une convention cadre signée en 2019 avec l'EPFR, qui prévoit que la CASUD peut apporter une bonification d'un montant maximum de 20% du montant total du prix des terrains (hors frais) dès lors que la Commune a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60% de logements aidés.

Cette minoration foncière est plafonnée à 50 000 euros par opération.

Ce partenariat permettra le portage du terrain durant la réalisation des études relatives à ce projet de construction et évitera à la collectivité, la mobilisation de sa capacité d'investissement.

La SEMAC s'acquittera de l'ensemble des coûts relatifs à l'acquisition et au portage du foncier dans cette affaire.

Le prix de revient final prévisionnel est de 537 950,00 € HT (soit 538 625,75 € TTC), auquel il conviendra de rajouter les frais de notaire à venir, et tout autre frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...).

Ce dernier se décomposant comme suit :

- **537 950,00 € 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 12 août 2019 (N° dossier 2019-412V0710)
- et **7 950,00 € 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 DU TERRAIN (HT)
BM 76p	3000 m ² environ (à détacher)	SCI BUTOR (SHAN KAM SHU)	U3 ER A : Logements ER N°8 : voirie NUL / B2	580 000 €

* Le Document d'Arpentage (DA) permettra d'identifier la nouvelle numérotation cadastrale et de déterminer la superficie précise du terrain

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 BM 76p, partie non bâtie, d'une superficie de 3000 m² environ au prix de revient final fixé à 538 625,75 € TTC, auquel il conviendra de rajouter les frais de notaire à venir, et tout autre frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...) selon les modalités de la convention à venir ;
- de désigner la SEMAC en tant que repreneur à la convention opérationnelle N°12 19 01 ;

- de solliciter de la CASUD la minoration foncière selon les termes de la convention cadre CASUD / EPFR au titre de l'année 2019 ;
- d'approuver les termes de la convention quadripartite d'acquisition foncière N°12 19 01 à intervenir entre la Commune, la CASUD, la SEMAC 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 le Plan local d'urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé en mars 2019,

Vu la note explicative de synthèse n°7,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à ***l'unanimité des suffrages exprimés*** :

Présents : 27

Représentés : 6

Pour : 33

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er} .- **APPROUVE** l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, de la parcelle cadastrée BM 76p, partie non bâtie, d'une superficie de 3000 m² environ au prix de revient final fixé à 538 625,75 € TTC, auquel il conviendra de rajouter les frais de notaire à venir, et tout autre frais qui pourrait 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 U3 ER A : Logements ER N°8 : voirie NUL / B2	PRIX D'ACHAT DU TERRAIN (HT)
BM 76p	3000 m ² environ (à détacher)	SCI BUTOR (SHAN KAM SHU)		580 000 €

* Le Document d'Arpentage (DA) permettra d'identifier la nouvelle numérotation cadastrale et de déterminer la superficie précise du terrain

Article 2 .- **DESIGNE** la SEMAC en tant que repreneur à la convention opérationnelle N°12 19 01.

Article 3 .- **SOLLICITE** de la CASUD la minoration foncière selon les termes de la convention cadre CASUD / EPFR au titre de l'année 2019.

Article 4 .- **APPROUVE** les termes de la convention quadripartite d'acquisition foncière N°12 19 01 à intervenir entre la Commune, la CASUD, la SEMAC et l'EPFR.

Article 5 .- **AUTORISE** le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 6 .- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

Chap
L'Élu délégué



Christian LANDRY