



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_230902_014
SÉANCE DU SAMEDI 02 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le deux septembre à 09h50, 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	25 août 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	31
Nombre de pouvoirs	2
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 ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; GEORGET Marilyne ; K/BIDI Emeline ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot

Absents – Représentés

BATIFOULIER Jocelyne représenté(e) par VIENNE Axel
AUDIT Clency représenté(e) par LEBON David

Absents

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

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame LEICHNIG Stéphanie, Conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Acquisition amiable de la parcelle AZ 22 en partie appartenant à madame PRIANON Marie Liliane - Approbation de la convention d'acquisition foncière N°12 23 07 à intervenir entre l'EPFR 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 ont été ciblés 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 (équipements sportifs, agrandissement du cimetière existant, voiries et aire de stationnement).

Dans cet objectif, la Commune a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion), afin de mener à bien les négociations auprès des propriétaires concernés en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de ces projets.

Ainsi, une première négociation opérée par l'EPF Réunion sur ce secteur, lui a permis d'acquérir en mai 2023 la parcelle AZ 907 appartenant à madame HOAREAU Guylène, grevée par les emplacements réservés N°102 pour l'agrandissement du cimetière des Lianes et N°103 pour l'aménagement d'une voirie de desserte.

Dans la continuité de cette démarche, l'EPF Réunion est intervenu auprès de madame PRIANON Marie Liliane, propriétaire d'une portion de terrain nu d'environ 862 m² (à détacher de la parcelle cadastrée AZ 22), impactée également par l'emplacement réservé N°102 afin de lui faire une offre d'achat au prix de 18 964,00 € Hors Taxes (libre de toute occupation et location quelconque) à parfaire ou diminuer selon la surface définitive obtenue après division parcellaire.

Le prix de 22€/m², référence de valeur pour un foncier situé en zone 3AU5st sur ce secteur, a été pris en compte pour le calcul du montant proposé à madame PRIANON (ce fut également le cas pour le terrain de madame HOAREAU).

Cette offre ayant été acceptée par la propriétaire, l'EPF Réunion propose aujourd'hui, à la commune le projet de convention N°12 23 07 déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : Équipement public conformément à l'emplacement réservé inscrit au PLU
- Durée de portage : 1 an
- Durée du différé de paiement : 1 an
- Gestion du bien : à la charge de la Commune

Le prix de revient final prévisionnel est de 19 106,23 € HT (soit 19 118,32 € TTC), auquel il conviendra de rajouter tout autre frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...).

Ce dernier se décomposant comme suit :

- 18 964,00 € HT, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPF Réunion
- et 142,23 € HT (soit 154,32 € TTC), correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain figure au cadastre sous les références suivantes :

<i>Référence cadastrale</i>	<i>Superficie estimée provisoire</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Zonage PLU / PPR</i>	<i>PRIX D'ACHAT**</i>
AZ 22 en partie	862 m ²	Mme PRIANON	3AU5st OAP - ER N°102 / NUL	18 964 €HT

* La désignation définitive et la superficie exacte du lot à acquérir seront obtenues après élaboration et numérotation du document d'arpentage

** 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, d'une portion de terrain nu à détacher de la parcelle cadastrée AZ 22 partie d'une surface d'environ 862 m² au prix de revient final fixé à 19 118,32 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir ; prix à parfaire ou diminuer sur la base de 22 €/m² selon la surface à détacher ;
- d'approuver la convention d'acquisition foncière N°12 23 07 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°14,

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'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPF Réunion) pour le compte de la commune de Saint-Joseph, d'une portion de terrain nu à détacher de la parcelle cadastrée AZ 22 partie d'une surface d'environ 862 m² au prix de revient final fixé à 19 118,32 € TTC (auquel s'ajouteront tous frais liés à la gestion du bien), selon les modalités de la convention à venir ; prix à parfaire ou diminuer sur la base de 22 €/m² selon la surface à détacher.

Référence cadastrale	Superficie estimée provisoire	Propriétaire	Zonage PLU / PPR	PRIX D'ACHAT**
AZ 22 en partie	862 m ²	Mme PRIANON	U3AU5st OAP - ER N° 102 / NUL	18 964 €HT

* La désignation définitive et la superficie exacte du lot à acquérir seront obtenues après élaboration et numérotation du document d'arpentage

** 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 23 07 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	La secrétaire de séance LEICHNIG Stéphanie
	

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 14 septembre 2023
Et publication ou notification le : 14 septembre 2023
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 14 septembre 2023