
DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 MARS 2018

DELIBERATION N° : 20180328_13

OBJET : Extension de la ZAC des Grègues - ZAC LES TERRASS

Annulation de la délibération du conseil municipal n° 4/2013 du 17 décembre 2013

Autorisation d'acquisition par la SODIAC de la parcelle BK 378

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

13 AVR. 2018

Nombre des conseillers en exercice :
39

Présents : 31

Procuration : **2**

Votants : **33**

Abstention : **0**

Exprimés : 33

Le Maire

L'élu(e) délégué(e)



Christian LANDRY

L'an deux mille dix-huit, le vingt huit mars à dix-sept heures vingt sept 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 ; JAVELLE Blanche Reine ; GRONDIN Jean Marie ; HOAREAU Claudette ; NAZE Jean Denis ; HUET Marie Josée ; HUET Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; PAYET Yannis ; GEORGET Marilyne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin ; FONTAINE Olivier ; FRANCOMME Brigitte ; RIVIERE François ; PAYET Priscilla

Représentés

KERBIDI Gérald représenté par LANDRY Christian
LEBON Marie-Jo représentée par NAZE Jean Denis

Absents

MOREL Harry Claude ; HOAREAU Jeannick ; 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 LANDRY Christian, 1er adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Séance du

DÉLIBÉRATION N° :**20180328_13**OBJET :**Extension de la ZAC
des Grègues - ZAC
LES TERRASS
Annulation de la
délibération du
conseil municipal n°
4/2013 du 17
décembre 2013
Autorisation
d'acquisition par la
SODIAC de la parcelle
BK 378****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE****Le Maire expose :**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC les TERRASS, la SODIAC procède à l'acquisition de l'ensemble des parcelles privées situées au sein du périmètre de la future zone d'activité. A ce jour, 98 % du foncier est maîtrisé. La phase d'acquisition amiable se poursuit avec notamment monsieur GRONDIN Jean-Fred, propriétaire de la parcelle cadastrée BK 378 d'une superficie totale de 1 149 m². La parcelle est exploitée par le propriétaire, monsieur GRONDIN Jean-Fred. Il s'agit d'un verger diversifié (bananes, letchis...).

Pour rappel, les premières négociations avec monsieur GRONDIN datent de 2013. En effet, par délibération du conseil municipal n°4/2013 du 17 décembre 2013, la SODIAC avait été autorisée à acquérir à l'amiable, dans le cadre de la convention publique d'aménagement, ce terrain au prix de 12 409,20 €. La signature de l'acte de vente n'avait pas abouti et les négociations avec le propriétaire avaient été interrompues.

Aujourd'hui, la SODIAC a relancé des nouvelles négociations avec le propriétaire en vue d'acquérir ce bien.

Pour ce faire, une mission a été confiée à monsieur Richard GUILLEM, expert foncier et agricole, près la Cour d'Appel de Saint-Denis, afin d'évaluer le préjudice culturel. Le rapport d'expertise en date du 13 novembre 2017, récapitule les préjudices agricoles qui s'élèvent à un montant total de 10 135 euros. Par ailleurs, le foncier a été estimé par l'administration des domaines qui propose dans un avis rendu le 6 novembre 2017, une valeur vénale d'un montant de 604 euros (avec une marge de négociation de ± 10%). Cette nouvelle proposition de prix à 10 739 euros (10 135 € + 604 €) ne satisfaisant pas monsieur GRONDIN, de nouvelles négociations ont été menées entre les parties.

La SODIAC a officialisé une nouvelle offre pour un montant de 21 625 € le 05 février 2018. Le propriétaire, par courrier du 05 février 2018 a cédé le terrain pour un montant (11 490 € pour le terrain et 10 135 € pour l'indemnité agricole)

Compte tenu :

- que la SODIAC est déjà propriétaire de 98 % des parcelles du périmètre de la ZAC LES TERRASS ;
- de la position stratégique dudit bien immobilier et de l'enjeu majeur de maîtriser ce foncier pour la réalisation des aménagements à venir ;
- que ce foncier cadastré BK 378 est situé dans le périmètre de la ZAC II dénommée LES TERRASS (Les Terres d'Activités du Sud Sauvage) déclarée d'intérêt général en vue d'y réaliser un programme à vocation économique et commerciale pour répondre aux besoins importants des entreprises ;
- du potentiel économique que représente ce foncier au regard des frais qui seront engagés par la SODIAC dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC dont le montant d'opération est arrêté au 31 décembre 2016 à hauteur de 15 560 K€ ;
- que ce terrain à usage agricole entraînent une co-activité incompatible avec les travaux actuels et avec la destination économique et commerciale de ZAC ;
- de l'intérêt pour la ZAC de maîtriser ces terrains, et des risques avérés de voir les chantiers actuels interrompus (réalisation de la voie A reliant notamment la ZA des Grègues à la zone commerciale de la ZAC LES TERRASS) ;

il est proposé :

- d'annuler la décision n°4/2013 autorisant la SODIAC à acquérir pour le compte de la Commune la parcelle BK 378 au prix de 12 409,20 € ;
- d'autoriser la SODIAC à acquérir à l'amiable la parcelle nue BK 378 pour un montant de 21 625 € (11 490 € pour le terrain et 10 135 € pour l'indemnité agricole).

Le bien objet de la vente est défini comme suit :

| Référence cadastrale | Superficie | Propriétaire | Description du bien | Situation au POS-PLU | Situation au PPR | **Estimation du bien par France Domaine | *** Indemnité Agricole | Prix d'achat proposé |
|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|--|------------------------|----------------------|
| BK 378 | 1 149 m ² | GRONDIN Jean Fred | <u>Terrains nus</u> | NDebc | Inondation et mouvement de terrain | 604 € (hors marge de négociation de ± 10%) | 10 135 € | 21 625 € |
| | | | | | | Soit 10 739 € | | |

** En référence à l'avis des domaines N° 2017-412V1040 en date du 6 novembre 2017

*** En référence au rapport d'expertise agricole du 13 novembre 2017

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'annuler la délibération du conseil municipal n°4/2013 du 17 décembre 2013 autorisant la SODIAC à acquérir pour le compte de la Commune la parcelle BK 378 au prix de 12 409,20 € ;
- d'approuver l'acquisition de la parcelle BK 378 située à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASS pour un montant de 21 625 € au prix convenu entre les parties ;
- d'autoriser la SODIAC à acquérir ladite parcelle aux conditions définies ci-dessus ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire..

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°13,

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

Présents : 31

Représentés : 2

Pour : 33

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er}.- DECIDE d'annuler la délibération du conseil municipal n°4/2013 du 17 décembre 2013 autorisant la SODIAC à acquérir pour le compte de la Commune la parcelle BK 378 au prix de 12 409,20 €.

Article 2.- APPROUVE l'acquisition de la parcelle BK 378 située à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASS pour un montant de 21 625 € au prix convenu entre les parties.

Article 3.- AUTORISE la SODIAC à acquérir ladite parcelle aux conditions définies ci-après.

| Référence cadastrale | Superficie | Propriétaire | Description du bien | Situation au POS-PLU | Situation au PPR | **Estimation du bien par France Domaine | *** Indemnité Agricole | Prix d'achat proposé |
|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|--|------------------------|----------------------|
| BK 378 | 1 149 m ² | GRONDIN Jean Fred | <u>Terrains nus</u> | NDebc | Inondation et mouvement de terrain | 604 € (hors marge de négociation de ± 10%) | 10 135 € | 21 625 € |
| | Soit 10 739 € | | | Soit 10 739 € | | | | |
| | | | | | | Soit 10 739 € | | |

** En référence à l'avis des domaines N° 2015-412V1041 en date du 06 novembre 2017

*** En référence au rapport d'expertise agricole du 13 novembre 2017

Article 4.- AUTORISE le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 5.- 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.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

L'élu(e) délégué(e)



Christian LANDRY

Acte rendu exécutoire par télétransmission en
Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :