



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_220708_011

SÉANCE DU VENDREDI 08 JUILLET 2022

L'an deux mille vingt deux, le huit juillet à 17h19, 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	1 ^{er} juillet 2022
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	29
Nombre de pouvoirs	4
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	33

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; 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 ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin

Absents – Représentés

K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Harry
CADET Maria représenté(e) par D'JAFFAR M'ZE Mohamed
GEORGET Marilynne représenté(e) par LANDRY Christian
LEICHNIG Stéphanie représenté(e) par FRANCOMME Mélanie

Absents

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

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur KERBIDI Gérald, Conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Opération « CAP AUSTRAL » - Acquisition d'un ensemble immobilier appartenant aux conjoints BOYER Eloi par l'EPFR - Approbation de la nouvelle convention opérationnelle 12 21 11 qui annule et remplace la précédente approuvée en conseil municipal du 22 février 2022 - Secteur de Langevin

Le Président de séance expose :

Il est rappelé que le PLU prévoit la construction de 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (dont au minimum 40 % de logements de type aidé) sur l'ensemble du territoire communal, dont 750 au sein de la ville relais (Langevin et Vincendo). Le tissu urbain existant absorbera environ 50 % de ces nouveaux logements.

Pour mener à bien sa politique et notamment en matière de l'habitat, 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.

Cet outil cartographique permet aux acteurs publics (commune, bailleurs sociaux...) de développer ainsi une stratégie de maîtrise foncière à court et long terme sur le territoire de Saint-Joseph.

Aussi, dans le cadre d'une démarche partenariale, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) a été sollicité par la Commune afin d'assurer, pour le compte de la Commune, le portage financier des terrains à acquérir en vue de constituer des réserves foncières, le temps de la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

A ce titre, l'EPFR est intervenu auprès des conjoints Boyer, propriétaires vendeurs, pour l'acquisition de leurs parcelles cadastrées BY 663, 867, 868, 869, 870, 872 et 877, situées à l'entrée ouest du quartier de Langevin au droit de la route nationale n°2 et à proximité des berges de la rivière de Langevin.

Cet ensemble immobilier d'une contenance globale 3,737 ha, est classé en partie en zones U5cvd et 2AU5st au PLU et est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) référencée sous le « site k » visant la construction de 130 logements minimum dont 110 logements sociaux.

Cette OAP prévoit une opération d'aménagement à vocation résidentielle qui sera desservie par un nouveau rond point au niveau de la balance de cannes et par une nouvelle voie longeant les nouvelles habitations. Le programme d'aménagement sur ce site devra également conserver la couverture végétale remarquable composée principalement d'espaces boisés plantés présentant un fort intérêt patrimonial.

Aujourd'hui, pour finaliser l'achat de ce foncier au prix de 1 330 000 € convenu avec les conjoints Boyer, l'EPFR propose à la Commune d'établir une nouvelle convention N°12 21 11 à intervenir entre la Commune et l'EPFR qui annulera et remplacera la convention tripartite signée en mars 2022 et approuvée lors du conseil municipal du 22 février 2022.

Cette convention décline les modalités de portage foncier et financières suivantes :

DCM_220708_011

- Destination du bien : Orientations d'aménagement et de programmation identifiées par l'OAP - site K au PLU en vue de la réalisation de logements comprenant à minima 60% de logements aidés.
- Durée de portage : 3 ans
- Durée du différé de paiement : 3 ans
- Gestion du Bien : La Commune ou son repreneur
- Le prix de revient final prévisionnel est de 1 359 925,00 € HT (soit 1 362 468, 63 € 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 :

- 1 330 000,00 € 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 23 juin 2021 sous la référence 2021-97412-36300
- et 29 925,00 € HT correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain figure au cadastre sous les références suivantes :

Référence cadastrale*	Superficie en m²	Propriétaire	PLU / PPR	PRIX D'ACHAT DU TERRAIN (HT)
BY 663	1.074	Consorts BOYER	U5cvd- 2AU5st OAP site K / NUL - B2	1 330 000 €
BY 867	556			
BY 868	7.673			
BY 869	7.583			
BY 870	10.102			
BY 872	237			
BY 877	145			
	----- soit au total: 37 370 m ² (3,737 ha)			

Enfin, il est précisé que figure au compromis de vente initiale une exonération de la taxe forfaitaire en vertu de l'article 150 U II 8° du Code général des impôts.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, des parcelles cadastrées BY 663, 867, 868, 869, 870, 872 et 877 d'une contenance totale de 37 370 m² au prix de revient final fixé à 1 362 486,63 € TTC, auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourraient intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...) selon les modalités de la convention à venir ;
- d'approuver les termes de la présente convention d'acquisition foncière N°12 21 11 à intervenir entre la Commune et l'EPFR, qui annule et remplace la convention tripartite N°12 21 11 signée le 18 mars 2022 ;

- d'autoriser le Maire à signer ladite convention à intervenir entre la Commune et l'EPFR ;
- d'autoriser le Maire à signer l'acte de vente à venir dans le cadre des exonérations de plus-values et/ou taxes forfaitaires 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 délibération du conseil municipal n°220222_010 du 22 février 2022,

Vu la note explicative de synthèse n°11,

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 (EPFR) pour le compte de la Commune de Saint-Joseph, des parcelles cadastrées BY 663, 867, 868, 869, 870, 872 et 877 d'une contenance totale de 37 370 m² au prix de revient final fixé à 1 362 486,63 € TTC, auquel il conviendra de rajouter tous autres frais qui pourraient intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion,...) selon les modalités de la convention à venir.

Référence cadastrale*	Superficie en m ²	Propriétaire	PLU / PPR	PRIX D'ACHAT DU TERRAIN (HT)
BY 663	1.074	Consorts BOYER	U5cvd- 2AU5st OAP site K / NUL - B2	1 330 000 €
BY 867	556			
BY 868	7.673			
BY 869	7.583			
BY 870	10.102			
BY 872	237			
BY 877	145			
soit au total: 37 370 m ² (3,737 ha)				

Article 2.- **D'APPROUVER** les termes de la présente convention d'acquisition foncière N°12 21 11 à intervenir entre la Commune et l'EPFR, qui annule et remplace la convention tripartite N°12 21 11 signée le 18 mars 2022.

Article 3.- **D'AUTORISER** le Maire à signer ladite convention à intervenir entre la Commune et l'EPFR.

Article 4.- **D'AUTORISER** le Maire à signer l'acte de vente à venir dans le cadre des exonérations de plus-values et/ou taxes forfaitaires ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Envoyé en préfecture le 20/07/2022

Reçu en préfecture le 20/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 974-219740123-20220708-DCM_220708_011-DE

DCM_220708_011

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.

Le Maire L'élue déléguée Lucette COURTOIS	Le secrétaire de séance Gérald KERBIDI
	
	

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le : 20 juillet 2022

Et publication ou notification le : 20 juillet 2022

Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 20 juillet 2022