

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM\_230308\_015

### SÉANCE DU MERCREDI 08 MARS 2023

L'an deux mille vingt trois, le huit mars à 16h44, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Harry MUSSARD – 7ème adjoint.

Date de la convocation	2 mars 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	25
Nombre de pouvoirs	6
Nombre de votants	31
Suffrages exprimés	31

#### **Présents :**

MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin

#### **Absents – Représentés**

LANDRY Christian représenté(e) par MOREL Harry Claude  
COURTOIS Lucette représenté(e) par LEJOYEUX Marie Andrée  
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée  
MOREL Manuela représenté(e) par MUSSARD Harry  
GEORGET Marilynne représenté(e) par CADET Maria  
K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Rose-Andrée

#### **Absents**

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

#### **En application des articles L.2122-26 et L.2131-11 du Code général des collectivités territoriales.**

M. Patrick LEBRETON et Mme LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda, conseillers intéressés, ont quitté la salle du conseil et n'ont pas pris part aux débats et au vote de ladite délibération.

### **Secrétaire de séance**

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

**OBJET : Acquisition amiable de la parcelle CY 17 appartenant aux conjoints FELICITE - Approbation de la convention d'acquisition foncière N°12 23 02 à intervenir entre l'EPFR, la SEMAC, la Commune et la CASUD - Secteur de Vincenzo**

### **Le Président de séance expose :**

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, le logement aidé est au cœur du projet communal. En effet, le PLU prévoit la construction de 5000 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 Vincenzo). Le tissu urbain existant absorbera environ 50 % de ces nouveaux logements.

Par ailleurs, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose un rattrapage de 369 logements sociaux pour la période triennale en cours, la commune s'engage dans une politique volontariste en matière de production de logements sociaux.

Au cours de ses démarches prospectives, la SEMAC s'est intéressée à la parcelle nue cadastrée CY 17 d'une superficie de 4150 m<sup>2</sup> appartenant aux conjoints FELICITE, située rue Marcel Pagnol dans le quartier de Vincenzo et concernée par un emplacement réservé n°K au PLU destiné à la réalisation de logements aidés.

Sur ce foncier, la SEMAC envisage la réalisation d'une opération de type « RPA - Résidence pour Personnes Âgées » comprenant une trentaine de logements aidés (soit des logements locatifs sociaux LLS ou/et très sociaux LLTS) qui permettrait à la commune de répondre à ses objectifs de rattrapage en terme de production de logements sociaux imposés par la loi SRU.

La collectivité favorable à ce programme, souhaite accompagner la SEMAC dans son action en mettant en œuvre une démarche partenariale avec l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) afin d'assurer le portage foncier de ce bien.

Afin d'assurer l'équilibre financier de cette opération, la Commune souhaite mobiliser la mesure de bonification accordée par l'EPFR au titre du dispositif 6 acté le 1er décembre 2022 à hauteur de 30% du prix d'acquisition HT du terrain (hors frais) correspondant à un montant de 104 304 € pour une opération comprenant au moins 60 % de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux.

De même, elle souhaite bénéficier, pour cette opération, de la minoration foncière à hauteur de 50.000 € accordée par la CASUD au titre de la convention cadre EPFR/CASUD 2023.

Dans la continuité, l'EPFR a donc proposé à la Commune le projet de convention quadripartite N°12 23 02 à intervenir entre la Commune, la CASUD, la SEMAC et l'EPFR, déclinant les modalités de portage foncier et financières suivantes :

- Destination du bien : Opération de logements aidés comprenant a minima 60% de logements LLS et/ou LLTS
- Durée de portage : 3 ans
- Durée du différé de paiement : 3 ans
- Gestion du bien à la SEMAC
- Avis des Domaines du 24 janvier 2023 sous la référence 2023-97412-02368

- Le prix de revient final prévisionnel est de 200 073,80 € HT (soit 200 643,11 € TTC) avec les subventions EPFR - mesure #6 et CASUD, auquel il conviendra de rajouter tout autre frais qui pourrait intervenir pendant le portage de ce foncier par l'EPF Réunion (impôts, gestion, indemnités d'éviction,...).

Ce dernier prenant en compte les éléments suivants :

- 347 680 € HT, correspondant au prix d'acquisition du foncier par l'EPFR
- et 6 697,80 € HT (soit 7 267,11 € TTC), correspondant aux frais financiers de portage.

Ce terrain nu figure au cadastre sous les références suivantes :

Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Propriétaire	Zonage PLU/PPR	Prix d'achat
CY 17	4 150 m <sup>2</sup>	Consorts FELICITE	U5 – ER N°K / NUL	347 680,00 €

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 CY 17 d'une contenance de 4 150 m<sup>2</sup> au prix de revient final fixé à 200 643,11 € TTC, auquel il conviendra de rajouter 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 23 02 pour la réalisation d'une opération de logements aidés, comprenant à minima 60% de logements locatifs sociaux et/ou logements locatifs très sociaux ;
- d'approuver les modalités mises en œuvre pour bénéficier de la minoration de la CASUD pour un montant plafonné de 50 000 € ainsi que la subvention EPFR-dispositif N°6 pour un montant de 104 304 € dans le cadre de cette opération, sous réserve de l'accord des instances délibérantes ;
- d'approuver les termes de la convention quadripartite d'acquisition foncière N°12 23 02 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 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, notamment l'article L. 2122-26,

**Vu** la note explicative de synthèse n°15,

**Considérant que** dans cette affaire, il convient de faire application de l'article L. 2122-26 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) selon lequel «Dans le cas où les intérêts du maire se trouvent en opposition avec ceux de la commune, le conseil municipal désigne un autre de ses membres pour représenter la commune, soit en justice, soit dans les contrats.»,

**Vu** la proposition de monsieur Harry MUSSARD, 7ème adjoint et président de séance, de désigner monsieur Christian LANDRY, 1<sup>er</sup> adjoint, pour représenter la Commune dans cette affaire et pour signer tout document ou pièce s'y rapportant,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour) :**

**Article 1<sup>er</sup> .-**

**D'APPROUVER** l'acquisition par l'EPFR pour le compte de la commune de Saint-Joseph, de la parcelle cadastrée CY 17 d'une contenance de 4 150 m<sup>2</sup> au prix de revient final fixé à 200 643,11 € TTC, auquel il conviendra de rajouter 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 cadastrale	Propriétaire	Zonage PLU/PPR	Prix d'achat
CY 17	4 150 m <sup>2</sup>	Consorts FELICITE	U5 – ER N°K / NUL	347 680,00 €

**Article 2.-**

**DE DESIGNER** la SEMAC en tant que repreneur à la convention opérationnelle n°12 23 02 pour la réalisation d'une opération de logements aidés, comprenant à minima 60% de logements locatifs sociaux et/ou logements locatifs très sociaux.

**Article 3.-** D'APPROUVER les modalités mises en œuvre pour bénéficier de la minoration de la CASUD pour un montant plafonné de 50 000 € ainsi que la subvention EPFR- dispositif N°6 pour un montant de 104 304 € dans le cadre de cette opération, sous réserve de l'accord des instances délibérantes.

**Article 4.-** D'APPROUVER les termes de la convention quadripartite d'acquisition foncière N°12 23 02 à intervenir entre la Commune, la CASUD, la SEMAC et l'EPFR.

**Article 5.-** DE DÉSIGNER, en application de l'article L.2122-26 du Code général des collectivités territoriales, monsieur Christian LANDRY, 1<sup>er</sup> adjoint, chargé de représenter la Commune dans cette affaire et de **AUTORISER** à signer ledit avenant ainsi que tous documents ou toutes pièces s'y rapportant.

**Article 6.-** 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'adjoint suppléant LANDRY Christian	Le secrétaire de séance AUDIT Clency
	

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