



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 26 JUIN 2020

DELIBERATION N° :
DCM_200626_016

OBJET : Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n°12 19 01 relative à la parcelle BM 1371 (ex 76 partie) 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 03 JUIL. 2020

Nombre des conseillers en exercice : 39

Présents	38
Procuration	1
Votants	39
Abstention	0

Le Maire

L'Elue Déléguée
Lucette

Lucette COURTOIS



L'an deux mille vingt , le vingt six juin à 17h15, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au gymnase Henri Ganofsky – rue du centre nautique 97480 Saint-Joseph, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFAR 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 ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilynne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

Absents – Représentés

NASSER Haïfa représentée par LEBON Louis Jeannot

Absents

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.

Madame MUSSARD Rose-Andrée, 2ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Séance du 26 juin 2020

DÉLIBÉRATION N° : DCM_200626_016

OBJET :

Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n°12 19 01 relative à la parcelle BM 1371 (ex 76 partie) Secteur du Butor - Grègues

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Maire expose :

Dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 qui renforce les modalités d'applications de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de logement social, le bénéfice du "prélèvement SRU" versé par les communes ne répondant pas à l'objectif de 25% de logements sociaux est dorénavant attribué prioritairement à l'établissement public foncier, à charge pour lui de transmettre chaque année à l'autorité compétente de l'Etat un rapport sur l'utilisation des sommes ainsi versées".

A ce titre, le conseil d'administration de l'EPFR a adopté le 7 octobre 2019 une mesure de bonification des terrains acquis pour le compte des communes membres dites « bénéficiaires » dont le principe est de bonifier de 20% maximum du prix d'acquisition HT du terrain (hors frais de notaire) dans la limite de 200 000 € par opération. Cette mesure s'applique dès lors qu'un bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains, dans le délai maximum de 3 ans à compter de la signature du présent avenant en vue de réaliser une opération de logement comprenant une proportion d'au moins 60% de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

Aussi au regard de ce dispositif, l'EPFR a proposé d'accorder la subvention « SRU » à hauteur de 116 000 € (correspondant à 20% du prix d'achat de 580 000 €) pour l'aménagement du bien cadastré BM 1371 (ex 76p), acquis le 04 février 2020, qui prévoit la réalisation à minima de 60% de logements aidés et répondant aux critères cités ci-dessus.

Pour rappel, il s'agit d'un terrain d'une superficie cadastrée de 3 230 m² (ancien terrain de tennis), situé rue Justinien Vitry aux Grègues et à proximité du collège Achille Grondin, et destiné à accueillir une opération de 61 logements aidés de type « RPA - résidence de personnes âgées » qui sera réalisée par la SEMAC.

Cette subvention « SRU » interviendra à la rétrocession du bien prévue au plus tard le 04 février 2021 à la SEMAC, opérateur social désigné par la Commune.

Pour ce faire, un avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière quadripartite n°12 19 01 doit donc intervenir entre l'EPFR, la Commune, la CASUD et à la SEMAC afin de définir les modalités du versement de cette subvention.

Enfin, cette bonification de 116 000 € apportée par l'EPFR complétera la minoration foncière déjà accordée par la CASUD à hauteur de 50 000 € à cette opération dans le cadre de la convention cadre CASUD / EPFR au titre de l'année 2019.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n°12 19 01 relative à la mise en œuvre de la subvention de l'EPFR, au titre des prélèvements « SRU » ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit avenant 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 la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention d'acquisition foncière quadripartite n°12 19 01 intervenue entre l'EPFR, la Commune, la CASUD et la SEMAC,

Vu la note explicative de synthèse n°16,

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

Présents : 38

Représentés : 1

Pour : 39

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er} .-

APPROUVE les termes de l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n°12 19 01 relative à la mise en œuvre de la subvention de l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), au titre des prélèvements « SRU ».

Article 2.- **AUTORISE** le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 3.- 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

L'Elue Déléguée

Lucette COURTOIS





Communauté d'Agglomération du Sud
Flora-Nova - Saint-Joseph - Saint-Denis - Le Tampon



AVENANT n° 1

A la convention d'acquisition foncière n° 12 19 01 conclue entre la CASUD, la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC, et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière N° 12 19 01 conclue entre la CASUD, la Commune de Saint-Joseph, la SEMAC et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition, par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée **BM 1371 (ex 76 partie)**, d'une contenance cadastrale de 3 230 m², sise lieudit « Entrée de Ville » sur le territoire de la Commune de Saint-Joseph (974),
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la SEMAC repreneur désigné par la commune dans un délai de **deux années** à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'**une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 60 % de logements aidés**,
- Du versement par la **CASUD** à l'EPF Réunion d'une subvention d'un montant de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) dans la limite de cinquante mille euros par opération, dès lors que la Commune ou son repreneur désigné a pris l'engagement de respecter la proportion de 60 % de logements aidés dans le projet à réaliser sur le bien concerné, selon la convention cadre conclue le 06 juin 2019.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 04 février 2020.

La loi du 18 janvier 2013 a renforcé les exigences et les modalités d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de logement social. Le bénéfice du « prélèvement SRU » versé par les communes ne répondant pas à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux est dorénavant attribué par ordre de priorité à l'établissement public foncier local, à charge pour lui de « transmettre chaque année à l'autorité administrative compétente de l'Etat un rapport sur l'utilisation des sommes ainsi versées ».

Dans ce cadre, le 7 octobre 2019, le conseil d'administration de l'EPFR a adopté une mesure de bonification des terrains acquis pour le compte de ses communes membres dites «déficitaires», dont le principe est de bonifier de 20 % maximum du prix de cession HT du terrain dans la limite de 200.000 euros par opération, les terrains qui seront revendus par l'EPFR à un opérateur social désigné par la commune, dans le délai de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte ledit engagement en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40% de logements locatifs sociaux et/ou de PLS calculée sur la surface habitable de l'opération.

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle n° 12 19 01, ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Communauté d'Agglomération du SUD**, représentée par agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du **22 mars 2019** et **13 septembre 2019**, ci-après dénommée « **la CASUD** »,
D'une part,
- **La Commune de Saint-Joseph**, représentée par son Maire, habilité à la signature du présent avenant par délibérations du Conseil Municipal en date des **20 septembre 2019**, et ci-après dénommée « **la Commune** »,
D'autre part,
- **La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric PILLORE habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du **04 juin 2019**, ci-après dénommée « **le repreneur** »
D'autre part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature du présent avenant par délibération du conseil d'administration des **07 octobre 2019** et ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE
D'autre part.

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 12 19 01 a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune au profit de son repreneur, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

- *Référence cadastrale : section BM numéro(s) 1371 (ex 76 partie)*
- *PLU : U3 – ER n°A*
- *Contenance cadastrale : 3 230 m²*
- *Lieu-dit : « Entrée de Ville »*
- *Nature du bien : Terrain sur lequel se trouvent trois anciens courts de tennis*
- *Etat d'occupation : libre de toute occupation et de toute location.*

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 à la convention opérationnelle 12 19 01 est modifié comme suit :

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période d'**un an** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard un an** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « *Cession à un repreneur désigné par la Commune* ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné, étant précisé que la défaillance du repreneur s'entend :

- de la mise en liquidation judiciaire de ce dernier,
- d'un accord entre la commune et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par la commune.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera d'un (1) an.

Article 3 : Contribution SRU

Un article 4-bis est ajouté à l'article 4 de la convention opérationnelle n° 12 19 01. Il est rédigé comme suit :

A- PRINCIPE DE LA SUBVENTION

L'EPFR s'engage par les présentes, à verser une subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais), acquis par l'établissement, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains, **dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature du présent avenant**, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

B- SUIVI ET GESTION DE LA SUBVENTION

La subvention sera versée au moment de la cession du foncier par l'EPF Réunion à l'opérateur social aux conditions suivantes :

- revente du foncier au plus tard le **04 février 2021 à compter de la signature du présent avenant**, conformément aux dispositions d'attribution de la subvention EPFR/SRU exposées précédemment et des conditions de portage définies à la convention initiale,
- présentation par le repreneur des justificatifs de projet ou de la copie d'une pièce permettant de s'assurer du respect de l'engagement du repreneur :
 - Copie du permis de construire ou du permis d'aménager,
ou
 - PV d'une réunion de Programmation Pluriannuelle (PPA), validant le projet,
ou
 - Copie du cahier des charges de l'opérateur,
ou
 - Toute autre pièce permettant d'évaluer le nombre de logements locatifs et/ou de PLS réalisés sur l'opération ayant bénéficié de la subvention.

En cas de non-respect de ces conditions, la subvention ne sera pas due par l'EPF Réunion.

En outre, l'opérateur social s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non-respect de cette condition, ce dernier s'engage à rembourser l'intégralité de la subvention à l'EPF Réunion.

C- MONTANT DE LA SUBVENTION

La subvention accordée par l'EPF Réunion est d'un montant de 116 000 euros,

Cette subvention sera versée dans un délai de 2 mois à dater de la rétrocession au repreneur des terrains objet des présentes.

Article 4 – Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 6-B- a, relatif aux frais d'acquisition et de gestion est rédigé comme suit :

B –frais d'acquisition et de gestion.

a -Frais d'acquisition et de gestion

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion :

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasitaires, diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, état de l'installation électrique, état des risques naturels et technologiques.

Pour les terrains acquis pendant la durée du PPIF 2019/2023 (délibération du Conseil d'administration du 07 octobre 2019) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.

- l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations de préparation du foncier (dépollution, démolition, clôture, diagnostics, etc) ou de sécurisation des bâtis existants dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement.
- Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect par la Collectivité ou son repreneur de leur engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, la totalité des frais notariés d'acquisition et de préparation du foncier réglée par l'EPF Réunion devra faire l'objet d'un remboursement par la Collectivité ou son repreneur à l'EPF Réunion.

Article 5 : annexes financières

L'annexe 1 à la convention opérationnelle **12 19 01**, est modifiée comme suit :

ANNEXE 1-1

12 19 01 - SCI BUTOR / BM 1371 SRU MODIF DUREE

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage souhaitée	1 an
▶ Différé de règlement souhaité (Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)	1 an
▶ Nombre d'échéances calculées	1

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.

(établi au vu de l'estimation des Domaines)

580 000,00 €

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪ Déduction de la bonification de la CASUD

-50 000,00 €

▶ Décomposition du capital à amortir

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT - bonifications =>

530 000,00 €

530 000,00 €

1 échéance

SOUS-TOTAL 1 =

530 000,00 € /an

A) Frais de portage à 0,75%

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

3 975,00 € HT

3 975,00 €

1 échéance

SOUS-TOTAL 2 =

HT	TVA	TTC
3 975,00 €	337,88 €	4 312,88 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	533 975,00 €	337,88 €	534 312,88 € /an
----------------------	--------------	----------	------------------

(x 1 échéance)

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage

HT	TVA / portage	TTC
533 975,00 €	337,88 €	534 312,88 €

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Néant (cf. délib CA du 26/02/2015)

▪ Frais d'acquisition (notaire, impôts,...) et de gestion :

seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien)

▪ Subvention SRU de l'EPFR

-116 000,00 €

▶ Coût de revient final cumulé

(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

HT	TVA	TTC
417 975,00 €	337,88 €	418 312,88 €

La Commune

L'EPF Réunion

la CASUD

La SEMAC