



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION N° 16/14092023

OBJET : PROJET IMMOBILIER « LES ECUMES » DE 48 LOGEMENTS SUR LE SECTEUR DES ATTES AU CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU SUR PARCELLE AV 1715 EN PARTIE – VALIDATION DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA VILLE ET LA SCCV LES ECUMES

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	23
Procurations	08
Votants	31
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi quatorze septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

Etaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, Mme DOMPY Brigitte, Mme VEMINARDI Mylène, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, M. EUZET Jean-Paul, M. VIRAMA Stéphane, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Etaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration* à M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe) *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ZITTE Nicolette (Conseillère) *procuration* à Mme VEMINARDI Mylène (Conseillère), Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), *procuration* à Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), Mme SINAPAYEL Marie Josée *procuration* à Mme LENCLUME Marjorie (Conseillère), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint).

Absents : Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), M. FELICITE Roland (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

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. M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et vingt-trois minutes.

DELIBERATION N° 16/14092023
**PROJET IMMOBILIER « LES ECUMES » DE 48 LOGEMENTS SUR LE SECTEUR DES ATTES
 AU CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU SUR PARCELLE AV 1715 EN PARTIE - VALIDATION
 DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA VILLE
 ET LA SCCV LES ECUMES**
Direction Aménagement et Développement / Aménagement
Le Maire expose :

Il est rappelé à l'Assemblée que par trois délibérations successives (Affaire n° 05/22082016 du 22 août 2016 : *Mise en place d'un PUP et Instauration d'un taux différencié de la taxe d'aménagement* ; Affaire n° 5/10042017 du 10 avril 2017 : *Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) GLOBAL* ; Affaire n° 04/26062017 du 26 juin 2017 : *Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) global*), le Conseil Municipal a acté le principe d'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP), arrêté le programme des équipements publics à réaliser et enfin procédé à la modification du périmètre de PUP dans le secteur du Quartier des Attes et sur le périmètre de l'opération d'aménagement Saint-Leu Océan.

Le programme des équipements publics approuvé par la Commune permet de faire financer ces équipements par les différents propriétaires, lotisseurs ou aménageurs grâce au PUP en application de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Ces équipements publics sont présentés dans la première délibération en date du 22 août 2016 dont le contenu a été précisé par les deux délibérations successives en 2017 modifiant, par ailleurs, le périmètre de PUP global.

Ils correspondent à la réalisation des infrastructures primaires et à la construction des équipements publics suivants pour un cout global de 8 630 330 € HT sur le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan :

- Une crèche ;
- Un groupe scolaire ;
- Une salle de sport ;
- Des aménagement de surface du mail des cascades ;
- Des infrastructures primaires sur le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan (travaux préparatoires, voirie, réseaux, mobilier/signalétique, maçonnerie) ;
- Un mail des cascades.

Les couts prévisionnels liés aux infrastructures primaires et à la construction des équipements publics sont les suivants :

Crèche :	875 000 €
Groupe scolaire :	4 070 000 €
Salle de sports :	600 000 €
Travaux préparatoires :	80 000 €
Voirie :	1 391 490 €
Réseaux (EU, EP, Télécom, BT, HTA) :	1 152 125 €
Mobilier/signalétique :	20 000 €
Maçonnerie :	20 000 €
Mail des cascades :	421 715 €

Total HT : 8 630 330 €

Les coûts des équipements publics ont été estimés par Espélia en plancher, et des prix constatés sur des opérations similaires. Les coûts estimés par l'Atelier LD.

La ventilation des participations attendues s'appuie sur la constructibilité potentielle des terrains, selon le détail et le barème suivant finalisé par la délibération du 26 juin 2017 (Affaire n°04/26062017). Au regard de l'usage des futurs équipements et infrastructures, la répartition de la prise en charge des coûts desdits équipements et infrastructures est la suivante :

	Zone 1 - Concession	Zone 2 - Lot 1	Zone 3 - Lot 2	Zone 4 - Tranche 3 Four à Chauk	Zone 5 - Parcelles AUS	Zone 6 - Parcelles AUB proximité RHI
Ensemble	32%	13%	16,07%	21%	13%	4%
Crèche	35%	6%	15%	25%	14%	4%
Groupe scolaire	35%	6%	15%	25%	14%	4%
Salle de sports	35%	6%	15%	25%	14%	4%
Travaux préparatoires	27%	25%	18%	15%	10%	5%
Voirie	27%	25%	18%	15%	10%	5%
Réseaux (EU, EP, Telecom, BT, HTA)	27%	25%	18%	15%	10%	5%
Mobilier / signalétique	27%	25%	18%	15%	10%	5%
Maçonnerie	27%	25%	18%	15%	10%	5%
Mail des cascades	27%	25%	18%	15%	10%	5%

Soit les niveaux de participations suivantes pour chaque zone (estimation sur la base de la **Surface De Plancher potentielle** sur la zone) :

	Zone 1 - Concession	Zone 2 - Lot 1	Zone 3 - Lot 2	Zone 4 - Tranche 3 Four à Chauk	Zone 5 - Parcelles AUS	Zone 6 - Parcelles AUB proximité RHI
Participation (€ / m ² de SDP)	377 €	237 €	258 €	164 €	189 €	149 €

Dans ce contexte, il doit être précisé aux membres du Conseil que Monsieur FOURNIER, gérant de la société COLLINE GROUPE, bénéficie d'un **compromis de vente** qui lui a été consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle AV 1715. La signature de cet acte a été consentie moyennant le prix de 1 900 000 euros et conclue sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Son bienfondé et sa base légale ont été confirmés par un arrêt de la chambre civile du 9 juillet 2019 rendue par la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion (n°18/00879). **Monsieur FOURNIER doit désormais finaliser très prochainement l'acquisition de ces terrains.**

Par l'intermédiaire de la SCCV LES ECUMES, il a déposé le 02 mai 2023 un **permis valant division sous le n° PC 413 23 A0082**

L'opération présentée par la SCCV LES ECUMES au dossier de permis de construire valant division consiste en la création :

- D'un bâtiment d'habitation à l'Ouest pour un total de 24 logements d'une surface de plancher ou SDP de 1300 m² ;
- D'un bâtiment d'habitation à l'Est pour un total de 24 logements d'une surface de plancher ou SDP de 1307 m².

La réalisation des travaux est envisagée pour une période de 18 à 24 mois de fin 2023 à fin 2025.

Les travaux de construction pourront débuter dès la signature de la Convention de PUP sous réserve d'obtention des autorisations définitives.

Conformément au plan de financement du PUP, la SCCV LES ECUMES versera à la Commune la fraction du coût des équipements publics décrits ci-dessus.

Pour mémoire, cette fraction du coût des équipements est fixée à 13 % du coût total des équipements selon la délibération du 26 juin 2017 précitée et pour la zone 5 (AUs et AUa).

La SCCV LES ECUMES réalisera en effet son opération sur une part

ID : 974-219740131-20230914-16_14092023-DE



Il convient donc de fixer le montant de la participation selon les montants indiqués dans les tableaux ci-dessus, 189 euros par m² de surface de plancher construite.

L'opération projetée comporte 2 607m² de surface de plancher.

Le montant du PUP qui sera signé avec la SCCV LES ECUMES sera de **492 723 euros (QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT VINGT TROIS EUROS)**.

Il est rappelé que la participation est hors du champ d'application de la TVA et que la convention de PUP précise les conditions de versement du montant de la participation due dans ce cadre.

Enfin et en vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, et conformément à sa délibération du 26 juin 2017 précitée, la Commune a décidé d'exonérer de Taxe d'Aménagement, pendant DIX (10) ans, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention de PUP (annexe ci-jointe), qui détermine la participation du constructeur aux équipements publics rendus nécessaires par son programme de construction.

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L332-11-3 et suivants ;
- Les trois délibérations successives (Affaire n° 05/22082016 du 22 août 2016 : *Mise en place d'un PUP et Instauration d'un taux différencié de la taxe d'aménagement* ; Affaire n° 5/10042017 du 10 avril 2017 : *Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) GLOBAL* ; Affaire n° 04/26062017 du 26 juin 2017 : *Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) global*) ;

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

Article 1 : D'APPROUVER le projet de convention de Projet Urbain Partenarial entre Commune de SAINT-LEU et la SCCV LES ECUMES, pour la mise en œuvre de son programme immobilier dans le périmètre du PUP, ci-annexé ;

Article 2 : D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

Article 3 : DE REAFFIRMER qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 (DIX) ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention conformément aux dispositions de l'article 318 I du Code Général des Impôts.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

Article 1 : APPROUVE le projet de convention de Projet Urbain Partenarial entre Commune de SAINT-LEU et la SCCV LES ECUMES, pour la mise en œuvre de son programme immobilier dans le périmètre du PUP, ci-annexé ;

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

Article 3 : REAFFIRME qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 (DIX) ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention conformément aux dispositions de l'article 318 I du Code Général des Impôts.

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le 25 SEP. 2023

Le Président de séance,



Bruno DOMEN

