

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N° 08/29062023

OBJET : OPERATION SAINT-LEU OCEAN : PORTAGE EPFR DES TERRAINS DE L'OPERATION -PASSATION D'UN AVENANT N°5 A LA CONVENTION N°13 13 01 VISANT A PROLONGER LA DUREE DE PORTAGE DU MACRO-LOT 3 CONCEDE A LA SEMADER, DE 10 ANS A 15 ANS.

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	25
Procurations	09
Votants	34
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 vingt-neuf juin, 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).

Étaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), 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, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Étaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration* à M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), *procuration* à M. GUINET Pierre (1^{er} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), *procuration* à M. RENE David (Conseiller), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration* à Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. LEAR Elie (Conseiller).

Absents : Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (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'elle a acceptées.

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

DELIBERATION N° 08/29062023

OPERATION SAINT-LEU OCEAN : PORTAGE EPFR DES TERRAINS DE L'OPERATION - PASSATION D'UN AVENANT N°5 A LA CONVENTION N°13 13 01 VISANT A PROLONGER LA DUREE DE PORTAGE DU MACRO-LOT 3 CONCEDE A LA SEMADER, DE 10 ANS A 15 ANS
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire expose :

Par convention d'acquisition foncière N° 13 13 01 conclue entre la commune de SAINT-LEU et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles suivantes :

Références cadastrales	POS/PLU à l'origine	Contenance cadastrale	Surface indicative
CU 33-35-36-37-756-859	AUs et NI	14ha55a57ca	14ha45a32ca

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la commune dans un délai maximum de 10 ans à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'une **opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier et respectant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.**

Ladite parcelle a été acquise par l'EPFR le 27 juin 2014 pour un montant de 15 898 520.00 €.

Par délibération du 13 novembre 2018, la commune de SAINT-LEU a attribué la concession d'aménagement à la SEMADER sur le macro-lot n° 3, cadastré CU 33, CU 35 et CU 756 partie d'une surface indicative de 10ha14a87ca, selon le plan n° 01-01-17 dénommé PLAN PLU Lot n° 3 Opération « St-Leu Océan », dressé par le cabinet de géomètres experts EUPHRASIE-PALACIOS en mai 2019, et le traité de concession a été signé le 23 mai 2019.

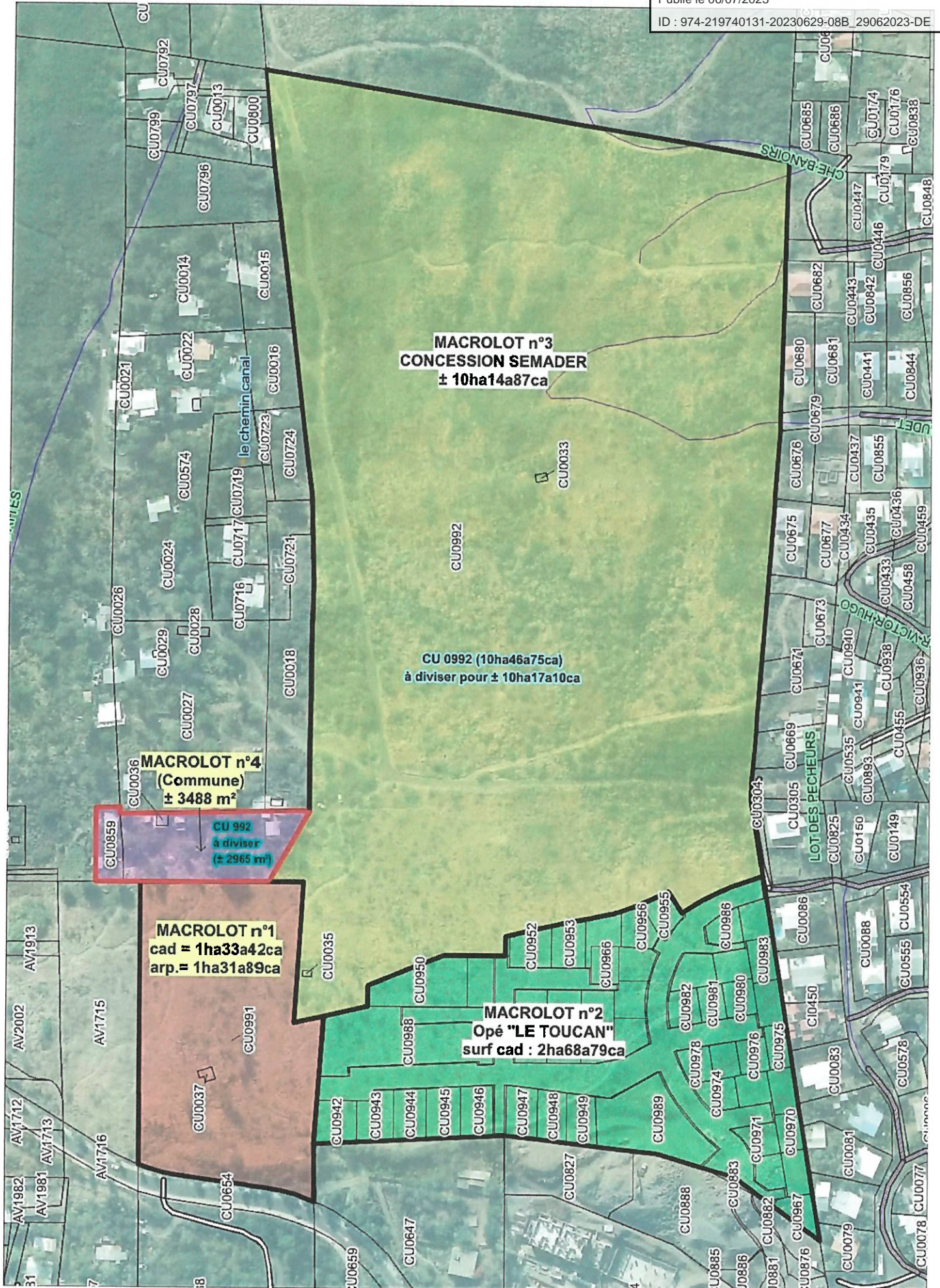
Par avenant n° 2 signé les 27 août et 17 décembre 2019, la SEMADER a été désignée en qualité de repreneur à la convention 13 13 01 sur le macro-lot n° 3.

Par avenant n° 3 signé le 24 juin 2021, il a été octroyé à la SEMADER une subvention de 20% du prix d'acquisition du bien acquis par l'EPFR, plafonnée à 500 000 €, au titre de la mesure #7 du dispositif d'aides de son PPIF 2019-2023 en faveur du logement aidé dans les grandes opérations d'aménagement.

Par avenant n° 4 signé le 30 mars 2023, il a été convenu des nouvelles conditions financières découlant de la prolongation de portage des macro-lots n° 1 et n° 4, restant en portage pour le compte de la ville, de 10 ans à 15 ans ;

Par courrier du 25 août 2022, la SEMADER a indiqué à l'EPFR que par suite des échanges avec la DEAL, il s'était avéré désormais nécessaire de réaliser une étude d'impact et potentiellement de lancer une DUP globale, par la Ville, sur le périmètre élargi de Saint-Leu Océan et que ces études complémentaires pourraient nécessiter au moins 3 ans à compter de leursancements. Par conséquent, la SEMADER a sollicité l'établissement pour prolonger la durée de portage du macro-lot n° 3 tel que figurant en annexe 2 des présentes, de 5 années supplémentaires.

Il convient désormais de préciser les nouvelles conditions financières découlant de la prolongation de portage du macro-lot n°3, objet de la concession à la SEMADER, de 10 ans à 15 ans.



MACROLOT n°3
CONCESSION SEMADER
± 10ha14a87ca

CU 0992 (10ha46a75ca)
à diviser pour ± 10ha17a10ca

MACROLOT n°4
(Commune)
± 3488 m²

CU 992
à diviser
(± 2965 m²)

MACROLOT n°1
cad = 1ha33a42ca
arp. = 1ha31a89ca

MACROLOT n°2
Opé "LE TOUCAN"
surf cad : 2ha68a79ca

A cet effet, l'EPFR a transmis un projet d'avenant n°5 à la convention n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etat nouvelles conditions financières de portage.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 06/07/2023
ID : 974-219740131-20230629-08B_29062023-DE

Il est ainsi précisé que le montant des futures échéances à compter de 2022 rétroactivement jusqu'en 2029 serait de 683 270.30 € HT/an (697 902.58 € TTC/an), sur 8 échéances.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu (e) délégué(e) à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01, annexé à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SEMADER et toutes pièces y afférentes.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu (e) délégué(e) à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01, annexé à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SEMADER et toutes pièces y afférentes.

Pour extrait certifié conforme,
Saint-Leu, le 05 JUIL. 2023
Le Président de séance,



Bruno DOMEN



AVENANT N° 5

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE

N° 13 13 01

ENTRE :

- **LA COMMUNE DE SAINT LEU**
- **L'EPF Réunion**
- **La SEMADER**

**Objet : Modification des conditions de portage du lot n° 3 dit
« Concession » du projet d'aménagement de l'opération
Saint-Leu Océan
(Prolongation de la durée de portage à 15 ans.)**



Projet

PREAMBULE

1. Par convention d'acquisition foncière N° 13 13 01 conclue entre la Commune de SAINT LEU et l'EPF Réunion, il a été convenu :

➤ De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles suivantes :

Références cadastrales	POS/PLU à l'origine	Contenance cadastrale	Surface indicative
CU 756 CU 536 partie (CU 756 suite DMPC) CU 33 CU 35 CU 36 CU 37	AUs / NI	14ha55a57ca	14ha45a32ca

- Ancien propriétaire : Société Investissement Foncier Réunion (IFR)
- Nature du bien : terrain nu
- Etat d'occupation : réputé libre de toute location ou occupation.

➤ Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la commune dans un délai maximum de 10 ans à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier et respectant une proportion d'au moins 60% de logements aidés sur les terrains concernés.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 27 juin 2014, pour le montant de 15 898 520.00 €.

2. Le périmètre, les objectifs et le programme du projet « St-Leu Océan », ont été validés par délibération du Conseil Municipal du 16 juin 2016 ; La Commune ne disposant pas des moyens humains et techniques pour réaliser en régie une opération d'aménagement d'une telle ampleur, la Commune a, par délibération du 22 août 2016, décidé de confier l'aménagement de cette opération à des aménageurs dans le cadre :

- De deux appels à projets pour la cession immobilière avec charges d'intérêt général
- D'une procédure de concession d'aménagement sur le reste du périmètre en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle a donc scindé le foncier de cette opération en 4 macrolots :

Macrolot	Surface indicative	Objet
1	1ha31a89ca	Réalisation d'une résidence personnes âgées autonomes
2	2ha65a57ca	programme de logements en lots individuels et en petits-collectifs
3	10ha14a87ca	Concession d'aménagement
4	0ha34a88ca	Solde d'opération devant permettre le traitement de la RHI « Sentier Canal »

3. Par avenant n°1 du 11 mai 2017, conclu entre la Commune de Saint-Leu et l'EPF Réunion il a été convenu des conditions de la revente par anticipation à la Commune de Saint-Leu du macro-lot 2 du projet d'aménagement, d'une superficie d'environ 26 860 m².

Cette cession, portant sur une contenance cadastrale définitive de 2ha68a79ca est intervenue par acte du 17 décembre 2018.

4. Par délibération du 13 novembre 2018, la Commune de SAINT-LEU a attribué la concession d'aménagement du macrolot n°3 à la SEMADER, et le traité de concession a été signé le 2 juillet 2019.
5. Par avenant n°2 signé les 27 août et 17 décembre 2019, la SEMADER a été désignée en qualité de repreneur à la convention 13 13 01 sur le macrolot n°3.
6. Par avenant n°3 signé le 24 juin 2021, il a été octroyé à la SEMADER une subvention de 20% du prix d'acquisition du bien acquis par l'EPFR, plafonnée à 500 000 €, au titre de la mesure #7 du dispositif d'aides de son PPIF-2019-2023 en faveur du logement aidé dans les grandes opérations d'aménagement.
7. Par avenant n°4 en cours de signature, ayant fait l'objet de délibérations favorables de la Commune de Saint-Leu le 14 septembre 2022 et de l'EPFR le 1^{er} décembre 2022, il a été convenu de prolonger la durée de portage de 5 années supplémentaires, sur les macrolots n°1 et n°4 restant en portage pour le compte de la ville.
8. Par courrier du 25 août 2022, et compte tenu de l'évolution du programme d'aménagement et de la modification du périmètre opérationnel du projet, la SEMADER a sollicité l'établissement pour prolonger la durée de portage de 5 années supplémentaires sur le macrolot n°3 objet du traité de concession, tel que figurant en annexe 2 des présentes.

Il convient donc de préciser les nouvelles conditions financières découlant de de la prolongation de la durée de portage à 15 ans sur ce macrolot n°3 ;

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de SAINT-LEU** représentée par son Maire, Monsieur Bruno DOMEN, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°23/1409/2022 du conseil municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** »,
D'une part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération n°76/2022 du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2022, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE
D'autre part,
- La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 37 997 666,80 €, dont le siège est à 52, route des Sables, CS 21008 97427 ETANG-SALE, représentée par Madame Anne SERY, Directrice Générale de la SEMADER, comme nommée à cette fonction qu'elle a acceptée aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société en date du 16 avril 2019 et spécialement habilitée à la signature des présentes en vertu du contrat de concession de la ZAC St-Leu Océan en date du 2 juillet 2019.

Article 1 : Objet

Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune de Saint-Leu, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

Macrolot 3 « Concession » par la SEMADER

- Références cadastrales du lot : section **CU 33, CU 35 et CU 756 partie**
- Surface indicative du macrolot 3 : **10ha14a87ca (101 487 m²)**, selon plan n° 01-01-17 dénommé PLAN PLU Lot n°3 Opération « St-Leu Océan », dressé par le cabinet de géomètres experts EUPHRASIE-PALACIOS en mai 2019
- Nature du bien : **terrain nu**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation**

Article 2 : Durée du portage

L'article 2 de la convention n° 13 13 01 est modifié comme suit :

Article 2 : Durée du portage

*L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **QUINZE (15) années** 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 QUINZE (15) années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** du présent avenant.*

*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 est de **TROIS (3) ans**. »*

Article 3 : annexe financière

L'annexe I-E de l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° 13 13 01 est remplacée par une **ANNEXE I-G**, comme suit :



ANNEXE 1-G

13 13 01 - "St-Leu Océan" - Lot 3 "concession SEMADER" (avenant n°5)

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

▶ Durée de portage initiale	10 ans	
▶ Nouvelle durée de portage souhaitée	15 ans	
▶ Année de facturation de la première échéance au titre de l'avenant n°2	2018	
▶ Année de facturation de la première échéance au titre de l'avenant n°5	2022	
▶ Nombre d'échéances restantes / total	8 / 12	(2022-2029)

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. <i>(établi au vu de l'estimation des Domaines)</i>		11 163 570.00 €
▶ Déductions du capital déjà facturé ▪ dans le cadre de l'échéancier des avenants n°2 et 3		-6 379 182.84 €
▶ Décomposition du capital à amortir ▪ Reste à amortir =>		4 784 387.16 €
<u>4 784 387.16 €</u>	=	
8 échéances	SOUS-TOTAL 1 =	598 048.40 € /an

A) Frais de portage à 1.50%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage :		1 351 589.37 € HT						
▪ déduction des frais financiers déjà facturés dans le cadre de l'échéancier des avenants n°2 et 3:		-669 814.20 € HT						
▪ Solde des frais financiers à régler selon nouvel échéancier :		681 775.17 € HT						
<u>681 775.17 €</u>	=							
8 échéances	SOUS-TOTAL 2 =	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">HT</td> <td style="text-align: right;">TVA</td> <td style="text-align: right;">TTC</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">85 221.90 €</td> <td style="text-align: right;">14 632.28 €</td> <td style="text-align: right;">99 854.18 € /an</td> </tr> </table>	HT	TVA	TTC	85 221.90 €	14 632.28 €	99 854.18 € /an
HT	TVA	TTC						
85 221.90 €	14 632.28 €	99 854.18 € /an						

ECHEANCE ANNUELLE =>	683 270.30 €	14 632.28 €	697 902.58 € /an
(8 échéances)			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	12 515 159.37 €	117 058.24 €	12 632 217.61 €
---	------------------------	---------------------	------------------------

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

▪ Coût d'intervention de l'EPF Réunion (au prorata de l'acquisition)	24 576.96 €	2 089.04 €	26 666.00 €	(*)
▪ Frais d'acquisition (notaire) au prorata de l'acquisition :	141 377.66 €	11 054.44 €	152 432.10 €	(*)

(*)PM : ces sommes ont déjà été payées par la Commune et ont fait l'objet d'un remboursement à cette dernière

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien)

▪ <u>Subvention de l'EPFR</u>	-500 000.00 €	-500 000.00 €
-------------------------------	----------------------	----------------------

▶ Coût de revient final cumulé	12 181 113.99 €	130 201.72 €	12 311 315.71 €
--------------------------------	------------------------	---------------------	------------------------

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

Article 4

Les autres articles de la convention 13 13 01, et de ses avenants 1, 2, 3, 4 restent inchangés.

Fait à SAINT-LEU, le

La Commune de Saint-Leu

L'E.P.F. Réunion

La SEMADER

projet

ANNEXE 2

