

Affaire n° 01 - 20250828

Opération de logement sociaux au 23ème km Convention d'acquisition foncière n° 22 25 22 entre la commune du Tampon et l'EPF Réunion pour l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée AP n° 960

*(Direction Générale Adjointe Aménagement du Territoire -
Dominique Benoliel Sartre / Direction Urbanisme /
Foncier – Service Foncier – Yannick Ah-Leung)*

Soumise au Conseil municipal Séance du jeudi 28 août 2025

La Commune doit satisfaire à la demande croissante de logements sociaux sur son territoire. Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et du 18 janvier 2013 relatives à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la collectivité doit viser l'objectif de disposer d'un parc de logements sociaux à hauteur de 25 % du nombre de résidences principales du territoire. Or, à ce jour, ce taux au Tampon atteint 15,8 %. L'effort de construction doit donc être renforcé et soutenu, et ce, dès les phases de prospection et de maîtrise du foncier.

La Commune s'engage à maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces objectifs. Pour y parvenir, elle délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPF Réunion) sur une partie de son territoire.

En réponse à une déclaration d'intention d'aliéner d'un bien, l'EPF Réunion a proposé la préemption de la propriété bâtie, cadastrée AP n° 960, d'une superficie de 462 m², située 16 ter chemin Louis Gabriel au 23ème km. Ce foncier jouxte les parcelles AP n° 1049, AP n° 1252 et AP n° 1253, toutes déjà maîtrisées par l'EPF Réunion. L'acquisition de la parcelle AP n° 960 représente donc une opportunité d'extension de la réserve foncière existante, en totale cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux.

Suite à l'échec de la préemption, l'EPF Réunion a poursuivi la négociation amiable de cette propriété au prix de 179 000 € HT, selon les modalités de portage définies comme suit :

- Durée de portage foncier : 5 ans
- Différé de règlement : 2 ans
- Nombre d'échéances : 4
- Taux d'intérêt sur la durée du portage : 0,75 %
- Prix d'achat HT du terrain par l'EPF Réunion : cent soixante-dix-neuf mille euros (179 000 €)
- Coût de revient final cumulé : cent quatre-vingt-quatre mille quatre-vingt-dix huit euros et seize centimes (184 098,16 €), hors frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion.

Le montant de la dépense correspondante sera imputé au chapitre 27, compte 276358 du budget de la collectivité.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le projet ci-joint de convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 22 25 22 à intervenir entre l'EPF Réunion et la Commune du Tampon, pour l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée AP n° 960.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire,