

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-LEU

EXTRAITS DU PROCES-VERBAL DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2022

DELIBERATION N° : 25/14092022

OBJET : Acquisition et portage EPFR du terrain cadastré DE 491p pour la SHLMR sur Piton destiné à la réalisation de logements aidés – Passation d'une convention tripartite n° 13 22 01 entre la Commune, la SHLMR et l'EPF Réunion.

Présents :	26
Procurations :	08
Votants :	34
Abstentions :	0

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 :

Nombre des conseillers en exercice : 38

Le Président de séance

Bruno DOMEN

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi quatorze septembre à dix-sept heures vingt-cinq, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Bruno DOMEN – Maire.

Présents :

M.DOMEN Bruno (Maire)

Les Adjointes : M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{eme} Adjointe), Mme DALLY Brigitte (3^{eme} Adjointe), Mme SILOTIA Jacqueline (5^{eme} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{eme} Adjoint), Mme ANAMALE Marie-Claude (9^{eme} Adjointe)

Les Conseillers Municipaux : Mme ALEXANDRE Marie née NJANJO, M. CODARBOX Jacky, M. ZETTOR Josian, Mme PLANESSE Nadine née PALAS, M. LEAR Elle, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, Mme DOMPY Brigitte, M. ELLIN Fabrice, Mme SORET Pascaline née GRONDIN, Mme VERMINARDI Mylène née GOAR, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, M. HODGI Claudio

Absents représentés :

- M. LUCAS Philippe (4^{eme} Adjoint) *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire)
- M. BADAT Rahfick (6^{eme} Adjoint) *procuration* à M. EUZET Jean-Paul (Conseiller)
- Mme. BELIN Gisèle (7^{eme} Adjointe) *procuration* à Mme ALEXANDRE Marie (Conseillère)
- M. MAILLOT Bertrand (10^{eme} Adjoint) *procuration* à Mme. SORET Pascaline (Conseillère)
- Mme HAMILCARO Annick (Conseillère) *procuration* à Mme DALLY Brigitte (3^{eme} Adjointe)
- Mme SINAPAYEL Marie Josée (Conseillère) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller)
- Mme VION Marie Claire (Conseillère) *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller)
- M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à Mme BERNON Nadège (2^{eme} adjointe)

Absents :

- Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère)
- M. ABAR Dominique (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. Madame DALLY Brigitte, 3^{eme} adjointe a été désignée 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 déclare la séance ouverte.

Conformément au Règlement Européen sur la Protection des données chaque usager bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'opposition aux informations qui le concernent. Pour l'exercice de ces droits, merci de vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@mairie-saintleu.fr)

AFFAIRE N° 25/14092022**ACQUISITION ET PORTAGE EPFR DU TERRAIN CADASTRE DE 491p POUR LA SHLMR SUR PITON DESTINE A LA REALISATION DE LOGEMENTS AIDES - PASSATION D'UNE CONVENTION TRIPARTITE N° 13 22 01 ENTRE LA COMMUNE, LA SHLMR ET L'EPF REUNION***Direction Aménagement et Développement / Foncier***Le Maire expose :**

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) a été créé pour la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Dans ce cadre et pour donner suite aux échanges entre la SHLMR et la Commune, la Commune a dû solliciter l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du bien décrit ci-dessous, en vue de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre d'un programme de logements aidés par la SHLMR.

- **Lieu-dit : Le Piton**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
DE	491 partie	Le Piton	3500 m ² minimum

- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb**
- Situation au PPR(s) : **Néant**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **concerné en partie haute par l'ER n° 28. Terrain bénéficiant pour son accès d'une servitude de passage sur les fonds cadastrés DE 818, propriété de la SHLMR et DE 491 (partie restant appartenir au vendeur). Il en est de même pour la servitude de passage de divers réseaux.**
- Propriétaire : **M. Vincent APAYA**
- Nature du bien : **Terrain bâti sur lequel il existe une construction en béton sous tôles, anciennement affectée à usage agricole et destinée à être démolie.**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 13 22 01, à intervenir entre la Commune, la SHLMR et l'établissement.

Les éléments essentiels contenus dans ladite convention sont repris ci-après :

- Le prix d'acquisition du foncier par l'EPFR est de **625 000 euros**, établi au vu de l'avis du service des domaines n° 2021-97413-78558 du 22 décembre 2021
- La durée de portage est de **3 ans**, avec un différé de paiement de 3 ans soit une échéance unique prévue à partir de 2025.
- Le taux de portage est de 0,75 % l'an, ce qui fera, pour la SHLMR, à partir de 2025, 1 échéance de paiement d'un montant de 639 062.50 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 1 195.31 € au taux actuel de 8,50 %)
- La destination prévue est une opération de logements aidés

S'agissant d'un terrain supportant des constructions, la convention prévoit la possibilité de démolition des constructions qui y sont édifiées par l'EPF Réunion dès après acquisition ; il est convenu que l'EPF Réunion confirme à la Commune ou son repreneur (la SHLMR) la prise en charge technique et financière des travaux de désamiantage et de démolition.

L'EPF Réunion reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision, jusqu'au dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

Aux termes de cette convention, la Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, qui devra obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte ou un bailleur social.

Il est proposé de retenir la SHLMR en qualité de repreneur à la convention sans possibilité de désistement unilatéral de ce dernier, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de logements aidés sur ce foncier ;

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.

Cette acquisition étant destinée à accueillir une opération de logements aidés, elle pourrait bénéficier des subventions de l'EPFR en faveur du logement aidé, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

Enfin, Il est rappelé que la vente du bien fera l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière (art. 150U du CGI) et/ou de la Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (Article 1529 du CGI), au profit du vendeur, au motif que l'EPFR s'est engagé à rétrocéder le bien à un bailleur social dans le délai de trois ans à compter de son acquisition.

La convention prévoit à cet égard les engagements de la Commune ou de son repreneur relatif au remboursement éventuel du montant des exonérations bénéficiant au vendeur au titre des deux taxes susvisées, dans l'hypothèse où le bien ne pourrait être revendu à la SHLMR dans un délai maximum de 3 ans. Le montant de ces exonérations cumulées, tel qu'indiqué par le notaire, s'élève aux sommes suivantes :

Plus-value immobilière : 37 075 €

Taxe forfaitaire de l'article 1529 du CGI : en cas de classement en zone constructible depuis moins de 18 ans => 59.845,00 €

Taxe au profit de l'Etat de l'article 1605 nonies du CGI : en cas de classement en zone constructible après le 13 janvier 2010 => 57.516,00 €.

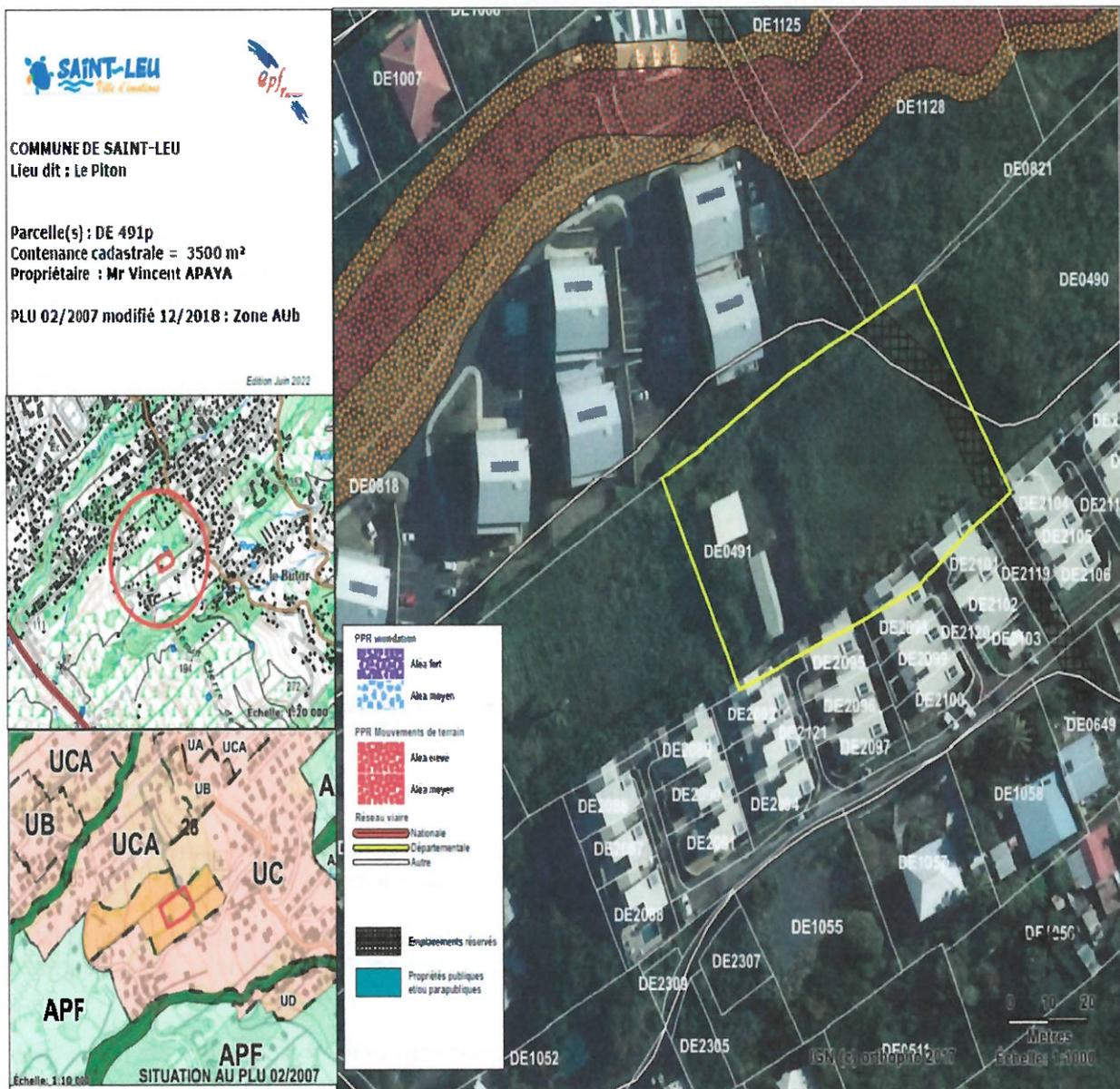
Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les termes de la convention 13 22 01 à intervenir entre la Commune, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions évoquées ;
- D'autoriser le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer la convention d'acquisition foncière n° 13 22 01 (*en annexe*) avec la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes ;
- D'autoriser le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire et notamment l'avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- Approuve les termes de la convention 13 22 01 à intervenir entre la Commune, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions évoquées ;
- Autorise le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer la convention d'acquisition foncière n° 13 22 01 (*en annexe*) avec la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes ;
- Autorise le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire et notamment l'avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.



**Pour extrait certifié conforme,
Saint-Leu, le 21 SEP. 2022
Le Président de séance,**

Bruno DOMEN