VILLE LES AVIRONS
Vers un territoire durable

Extrait N° 10 / du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

---

Séance ordinaire du 03 mars 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 03 mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Éric FERRERE, Maire.**

NOTA :

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le

07 MARS 2023

que la convocation du Conseil a été faite le **22 février 2023** et que le nombre des membres en exercice étant de **33**, le nombre des membres présents est de **24**.

Le Maire

MAIRIE DES AVIRONS ILE DE LA REUNION

Eric FERRERE

Présents : M. Éric FERRERE – M. Alphonse HOARAU – Mme Line Rose BAILLIF – M. Jean Daniel DENNEMONT – Mme Christelle ETHEVE-VADIER – M. Fabrice PAYET – Mme Reine Claude ROPAULD LENCLUME – M. Frédo FERRERE – Mme Nadia ROCHE LESQUELIN – M. Jean Hugues LESQUELIN – M. Pierrot CANTINA – Mme Nathalie CALTEAU – M. Jean Max ROPAULD – Mme Marcella MAZEAU – Mme Lise Marie DANDIN – Mme Christine BARET – M. Laurent LENCLUME – Mme Julia DUBOURG BEGUE – M. Stéphane VARCOURT – Mme Julie Rose MEZINO – M. Emile PERMALNAICK – M. René VLODY – Mme Colette ANELARD CADERBY – Mme Suzette RIVIERE.

Procurations : **Mme Suzie CUVELIER** a donné mandat à M. Frédo FERRERE – **Mme Marie Hélène RIC QUEBOURG** a donné mandat à M. Pierrot CANTINA – **M. Bruno CORÉE** a donné mandat à Mme Line Rose BAILLIF – **M. Jean Christophe HOAREAU** a donné mandat à M. Alphonse HOARAU – **Mme Annick SEVERIN** a donné mandat à Mme Suzette RIVIERE – **Mme Roseline LUCAS** a donné mandat à Mme Colette ANELARD CADERBY – **M. Raphaël RIVIERE** a donné mandat à M. René VLODY.

Absents : Mme Séverine MARA – M. Paul FORT.

Secrétaire : Le Maire propose la candidature de **Madame MEZINO Julie Rose** comme **secrétaire de séance.** Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'unanimité, **MEZINO Julie Rose** est désignée pour en assurer les fonctions.

❖ *M. Laurent LENCLUME et Mme Julia DUBOURG BEGUE sont arrivés à la mise en discussion de l'affaire n° 2.*

& &
&

AFFAIRE N° 10 / Acquisition et portage par l'EPFR des terrains cadastres AT 726 – 727 – 735 (ex 422p) situes rue Merlo destinés à la réalisation de logements aidés par la SHLMR

- Passation d'un avenant n° 1 à la convention d'acquisition foncière et de portage n° 01 21 02 à intervenir entre la Commune, la CIVIS, la SHLMR et l'EPFR

Le Maire rappelle à l'assemblée que l' E.P.F. Réunion a été créé en vue de 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, la Commune a sollicité 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'une opération de logements aidés.

Par délibération en date du 26 novembre 2021, la Commune a approuvé les termes de la convention 01 21 02 à intervenir entre la Commune, la SHLMR, et l'EPFR et autorisé le Maire ou en son absence le 1er Adjoint à signer la convention.

Par convention n° 01 21 02 signée le 30 janvier 2022 et reçue au contrôle de légalité le 1er février 2022, il a été convenu :

⇨ De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle suivante :

AT 422p	AUa	± 5650 m² *	Cts CADET	Néant

* *A parfaire ou à diminuer suivant DMPC*

⇨ Des conditions de portage et de rétrocession desdits immeubles à la commune ou son repreneur dans un délai de TROIS ans à dater de leur acquisition, en vue de la réalisation **d'une opération de logements aidés comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés ;**

⇨ De la désignation de la SHLMR en qualité de repreneur à la convention.

Par acte notarié en date du 30 décembre 2022, l'EPF Réunion a acquis les parcelles AT 726-727 et 735 issues de la division de la parcelle AT 422, d'une superficie de 6 008 m².

La vente du bien a fait l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière et des taxes sur les terrains nus devenus constructibles au titre des articles 150-U-III, 1529 et 1605 nonies du CGI dont le montant a été précisé à l'acte.

La SHLMR, désignée comme repreneur à la convention 01 21 02, a pour projet la réalisation d'un programme de logements dénommé *« Philippe Pelops »* portant sur 47 LLS constituant une proportion de 100% de logements aidés.

Au vu de cet exposé, les éléments essentiels contenus dans l'avenant n°1 à la convention sont repris ci après :

1. Le montant d'acquisition a été ajusté au vu des nouvelles surfaces, s'élevant désormais à la somme de 999 485.69 € au lieu de 1 000 050 €.
2. La vente du bien a fait l'objet d'une exonération de la plus-value immobilière, et des taxes sur les terrains nus devenus constructibles, 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.
   L'avenant n°1 prévoit à cet égard les engagements de la Commune ou de son repreneur relatifs au remboursement éventuel du montant des exonérations bénéficiant au vendeur au titre des 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 cette exonération, tel qu'indiqué par le notaire à titre indicatif, mais non limitatif, s'élève à DEUX CENT QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DEUX EUROS (215 962 €).
3. Conformément à la convention Cadre signée entre la CIVIS et l'EPFR en date du 25 juillet 2019 afin de répondre aux besoins en termes de logements définis dans le PLH, l'EPCI s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant de 30 % calculée sur le prix d'acquisition des terrains (hors frais) dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés.
   La SHLMR, désignée comme repreneur à la convention 01 22 02, a pour projet la construction de 47 LLS sur les biens objets du présent avenant soit 100% de logements aidés.
   Le montant de la subvention de la CIVIS à laquelle cette opération pourrait être éligible est de 299 845.71 €.
4. Par délibération en date du 1er décembre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFR a approuvé la possibilité de verser une subvention lors de la cession du foncier à la Commune ou son repreneur d'un montant maximum de 30 % du montant total du prix du/de(s) terrains (hors frais), dans la limite d'un montant maximum de 300 000 euros par opération, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains une opération de logements comportant au moins 60 % de logements de LLTS et LLS avec un taux maximum de 50 % en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPFR en faveur du logement.

Compte tenu de la subvention de l'EPCI susvisée, la subvention de l'EPFR est de 20% du montant total du prix du terrain, soit 199 897,14 €.

Il est proposé au Conseil :

- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention 01 21 02 à intervenir entre la Commune, la CIVIS, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées.

- D'autoriser, le Maire, ou en son absence le premier adjoint, à signer l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n° 01 21 02 annexée à la présente avec la CIVIS, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SHLMR et toutes pièces y afférentes.

Invité à se prononcer, le Conseil Municipal, **à l'unanimité**, décide :

- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention 01 21 02 à intervenir entre la Commune, la CIVIS, la SHLMR et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées.
- D'autoriser, le Maire, ou en son absence le premier adjoint, à signer l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n° 01 21 02 annexée à la présente avec la CIVIS, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SHLMR et toutes pièces y afférentes.

Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme,

Le Maire

MAIRIE DES AVIRONS ★ ILE DE LA REUNION ★ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Eric FERRERE

Le Maire certifie que le présent document
a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 07 MARS 2023

Publiée le : 07 MARS 2023

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de La Réunion (Tribunal administratif de La Réunion ; 27, rue Félix Guyon, CS 61107, 97404 Saint-Denis Cedex ; Tél. : 02 62 92 43 60 ; Fax : 02 62 92 43 62 ; greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr) ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.