



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 NOVEMBRE 2021

DCM20211110/017

Acquisition par l'Etablissement foncier de la Réunion du terrain cadastré AS 1923 (AS 1314 partie) situé - chemin fantaisie et appartenant aux consorts VIRAYE. Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 09 21 01 entre L'EPFR, la COMMUNE et la SODIAC

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 4 novembre 2021.

Que la convocation a été faite le 4 novembre 2021.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	36
Représentés :	6
Absents :	3
Total des votes :	42



Le Maire

Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-et-un, le dix novembre, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

ETAIENT PRESENTS :

MM. BEDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

MM. SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, LARIVIERE Marie, SAID Moussa, VIRAPOULLE Jean-Paul, TIPAKA Nadia

ETAIENT ABSENTS :

MM. DIJOUX Sabrina, MAILLOT Serge René, NAUD CARPANIN Marie-Hélène

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20211110/017 - Acquisition par l'Etablissement foncier de la Réunion du terrain cadastré AS 1923 (AS 1314 partie) situé - chemin fantaisie et appartenant aux conjoints VIRAYE. Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 09 21 01 entre L'EPFR, la COMMUNE et la SODIAC.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme,
- Vu l'avis du domaine en date du 28 mai 2021,

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.

La Commune est compétente pour la réalisation de logements aidés sur son territoire, et a identifié un foncier qui pourrait contribuer, compte tenu de sa situation et de sa taille, à réaliser cet objectif.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'E.P.F RÉUNION pour acquérir et porter pour son compte une parcelle de foncier située chemin Fantaisie, décrite comme suit :

Section	Numéro	Adresse du bien	emprise à acquérir
AS	1923 (1314 partie)	400 Chemin Fantaisie	Sup. arp. : 4000 m ² Sup. cad. : 3 909 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : zone UC
- Situation au PPR(s) : Risque Inondation : Prescriptions (96%) et Interdiction (4%)
- Servitudes publiques ou conventionnelles : pas de servitude conventionnelle identifiée / situé en bordure de l'ER n°54, pour l'aménagement du chemin Fantaisie d'une emprise de 12 mètres.
- Propriétaire : Conjointes VIRAYE
- Nature du bien : parcelle de terrain nue sur laquelle est édifié un petit bâtiment à usage de bureau en très mauvais état, destiné à être démolit par l'EPFR.
- Etat d'occupation : libre de toute occupation et location à la date de signature de l'acte.

La Commune a souhaité que ce terrain puisse être rétrocédé à la SODIAC à l'issue d'un portage de 3 ans, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de logements aidés. La SODIAC a identifié pour ce site une capacité d'environ 34 logements aidés sous la forme de maisons de ville en R+1.

Il convient désormais de définir les conditions de portage et de rétrocession de ce foncier.

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 09 21 01.

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

- Le coût d'acquisition est de 733 065,00 € HT, et ce au vu de l'estimation du service des Domaines n°2021-97409-36489 du 28 mai 2021 ;

- Le taux de portage est de 0,75 % l'an ;
- La durée de portage est de TROIS ans, avec un différé de paiement de TROIS ans, ce qui fera, pour la SODIAC, repreneur, une échéance de paiement d'un montant de 733 065,00 € + frais de portage (soit 16 493,97 € HT) à l'issue de ce portage ;
- La destination prévue est la réalisation d'une opération de logements aidés comportant à minima 60% de logements aidés.

Du fait de cette destination, cette acquisition pourrait bénéficier de subventions de la CIREST et de l'EPFR en faveur du logement aidé, lesquelles, en cas d'éligibilité, seront actées par avenant.

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 relatifs 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 SODIAC dans un délai maximum de 3 ans. Le montant de ces exonérations cumulées, tel qu'indiqué par le notaire, s'élève à CENT QUARANTE CINQ MILLE DEUX CENT QUINZE EUROS (145 215€).

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 :

D'approuver les termes de la convention n° 09 21 01 à intervenir entre la Commune, l'Établissement Public Foncier de la Réunion et la SODIAC,

Article 2 :

D'autoriser le Maire ou son représentant à signer la convention d'acquisition foncière n° 09 21 01 annexée à la présente avec l'Établissement Public Foncier de la Réunion et la SODIAC, et toutes pièces y afférentes,

Article 3 :

D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout avenant à la convention, visant à bonifier le prix du terrain par voie de subventions.

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le 25 NOV. 2021



Le Maire

Joé BEDIER