DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU VENDREDI 20 JUIN 2025
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 35
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 13

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt juin à 17h05, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 40/1932 :
Dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le parc des logements locatifs très sociaux

ETAIENT PRESENTS :
MM. LORION David, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, VALY Nazir, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, VON-PINE Bernard, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, AGATHE Chantal, BELLON Stéphen, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Héléna, RIVIERE Christelle, BEDIER Corine, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal, BOYER Thierry.

REPRESENTE (S) :
MM. TIONOHOUE Sabrina (par Monsieur DAMOUR Kichena), PERIANAYAGOM Albert (par Madame FERDE Thérèse), VAYABOURY Jean Patrick (par Madame CHAMBY DJOUMBAMBA Richela), RAYMOND Edmée (par Madame AGATHE Chantal), JETTER Régine (par Madame MALIDI Mariaty).

ABSENTS :
MM. BALZANET Jonhy, KHELIF David, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, MOREL Didier, ACAPANDIE Freddy, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, BOYER Marie Pascaline, ANDA Jean Gaël.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Christelle RIVIERE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 30 juin 2025 et la convocation du Conseil Municipal faite le 13 juin 2025.

CONSEIL MUNICIPAL

Le Maire
COMMUNE DE SAINT-PIERRE REUNION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20250620-40-1932-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

David LORION

Affaire n°40/1932 : Dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le parc des logements locatifs très sociaux.

Direction Générale des Services

Le Maire porte à la connaissance de l'Assemblée que 71 Logements locatifs Très Sociaux (LTS) restent à vendre sur le territoire de la commune de Saint Pierre. Pour rappel, le parc initial construit à partir des années 80, comptait plus de 800 logements, réalisés pour assurer en priorité le relogement des populations résidant en habitat précaire ou victime de catastrophes naturelles (cyclone Hyacinthe en 1980 par exemple).

La vocation initiale de la politique des logements LTS était aussi de permettre l'accession à la « propriété très sociale » à des familles très défavorisées.

Malgré les très nombreuses ventes réalisées (plus de 90% du parc communal a été vendu) il reste à ce jour 71 logements à vendre et il s'agit des cas les plus anciens et difficiles : absence ou faiblesse de ressources financières, problèmes de successions, de dossiers en attente chez le notaire pour des raisons diverses comme des frais d'acte, de dossier, de mutation à régler….

Afin de faciliter les ventes et de régulariser les situations d'occupation dans le parc restant, la Commune a mené différentes actions ces dernières années, en particulier :

- Un diagnostic détaillé sur l'état du bâti et les situations sociales et familiales du parc LTS, réalisé en 2021 par le bureau d'études Synthèses ;
- Une délibération cadre du Conseil Municipal en mai 2023 (affaire N°25/1157 du 16 mai 2023) définissant des modalités de vente et de régularisation du parc LTS à vendre, notamment dans le cas de parents ou d'enfants des attributaires d'origine qui occupent les logements ;
- Une mission d'assistance aux familles pour le montage des dossiers de vente et l'accompagnement des familles dans leur parcours d'acquisition : mission confiée au prestataire spécialisé GB2 depuis septembre 2023 ;
- La création d'une commission communale ad hoc consultative, pour la régularisation de la situation du parc des logements locatifs très sociaux en mars 2024.

Après analyses des bureaux d'études, enquêtes et discussions avec les familles occupantes, il apparait que l'un des principaux freins à la vente réside dans les restes à payer par les familles, restes qui vont de quelques milliers d'euros à plus de 10 000 euros pour certains.

S'ajoute à cela un accès difficile à des prêts bancaires, même pour des montants modestes, qui permettrait de solvabiliser une vente et de payer des frais d'acte (qui sont en moyenne de 4 500 euros et qui constituent pour beaucoup de familles une somme importante à rassembler).

Consciente de ces difficultés et désireuse d'offrir à des familles très modestes la capacité d'acquérir leur LTS, la Ville souhaite mettre en place un dispositif d'aide financière, expérimental, sous conditions de ressources et de résidence. Ce dispositif devra servir d'effet levier, permettant de débloquer les dossiers qui le seraient, faute d'apport suffisant, notamment pour obtenir un prêt bancaire, ou pour régler les frais d'acte. Après une première année d'expérimentation, le dispositif pourra être éventuellement revu et adapté en fonction des résultats obtenus.

Suite à la réunion de la commission consultative du 12 mars 2025, il est proposé que la Ville participe aux frais d'acquisition compris de 2 500 euros à 5 000 euros, en fonction de la composition du foyer et dans la limite du budget voté annuellement.

Pour être éligible, le ménage acquéreur devra :

- Manifester son désir d'être propriétaire du logement et s'engager à acquérir le logement ;
- être domicilié à Saint-Pierre à la date de la demande ;
- justifier ne jamais avoir été propriétaire d'un autre logement sur le territoire français ;
- justifier du respect des plafonds de ressources du logement locatif social PLS pour l'année en cours, qui sont ajustés chaque année, et rappelés ci-après pour 2025 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20250620-40-1932-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Composition du ménage	Plafond LLS DOM	Montant de l'aide communale
Une personne seule	20 881 €	2 500 €
Deux personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) / ou une personne seule en situation de handicap	27 886 €	3 000 €
Trois personnes / ou une personne seule avec une personne à charge / ou jeune ménage sans personne à charge/ ou deux personnes dont une en situation de handicap	33 533 €	3 500 €
Quatre personnes / ou une personne seule avec deux personnes à charge / ou trois personnes dont au moins une en situation de handicap	39 484 €	4 000 €
Cinq personnes / ou une personne seule avec trois personnes à charge / ou quatre personnes dont au moins une en situation de handicap	46 696 €	4 500 €
Six personnes / ou une personne seule avec quatre personnes à charge / ou cinq personnes dont au moins une en situation de handicap	52 672 €	5 000 €
Par personne supplémentaire	+5 870 €	

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la vente des LTS à leurs occupants est une action d'intérêt général et qu'elle poursuit un objet social qui est celui de rendre pleinement propriétaires de leur logement des ménages à faibles ou très faibles revenus. L'attribution de cette aide se fera ainsi dans le respect des principes d'équité, d'égalité et de solidarité. Il s'agit d'un dispositif ouvert, notamment pour le public des logements très sociaux.

La priorité sera donnée aux ménages qui ne bénéficient pas déjà d'une autre aide publique et à ceux dont la démarche d'acquisition serait bloquée faute de prêt bancaire.

Pour ce nouveau dispositif, l'attribution de l'aide sera accordée par le Conseil municipal, après avis sur les dossiers par la commission consultative ad hoc.

Le versement se fera en une seule fois, directement au notaire en charge de la vente, sur justificatif de la procédure d'acquisition (compromis, courrier du notaire…).

Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue dans un délai de six mois à compter de son attribution, l'aide accordée devra être restituée dans son intégralité à la Commune.

Ce dispositif sera applicable à compter du 1er Juillet 2025.

Les crédits nécessaires sont prévus au Budget Principal de la Ville. Le coût de ce dispositif est évalué à environ 80 000 € pour une première année de mise en œuvre

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- **D'APPROUVER la mise en place du dispositif expérimental d'aide communale à l'accession à la propriété dans le parc LTS selon les modalités décrites dans la présente délibération ;**
- **DE L'AUTORISER lui, l'élu délégué ou toute autre personne habilitée dans son domaine respectif de compétences à SIGNER tous les documents se rapportant à cette affaire.**

CONSEIL MUNICIPAL

P/EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE REUNION

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20250620-40-1932-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025