



ADMINISTRATION MUNICIPALE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE 21 MAI 2022

DELIBERATION N° 048 - 05 - 2022 - Direction Cadre de Vie - Direction Environnement et Transition Ecologique - Service Transition Ecologique

PROTOCOLE DE CLOTURE ENTRE LA COMMUNE DE SAINT BENOIT ET LA SEMAC PRU SAINT BENOIT

(La Commission Cadre de Vie qui s'est réunie le 12 mai a émis un avis favorable à l'unanimité)

Le Maire certifie :

➤ que le compte-rendu de cette délibération a été affiché en Mairie le

02 JUIN 2022

➤ que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le 13 Mai 2022.

➤ que le nombre des membres en exercice étant de **39**,

Présents 26

Représentés 7

Excusés 0

Absents 6

Total des votes 33

L'An Deux Mille Vingt-Deux, le samedi 21 mai à 09 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni au Gymnase du Lycée Marie Curie de Sainte Anne, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY.

ETAIENT PRESENTS EGALEMENT :

MM. Ridwane ISSA – Marie Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL – Valentine SERRANO - Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL – Jean Louis VITAL – Odile DAMOUR – Jean François CATAN – Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN – Patrice BOULEVART – Sarah SALAH – ALY – Eric CARITCHY - Fara ARMOUGOM - Anrifadjati TOILIBOU - Vincent TERGEMINA – Charles André SAINT PIERRE - Ruddy VOULAMA - Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON – Angélique PEDRE ---- Sabrina RAMIN - Axel BOUCHER – Jean Luc JULIE –

ONT DONNE PROCURATION : Sylvie PAYET à Valentine SERRANO – Patrice ELLAMA à Jean François CATAN – Marie Sabine SAUTRON Sarah SALAH – ALY - Christelle HOAREAU à Jean Louis VITAL - Sophie AUDIFAX ép. LEBON - Jack TAVEL à Charles André SAINT PIERRE - Philippe LE CONSTANT à Jean Luc JULIE

ABSENT EXCUSE :-

ABSENTS : Alicia HAYANO – Noëlle CHANE FAN – Fabienne BONEO - Hans DIJOUX - Patrick DALLEAU - Valérie DIJOUX

Le Maire,

P. SELLY



Secrétaire de séance

Angélique PEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20220602-DEL048052022-DE
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Le Président informe l'Assemblée que par convention publique d'aménagement en date du 8 juin 2002, la Commune de Saint-Benoît a concédé à la SEMAC l'aménagement du projet de renouvellement urbain « PRU de Saint-Benoît ».

Cette convention est venue à échéance au mois de juin 2014.

En vue de la clôture de l'opération, une délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2013 a approuvé le CRAC (Compte-rendu annuel à la Collectivité) pour l'année 2011. Cette délibération précisait alors que :

« Deux cessions de terrain à la Commune devraient être réalisées en 2013 dans le but de clôturer la Concession d'Aménagement Publique :

- Terrain rétrocédé à la commune pour l'élargissement de l'avenue Hubert de Lisle : 274 903 € HT (1 488 m² de terrain) ;*
- Terrain à bâtir rétrocédé à la commune pour un programme d'équipement public : 554 250 € HT (3 000 m² de terrain). »*

Le terrain de 1.488 m² est cadastré AK 795 et AK 796.

Le terrain de 3.000 m² est cadastré AK 792.

Ces cessions ne sont pas intervenues avant l'expiration de la convention de concession d'aménagement.

L'ensemble des missions étant exécutées, il convient que le concédant (la Commune) puisse approuver le bilan de clôture et donner au concessionnaire (la SEMAC) quitus de sa mission.

Les comptes de clôture établis au 04/05/2022 par la SEMAC présentent :

- En dépenses, un montant de 2 546 521,23 € HT ;
 - En recettes, un montant de 2 042 596,98 € HT
- Selon le détail du bilan de liquidation ci-dessous :

Les dépenses (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Etudes	11 850,00
Acquisitions	1 512 317,22
Honoraires	10.454,98
Travaux	7 284,02
Frais généraux	92 795,38
Frais financiers	524 619,62
Rémunération aménageur	387 200
Total	2 546 521,23

Les recettes (en euros HT) :

POSTE	BILAN € HT
Cessions	1 157 643,00
Participation commune	884 953,98
Total	2 042 596,98

Aux termes du bilan de concession, la dette de la Commune s'élève au montant de 503 924,25 euros HT, correspondant à la trésorerie négative de l'opération.

C'est dans ces conditions que la Commune de Saint-Benoît et la SEMAC ont décidé de clôturer l'opération dans les conditions exposées ci-après.

EXPOSE DE LA SOLUTION PROPOSEE AU PROTOCOLE :

Dans le cadre de sa mission, la SEMAC a acquis une partie des terrains situés dans le périmètre de l'opération.

Les emprises cessibles ont fait l'objet de cessions à des acquéreurs, à l'exception du terrain cadastré AK 792, qui n'a pas été cédé, et constituait de ce fait un bien de reprise aux termes du Traité de concession.

Il est convenu par les parties que le Terrain ne sera pas repris par la Commune.

Le Terrain demeure la pleine et entière propriété de la SEMAC, qui abandonne sa créance à l'encontre de la Commune pour la reprise du Terrain à titre onéreux dans les termes du Traité de concession, et abandonne le droit à recours afférent.

La Commune abandonne par conséquent tout droit sur le Terrain et renonce également à tous recours afférents.

Par conséquent :

- La SEMAC supportera les investissements, charges et risques liés à l'aménagement et/ou à la cession du terrain, qu'elle effectuera en son nom et pour son compte, conformément à son domaine d'intervention ;
- La Commune de Saint-Benoît est libérée de toutes dettes au titre de l'opération PRU de Saint-Benoît.

Par ailleurs, Le traité de concession en date du 8 juin 2002 stipulait que :

Article 15 – Remise des ouvrages à la commune contractante

Ceux des ouvrages réalisés en application du traité auquel est joint le présent cahier des charges qui ne sont pas destinés être cédés aux utilisateurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens qui appartiennent à la Commune, sauf ceux qui sont désignés dans une annexe à la présente convention et qui feront l'objet d'une cession en conformité avec le compte de résultat prévisionnel de l'opération, au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement »

Article 24 – Conséquences juridiques de l'expiration de la convention publique d'aménagement

(...) Sur l'ensemble des autres biens de l'opération, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune à leur achèvement, la Commune exerce ses droits de reprise ou/et de retour »

La délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2013 prévoyait la reprise à titre onéreux du terrain cadastré AK 795 et 796 d'une superficie de 1.488 m² au montant de 274.903 € HT.

Néanmoins, au vu des caractéristiques de ces terrains destinés uniquement à l'élargissement de l'avenue Hubert de Lisle et non à être cédés à des tiers, au risque de blocage des opérations de clôture du fait de l'importance de la dette associée pour la collectivité si elle devait reprendre ce terrain à titre onéreux, et à l'équilibre accepté par l'absence de reprise du terrain cadastré AK 792 exposé à l'article 1^{er} du présent protocole, il est décidé par les Parties d'opérer gratuitement la rétrocession des terrains cadastrés AK 795 et AK 796 à la Commune.

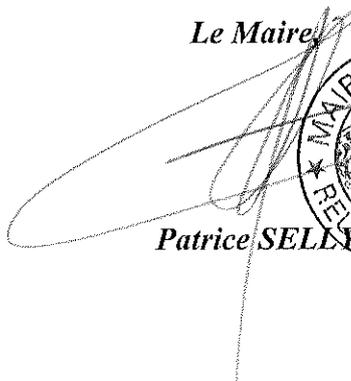
Le Président propose donc à l'Assemblée :

- D'approuver le principe de la conclusion d'un protocole avec la SEMAC, ayant pour objet de clôturer l'opération PRU Saint-Benoît et de régler le sort du foncier résiduel ;
- D'approuver la conclusion du protocole à conclure avec la SEMAC dont les éléments essentiels vous ont été présentés ci-dessus
- De l'autoriser, ou d'autoriser l'adjoint délégué, à signer l'acte notarié constatant le transfert de propriété à titre gratuit des biens de retour déjà remis à la Collectivité et à passer tous les actes nécessaires à l'exécution de celui-ci ;
- De l'autoriser, ou d'autoriser l'adjoint délégué, à signer le protocole transactionnel et à passer tous les actes nécessaires à l'exécution de celui-ci.

Appelée à se prononcer, l'Assemblée après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les propositions du Président.

Fait à Saint Benoit, les jour, mois et an que dessus.

L'ensemble des membres présents a signé

Le Maire


Patrice SELLIVION