



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Mercredi 27 Septembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la deuxième séance annuelle à la Salle de l'Echange de la Médiathèque de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	21 Septembre 2023
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	29
<i>Nombre de pouvoir</i>	5
<i>Nombre de votants</i>	34
<i>Suffrage exprimé</i>	34

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL - Valentine SERRANO - Bruno ROBERT - Anne CHANE KAYE BONE - TAVEL - Jean Louis VITAL - Odile DAMOUR - Sylvie PAYET - Eric NIOBE - Monique MARIMOUTOU TACOUN - Patrice BOULEVART - Sarah SALAH - ALY - Eric CARITCHY - Fara ARMOUGOM - Patrice ELLAMA - Anrifadjati TOILIBOU - Vincent TERGEMINA - Sabine SAUTRON - Charles André SAINT PIERRE - Christelle HOAREAU - Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON - Angélique PEDRE - Jack TAVEL - Axel BOUCHER - Philippe LE CONSTANT - Jean Luc JULIE - Valérie DIJOUX

ETAIENT REPRESENTES :

Ridwane ISSA représenté par Daniel SANDANON

Jean François CATAN représenté par Patrice ELLAMA

Ruddy VOULAMA représenté par Vincent TERGEMINA

Sophie Marie AUDIFAX LEBON représentée par Fara ARMOUGOM

Patrick DALLEAU représenté par Valérie DIJOUX

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20231011-DEL075092023-DE
 Date de réception préfecture : 11/10/2023

ETAIENT ABSENTS :

Alicia HAYANO - Sabrina RAMIN – Noëlle CHANE FAN - Fabienne BORNEO -
Hans DIJOUX -

SECRETAIRE DE SEANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : Mme Angélique PEDRE a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (34 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>



Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : **11 OCT. 2023**
- Et publication ou notification le : **11 OCT. 2023**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : **11 OCT. 2023**

Objet ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'EPFR DU TERRAIN CADASTRE BX 1706
SITUE A SAINTE ANNE – CHEMIN GALLIAS DESTINE A LA REALISATION DE LOGEMENTS AIDES
PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N°10 23 02
ENTRE LA CIREST, LA COMMUNE, LA SEMAC ET L'EPF REUNION.

Le Président 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 de logements aidés :

• Lieu-dit : **Sainte-Anne**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
BX	1706	19 CHEMIN DE LIGNE 440	9 333 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb 17**
- Situation au PPR(s) : **Néant**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Pas de servitude connue**
- Propriétaire : **Monsieur et Madame HOARAU Thierry**
- Nature du bien : **Terrain nu en friche**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation, précision étant faite qu'il apparaît sur la vue aérienne l'empiètement d'une construction édifiée sur la parcelle voisine BX 1313.**

A cet effet, l'Établissement Public Foncier de La Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n° 10 23 02, à intervenir entre la CIREST, la Commune, la SEMAC, 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 **1 062 000 euros**, établi au vu de l'avis du service des domaines n° 2023-97410-14959 du 25 avril 2023.

- La durée de portage est de 3 ans, avec un différé de paiement de 3 ans.
- Cette acquisition étant destinée à accueillir une opération de logements aidés, elle pourrait bénéficier de la bonification au titre de la convention cadre CIREST/EPFR en faveur du logement aidé.
- De même, cette opération étant destinée à accueillir une opération de logements aidés, elle pourrait bénéficier de la subvention de l'EPFR en faveur du logement aidé, laquelle sera actée par avenant modificatif.
- Le taux de portage est de 0,75% l'an, ce qui fera, pour la SEMAC, une fois déduit le montant de bonification de la CIREST, 1 échéance de paiement d'un montant de 871 885.75 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 1630.79 € au taux actuel de 8,50%)
- 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 SEMAC en qualité de repreneur à la convention, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de logement comprenant à minima 60% de logements aidés;

- La destination prévue est la « REALISATION D'UNE OPERATION COMPORTANT A MINIMA 60% DE LOGEMENTS AIDES », et la SEMAC a précisé à cet égard qu'elle envisage la construction d'environ 37 logements aidés de type LLS.
- 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 SEMAC dans un délai maximum de 3 ans. L'Etude de Me Christian THAZARD a précisé - à titre indicatif mais non limitatif - que le montant de la plus-value immobilière et/ou taxe forfaitaire du vendeur s'élevait à la somme de 121 815 euros

Par conséquent, le Maire propose à l'Assemblée :

- D'approuver les termes de la convention 10 23 02 à intervenir entre la CIREST, la Commune, la SEMAC et l'Etablissement Public Foncier de La Réunion, aux conditions sus-évoquées.
- De l'autoriser, ou d'autoriser l'adjoint délégué, à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 23 02 annexée à la présente avec la CIREST, la SEMAC et l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et toutes pièces y afférentes,
- De l'autoriser, ou d'autoriser l'adjoint délégué, par anticipation, à signer tout acte et tout avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.



APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE,

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Cadre de Vie,

APRES AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DECIDE A L'UNANIMITE,

- D'approuver les termes de la convention 10 23 02 à intervenir entre la CIREST, la Commune, la SEMAC et l'Etablissement Public Foncier de La Réunion, aux conditions sus-évoquées.
- D'autoriser le Maire, ou d'autoriser l'adjoint délégué, à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 23 02 annexée à la présente avec la CIREST, la SEMAC et l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et toutes pièces y afférentes,
- D'autoriser le Maire, ou d'autoriser l'adjoint délégué, par anticipation, à signer tout acte et tout avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.

Nombre de votant : ... 34
Pour : ... 34
Contre : ... 0
Abstentions : ... 0

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>

(Note: A circular official stamp of the Municipality of Saint-Benoît is visible in the background of the signatures.)

Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : 11 OCT. 2023
- Et publication ou notification le : 17 OCT. 2023
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 11 OCT. 2023