



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ADMINISTRATION MUNICIPALE

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2022

L'An Deux Mille Vingt-Deux, le Vendredi 30 septembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la quatrième 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>	23 Septembre 2022
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	26
<i>Nombre de pouvoir</i>	7
<i>Nombre de votants</i>	33
<i>Suffrage exprimé</i>	33

### ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA –Augustin CAZAL – Valentine SERRANO - Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL – Jean Louis VITAL – Odile DAMOUR – Jean François CATAN – Sylvie PAYET - Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN – Patrice BOULEVART – Sarah SALAH – ALY – Fara ARMOUGOM – Charles André SAINT PIERRE – Ruddy VOULAMA - Evelyne GLENAC - Angélique PEDRE – Sophie Marie AUDIFAX LEBON - Jack TAVEL - Axel BOUCHER – Sabrina RAMIN – Fabienne BORNEO – Philippe LE CONSTANT - Jean Luc JULIE –

### ETAIENT REPRESENTES :

Marie Michèle MARIAYE *représentée par* Charles André SAINT PIERRE

Eric CARITCHY *représenté par* Eric NIOBE

Patrice ELLAMA *représenté par* Jean François CATAN

Vincent TERGEMINA *représenté par* Patrice SELLY

Matie Sabine SAUTRON *représentée par* Sarah SALAH-ALY

Christelle HOAREAU *représentée par* Jean Louis VITAL

Noëlle CHANE FAN *représentée par* Sabrina RAMIN

**ETAIENT ABSENTS :**

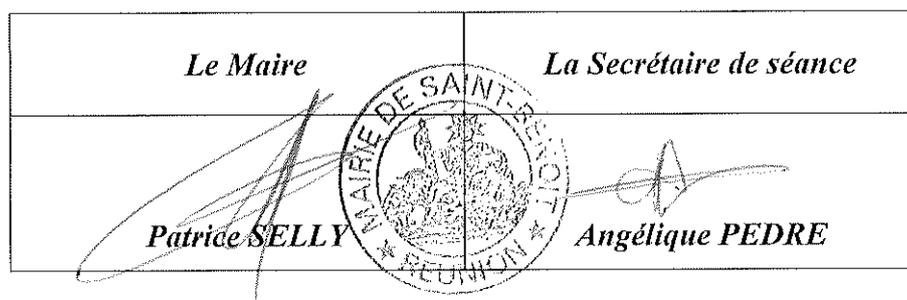
Anrifadjati TOILIBOU - Daniel SANDANON – Alicia HAYANO - Hans DIJOUX – Patrick DALLEAU – Valérie DIJOUX

**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 (26 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 23121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint Benoît le ..... Et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 26 sur 39



Objet **ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'EPFR DES TERRAINS CADASTRES BW 274P ET 538P SITUES A SAINTE ANNE – CHEMIN MORANGE DESTINES A LA REALISATION DE LOGEMENTS AIDES**

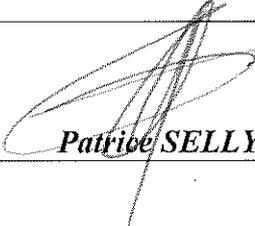
**LE CONSEIL MUNICIPAL  
Sur le rapport du Maire**

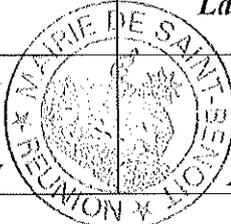
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Rapport N° 075 – 09 - 2022 du Maire,  
VU l'avis favorable de la commission Cadre de Vie,

**APRES AVOIR DELIBERE DECIDE A L'UNANIMITE**

- Article 1** D'approuver les termes de la convention 10 22 01 à intervenir entre la Commune, la SEMAC et l'EPFR, aux conditions sus-évoquées.
- Article 2-** D'autoriser le Maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 22 01 annexée à la présente avec la SEMAC et l'EPFR et toutes pièces y afférentes,
- Article 3-** D'autoriser le Maire, 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 : ... ..... 33  
Pour : ..... 33  
Contre : ..... 0  
Abstentions : ..... 0

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



Objet **ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'EPFR DES TERRAINS CADASTRES BW 274P ET 538P SITUES A SAINTE ANNE – CHEMIN MORANGE DESTINES A LA REALISATION DE LOGEMENTS AIDES**

La SEMAC propose à la ville de Saint-Benoît la construction de 39 logements aidés de type maisons de ville sur les parcelles cadastrées BW 274p et BW 538p, situées au niveau du chemin Morange à Sainte-Anne. Pour permettre la réalisation de cette opération, la SEMAC doit faire l'acquisition de ces parcelles. Aussi, dans un courrier en date du 09 mars 2022, a-t-elle proposé à la ville de solliciter l'EPFR pour le portage des terrains concernés (cf. annexe).

Le 24 juin 2022, la ville a répondu favorablement à cette demande par l'intermédiaire de deux courriers adressés au Directeur de la SEMAC et au Directeur de l'EPFR (cf. annexe).

Je vous rappelle 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 sollicite donc 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
BW	274 p	88 Chemin Morange	± 8 927 m <sup>2</sup>
BW	538 p	Chemin Morange	± 2 042 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>± 10 969 m<sup>2</sup></b>

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ub et A**
- Situation au PPR(s) : **Prescription (1%) – Interdiction (11%)**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **Pas de servitude connue**
- Propriétaire : **SCI SAINTE-ANNE MORANGE**
- Nature du bien : **Terrain bâti d'une construction à usage d'habitation à démolir**
- Etat d'occupation : **Réputé libre de toute location ou occupation.**

A cet effet, l'EPFR a transmis un projet de convention d'acquisition foncière et de portage n°10 22 01, à intervenir entre la Commune, la SEMAC, et l'établissement, lequel est joint en annexe.

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

- Le prix d'acquisition du foncier par l'EPFR est de **900 000 euros**, établi au vu de l'avis du service des Domaines n°2022-97410-46607 du 30 juin 2022.

- La durée de portage est de 3 ans, avec un différé de paiement de 1 an.

- Le taux de portage est de 0,75% l'an, ce qui fera, pour la SEMAC, à partir de 2023, 3 échéances de paiement d'un montant de 304 500 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 382,50 € /an au taux actuel de 8,50%).

- La destination prévue est la construction d'environ 39 logements aidés.

- S'agissant d'un terrain supportant des constructions, la convention prévoit la possibilité de démolition des constructions qui y sont édifiées par l'EPF Réunion après acquisition. Il est convenu que l'EPF Réunion confirme à la Commune ou son repreneur la prise en charge technique et financière des travaux de désamiantage et de démolition.

L'EPFR reste gestionnaire du bien jusqu'à cette prise de décision ou de la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.

- 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.

- Cette acquisition étant destinée à accueillir une opération de logements aidés, elle pourrait bénéficier de bonifications au titre de la convention cadre CIREST/EPFR en faveur du logement aidé ainsi qu'au titre des subventions de l'EPFR en faveur du logement aidé, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

- 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. Le Vendeur étant une société, il ne relève pas de la plus-value immobilière des particuliers.

Par conséquent, je vous propose :

- D'approuver les termes de la convention 10 22 01 à intervenir entre la Commune, la SEMAC et l'EPFR, aux conditions sus-évoquées.

- De m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 22 01 annexée à la présente avec la SEMAC et l'EPFR et toutes pièces y afférentes,

- De m'autoriser 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.

*Je vous prie d'en délibérer*  
*Le Maire*