



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT BENOIT

ADMINISTRATION MUNICIPALE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE 4 SEPTEMBRE 2024

L'An Deux Mille Vingt-Quatre, le Mercredi 4 septembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la cinquième séance annuelle au Salon d'Honneur de l'Hôtel de Ville de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	29 août 2024
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	26
<i>Nombre de pouvoir</i>	5
<i>Nombre de votants</i>	31
<i>Suffrage exprimé</i>	31

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA - Augustin CAZAL - Valentine SERRANO - Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL - Jean Louis VITAL - Odile DAMOUR - Sylvie PAYET - Eric NIOBE – Patrice BOULEVART - Sarah SALAH – ALY - Patrice ELLAMA - Anrifadjati TOILIBOU - Charles André SAINT PIERRE - Christelle HOAREAU - Ruddy VOULAMA - Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON - Jack TAVEL - Axel BOUCHER – Hans DIJOUX - AMAYE MANDINY Rose - Lyne - Sabrina RAMIN - LE CONSTANT Philippe - Jean Luc JULIE –

M. Jean François CATAN arrive à 19 h 50 avant le vote du rapport 069 09 2024

M. Patrice BOULEVARD quitte la séance à 19 h 57 avant le vote du rapport 073 09 2024

ETAIENT REPRESENTES :

Mme Monique MARIMOUTOU TACOUN représentée par Mme Sylvie PAYET

M. Vincent TERGEMINA représentée par M. Patrice SELLY

Mme Sabine SAUTRON représentée par Mme Sarah SALAH – ALY

Mme Angélique PEDRE représentée par M. Ridwane ISSA

Mme Sophie Marie AUDIFAX LEBON représentée par M. Jean Louis VITAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL064092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Mairie

21 bis, Rue Georges Pompidou • 97470 Saint-Benoît • Ile de La Réunion

Téléphone 0262 50 88 00

ETAIENT ABSENTS :

Marie Michèle MARIAYE - Alicia HAYANO - Eric CARITCHY - Fara ARMOUGOM - Noëlle CHANE FAN - 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 : M. Patrice BOULEVART a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptés.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (26 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>Le Secrétaire de séance</i> 056 09 2024 à 072 09 2024
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Patrice BOULEVART</i>



Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : 13 SEP. 2024
- Et publication ou notification le : 13 SEP. 2024
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 13 SEP. 2024

Objet ACQUISITION ET PORTAGE PAR L'EPFR DU TERRAIN CADASTRE BX 1706 SITUÉ A SAINTE-ANNE – CHEMIN GALLIAS – DESTINÉ A LA RÉALISATION DE LOGEMENTS AIDÉS – PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIÈRE ET DE PORTAGE N°10 03 02 ENTRE LA COMMUNE, LA SEMAC ET L'EPFR REUNION –
ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°075-09-2023 DU 27 SEPTEMBRE 2023

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.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour le compte de la SEMAC 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 PLU approuvé** : AUb 17
- **Situation au PPR(s)** : Néant
- **Servitudes publiques ou conventionnelles** : Pas de servitude connue
- **Propriétaire** : Monsieur et Madame H. T.
- **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.

L'EPFR 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 ;

Le Conseil Municipal a approuvé par délibération n° 075-09-2023 en date du 27 septembre 2023, les termes de la convention opérationnelle n° 10 23 02 et autorisé Monsieur Le Maire à signer la convention N° 10 23 02 et tout acte ou avenant ayant pour objet la bonification du prix du terrain en cas d'éligibilité.

La Convention cadre entre l'EPFR et la CIREST ayant échue fin 2023 et n'ayant pas été reconduite, il s'agit dès lors d'approuver la conclusion de la convention n° 10 23 02 hors la participation de cette dernière.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL064092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

- La durée de portage est de 3 ans, avec un différé de paiement de 3 ans.
- 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, 1 échéance de paiement d'un montant de 1 085 895 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 2 031.08 € au taux actuel de 8,50%).

Aux termes de cette convention, la Commune peut demander à l'EPFR 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.

Le Maire propose à l'Assemblée 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 », la SEMAC ayant précisé qu'elle envisage la construction d'environ 37 logements aidés de type LLS.

Enfin, le Maire rappelle à l'Assemblée 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 (art. 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'annuler et remplacer la délibération n° 075-09-2023 en date du 27 septembre 2023 par la présente délibération ;
- D'approuver les termes de la convention 10 23 02 à intervenir entre la Commune, la SEMAC et l'EPFR, aux conditions sus-évoquées ;
- De l'autoriser, ou d'autoriser l' élu délégué, à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 23 02 annexée à la présente avec la SEMAC et l'EPFR, ainsi que l'ensemble des pièces y afférentes ;
- De l'autoriser, ou d'autoriser l' élu délégué, à signer par anticipation tout acte et tout avenant à ladite convention d'acquisition foncière ayant pour objet de bonifier le prix du terrain, en cas d'éligibilité.

La Commission « Cadre de Vie » qui s'est réunie le mercredi 28 août 2024 a émis un avis Favorable à l'unanimité des membres présents.



Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,
Vu l'article L. 2122-21 du Code Général des Collectivités territoriales,
Vu délibération n° 075-09-2023 en date du 27 septembre 2023
Vu le rapport du Maire N° 064 09 2024,
Vu l'avis favorable de La Commission des « Cadre de Vie »,

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

- D'annuler et remplacer la délibération n° 075-09-2023 en date du 27 septembre 2023 par la présente délibération ;
- D'approuver les termes de la convention 10 23 02 à intervenir entre la Commune, la SEMAC et l'EPFR, aux conditions sus-évoquées ;
- D'autoriser le Maire, ou d'autoriser l' élu délégué, à signer la convention d'acquisition foncière n° 10 23 02 annexée à la présente avec la SEMAC et l'EPFR, ainsi que l'ensemble des pièces y afférentes ;
- D'autoriser le Maire, ou d'autoriser l' élu délégué, à signer par anticipation 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 : 31
Pour : 31
Contre : 0
Abstentions : 0

<i>Le Maire</i>	<i>Le Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Patrice BOULEVART</i>

Mairie de Saint-Benoît Réunion

Acte rendu exécutoire

- *Par transmission en Préfecture le :* 13 SEP. 2024
- *Et publication ou notification le :* 13 SEP. 2024
- *Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :* 13 SEP. 2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL064092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024