

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 21 OCTOBRE 2024
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 34
Nb. de représentés : 9
Nb. d'absents : 10

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-et-un octobre 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 Michel FONTAINE, Maire.

AFFAIRE N° 35/1685 :

Ravine des Cabris - RHS Chemin Rangama (Permis d'aménager n°PA 97416 22 AM013 et PA transféré n°97416 22 AM013 T01) : Cession du lot n°9 à la Société HABITEA pour la construction d'un L.E.S (Logement Evolutif Social)

ETAIENT PRESENTS :

MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, VAYABOURY Jean Patrick, HOARAU Berthe Denise, CADET André, VON-PINE Bernard, LORION David, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, AGATHE Chantal, JETTER Régine, BELLON Stéphen, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Héléna, RAVAT Adame, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

REPRESENTE (S) :

MM. VALY Nazir (par Monsieur Mohammad OMARJEE), FATIMA Sofa (par Madame Marie Richela CHAMBI DJOUMBAMBA), PALIOD Marie Claude (par Madame ARAYE Héléna), TAN Willy (par Monsieur Jean François TEVANEE), GUIEN Marie Claire (par Monsieur Mariot MINATCHY), MALET Viviane (par Madame Béatrice SIGISMEAU), PAPY Anne Marie (par Madame Denise HOARAU), RAYMOND Edmée (par Madame Marie Line BRINDON), RIVIERE Christelle (par Monsieur Stéphano DIJOUX).

ABSENTS :

MM. FERDE Thérèse, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, DAFFON Amédée Albert, ACAPANDIE Freddy, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, BASSE Pascal.

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

Le Conseil Municipal a nommé Madame Sandrine AHO NIENNE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 25 octobre 2024 et la convocation du Conseil Municipal faite le 15 octobre 2024.



Affiché et réception en préfecture
N° de l'affaire : 20241021-35-1685-DE
Date de transmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024

Michel FONTAINE

Affaire n°35/1685 : Ravine des Cabris - RHS Chemin Rangama (Permis d'aménager n°PA 97416 22 AM013 et PA transféré n°97416 22 AM013 T01) : Cession du lot n°9 à la Société HABITEA pour la construction d'un L.E.S (Logement Evolutif Social).

Foncier - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la Commune de Saint-Pierre a engagé une procédure de Résorption d'Habitat Spontané (RHS) sur le secteur de la Ravine des Cabris, Chemin Rangama (97432).

Cette procédure concerne les parcelles communales cadastrées section IA n°181, n°1475, n°1474, n°1464, n°1467, et n°1466, n°1471, n°1472 dans le but de permettre à 19 familles de devenir propriétaires.

Cela pourra se faire soit par acquisition/amélioration, par démolition/reconstruction d'un Logement Evolutif Social (LES), ou par acquisition simple, en référence à la Loi n°2011-725 du 23/06/2011 « portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer » dite Loi Letchimy.

- Vu le certificat d'insalubrité référencé 0011886/ARS/SE/SQ du 05/08/2015 du service environnement-santé de l'ARS

- Vu l'arrêté du permis d'aménager n°PA 97416 22 AM013 délivré à la SEDRE le 24/04/2023 pour la création d'un lotissement composé de 19 lots.

- Vu l'arrêté du permis d'aménager transféré à la Commune de Saint-Pierre n°PA 97416 22 AM013 T01 délivré le 07/03/2024

- Vu la délibération du 28/04/2022 affaire n°16/757 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé les modalités de cessions des lots de la RHS Chemin Rangama au vu de l'avis des domaines du 02/02/2022 réf.DS 5635099

- Vu l'arrêté n°SHLS RHI - 24-0007 du 02/09/2024 de la DEAL (Service Habit – logement social), portant attribution de subvention à la Commune de Saint-Pierre pour l'opération RHS Bois d'Olives, Chemin Rangama.

- Vu le plan financement de l'opération validé par délibération du Conseil Municipal du 25/06/2024 en son affaire n°33/1586

- Vu les enquêtes sociales réalisées successivement par les bureaux d'études CAz Oi, Sodegis et GB2 entre 2009 et 2024, qui ont établi que la famille de Mme RIVIERE était occupante sans titre depuis 1991 du foncier communal susvisé.

- Vu la convention de mandat en date du 14/11/2017 reçue en Préfecture de Saint Pierre le 02/08/2016 et avenants subséquents conclus entre la ville de Saint-Pierre et la Sedre pour les études et les travaux relatifs à l'opération RHS Bois d'Olives, chemin Rangama,

- Vu la liste des opérateurs agréés par l'Etat et le Département de la Réunion pour les projets d'amélioration lourde de l'habitat ancien ou de construction de logement évolutif social

- Vu le courrier de la société HABITEA en date du 24 mai 2024 confirmant son intérêt comme opérateur social de la RHS Rangama

- Vu l'avis de France domaines en date du 10/10/2024 réf. DS 20179796 fixant la valeur vénale à 52 580 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Mme RIVIERE Annie Claude pour des raisons d'insalubrité vit actuellement en locatif en attendant la construction d'un LES

Considérant le souhait de la Commune que Mme RIVIERE Annie Claude puisse pouvoir habiter sur le site de la RHS RANGAMA et dans un logement digne.

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

• **DE CEDER à la Société par Action Simplifiée (SAS) HABITEA, immatriculée au SIREN sous le n°853 570 901 et dont le siège social est 6 rue Camille Desmoulins 97420 Le Port, pour la construction d'un LES pour Mme RIVIERE Annie Claude demeurant au 56 B chemin Ducasteing (97432) :**

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20241021-35-1685-DE
Date de télétransmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024

a). Désignation du bien

Référence cadastrale Section	Lot	Superficie	Adresse
n°181, n°1475, n°1474, n°1464, n°1467, et n°1466, n°1471, n°1472	N°9 du permis d'aménager n°PA 9741622AM013 du 24/04/2023 et PA transféré n°9741622AM013T01 du 07/03/2024	239 m ² environ (à définir par mesurage)	Allée des Bois Noirs (97432)

b). Montant de la cession : Moyennant le prix forfaitaire de 10 000 € Hors Taxe, auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur pour le logement social et ce en cas d'assujettissement.

Le Maire attire l'attention sur le fait que ce prix de vente est inférieur à l'avis de France domaines en date du 10/10/2024 réf. DS 20179796 qui indique un montant de 52 580 €.

- Ce montant est appliqué en référence à la DCM cadre du 28/04/2022 affaire n°16/757 (susvisée)

- le logement projeté est un logement social en accession financé dans le cadre de la LBU et dans le dispositif RHS Rangama

- le prix du foncier dans le cadre des règles de financement doit être au maximum conforme à une charge foncière de référence, établie par l'Etat pour les opérations d'aménagement et correspondant à une charge aidée pour le logement social, admissible pour le plan de financement (prévisionnel) de la famille.

Au surplus de son inscription dans la politique locale de l'habitat, cette opération s'inscrit également dans une action sociale d'intérêt général.

c). Modalités de paiement : comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- DE FIXER les conditions particulières suivantes :

Il sera fait obligation à la Société HABITEA :

- de conserver le prix de vente ci-dessus dans le cadre du montage du dossier de L.E.S pour Mme RIVIERE Annie Claude

- de construire le logement (LES) au plus tard le 31/12/2025

- de céder le LES réalisé à Mme RIVIERE Annie Claude

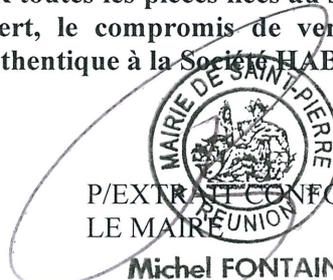
- d'adresser à la Collectivité un bilan définitif à l'issue de cette opération de construction.

- de demander au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente du LES à Mme RIVIERE Annie Claude, d'y inscrire toutes mesures nécessaires eu égard au financement du logement dont une clause de suivi de la revente pendant 15 ans et d'ouvrir à cet effet à la Commune un droit de préférence permettant de récupérer le bien au prix actualisé selon l'indice INSEE du coût de la construction et ce, compte tenu du prix de vente ci-dessus consenti par la Collectivité pour un logement social.

Ces conditions particulières seront érigées en clauses résolutoires dans l'acte de vente à intervenir.

Le recouvrement de cette recette sera opéré par prélèvement sur le budget communal.

• DE L'AUTORISER à SIGNER toutes les pièces liées au suivi de ce dossier, notamment les documents établis par le géomètre expert, le compromis de vente ou la promesse de vente nécessaire aux financeurs et l'acte de vente authentique à la Société HABITEA.



P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

Michel FONTAINE

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20241021-35-1685-DE
Date de télétransmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024