

RAPPORT N° 91/6-45
au Conseil Municipal

OBJET

CONVENTION DE MANDAT
POUR LA VENTE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX
A CONCLURE AVEC LA SO.DI.A.C.

Je vous propose de confier en mandat à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SO.DI.A.C.) la vente des Logements Très Sociaux (L.T.S.) à leurs attributaires, ainsi que l'étude préalable indispensable à la faisabilité de cette opération.

Les obligations qui en résultent pour la SO.DI.A.C. sont les suivantes :

1°) **ETUDE** (mission préparatoire)

- assurances des attributaires ;
- fixation des mensualités d'accèsion à la propriété, en fonction de la situation de chaque accédant face à l'Allocation Logement et de la charge de la dette communale ;
- constitution des dossiers des attributaires pressentis et des promesses d'achat ;

pour cette mission, d'une durée de un an, la SO.DI.A.C. sera rémunérée forfaitairement, pour un montant de 258 000 F T.T.C. (crédits prévus au Chapitre 908 - Article 132 du Budget) ;

2°) **MANDAT DE VENTE**

- préparation des promesses de vente ;
- mise en place des prêts aux accédants ;

pour cette mission, d'une durée de sept ans, la SO.DI.A.C. agira sous le contrôle direct de la Commune et sera rémunérée forfaitairement sur la base de 3 500 F H.T. par L.T.S. vendu, rémunération révisable en fonction de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction.

Je vous demande de vous prononcer sur cette affaire et, en cas d'accord, de m'autoriser à signer la convention à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 91/6-45
du Conseil Municipal
en séance du samedi 14 décembre 1991

OBJET

CONVENTION DE MANDAT
POUR LA VENTE DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX
A CONCLURE AVEC LA SO.DI.A.C.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 91/6-45 du Maire ;

Vu le rapport de André BOURGIN, Adjoint au Maire, présenté au nom de la Commission Finances ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE

ARTICLE 1

Approuve le projet de mandat à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SO.DI.A.C.) pour la vente des Logements Très Sociaux à leurs attributaires, comportant en préalable l'étude de faisabilité de cette opération.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention de mandat à intervenir.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 21 DEC. 1991



CONVENTION DE MANDAT ET
D'ASSISTANCE A LA VENTE DU
PATRIMOINE L.T.S.

ENTRE D'UNE PART

- La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilbert ANNETTE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____ et désignée ci-après par "la Commune", ou "la collectivité"

ET D'AUTRE PART

- La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 500 000 F, dont le siège est à Saint-Denis, inscrite au registre du commerce de Saint-Denis sous le numéro B 378 918 510 90 B 385, représentée par Monsieur Michel MOISSENET, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du _____ et désignée ci-après par "la société".

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1: OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les obligations respectives des parties pour la vente du patrimoine LTS par la Société.

L'objectif est de vendre l'ensemble du patrimoine, sous réserve des possibilités financières des accédants et de l'affectation des sols à moyen terme.

ARTICLE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS

La réalisation de cette mission relève des dispositions d'une prestation de service et d'un mandat.

La Collectivité conserve le contrôle du patrimoine et doit, de ce fait, obtenir du mandataire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations. Elle fixe les prix de vente et les "mensualités".

La commune mettra tout en oeuvre pour faciliter la réalisation des missions confiées et permettra d'avoir accès à tous les locaux ou documents nécessaires à l'exécution de cette mission.

ARTICLE 3 CONTENU

La présente convention porte sur 1138 logements dont la liste, la désignation et la localisation précise seront déterminées en annexe.

ARTICLE 4 DUREE

La durée de la présente convention est fixée à 8 années civiles à compter de la date à laquelle elle sera rendue exécutoire. Elle est renouvelable dans tous ses effets par tacite reconduction pour des périodes bi-annuelles successives, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve d'un préavis d'un an.

Elle prendra fin, par défaut d'objet, de manière anticipée si tous les logements sont vendus et payés avant le terme prévu.

CHAPITRE II: MANDAT DE VENTE

La SODIAC est chargée de procéder, au nom et pour le compte de la Collectivité, à la cession du patrimoine LTS de la Commune.

ARTICLE 5 DECISION DE CESSION

La Collectivité décide de la vente du patrimoine opération par opération.

La Collectivité, sur proposition de la Société, établit un ordre de priorité de mise en vente des opérations qui lui sont confiées.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE VENTE

La Société procédera aux négociations préalables aux ventes:

- Simulation d'AL optimum
- Simulation de prêt optimum
- Adéquation et optimisation entre AL et prêt

Elle préparera les promesses à signer entre la Collectivité et l'acquéreur, qui devront être réitérées par actes authentiques.

Elle mettra en place les modalités de la vente à paiement à terme accordées aux accédants: Taux, durée, tableau d'amortissement, garanties du preteur etc .

Elle cherchera, dans la mesure du possible, tout moyen de financement de ces accessions notamment par des établissements bancaires.

Les actes seront en outre rédigés de telle sorte qu'ils garantissent à la collectivité les sécurités prévues à l'article 12 de l'Arrêté Interministériel du 20 02 1981.

Le prix de la vente et par la suite le montant des mensualités, devront tenir compte:

- Du montant de la charge locative actuelle
- Des droits dont pourra bénéficier l'acquéreur au titre de l'AL

Le prix de vente (PV) sera déterminé de la manière suivante :

$$PV = PR - (SUB + RK) + FRAIS, \text{ dans laquelle}$$

PR est le prix de revient, programme par programme de logement, plus les frais financiers sur emprunt de ce programme, plus éventuellement la part d'autofinancement initial que la Commune souhaite récupérer pour favoriser la construction d'autres logements.

SUB est le montant initial des subventions de l'Etat (LBU) et des autres collectivités publiques (FIR ...).

RK est la part en capital du montant cumulé des mensualités déjà versées par l'acquéreur depuis son entrée dans le logement.

Les frais de cession sont notamment les droits d'enregistrement si l'immeuble a plus de 5 ans, ou la TVA dans le cas contraire, la taxe de publicité foncière, les frais de géomètre, le coût éventuel d'une garantie mutuelle ainsi que les frais de la Société visés à l'article 14 ci-après.

La Société coordonne toutes les interventions nécessaires à la signature de ces actes.

CHAPITRE III: PERIODE DE PREFIGURATION

La première année d'application de la présente convention appelée "année de préfiguration" doit permettre de préciser ou d'élargir le cadre du contrat . Durant cette période la Société accomplit une mission préparatoire sous forme de prestation de service.

ARTICLE 7 OBJET DE LA MISSION PREPARATOIRE

7-1 Etude des problèmes d'assurance:

La Société procédera à une étude complète des conditions d'assurance des logements tant en ce qui concerne les risques locatifs que ceux du propriétaire.

Elle procédera également à la recherche des conditions les plus avantageuses d'assurance, notamment dans le cadre d'un contrat global auprès d'une seule compagnie et visant à couvrir la Collectivité et les occupants des risques habituels en la matière.

7-2 Vérification des emprunts

La Société vérifie opération par opération que les loyers payés par les occupants couvrent bien l'ensemble des emprunts contractés par la Collectivité au titre de chaque opération.

7-3 Amélioration des conditions d'attribution de l'allocation logement aux occupants.

La Société vérifiera ou fera vérifier les conditions d'attribution de l'allocation logement aux occupants des LTS mis en vente.

Elle obtiendra des occupants les données permettant de calculer les droits à l'allocation logement et acheminera les demandes auprès de la Caisse d'Allocations Familiales. De la même manière, elle redressera la situation en cas d'arriérés éventuels de versement de l'allocation logement.

La Société est chargée également de déterminer à travers les mécanismes de versement de l'allocation logement et son évolution pour chaque occupant, le prix de cession des logements ou la mensualité réelle réévaluée qui pourra être proposée aux occupants, et ce, programme par programme et en accord avec la Collectivité.

7-4 Recherche des acquéreurs potentiels.

La Société procédera sur la base des éléments qui précèdent au recensement des occupants actuels susceptibles de devenir acquéreurs après vérification de leur agrément par la commission compétente et après acceptation des termes de la vente.

Dans le cas contraire, de nouveaux acquéreurs pourront être désignés par cette même commission.

La Société recueillera auprès d'eux les promesses d'achat correspondantes.

ARTICLE 8 CONDITIONS D'EXERCICE DE LA MISSION PREPARATOIRE

La Société rendra compte des négociations en cours à la Collectivité ainsi que de la situation des occupants au regard de l'AL et des prix de cession ou de mensualité qui pourront être proposés.

ARTICLE 9 REMUNERATION

Pour cette mission préliminaire, la Société percevra de la Collectivité une rémunération forfaitaire de 240 000 f H.T. TVA en sus sur la base de 1138 logements

Cette rémunération sera versée de la façon suivante soit:

20 000 f par mois pendant la durée de l'année de préfiguration.

ARTICLE 10 RESILIATION DU CONTRAT

A l'issue de l'année de préfiguration, la Collectivité ou la Société pourront résilier la présente convention si les résultats de la mission préparatoire ne permettent pas d'assurer la poursuite du montage dans les conditions initialement prévues.

Cette résiliation ne donnera lieu de part et d'autre à aucune indemnité.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS COMPTABLES ET FINANCIERES

ARTICLE 11 GENERALITES

La Société établira un compte rendu annuel d'activité faisant apparaître le nombre de cessions intervenues:

ARTICLE 12 REMUNERATION DE LA SOCIETE

Pour couvrir les frais généraux de son intervention, la société est habilitée à percevoir la somme de 3500 F H.T. TVA en sus par LTS vendu. Ce montant est indexé sur l'évolution de l'indice INSEE de la construction, indice de référence étant le dernier indice connu à la prise d'effet de la présente convention.

Cette somme majorée de la TVA sera incluse dans le prix de vente. Elle sera portée en totalité à la date de signature de l'acte authentique au compte de "rémunération de la société" et facturée en tant que telle à la commune

ARTICLE 13 MODALITES DE PAIEMENT

La Société adressera sa facture chaque trimestre à la Collectivité. La Collectivité s'en acquittera mensuellement et à terme échu.

CHAPITRE V: DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 14 SANCTIONS

En cas de faute grave de la Société, sauf accord particulier de la Collectivité, celle-ci pourra prendre toutes mesures nécessaires.

ARTICLE 15 DECHEANCE - RESILIATION

En cas de faute d'une particulière gravité, la Collectivité pourra prononcer elle même la déchéance de la Société. Cette mesure sera précédée d'une mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti. Les suites de la déchéance seront mises au compte de la Société.

La résiliation par la commune devra intervenir avec un préavis d'un an.

ARTICLE 16 JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre la Société et la Collectivité au sujet du présent contrat seront soumises au tribunal administratif de SAINT-DENIS. Préalablement à cette instance contentieuse, les contestations devront être portées auprès d'un tiers arbitre choisi d'un commun accord.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 14 décembre 1991
et annexé à la Délibération n° 91/6-45

