

**RAPPORT N° 93/4-18
au Conseil Municipal**

OBJET :

VENTES DES LTS "LES GIRIMBELLES

Par convention en date du 27.02.92 prorogée par avenant en date du 7.01.93, la ville a confié à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) une mission d'assistance et un mandat de vente du patrimoine LTS de la Commune.

Le rapport d'étude réalisé par la SODIAC a permis,

- d'identifier, de répertorier l'ensemble du patrimoine LTS et d'analyser le montage du dispositif (montage juridique, financements...);
- de proposer des solutions opérations par opérations afin de donner un statut à l'ensemble des occupants soit au moyen de l'accession à la propriété, soit au moyen d'un bail locatif ;
- de proposer un scénario d'accession pleine propriété pour les LTS les GIRIMBELLES (détermination du statut des occupants, montage financier et réglementaire de la vente).

Le montage initial du dispositif de réalisation des logements très sociaux visait à atteindre deux objectifs :

- répondre à une forte demande de logements sociaux ;
- permettre aux attributaires, sur la base d'un financement de l'Etat, d'accéder à la propriété.

Toutefois, le montage juridique utilisé pour la rédaction des actes de vente permettait à la commune de garder la maîtrise foncière du terrain d'assiette des logements.

Par ailleurs, l'analyse du statut des occupants actuels du patrimoine de LTS montre que si l'ensemble des LTS devait entrer dans le cadre de l'accession à la propriété, la pratique en a fait l'exception.

En effet, sur 1138 LTS réalisés :

- 140 logements ont fait l'objet d'une attribution régularisée au moyen d'un acte authentique de propriété (propriété du bâti et d'un droit de superficie au bout de 18 ans). Il s'agit des lotissements :

- les Girimbelles, 14 logements à Montgaillard
- les Bilimbis, 34 logements au Moufia
- les Cascavels, 15 logements à St-François
- Maisons Neuves, 50 logements à la Montagne
- Père Raimbaud, 27 logements à St-Bernard

- 425 logements ont été réalisés sur terrains "loués", à la SIDR et attribués ensuite par la ville. Il s'agit des lotissements :

- les Caramboles à Ste-Clotilde,
- les Badamiers et les Longanis à Ste-Clotilde
- les Ananas et les Letchis au Moufia ,

- 573 logements ont été attribués, sans que les occupants ne puissent disposer d'aucun titre, soit de propriété , soit de location.

A ce jour, la plupart des occupants, à l'exception de ceux qui disposent d'un acte, ne peuvent apporter la preuve matérielle de leur statut d'occupation, soit parce que l'attribution d'origine n'a jamais fait l'objet d'une régularisation, soit qu'ils détiennent une convention d'occupation précaire devenue caduque, soit qu'ils occupent illégalement le logement.

L'absence d'un statut clairement défini n'incite pas les occupants à s'investir dans leur logement, ce qui entraîne dans bien des cas une dégradation accélérée du bâti.

Du point de vue de la gestion patrimoniale et de la gestion locative du parc, l'évolution constatée au cours de dix années d'existence du parc impose un certain nombre de constats qui confortent la nécessité de régulariser au plus tôt la situation des occupants du parc.

Cette régularisation aurait pour conséquence quasi immédiate :

- de lever l'incertitude relative au statut et donc de responsabiliser les familles soit dans leurs obligations de propriétaire, soit dans leurs obligations de locataire titré ;

- d'améliorer les conditions de la gestion locative qui relèvent de la responsabilité des services municipaux. Il convient de rappeler ici la lourdeur de la procédure d'encaissement des loyers (émission de titre de recettes annuels , absence de structure d'accompagnement social des familles en difficultés, mise en place de plan d'apurement suivis ...)

- de diminuer la charge financière de la ville :

* d'une part en réduisant l'endettement de la ville (remboursement des prêts CDC consentis à la ville pour la mise en oeuvre de la politique LTS),

* d'autre part en réduisant les coûts d'entretien du patrimoine qui sont actuellement totalement à la charge des services municipaux.

* Enfin en résorbant la masse des impayés de loyer cumulée dont le montant s'élève à ce jour à plus de 3.000.000 frs, soit un taux d'impayé annuel d'environ 20 à 30 % des titres émis.

Il faut rappeler par ailleurs, que l'ensemble de ces préoccupations avaient été fortement réaffirmées dans la lettre circulaire de Monsieur le Préfet en date du 24.03.92, adressée à l'ensemble des maires du département et qui insistait sur :

- **"la volonté de l'Etat de régulariser la situation des LTS"**

- le fait que **"la vente en pleine propriété est la règle"**, dans la mesure où elle permet de **"responsabiliser financièrement les familles"** et **"de diminuer les charges qui incombent encore aux communes"** ; **"dans les cas les plus difficiles, les LTS pourraient être transférés en locatif"**.

Pour répondre à cette recommandation la SODIAC a réalisé un diagnostic sur 5 lotissements de LTS qui sont les suivants :

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - les Bilimbis | (34 LTS) au Moufia |
| - les Cascavels | (15 LTS) à St-François |
| - les Maisons Neuves | (50 LTS) à la Montagne |
| - les Girimbelles | (14 LTS) à Montgaillard |
| - les Grenadines | (43 LTS) à Bellepierre |

L'étude approfondie de ces opérations, ainsi que de leur statut d'occupation a permis :

* de déterminer une méthode de calcul du prix de cession :

Prix de vente =

prix du logement fixé dans l'acte initial (prix de revient technique)

- subventions
- mensualités de remboursement échues à la date de la vente
- + mensualités de remboursement restant dues
- + montant des loyers impayés
- + montant du prix du foncier (estimation domaniale)
- + montant des travaux de remise en état
- + montant des frais de vente

* de mettre en place un système de financement accessible à l'ensemble des familles et garantissant à la ville le remboursement des mensualités.

Le prix de vente et les mensualités théoriques qui résultent de cette méthode de calcul permettent de déterminer l'effort individuel de chaque famille accédante au logement.

Cet effort, doit rester conforme aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1989 et il convient alors de réserver à priori l'accession aux familles dont les mensualités prévisibles ne dépassent pas 25 % de l'ensemble des revenus mensuels.

Ces ressources actuelles doivent par ailleurs être majorées de l'augmentation de l'Allocation Logement (AL) induite par l'augmentation des mensualités en accession et simulée sur la période de remboursement.

La connaissance précise de ces revenus, de leur nature et de leur pérennité, implique une complète adhésion des familles au principe de l'accession et une acceptation préalable du prix et des conditions de paiement.

Du rapprochement du prix de vente et des ressources des attributaires résultent alors les 4 hypothèses suivantes :

- attributaires disposant d'une épargne ou de fonds suffisants pour payer le prix intégralement le jour de la vente. Il s'agit d'un cas rare mais possible sur certaines opérations dans lesquelles certains prix de vente ne dépassent pas 70 000 francs ;

- attributaires capables d'apporter une partie du prix au jour de la vente et susceptibles de trouver un financement complémentaire auprès d'un organisme bancaire ou bénéficiant de conditions particulières de financement ;

- attributaires devant recourir pour l'intégralité du prix à un financement bancaire ou autre ;

- attributaires dont les mensualités de remboursement prévisibles dépassent 25 % des revenus mensuels ou ne souhaitant pas devenir propriétaires du logement

- le financement à mettre en place se doit alors d'être suffisamment souple pour s'adapter à la diversité de la demande.

La recherche d'un financement à l'échelle du département susceptible de permettre l'accession à la propriété des familles attributaires de ce type de logement a abouti à la création de l'Union Economie Sociale pour le logement à la Réunion (UESLR).

Voir annexe.

La mise en place de cet outil financier vise à atteindre un double objectif :

- collecter des fonds à taux privilégié de la Mutuelle Habitat pour permettre aux communes d'encaisser 70 % du montant du prix de la vente dès signature des actes de vente ; l'UES se substituant à la ville pour obtenir le remboursement des échéances.

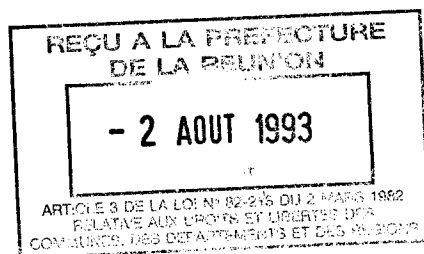
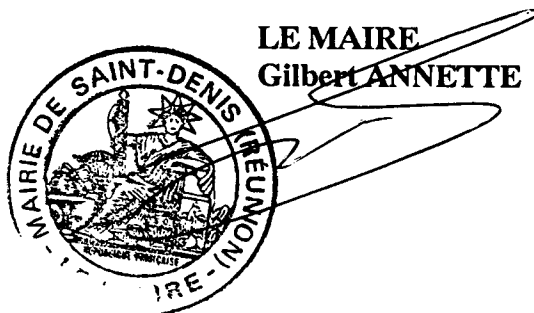
- élargir l'éventail des familles pouvant accéder à la propriété de leur logement à des familles qui ne présentaient pas des garanties de solvabilité exigées par le circuit bancaire traditionnel.

Dans ce contexte, et pour répondre à une demande légitime des familles du lotissement les Girimbelles, je vous propose de mettre à la vente dans les conditions définies ci-dessus, les 14 logements du lotissement des Girimbelles situés, à Montgaillard. La réalisation de cette vente aura valeur d'opération test dans la mesure où pour la première fois à la Réunion serait réunis l'ensemble des conditions et garanties nécessaires à la régularisation du statut des LTS.

Je vous demande d'approuver le principe de la vente de l'opération LTS les Girimbelles, et m'autoriser à intervenir dans tous les actes afférents à la vente de ces logements.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



DELIBERATION N° 93/4-18
du Conseil Municipal
en séance du Samedi 24 juillet 1993

OBJET :

VENTE DES LTS "LES GIRIMBELLES"

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 ;

Vu la lettre circulaire du Préfet en date du 24 mars 1992 relatif à la régularisation de la situation de LTS.

Sur le RAPPORT N°93/4-18 de Monsieur le Maire ;

Vu le rapport de Michel CHAN-LIAT, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions.

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Adopte le principe de la réalisation de la vente définitive des 14 "LTS les Girimbelles" en pleine propriété par cession à chaque attributaire du tréfonds de chaque lot et abandon par la commune de son droit de propriété sur le droit de superficie de chaque lot.

ARTICLE 2

Approuve le mode de calcul joint en annexe, qui permettra de fixer le prix de cession définitif par lot à chaque attributaire.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à procéder à la résiliation amiable ou judiciaire de certains actes conformément à l'article 12 de l'arrêté interministériel du 20.02.81.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à contractualiser avec l'UNION d'ECONOMIE SOCIALE pour le logement à la Réunion (UES), les conditions financières des cessions à intervenir, soit :

- 70 % du montant de la vente payés par l'UES à la signature de l'acte.
- 30 % consigné par l'UES et payable dans le délai de 15 ans, majorée des intérêts produits et déductions faites des éventuels impayés.

ARTICLE 5

Autorise le Maire à intervenir aux actes de cession.

ARTICLE 6

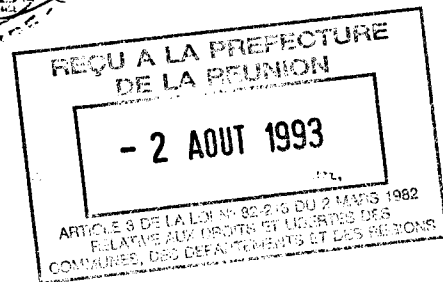
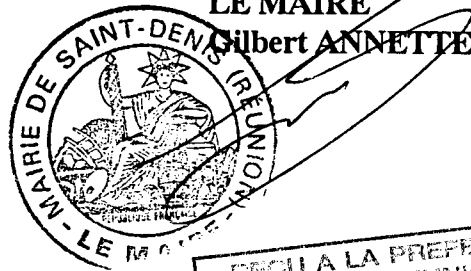
Autorise le Maire à signer tous les actes y afférents et notamment tout état descriptif de division et règlements de copropriété.

ARTICLE 7

Autorise le Maire à stipuler que la garantie hypothécaire au profit de la commune pour sûreté du solde du prix de vente viendra en deuxième rang derrière la garantie prise au profit du prêteur.

Pour extrait certifié conforme

Saint-Denis, le 30 JUIL, 1993



L'Union d'Economie Sociale (UES)

L'Union d'Economie Sociale (UES), née de la volonté d'offrir aux différents acteurs de l'économie sociale un outil de coopération efficace, repose sur un dispositif législatif complexe.

L'origine variée des textes qui régissent le fonctionnement de l'UES traduit surtout la mise en forme d'une idée récente. Il s'agit de donner à des partenaires très différents un moyen, un cadre juridique satisfaisant pour parvenir à un objectif commun.

L'UES est un cadre ouvert à un ensemble très large d'acteurs. Toute personne, physique ou morale, publique ou privée, peut prendre l'initiative de réunir des partenaires différents et de créer avec eux une UES. Ainsi, la loi du 2 Mars 1982 permet à une collectivité locale de prendre des parts dans une UES après autorisation par décret en Conseil d'Etat.

Cependant, aussi éclectique qu'elle soit, l'UES n'a de raison d'être que parce qu'elle poursuit un objectif précis, partagé par l'ensemble des partenaires.

La loi n'est pas contraignante quant à l'objet de l'UES. Elle précise: "Les UES sont des sociétés coopératives qui ont pour objet la gestion des intérêts communs de leurs associés et le développement de leurs activités". Pourtant, si le législateur n'a fait que mettre en place un cadre juridique vide et polyvalent, il reste aux membres de l'UES à le remplir.

Ceux ci doivent se retrouver autour d'un double objectif :

-Un objectif coopératif dans lequel l'effort commun est la règle et où l'on cherche à réduire le prix des prestations ou des services fournis et à en améliorer la qualité.

-l'élément essentiel se trouve dans l'objet propre de l'UES. La diversité des partenaires implique que les intérêts communs qui sont l'objet de l'UES soient définis de manière claire. Cette définition des intérêts communs doit être comprise de la même manière par l'ensemble des partenaires.

Mais, si la participation à l'UES est largement ouverte, la maîtrise de l'union est réservée à un nombre limité d'acteurs pour lesquels la formule a été mise en place. Les associations, les coopératives et les mutuelles se trouvent alors associées, en tant que familles de l'économie sociale, à la maîtrise de l'UES. Leur poids dans l'union est garanti par une règle qui fait toute la spécificité de l'UES : Elles doivent détenir au minimum les trois quarts du capital et la même proportion des droits de vote.

Il y a donc deux types de partenaires dans l'UES. Associations, coopératives et mutuelles constituent le bloc A, les autres, aussi nombreux et divers qu'ils soient, restent limités au quart du capital et des droits de vote et forment le bloc B.

Aucune forme juridique particulière n'est imposée pour la mise en oeuvre de l'UES. Comme toute coopérative de 1947, l'UES peut être constituée sous l'une des formes prévues par la loi du 24 Juillet 1966.

Par ailleurs, l'ouverture de l'UES ne peut être réalisée que si l'entrée et la sortie des sociétaires est facilitée. Cet objectif peut être facilement atteint en optant pour la variabilité du capital.

Actuellement, sur un peu plus de 20 UES créées en France, toutes sauf une ont adopté la forme SA à capital variable.

C'est le cas de l'UES pour le logement à la Réunion (UESLR). Elle entre dans le cas de figure le plus courant et offre une large possibilité d'évolution. Le capital de 257 parts de 1000 frs est aujourd'hui décomposé entre un bloc A qui se partage 255 parts et un bloc B constitué de deux parts au nom de Monsieur Charles Henri PAPPO, mandaté par l'Union pour remplir toutes les formalités de constitution et désormais président du conseil d'administration.

2. Principes de financement

Le dispositif de financement consiste pour l'UES, qui n'est pas une banque, à effectuer des avances financières amortissables avec frais financiers aux accédants. Le taux d'intérêt est de 10,5 % par an et la durée de remboursement est de 15 ans.

Selon l'importance de l'apport initial de chacun, la durée de remboursement du prêt ou le montant des mensualités peuvent être réduits.

Par ailleurs, l'Allocation Logement étant calculée en fonction du nombre d'enfants à charge, il est possible de connaître son évolution durant la période de remboursement. Le montant des mensualités sera alors ajusté sur l'évolution de l'allocation logement de façon à obtenir des mensualités constantes pour l'accédant indépendamment de l'évolution, généralement décroissante de l'Allocation Logement.

Cette optimisation de l'AL est accompagnée d'une convention tripartite entre la CAF, l'UES et l'allocataire afin que le montant des droits de ce dernier soit versés directement à l'UES, l'accédant restant redevable du solde.

A la signature de l'acte, la Ville perçoit 70 % du prix de vente (hors frais de vente). Les 30 % restant sont consignés à titre de provision pour risque d'impayés auprès de l'UES et sont productifs d'intérêts.

Les 5 premiers mois d'impayés sont pris en charge par la Mutuelle de l'Habitat dont chaque accédant est sociétaire. Au delà, le montant des impayés est prélevé tout d'abord sur les intérêts produits par les sommes consignées puis sur le principal.

Au terme de la période de remboursement, la Ville se voit restituer les sommes consignées ainsi les produits financiers résiduels.

Le montage proposé par l'UESLR présente l'avantage d'offrir à un grand nombre d'attributaires de LTS un financement adapté à leur situation particulière là où les organismes de financement traditionnels refusent de s'engager.

En revanche, le principe de la consignation de 30 % du prix de vente ampute la Ville d'une partie des produits immédiats de la vente et répercute sur elle une partie du risque d'impayés.

Ainsi, le montage proposé par l'UESLR, s'il a vocation à être mis en place pour une très grande partie des accédants, doit avoir un caractère supplétif. Un financement classique doit systématiquement être recherché selon les revenus et l'endettement du candidat à l'accession.

SIMULATIONS PREVISIONNELLES DES PRIX ET CONDITIONS DE VENTE

6-Jui-93

L.T.S

LES CIRIBIELLES

PRT : Prix de revient technique
 MLE : Mensualité liée à l'emprunt
 FV : frais de vente
 PV : Prix de vente

TPE : Travaux de remise en état

Mensualités simulées aux conditions MACIFUES
 Taux : 10,50%
 Durée : 15

LOT	SUFF	TYPE	NOM	FINANCEMENT		EMPRUNT	MLE	K remb au 31/12/92	COMPOSANTES PRIX DE VENTE				Mens Acces hors AL	
				SUB TOTALE	INITIAL				LOYER IMPAYE	FONCER	CAP RESTANT DITRE	F.V.		P.V.
1	330	6/7	LAGARDE Aniohne	159280	88000	71280	330	40 590,00	0	132 000,00	30 690,00	19 860,14	182 550,14	2 057,46
2	212	4/5	CHANE CHIMEE	144160	88000	56160	260	31 980,00	0	84 800,00	24 180,00	16 150,23	125 130,23	1 410,30
3	311	4/5	DUCHEMANN	144160	88000	56160	260	31 980,00	0	124 400,00	24 180,00	19 262,78	167 842,78	1 891,70
4	304	4/5	SAUTRON	144160	88000	56160	260	31 980,00	4000	121 600,00	24 180,00	19 042,70	168 822,70	1 902,74
5	214	5/6	QUINDA Lucette	151072	88000	63072	232	35 916,00	-4000	85 600,00	27 156,00	16 213,11	124 969,11	1 408,49
6	293	3/4	CLAIR Rolande	135520	88000	47520	220	27 060,00	0	117 200,00	20 460,00	18 696,86	156 356,86	1 762,25
7	402	3/4	HOARAU Jean	135520	88000	47520	220	27 060,00	0	160 800,00	20 460,00	22 123,81	203 383,81	2 292,27
8	284	3/4	LEVENEUR	135520	88000	47520	220	27 060,00	0	113 600,00	20 460,00	232 473,90	2 620,14	
9	249	5/6	NATIVEL	151072	88000	63072	232	35 916,00	0	99 600,00	27 156,00	194 069,51	2 187,29	
10	194	3/4	QUINDA Michelle	135520	88000	47520	220	27 060,00	0	77 600,00	20 460,00	145 644,31	1 641,51	
11	281	2	TOUSSAINT	126016	88000	38016	176	21 648,00	0	112 400,00	16 368,00	177 087,58	1 995,90	
12	264	2	FONTAINE	135520	88000	47520	220	27 060,00	1776	88 000,00	20 460,00	177 273,11	1 997,99	
13	220	3/4	DELARICHAUDY	135520	88000	47520	220	27 060,00	0	104 800,00	24 180,00	156 637,75	1 765,41	
14	262	4/5	ROLEME Léonia	144160	88000	56160	260	31 980,00	0	1776	316 758,00	176 702,23	1 981,55	
				1967696	1232000	735696	735696	418 938,00	1776	1 528 000,00	289520	252 690,03	2 388 944,03	26 924,99

6-Jui-93

SOLVABILITE DES ACCEDANTS

LOT	SUFF	TYPE	NOM	Mensualités 92	Mens Acces hors AL	AL	Solde	% / Revenu
1	330	6/7	LAGARDE Aniohne	454	2057	997	1060	21%
2	212	4/5	CHANE CHIMEE	374	1410	1064	346	5%
3	311	4/5	DUCHEMANN	374	1892	1131	761	17%
4	304	4/5	SAUTRON	374	1903	0	1303	21%
5	214	5/6	QUINDA Lucette	410	1408	0	1408	11%
6	293	3/4	CLAIR Rolande	325	1762	744	1018	15%
7	402	3/4	HOARAU Jean	325	2292	1284	1009	17%
8	284	3/4	LEVENEUR	325	2620	23	2397	27%
9	249	5/6	NATIVEL	410	2187	0	0	0%
10	194	3/4	QUINDA Michelle	325	1642	970	671	10%
11	281	2	TOUSSAINT	276	1996	438	1558	40%
12	264	2	FONTAINE	276	1998	1133	865	17%
13	220	3/4	DELARICHAUDY	325	1765	563	1202	25%
14	262	4/5	ROLEME Léonia	374	1992	1556	435	20%
				4947	26925			

PAIEMENTS UES

LOT	SUFF	TYPE	NOM	DEP	NO	AN	MO	J	AS	PV	Ville	F.V.	P.V.	Signature	Solde 15 ans
1	330	6/7	LAGARDE Aniohne	162690	162690	19860	182550	113883	48807						
2	212	4/5	CHANE CHIMEE	108980	108980	16150	125130	76286	32694						
3	311	4/5	DUCHEMANN	148580	148580	19263	167843	104006	44574						
4	304	4/5	SAUTRON	149780	149780	19043	168823	104846	44934						
5	214	5/6	QUINDA Lucette	108756	108756	16213	124969	76129	32627						
6	293	3/4	CLAIR Rolande	137660	137660	18697	156357	96362	41298						
7	402	3/4	HOARAU Jean	181260	181260	22124	203384	126882	54378						
8	284	3/4	LEVENEUR	214060	214060	18414	232474	149842	64218						
9	249	5/6	NATIVEL	176756	176756	17314	194070	123729	53027						
10	194	3/4	QUINDA Michelle	130060	130060	15584	145644	91042	39018						
11	281	2	TOUSSAINT	158768	158768	18320	177088	111338	47630						
12	264	2	FONTAINE	159468	159468	17785	177273	111642	47846						
13	220	3/4	DELARICHAUDY	140236	140236	16402	156638	98165	42071						
14	262	4/5	ROLEME Léonia	158980	158980	17722	176702	111286	47694						
				2136054	2136054	232890	2388944	1495338	640016						

Sur la prix du vendeur

FV = Taxe publicité Foncière 0,62%
 Droits d'enregistrement 7,11%
 Honoraires de Notaire (prix 0,5*1144,5)*1,505
 Salaire du conservateur 0,01%
 Frais de timbre et de copie 3 000 F
 Frais de dossier UES 1 200 F
 Garantie de caution Murbelle 2 % du capital emprunté
 Frais SOOMAC 3 500 F

DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

Prix de vente =

Prix du logement fixé dans l'acte initial (prix de revient technique)

- subventions
- mensualités de remboursement échues à la date de la vente
- + mensualité de remboursement restant due
- + montant des loyers impayés
- + montant du prix du foncier (estimation domaniale)
- + montant des travaux de remise en état
- + montant des frais de vente

Vu par le Conseil Municipal de St-Denis
en séance du Samedi 24 Juillet 1993



LE MAIRE
GILBERT ANNETTE

