

RAPPORT N° 94/8-07
au Conseil Municipal

OBJET

VENTE DES L.T.S.

Entre 1980 et 1988, la Ville de Saint-Denis a réalisé 1 138 logements très sociaux (L.T.S) dont la construction a été financée pour 70 % sur la LBU et pour le solde au moyen d'emprunts mobilisés par la Commune.

425 L.T.S. ont été réalisés sur des terrains appartenant à la SIDR au titre de baux à construction (il s'agit des lotissements Caramboles, Badamiers, Longanis, Ananas, Letchis). Les 713 autres sont implantés sur des terrains Communaux.

Pour 140 de ces logements dont la Ville maîtrise le foncier, les familles sont titulaires de droits réels jusqu'à l'an 2 000 en vertu d'actes notariés (il s'agit des lotissements Girimbelles, Maisons Neuves, Bilimbis, Cascavel et Père Rimbaud).

Le patrimoine juridiquement cessible à ce jour est donc de 573 logements groupés en 21 lotissements pour lesquels les occupants n'ont aucun titre d'occupation.

Par Délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1993 n° 93/4-18 vous avez décidé la cession du lotissement "Les Girimbelles" aux attributaires afin d'initier la procédure de vente. A ce jour les premiers actes sont en cours de signature.

Concernant la vente à venir, il conviendra de reprendre le mode de calcul du prix de vente validé pour l'opération les Girimbelles.

Ce prix se compose de trois éléments :

1) FONCIER

Afin de maintenir le caractère social de ces ventes et de pondérer le prix du foncier en fonction de la situation des lotissements et de la superficie des parcelles il convient d'arrêter une fourchette de prix située entre 200 et 400 F le m².

.../...

2) LE SOLDE SUR LA CONSTRUCTION

Les loyers payés par les familles aujourd'hui ont été calculés en fonction du coût de l'emprunt communal mis en place afin de compléter le financement de chaque lotissement. Ainsi, au terme de 18 ans soit 216 mensualités, la totalité de l'emprunt devrait être remboursée par les familles. La détermination de cet élément du prix de vente nécessite une connaissance exacte des sommes versées par les familles depuis leur entrée dans les logements afin de déterminer le solde.

Cet élément de prix peut être éventuellement augmenté du coût des travaux spécifiques dont ont pu bénéficier certains attributaires ainsi que du montant des impayés constatés.

3) LES FRAIS DE VENTE

Cet élément du prix dépend pour partie des deux premiers car les frais sont partiellement calculés en fonction du prix de vente. Par ailleurs, ils varient en fonction du mode de financement et du type de garantie demandée par l'organisme financeur. Ils sont estimés à 10 % environ du montant de la vente.

Compte tenu des délais nécessaires à la maîtrise des éléments qui constituent le prix de vente, à la connaissance précise des moyens de chaque famille, à la recherche des financements individuels adaptés il semble opportun de lancer la vente de ce patrimoine en deux tranches afin d'assurer à partir du mois de janvier 1995 un rythme régulier de ventes.

Le première tranche comprend 294 logements groupés en 10 lotissements désignés comme suit :

- 22 LTS	les Attes	Prima
- 38 LTS	les Framboises	Saint-François
- 35 LTS	les Jamrosats	La Montagne
- 30 LTS	les Jujubes	La Bretagne
- 7 LTS	les Pamplemousses	La Bretagne
- 75 LTS	Morange	Montgaillard
- 65 LTS	les Mambolos	Moufia
- 6 LTS	les Muriers	Le Brûlé
- 4 LTS	les Goyaviers	Le Brûlé
- 12 LTS	les Azalées	Le Brûlé

4) FINANCEMENT

En fonction des ressources et des intentions des familles trois modes de financement sont envisageables :

.../...

a) autofinancement

L'épargne disponible de certaines familles permet d'envisager des ventes avec un paiement comptant le jour de la signature.

b) financement bancaire traditionnel

Les familles percevant des salaires ou ayant constitué une épargne logement peuvent, si leur endettement le permet bénéficier de prêts bancaires immobiliers classiques.

c) financement spécifique

*** Le dispositif UES/MACIF**

Depuis 1993, la création de l'UES pour le logement à la Réunion permet de répondre aux besoins de financement des familles candidates à l'accession dont les revenus sociaux ne permettent pas de bénéficier de financements bancaires traditionnels. Ce dispositif pourrait être envisagé pour certaines familles non éligibles à toute la gamme des financements disponibles et susceptibles de mobiliser le maximum d'allocation logement afin d'atténuer leur quote-part résiduelle au remboursement du prêt.

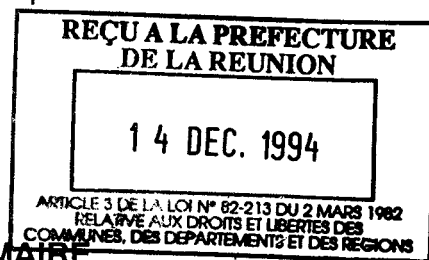
*** Le dispositif Crédit Agricole/Réunion Habitat**

Le Crédit Agricole est disposé à assurer le financement des 294 logements de la première tranche en confiant la gestion des prêts à Réunion Habitat. Ce dispositif est complété par la mise en place d'un fonds de garantie collective dont la Commune est administrateur et dont la fonction est d'intervenir dans la limite de six échéances impayées dans le cadre d'un plan d'apurement, en substitution de l'emprunteur défaillant (schéma en annexe).

Le choix du mode financement devra être fait autant que possible après mise en concurrence préalable des organismes prêteurs.

Pour le cas où les familles ne souhaiteraient pas acheter leur logement ou après épuisement des différentes formules de financement, il sera proposé un bail locatif.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Michel TAMAYA

DELIBERATION N° 94/8-07
du Conseil Municipal
en séance du samedi 10 décembre 1994

OBJET

VENTE DES L.T.S.

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° 94/8-07 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er 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
(dont 1 Abstention)

ARTICLE 1

Adopte le principe de la réalisation de la vente pleine propriété aux attributaires des logements très sociaux (L.T.S.) suivants :

- 22 LTS	les Attes	Prima
- 38 LTS	les Framboises	Saint-Francois
- 35 LTS	les Jamrosats	La Montagne
- 30 LTS	les Jujubes	La Bretagne
- 7 LTS	les Pamplémousses	La Bretagne
- 75 LTS	Morange	Montgaillard
- 65 LTS	les Mambolos	Moufia
- 6 LTS	les Muriers	Le Brûlé
- 4 LTS	les Goyaviers	Le Brûlé
- 12 LTS	les Azalées	Le Brûlé

ARTICLE 2

Approuve le mode de calcul du prix de vente par lot suivant :

Prix de vente = foncier + restant dû sur la construction + frais
+ travaux de remise en état éventuel
+ impayés constatés

ARTICLE 3

Autorise le Maire à fixer le prix du foncier par lotissement dans la fourchette comprise entre 200 à 400 F le m² ;

ARTICLE 4

Autorise le Maire à solliciter l'adhésion de la Commune à l'Association Fonds de Garantie Mutuelle et à intervenir à tous les actes y afférents ;

Désigne (par vote à bulletins secrets) en qualité de représentants de la Commune au Conseil d'Administration :

- M. Alain ARMAND
- Mme. Edith NALEM

Les résultats du vote ont été les suivants :

Votants : 34
Nuls : 3
Suffrages exprimés : 31

ARTICLE 5

Autorise le Maire à intervenir aux actes de vente et à tous les actes y afférents et notamment tout état descriptif de division et règlement de copropriété ;

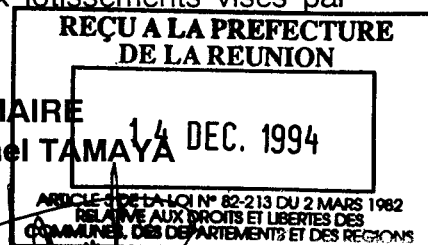
ARTICLE 6

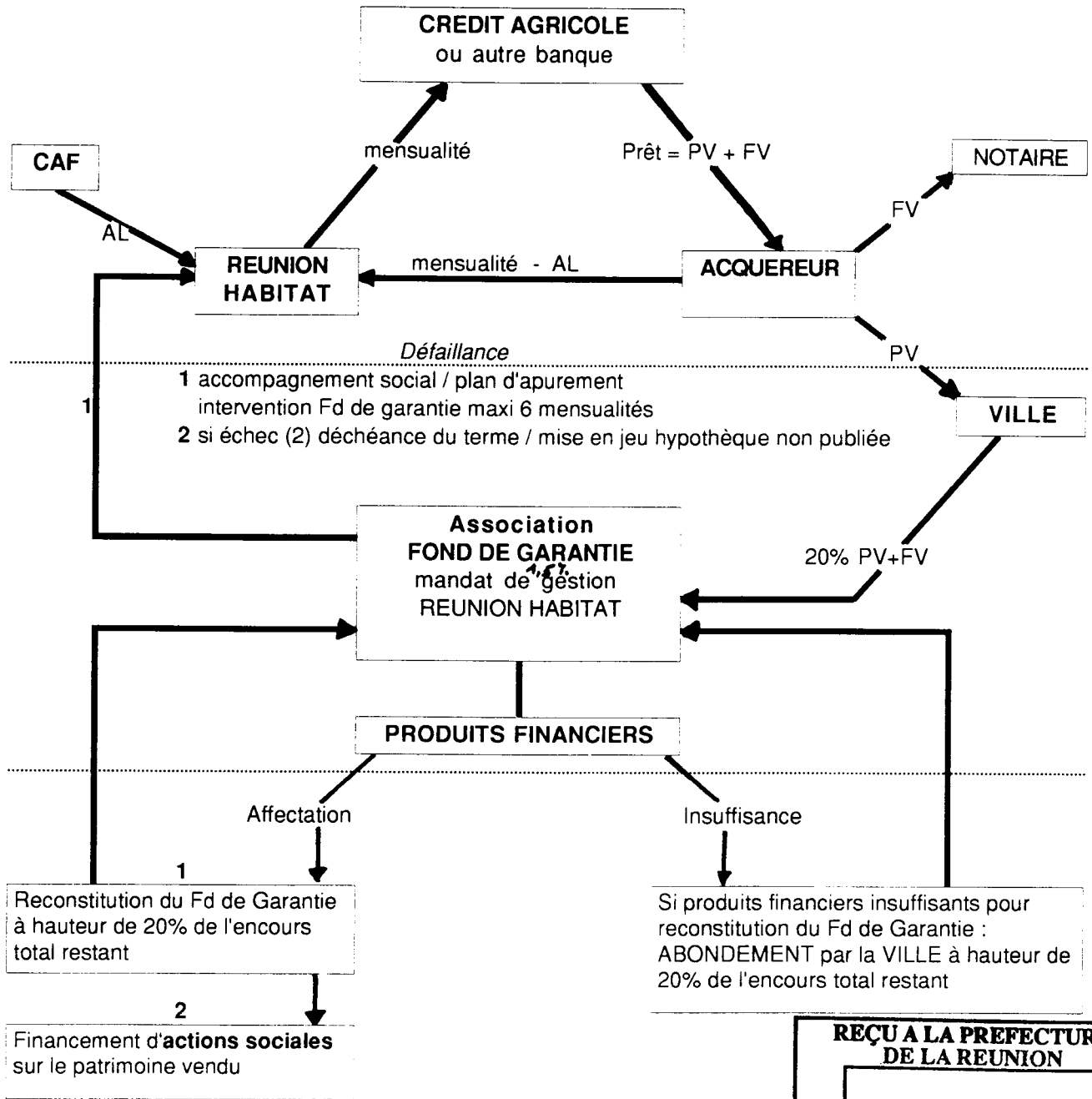
Autorise le Maire à déposer au Fonds de Garantie Collective, le cas échéant 20 % du montant des prêts consentis par l'organisme prêteur dans le cadre du dispositif du fonds de garantie mutuelle aux accédants en paiement du prix de vente ;

ARTICLE 7

Autorise le Maire le cas échéant, à étendre le dispositif de vente négocié avec l'UES et approuvé par Délibération n° 93/4-18 du 24 juillet 1993 aux lotissements visés par l'article 1.

Pour extrait certifié conforme
Saint-Denis, le 14 DEC. 1994

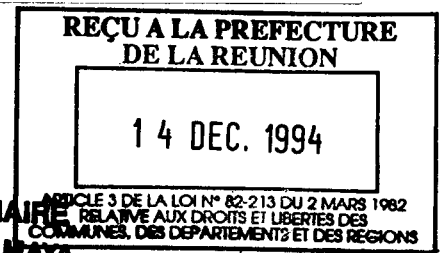




Vu par le Conseil Municipal
en séance du 10 DEC. 1994



LE MAIRE
M. TAMAYA



[Handwritten signature]

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS