

RAPPORT N° 99/2-07
au Conseil Municipal

OBJET

VENTE DU PATRIMOINE LTS DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

Entre 1982 et 1988, la Ville a réalisé 1 193 LTS (Logements Très Sociaux) dont la construction a été financée pour 70 % sur la LBU (Ligne Budgétaire Unique) et pour le solde au moyen d'emprunts mobilisés par la Commune :

- 391 LTS 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 et Letchis) ;
- 802 autres ont été réalisés sur des terrains communaux.

Afin de régulariser la situation des occupants du parc et d'accélérer le processus d'accession à la propriété, la Ville de Saint-Denis, par Convention en date du 27 février 1992 prorogée par Avenant en date du 7 janvier 1993, confiait à la SODIAC une mission d'assistance et un mandat de vente du patrimoine LTS de la Commune.

Dans une Circulaire en date du 24 mars 1992 aux Maires du Département, le Préfet de La Réunion a rappelé la philosophie initiale des LTS, la règle étant la vente en pleine propriété. Dans cette même Circulaire, le Préfet avait alors indiqué la formule du prix de vente.

Par deux Délibérations successives n° 93/4-18 en séance du 24 juillet 1993 et n° 94/8-01 en séance du 10 décembre 1994, le Conseil Municipal a décidé la cession en pleine propriété des lots du Lotissement Les Girimbelles (14 LTS), ainsi que d'une première tranche de 294 LTS regroupés en dix lotissements.

Entre 1994 et 1997, faute d'un partenariat abouti avec le seul promoteur du dispositif de vente des LTS (confer les contraintes liées à la mise en place d'un fonds de garantie communal), seulement 5 LTS ont été vendus à des familles locataires capables de mobiliser des prêts auprès du circuit bancaire traditionnel.

Courant 1998, les services du Contrôle de la Légimité et de la Trésorerie Générale ont remis en cause ce dispositif de financement.

Compte tenu de cette position de l'Etat, la Ville a lancé un certain nombre de consultations visant à faire évoluer l'offre bancaire.

RAPPORT N° 99/2-07

De nouveaux dispositifs de financement ont ainsi été initiés avec le concours de banques locales, aboutissant à des propositions de prêts conformes à l'objectif social de la Municipalité et aux capacités contributives des familles (taux des prêts variant entre 7,5 % et 9 %).

En l'espèce, il vous est proposé d'adopter une formule unique de détermination de la valeur des lots à céder (foncier + bâti) qui permette à la collectivité de respecter à la fois la réglementation relative à la cession d'un bien privé communal et de tenir compte des possibilités contributives des familles.

Cette dernière considération justifie également l'aménagement des modalités de cession. En l'occurrence, le déjà-payé (loyers perçus - impayés) viendra en déduction de la valeur du bien au moment de la vente, pour déterminer le résiduel à payer par la famille (dans l'hypothèse d'une offre de prêt bancaire, c'est ce résiduel qui en constituera l'assiette).

La formule de détermination de la **valeur des lots** pour les ventes à venir (tableau joint en annexe) est constituée, comme suit :

prix du foncier
+ prix de la maison
+ les frais liés à la vente

S'agissant du **prix du foncier**, le Service des Domaines a fixé le prix du mètre carré de terrain dans une fourchette allant de 60 F à 480 F.

S'agissant du **prix de la maison**, le Service des Domaines a également arrêté un prix du mètre carré bâti compris dans une fourchette de 1 000 F à 1 700 F.

La prise en compte de ces différentes hypothèses de calcul entraînant une dispersion trop forte de la valeur des biens incompatible avec la capacité financière des familles, il a donc fallu réviser lotissement par lotissement les paramètres de calcul de la valeur des biens mis à la vente.

Compte tenu de cette préoccupation d'ordre social, il convient :

- 1- de calquer le mode de fixation du **prix du foncier** sur le système pratiqué en ZAC et en ZRHI, à savoir l'utilisation de la notion de charge foncière prenant en compte une somme d'éléments fixes (raccordement aux réseaux, assainissement, etc...) indépendamment de la superficie de la parcelle ;

le prix du foncier sera donc constitué d'un forfait de charge foncière variant entre 30 000 F et 100 000 F par lotissement, pondéré par l'application du prix des Domaines sur la partie de l'assiette foncière supérieure à la moyenne des parcelles du lotissement ;

RAPPORT N° 99/2-07

2 - de déterminer le **prix de l'habitation**, comme suit :

1 700 F par mètre carré

pour la fraction de surface hors œuvre brute (SHOB) inférieure ou égale à 65 m²

+ 1 500 F par mètre carré

pour la fraction de surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire restante.

NB Les soixante-cinq premiers mètres carrés correspondent à la cellule de base d'un logement-type, à savoir : cuisine, salle de bain, toilettes, séjour/ salle à manger, une chambre.

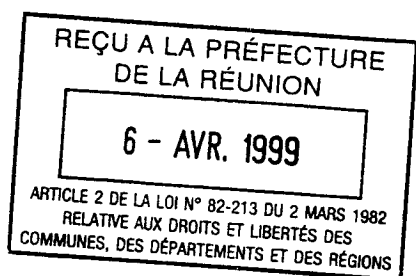
En tout état de cause. le prix de vente minimum de chaque lot correspondra à la valeur du prix du foncier.

L'application de tous ces principes découle d'une volonté forte de la Municipalité à consentir un effort financier afin de faciliter l'accession à la propriété d'un plus grand nombre de familles dionysiennes.

Je vous propose donc :

- 1) de mettre à la vente le programme mentionné en Annexe 1 et qui reprend une partie du programme arrêté en 1994 (l'ensemble des groupes d'habitations figurant dans la nouvelle liste prioritaire a fait l'objet d'une estimation par le Service des Domaines -prix du mètre carré du foncier et prix du mètre carré de l'habitation-);
- 2) d'arrêter la formule suivante de détermination de la valeur des lots pour les ventes à venir (confer l'Annexe 2) :
 - prix du foncier
 - + prix de la maison
 - + les frais liés à la vente
- 3) d'approuver les modalités de cessions des lots à leurs acquéreurs (confer l'Annexe 2).

Je vous prie de bien vouloir délibérer.



LE MAIRE
Michel TAMAYA

**DELIBERATION N° 99/2-07
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 24 mars 1999**

OBJET

VENTE DU PATRIMOINE LTS DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

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 Collectivités Territoriales (ancien code des Communes) ;

Vu la Loi n° 93-122 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ;

Sur le RAPPORT N° 99/2-07 du Maire ;

Vu le Rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1^{er} Adjoint, présenté au nom de la Commission Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Adopte le principe de la réalisation de la vente en pleine propriété aux occupants ou à leurs ascendants ou descendants des Logements Rrès Sociaux de la Ville de Saint-Denis, immédiatement vendables et l'inscription à la vente du programme prioritaire joint en Annexe 1 et pour lequel le Service des Domaines a déjà procédé à une estimation du prix de mètre carré de foncier et de bâti.

ARTICLE 2

(CONFER L'ANNEXE 2)

Approuve le principe de fixation du prix de terrain selon la méthode de la charge foncière à l'identique de celle pratiquée en ZAC ou en ZRHI .

Le prix du foncier sera donc constitué d'un forfait de charge foncière variable entre 30 000 F et 100 000 F par lotissement pondéré par l'application du prix des Domaines sur la partie de l'assiette foncière supérieure à la moyenne des parcelles du lotissement (confer le montant de charge foncière déterminé pour chaque lotissement du programme prioritaire.)

DELIBERATION N° 99/2-07

ARTICLE 3

(CONFER L'ANNEXE 2)

Approuve la formule de calcul du prix de l'habitation suivante :

1 700 F par mètre carré
pour la fraction de surface hors œuvre brute
(SHOB) inférieure ou égale à 65 m²
+ 1 500 F par mètre carré
pour la fraction de surface hors œuvre brute
(SHOB) supplémentaire restante.

ARTICLE 4

(CONFER L'ANNEXE 2)

Approuve le mode de calcul de la valeur de chaque lot :

valeur du lot = prix du foncier (conformément à l'Article 2)
+ prix de la maison (conformément à l'Article 3)
+ frais liés à la vente

ARTICLE 5

(CONFER L'ANNEXE 2)

Approuve le mode de calcul du prix de cession selon la formule suivante :

valeur du lot (conformément à l'Article 4)
- déjà-payé (loyers perçus - impayés)

ARTICLE 6

Le déjà-payé viendra uniquement en déduction de la valeur de la maison (le prix de vente de chaque lot correspondra au minimum à la valeur du prix de terrain déterminé conformément à l'Article 2).

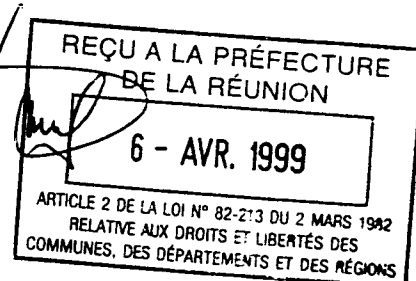
ARTICLE 7

Autorise Monsieur le Maire à signer les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

31 MAR. 1999

LE MAIRE
Michel TAMAYA

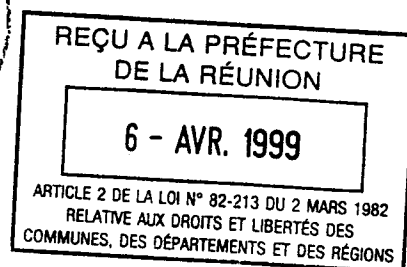


LTS proposés en priorité à la vente

Opération concernée	Lieu d'implantation	Nombre de lots	Remarque
Les Attes	Prima	22	Programme prioritaire 1994
Les Azalées	Brûlé	12	Programme prioritaire 1994
Les Bilimbis	Moufia	34	LTS en droit de superficie
Les Caskavels	Saint-François	13	LTS en droit de superficie
Les Combavas	Bois-de-Nèfles	9	Estimation des Domaines
Les Evis	Bois-de-Nèfles	8	Estimation des Domaines
Finette 1	Bois-de-Nèfles	8	Estimation des Domaines
Finette 2	Bois-de-Nèfles	5	Estimation des Domaines
Les Goyaviers	Brûlé	4	Programme prioritaire 1994
Les Jamrosats	Montagne	35	Programme prioritaire 1994
Les Jujubes	Bretagne	30	Programme prioritaire 1994
Les Maisons Neuves	Montagne 8ème km	50	LTS en droit de superficie
Morange II	Montgaillard	32	Programme prioritaire 1994
Les Mûriers	Brûlé	6	Programme prioritaire 1994
Les Pamplémousses	Bretagne	7	Programme prioritaire 1994
Père Raimbault	Montagne 15ème km	24	LTS en droit de superficie
299			

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 24 mars 1999

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**Estimations fournies par le Service des Domaines
pour le programme de vente de LTS**

Opération concernée	Lieu d'implantation	Estimation des Domaines		Nombre de lots
		Foncier	Bâti	
Les Attes	Prima	200 F/ m2	1 000 F/ m2	22
Les Azalées	Brûlé	80 F/ m2	1 500 F/ m2	12
Les Bilimbis	Moufia	400 F/ m2	1 700 F/ m2	34
Les Caskavels	Saint-François	60 F/ m2	1 700 F/ m2	13
Les Combavas	Bois-de-Nèfles	200 F/ m2	1 700 F/ m2	9
Les Evis	Bois-de-Nèfles	220 F/ m2	1 700 F/ m2	8
Finette 1	Bois-de-Nèfles	250 F/ m2	1 700 F/ m2	8
Finette 2	Bois-de-Nèfles	250 F/ m2	1 700 F/ m2	5
Les Goyaviers	Brûlé	80 F/ m2	1 500 F/ m2	4
Les Jamrosats	Montagne	250 F/ m2	1 700 F/ m2	35
Les Jujubes	Bretagne	300 F/ m2	1 700 F/ m2	30
Les Maisons Neuves	Montagne 8ème km	330 F/ m2	1 700 F/ m2	50
Morange II	Montgaillard	250 F/ m2	1 700 F/ m2	32
Les Mûriers	Brûlé	80 F/ m2	1 500 F/ m2	6
Les Pamplemousses	Bretagne	300 F/ m2	1 700 F/ m2	7
Père Rimbault	Montagne 15ème km	240 F/ m2	1 700 F/ m2	24
				299

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 24 mars 1999

LE MAIRE
Michel TAMAYA

