

RAPPORT N° 00/2-29
au Conseil Municipal

OBJET

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE MANDAT
ET D'ASSISTANCE A LA VENTE DU PATRIMOINE LTS DE LA VILLE**

Par Délibération en date du 14 décembre 1991, la Ville de Saint-Denis a décidé de confier à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) la vente de son patrimoine de Logements Très Sociaux à leurs occupants.

La Convention de Mandat et d'Assistance à la vente du patrimoine LTS du 27 février 1992, modifiée par Avenant en date du 07 janvier 1993 pour laquelle la durée initiale arrive à terme à fin février 2000, prévoyait notamment la mise en place du dispositif de prêts aux accédants, la conduite des négociations auprès des futurs accédants et la préparation des promesses de ventes, moyennant une rémunération forfaitaire de 3 500 francs hors taxes (H.T.) par L.T.S. vendu.

Le dispositif de vente a été finalisé en 1999 avec la signature d'un protocole d'accord entre les différents partenaires : la Ville de Saint-Denis, la Caisse d'Épargne, Réunion Habitat, le Comité Interprofessionnel du Logement Réunion et la SODIAC.

Cela a permis la signature d'une centaine de compromis de vente et au 31 décembre 1999, 27 actes ont été signés.

Cependant, la mission confiée à la SODIAC dans ce dispositif s'avère plus importante que celle initialement prévue, à savoir :

1. coordonner le rôle de chacun des partenaires dans le processus de vente ;
2. effectuer les démarches préalables (récolte des données à la trésorerie municipale pour chaque locataire) permettant de réaliser les simulations du prix de vente de chaque lot ;
3. réaliser les enquêtes sociales auprès des familles, collecter les pièces nécessaires auprès de celles-ci en vue de remettre à l'intermédiaire financier des dossiers complets pour la mise en place des prêts bancaires ;
4. intervenir dans chaque lotissement avec le géomètre de la ville pour définir les limites de chaque lot ;
5. recenser les données et les problèmes techniques de chaque lotissement ;

RAPPORT N° 00/2-29

6. établir les compromis de vente ;
7. assurer en liaison avec le notaire la préparation des actes de vente.

Il en ressort que la rémunération de 3 500 Francs H.T. initialement prévue par la Convention ne couvre pas les charges réelles de la SODIAC qui sont évaluées à 5 000 francs H.T. par dossier représentant environ 3 % du prix de vente.

Par ailleurs, la mission de la SODIAC, telle qu'elle a été définie précédemment, est réalisée dans sa quasi totalité à la signature du compromis de vente alors que la rémunération est assise sur les actes de vente.

Aussi, cette modalité de paiement ne permet-elle pas de rémunérer justement la Société si l'acte de vente n'était pas signé après accord sur le compromis alors même que la Société aurait réalisée sa mission.

Afin de rétablir l'équilibre financier de la Convention, il convient d'apporter des modifications à celle-ci.

Je vous propose donc d'approuver :

1/ le prolongement de la convention de 2 ans, conformément à l'article 4 de la dite convention ;

2/ l'augmentation de la rémunération de la SODIAC de plus 1 500 francs hors taxes par logement vendu pour des raisons de surcoût évoquées dans le rapport joint. Cette rémunération globale passe ainsi de 3 500 francs hors taxes à 5 000 francs hors taxes ;

3/ la fixation des nouvelles modalités de rémunération de la SODIAC comme suit :

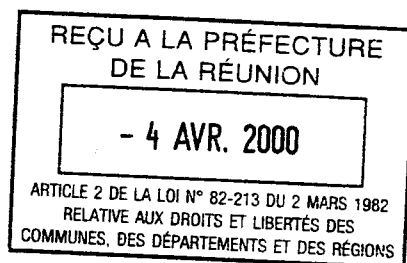
- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque compromis de vente signé. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction,
- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque acte de vente signé. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction

RAPPORT N° 00/2-29

4/ l'application des nouvelles modalités pour toutes les ventes réalisées à compter de la date où la Délibération correspondante sera rendue exécutoire.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 00/2-29
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 mars 2000**

OBJET

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE MANDAT
ET D'ASSISTANCE A LA VENTE DU PATRIMOINE LTS DE LA VILLE**

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 le code général des Collectivités Territoriales ;
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° 00/2-29 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Ibrahim PATEL, 6^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE (4 votes contre - dont 1 par procuration)**

ARTICLE 1

Approuve le prolongement de la durée initiale de la Convention de 2 ans, conformément à l'article 4 de ladite Convention.

ARTICLE 2

Approuve l'augmentation de la rémunération globale de la SODIAC de plus 1 500 francs hors taxes par logement vendu pour des raisons de surcoût évoquées dans le rapport joint.

Cette rémunération globale passe ainsi de 3 500 F hors taxes à 5 000 F hors taxes par logement vendu.

ARTICLE 3

Approuve les nouvelles modalités de la rémunération de la SODIAC qui s'établissent comme suit :

DELIBERATION N° 00/2-29

- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque compromis de vente signé. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction,
- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque acte vente. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

ARTICLE 4

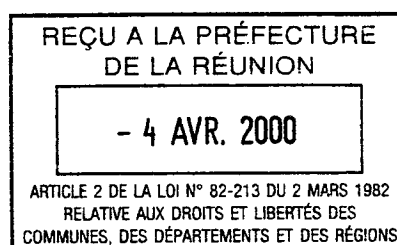
Approuve l'application de ces nouvelles modalités pour toutes les ventes réalisées à compter de la date où la Délibération correspondante sera rendue exécutoire.

ARTICLE 5

Autorise Monsieur le Maire à signer l'Avenant n° 2 à la Convention de Mandat et d'Assistance à la vente du patrimoine LTS de la Ville de Saint-Denis.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 31 MARS 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION DE MANDAT
ET D'ASSISTANCE A LA VENTE
DU PATRIMOINE DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX (L.T.S.)**

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-29

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 24 MAR. 2000

LE MAIRE



Michel TAMAYA

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

- 4 AVR. 2000

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

Mars 2000

ENTRE :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel TAMAYA

D'une part

ET :

La SODIAC, **Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction**, Société Anonyme au capital d'économie mixte, au capital de 15 138 000 francs, dont le siège social est au 50 Quai Ouest, BP 710, 97 473 Saint-Denis, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Eric WUILLAI**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SODIAC lors de sa séance du 12 septembre 1997

D'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Article 1 :

Les articles ci-dessous confirment, complètent ou modifient les articles initiaux de la convention de mandat et d'assistance à la vente du patrimoine L.T.S

Article 2 :

La durée de la convention est prolongée pour 2 ans conformément à l'article 4 de celle ci.

Article 3 :

L'article 6 de la convention de mandat et d'assistance à la vente du patrimoine LTS est abrogé et remplacé par ce qui suit

La SODIAC a pour mission :

1. de coordonner le rôle de chacun des partenaires dans le processus de vente
2. d'effectuer les démarches préalables (récolte des données à la trésorerie municipale pour chaque locataire) permettant de réaliser les simulations du prix de vente de chaque lot ;
3. de réaliser les enquêtes sociales auprès des familles, se charger de collecter les pièces nécessaires auprès de celles ci en vue de remettre à Réunion Habitat des dossiers complets pour la mise en place des prêts bancaires ;
4. d'intervenir dans chaque lotissement avec le géomètre de la ville pour définir les limites de chaque lot ;
5. de recenser les données et les problèmes techniques de chaque lotissement ;
6. d'établir les compromis de vente
7. d'assurer en liaison avec le notaire la préparation des actes de vente.

Article 4 :

L'article 12 de la convention de mandat et d'assistance à la vente du patrimoine LTS est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Pour couvrir les frais généraux de son intervention, la société est habilitée à percevoir une rémunération globale de 5 000 francs hors taxes par logement se décomposant ainsi :

- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque compromis de vente signé. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de référence étant l'indice connu, 1002, à la prise d'effet de la convention initiale)
- une rémunération forfaitaire 2 500 francs H.T. pour chaque acte vente signé. Cette rémunération est révisable en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de référence étant l'indice connu, 1002, à la prise d'effet de la convention initiale)

Ces nouvelles modalités sont applicables pour toutes les ventes réalisées à compter de la date ou la Délibération du Conseil Municipal a été rendue exécutoire, y compris pour les ventes dont les compromis ont été signés courant 1999.

Article 5 :

L'article 13 de la convention de mandat et d'assistance à la vente du patrimoine LTS est abrogé et remplacé par ce qui suit :

La SODIAC adressera sa facture chaque trimestre à la collectivité.

Article 6 :

Les clauses de la convention non contredites par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait en double exemplaire

à Saint-Denis le,.....

**Pour la Ville de Saint-Denis
Le Maire**

M. Michel TAMAYA

**Pour la SODIAC
Le Directeur Général**

Eric WULLAI