

RAPPORT N° 00/6-42
au Conseil Municipal

OBJET

VENTE DES LTS EN DROIT DE SUPERFICIE

Fin 1998, la Commune a initié avec le concours de Réunion Habitat et la Caisse d'Epargne un nouveau dispositif de vente des Logements Très Sociaux aboutissant à des propositions de prêts conformes à l'objectif social municipal et aux capacités contributives des familles (taux des prêts variant entre 6,5 % et 8 %).

Par Délibération n° 99/2-07 du 24 mars 1999, le Conseil Municipal a fixé les modalités de calcul du prix de vente en pleine propriété des LTS et arrêté la liste des programmes proposés à la vente au titre de l'année 1999.

Dans cette liste de seize programmes, il était retenu également quatre lotissements (Maisons Neuves, Père Raimbault, Les Cascavels et Les Bilimbis) pour lesquels la Commune avait cédé à certains attributaires le droit de superficie de leur parcelle pour une durée de dix-huit ans.

Un autre lotissement dit «en droit de superficie» avait été mis en vente en pleine propriété par deux Délibérations successives n° 93/4-18 du 24 juillet 1993 et n° 94/8-01 du 10 décembre 1994. Il s'agissait des LTS les Girimbelles.

Par Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999, il avait été convenu que pour la vente des lots réalisée avant la fin de cette période, la Commune ne vendrait que le terrain et renonçait ainsi à son droit de propriété -à venir- sur les constructions.

A la date d'aujourd'hui, plus d'une vingtaine de ces lots en droit de superficie ont été vendus aux anciens propriétaires, mais certains n'ont pu acquérir le terrain avant le terme des dix-huit années (durée du droit de superficie).

Sont concernés les lotissements suivants :

- LTS Maisons Neuves (
- LTS Père Raimbault (échéance du droit
- LTS Cascavels (au 30 septembre 2000,
- LTS Girimbelles (

Le droit de superficie sur les LTS Les Bilimbis arrive à échéance en octobre 2001.

RAPPORT N° 00/6-42

A l'échéance du terme, il est prévu que le propriétaire du droit de superficie remette à la Commune le lot de copropriété objet dudit droit libre de toute location ou occupation quelconque, avec tous aménagements et améliorations qu'il aurait pu effectuer et, ce, sans indemnités.

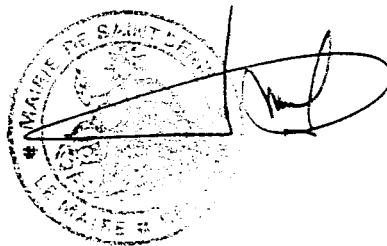
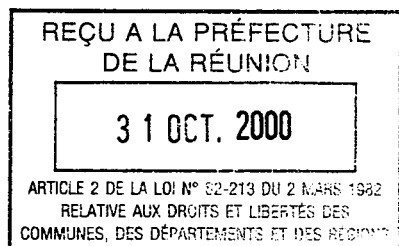
Compte tenu des conditions prévues dans les actes de droit de superficie, la Commune doit, dans un premier temps, proposer aux occupants un bail de location. Et, étant donné la situation modeste des familles (familles nombreuses disposant de bas revenus, essentiellement constitués de prestations familiales), pour poursuivre le processus, il nous faudrait reprendre le même dispositif de vente des LTS en droit de superficie, conformément aux Délibérations n° 99/2-7 du 24 mars 1999 et n° 99/3-23 du 21 mai 1999 (confer en annexe).

Je vous propose donc :

- de signer un contrat de bail de location avec les anciens propriétaires du droit de superficie ;
- de conserver la formule de calcul concernant la vente des LTS en droit de superficie ;
- de reprendre la formule de détermination de la valeur des lots (terrain + maison) et des modalités de cession des lots aux acquéreurs, conformément aux Délibérations n° 99/2-07 du 24 mars 1999 et n° 99/3-23 du 21 mai 1999 ;
- de reprendre le montant du forfait des charges foncières prévu à la Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999 pour chacun de ces lotissements ;
- d'arrêter le montant de forfait de charges foncières pour le lotissement LTS les Girimbelles.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**Estimations fournies par les services du Domaine
pour la vente des LTS en droit de superficie
avant la date d'échéance**

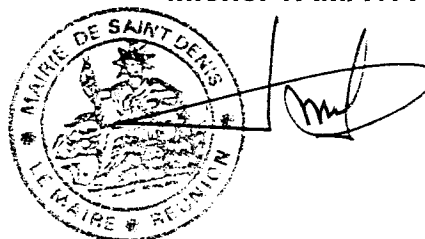
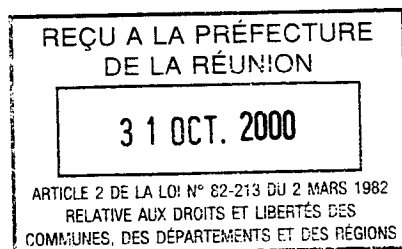
Opérations concernées	Lieux d'implantation	Estimations du Domaine		Echéances du droit de superficie	Nombre de lots restants en vente
		Foncier			
Bilimbis	Moufia	400 F/ m ²		31.10.2001	29 au plus
Maisons Neuves	Montagne 8e	330 F/ m ²		30.09.2000	31
Père Raimbault	Montagne 15e	240 F/ m ²		30.09.2000	24
Caskavels	Saint-François	60 F/ m ²		30.09.2000	11
Girimbelles	Montgaillard	480 F/ m ²		30.09.2000	8

**Estimations fournies par les services du Domaine
pour la vente en pleine propriété des LTS en droit de superficie
après la date d'échéance**

Opérations concernées	Lieux d'implantation	Estimations du Domaine		Echéances du droit de superficie	Nombre de lots restants en vente
		Foncier	Bâti		
Bilimbis	Moufia	400 F/ m ²	1 700 F/ m ²	31.10.2001	29 au plus
Maisons Neuves	Montagne 8e	330 F/ m ²	1 700 F/ m ²	30.09.2000	31
Père Raimbault	Montagne 15e	240 F/ m ²	1 700 F/ m ²	30.09.2000	24
Caskavels	Saint-François	60 F/ m ²	1 700 F/ m ²	30.09.2000	11
Girimbelles	Montgaillard	480 F/ m ²	1 700 F/ m ²	30.09.2000	8

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 20 octobre 2000
et annexé à la Délibération n° 00/6-42

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**



**DELIBERATION N° 00/6-42
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 octobre 2000**

OBJET

VENTE DES LTS EN DROIT DE SUPERFICIE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux 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° 00/6-42 présenté par le Maire au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la mise en location du lot aux occupants et/ou aux anciens propriétaires du droit de superficie.

ARTICLE 2

Conserve et adopte le principe de la réalisation de la vente aux occupants ou à leurs descendants des anciens LTS en droit de superficie comme le prévoit l'Article 2 de la Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999.

ARTICLE 3

Approuve la formule de détermination de la valeur des lots et les modalités de cession des lots aux acquéreurs, conformément aux Délibérations n° 99/2-07 du 24 mars 1999 et n° 99/3-23 du 21 mai 1999.

DELIBERATION N° 00/6-42

ARTICLE 4

Approuve le montant du forfait des charges foncières prévu à la Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999 pour les lotissements LTS les Maisons Neuves, Père Raimbault, Les Cascavels et arrête le montant du forfait des charges foncières pour le lotissement LTS les Girimbelles (50 000 F).

ARTICLE 5

Autorise le Maire à signer les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA

