

RAPPORT N° 04/5-57
au Conseil Municipal

OBJET

DISPOSITIF DE VENTE DES LTS DE LA COMMUNE
RELANCE DU PROGRAMME



Par Délibération en séance du 14 décembre 1991, le Conseil Municipal 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 27 février 1992 a été modifiée par Avenant n° 1 du 7 janvier 1993, puis par Avenant n° 2 du 24 mars 2000 et par Avenant n° 3 du 20 octobre 2000.

Fin 1998, avec le concours de Réunion Habitat et de la Caisse d'Epargne, la Commune a initié un nouveau dispositif de vente des LTS 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 des LTS. Ce calcul du prix de vente repose sur l'estimation faite par les services du Domaine de la valeur au mètre carré du prix du terrain et de la maison.

Concernant le terrain, le prix du foncier est constitué d'un forfait de charges foncières pondéré par l'application du prix du Domaine sur l'assiette foncière supérieure à la moyenne des parcelles du lotissement.

L'originalité du dispositif tient au fait que les loyers payés par l'acquéreur depuis son entrée dans les lieux viennent en déduction du prix de vente à concurrence de la valeur de la maison, le terrain restant à acquérir dans sa totalité.

Par Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999, le Conseil Municipal a arrêté le montant du forfait de charges foncières pour chaque lotissement.

Au 31 décembre 2003, plus de 170 familles sont devenues propriétaires du terrain et de la maison qu'ils occupaient.

Au vu de l'intérêt que portent les familles à devenir propriétaires de leur habitation, la Commune entend poursuivre la vente des Logements Très Sociaux.

22 lotissements sont concernés dans ce programme de vente soit un total de 381 logements (liste jointe en annexe). Les autres lotissements seront traités dans le cadre des Conventions Publiques d'Aménagement quand le secteur est concerné par une opération de RHI.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la Commune relance le dispositif de vente des LTS, en le confiant à la SODIAC pour une durée de 3 ans, et fixe l'indemnité à 1 000,00 € HT par vente effectuée, ainsi qu'un montant de rémunération forfaitaire de 24 149,60 € TTC, destinée à la mise au point des dossiers.

RAPPORT N° 04/5-57

Cette rémunération couvrira les moyens humains et matériels mis en œuvre par la SODIAC pour assurer pleinement cette mission.

Pour mener à bien cette mission, elle devra :

- effectuer les démarches préalables (récolte des données à la Trésorerie Municipale pour chaque locataire) permettant de réaliser les simulations de prix ;
- collecter les pièces nécessaires auprès des familles, en vue de la mise en place des prêts bancaires ;
- coordonner le rôle de chacun des partenaires dans le processus de vente (locataire, Commune, banque, notaire...) ;
- établir les compromis de vente et suivre la régularisation des actes ;
- d'une manière générale, effectuer toutes tâches nécessaires à la vente des logements à leurs occupants.

Je vous propose donc :

- 1° de relancer le dispositif de vente à leurs occupants des Logements Très Sociaux de la Commune, et d'en confier la mission à la SODIAC pour une durée de 3 ans (voir tableau en annexe) ;
- 2° de reprendre la formule de détermination de la valeur des lots et des modalités de cession des lots aux acquéreurs conformément à la Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999 ;
- 3° de reprendre le même montant du forfait des charges foncières pour chaque lotissement ;
- 4° d'arrêter un montant forfaitaire de mise au point des dossiers de 24 149,60 euros TTC pour la mission commercialisation et une rémunération de 1 000,00 euros HT par cession à la SODIAC ;
- 5° de m'autoriser à signer tous les documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/5-57
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004

OBJET

**DISPOSITIF DE VENTE DES LTS DE LA COMMUNE
RELANCE DU PROGRAMME**

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-57 du Député-Maire présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Décide de relancer le dispositif de vente à leurs occupants des Logements Très Sociaux de la Commune dont le programme est porté en annexe, et d'en confier la mission à la SODIAC pour une durée de 3 ans.

ARTICLE 2

Décide de reprendre la formule de détermination de la valeur des lots et les modalités de cession des lots aux acquéreurs, conformément à la Délibération n° 99/3-23 du 21 mai 1999.

ARTICLE 3

Approuve les montants des forfaits de charges foncières pour chaque lotissement figurant en annexe.

DELIBERATION N° 04/5-57

ARTICLE 4

Approuve le montant forfaitaire de 24 149,60 € HT pour la mission de commercialisation et la rémunération de 1 000,00 euros HT par cession, à verser à la SODIAC.

ARTICLE 5

Autorise le Député-Maire à signer les actes et tous les documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 19 NOV. 2004



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

PROGRAMME DES LTS PROPOSES A LA VENTE

OPERATION CONCERNEE	LIEU D'IMPLANTATION	CHARGES FONCIERES	NOMBRE DE LOTS
Les Evis	Bois-de-Nèfles	4 573,00 euros	3
Les Attes	Prima	4 573,00 euros	6
Les Lavandières	Prima	4 573,00 euros	13
Mambolos	Moufia	6 098,00 euros	65
Bilimbis	Moufia	6 098,00 euros	25
Jamsrosats	Montagne 8ème	7 622,00 euros	13
Figuiers	Montagne 8ème	7 622,00 euros	4
Poncetias	Montagne 8ème	7 622,00 euros	12
Vangassayes	Montagne 8ème	7 622,00 euros	16
Girimbelles	Montgaillard	7 622,00 euros	5
Pamplémousses	Bretagne	9 147,00 euros	4
Les Tecks	Bois-de-Nèfles	9 147,00 euros	27
Combavas	Bois-de-Nèfles	9 147,00 euros	3
Jamblons	Bois-de-Nèfles	9 147,00 euros	11
Morange 1	Montgaillard	9 147,00 euros	42
Morange 2	Montgaillard	9 147,00 euros	20
Grenadines	Bellepierre	10 671,00 euros	45
Maisons Neuves	Montagne 8ème	10 671,00 euros	22
Finette 1	Bois-de-Nèfles	12 196,00 euros	7
Jujubes	Bretagne	15 245,00 euros	10
Finette 2	Bois-de-Nèfles	15 245,00 euros	2
Barbadines	Centre-Ville	15 245,00 euros	26
TOTAL			381

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 12 novembre 2004
et annexé à la Délibération n° 04/5-57

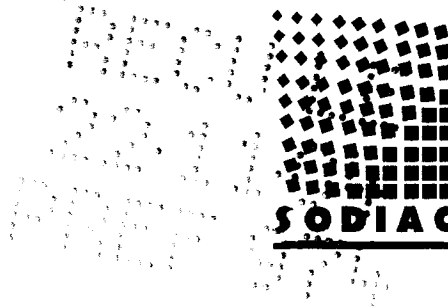


LE DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-DENIS



**SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

**CONVENTION D'ASSISTANCE A LA VENTE
DU PATRIMOINE LTS
DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 12/11/2004
En annexe à la Délibération N° 0115-57

LE MAIRE



novembre 2004

ENTRE

la **Commune de Saint-Denis**, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur René-Paul VICTORIA**, habilité aux fins des présentes par Délibération n° 04/5- en séance du 12 novembre 2004, et désignée dans ce qui suit par les termes «la Commune» ou «la Collectivité» ou «le Mandant»,

D'UNE PART,

ET

la **SODIAC, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction**, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 4 380 200 euros, dont le siège social est au 50 Quai Ouest - 97400 SAINT-DENIS, représentée par sa Directrice Générale déléguée, **Madame Claudine MIROLO**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SODIAC lors de la réunion du 7 octobre 2004, désignée ci-après par les termes «le Mandataire» ou «la Société d'Economie Mixte» (SEM),

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT.

Par Convention en date du 27 février 1992 modifiée par Avenants successifs dont le dernier en date du 20 octobre 2000, la Commune de Saint-Denis a missionné la SODIAC pour l'assister dans la vente de son patrimoine de Logements Très Sociaux dans l'objectif de permettre aux familles résidentes d'accéder à la propriété.

Au 31 décembre 2003, plus de 170 familles sont ainsi devenues propriétaires de leur terrain et de leur maison.

Au vu de l'intérêt que portent les familles à devenir propriétaires de leur logement, la Commune de Saint-Denis entend poursuivre la vente des LTS.

Cette vente porte sur 381 logements répartis dans 22 lotissements implantés sur le tout le territoire communal.

La mission de la SODIAC portera sur la préparation des dossiers de vente des LTS, programme par programme, ainsi que le montage des dossiers des accédants.

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de la mission à effectuer par la SODIAC.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

Article 1 Objet de la Convention

La présente Convention de mandat a pour objet de définir les modalités, suivant lesquelles la SEM entreprendra au nom pour le compte de la Commune les démarches préalables en vue de la cession aux occupants ou aux acquéreurs des Logements Très Sociaux (LTS) de Saint-Denis, dont la liste est jointe en annexe à la présente.

Pour ce faire, le Mandant charge la SEM d'une mission de vente des LTS dont le cadre est fixé dans les dispositions prévues aux Articles ci-après.

Article 2 Etendu et modalités de mise en œuvre du mandat

1/ Etendue de la mission

La Collectivité charge la SEM d'assurer en son nom et pour son compte les missions ci-après définies :

- **Mission A** coordonner le rôle de chacun des partenaires dans le processus de vente ;
- **Mission B** 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 ;
- **Mission C** réaliser les enquêtes sociales auprès des familles, collecter les pièces nécessaires en vue de remettre à l'organisme Réunion Habitat des dossiers complets pour la mise en place des prêts bancaires ;
- **Mission D** en concertation avec la Commune et les accédants, procéder au découpage des parcelles avec, si nécessaire, l'assistance d'un géomètre pour la réalisation des documents d'arpentages et le bornage de chaque lot ;
- **Mission E** à partir des éléments techniques et juridiques, la SODIAC préparera les compromis de vente à signer entre la Commune de Saint-Denis et l'acquéreur et validera le projet d'acte de cession avant signature de l'acte authentique par les deux parties ;

la SODIAC coordonnera toutes les interventions nécessaires à la signature de ces actes ;
- **Mission F** assurer le suivi de l'expert agréé chargé d'effectuer l'état parasitaire sur les lots LTS en application du Décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

2/ Détermination du prix de vente.

La formule de détermination de la valeur des lots et des modalités de cession des lots aux acquéreurs sera celle fixée par Délibération n° 99/3-23 du Conseil Municipal du 21 mai 1999).

Article 3 Durée

La durée de la présente Convention est fixée à trois (3) années à compter de la date à laquelle elle sera rendue exécutoire. Elle est renouvelable dans tous ses effets par tacite reconduction pour des périodes annuelles successives, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis d'un (1) an.

Elle prendra fin par défaut d'objet de manière anticipée si tous les logements sont vendus et payés avant le terme prévu.

Article 4 Rémunération du Mandataire

Pour sa mission d'assistance à la vente des LTS, le Mandataire percevra :

- une rémunération forfaitaire fixée à **22 257,69 euros HT** (soit 24 149,60 euros TTC) au titre de la mise au point des dossiers ;

cette rémunération forfaitaire sera facturée à la Collectivité dès que la Convention sera rendue exécutoire

- **1 000,00 euros HT** (soit 1 085,00 euros TTC) par lots cédés ;

cette rémunération sera réglée à la SODIAC pour moitié lors de la signature du compromis de vente et pour le solde lors de la signature de l'acte authentique de vente ;

à cet effet, la SODIAC adressera sa facture à la Collectivité trimestriellement.

Article 5 Litiges

Tous litiges et contestations survenant à l'occasion de l'application de la présente Convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Fait à Saint-Denis,
en trois (3) exemplaires originaux,
Le

Pour la Commune de Saint-Denis
Le Député-Maire

Pour la SODIAC
La Présidente Générale déléguée

René-Paul VICTORIA

Claudine MIROLO