

RAPPORT N° 04/5-60
au Conseil Municipal

OBJET

RHI DE SAINT-BERNARD
AVENANT N° 4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Rappel

L'opération de RHI de Saint-Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (DCM du 28 septembre 2001).

Aujourd'hui, la Commune souhaite aller plus loin dans la prise en compte de la problématique des LTS communaux construits sur le territoire de Saint-Bernard.

Au vu de l'intérêt que portent les familles à devenir propriétaires de leur logement, la Commune de Saint-Denis entend poursuivre le processus de vente des Logements Très Sociaux qu'elle avait initié en 1991.

C'est pourquoi, l'Avenant proposé à la CPA de la RHI de Saint-Bernard complète les missions initiales et propose la vente par mandat des groupes de LTS situés sur ce quartier.

L'objectif était de permettre aux attributaires, sur la base d'un financement de l'Etat, d'accéder à terme à la propriété.

Parmi ces programmes mis en vente, le lotissement Père Raimbault est situé dans le périmètre de la RHI de Saint-Bernard. Ce lotissement était composé de 27 lots dont 2 ont été détruits.

Aucune cession n'a été enregistrée sur le lotissement depuis sa mise en vente. Les raisons en sont essentiellement les suivantes :

- 8 lots sont situés en zone de risque d'aléas forts et nécessite d'importants travaux pour conforter l'existant (Chemin du Cimetière),
- 16 lots ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement des eaux usées.

Le programme de travaux de la RHI doit permettre de trouver des solutions à ces problèmes techniques. La procédure de RHI doit également permettre de redéfinir les limites de chaque lot pour les rendre conformes à la situation sur le terrain.

RAPPORT N° 04/5-60

Enfin, la mission de MOUS doit permettre de réaliser les enquêtes sociales auprès des familles concernées et ainsi de détecter les familles ayant la volonté et la possibilité de s'engager dans un processus d'acquisition.

Afin de compléter ce dispositif, la Commune a souhaité confier à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement la mission de vendre ces LTS à leurs occupants, tout en s'assurant des conditions d'appropriation par les familles.

Outre les missions précédemment citées, la SODIAC est chargée par la Commune de l'assister dans la vente de son patrimoine LTS situé dans le périmètre de la RHI, soit 25 parcelles composant le lotissement Père Raimbault.

Pour mener à bien cette mission, la SODIAC 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 les tâches nécessaires à la vente des logements à leurs occupants.

Pour la mission d'assistance à la vente du patrimoine LTS communal situé dans le périmètre de la RHI de Saint-Bernard, la SODIAC aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à une rémunération fixée à 250,00 € par lot cédé ; cette rémunération sera prise en totalité en charge par la Commune.

Tous les autres articles et clauses de la Convention Publique d'Aménagement non modifiés par le présent Avenant demeurent en vigueur en ce qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions de ce dernier, lesquelles prévalent en cas de différence.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement de l'opération de RHI de Saint-Bernard.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE DEPUTE-MAIRE
René-Paul VICTORIA

René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/5-60
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

OBJET

**RHI DE SAINT-BERNARD
AVENANT N° 4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

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 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 01/5-76 portant sur l'aménagement du Centre-Bourg de Saint-Bernard - ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération n° 01/6-16 portant sur l'aménagement du Bourg de Saint-Bernard et approuvant le projet de Convention Publique d'Aménagement pour la résorption d'habitat insalubre ;

Vu la Délibération n° 02/2-14 portant sur la réalisation des logements de secours DINA ;

Vu la Délibération n° 02/2-15 portant sur l'approbation de l'Avenant n° 1 à la Convention Publique d'Aménagement ;

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant sur l'approbation de la création de la ZAC de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/6-29 portant sur l'approbation du CRAC 2001 de la RHI de Saint-Bernard en séance du 4 octobre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/6-18 portant sur approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC de la RHI de Saint-Bernard en séance du 4 octobre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/7-16 portant sur l'approbation de l'Avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Saint-Bernard concernant la MOUS en séance du 16 décembre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant sur l'approbation de l'Avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion locative des modules DINA en séance du 16 décembre 2002 ;

DELIBERATION N° 04/5-60

Vu la Délibération n° 03/3-31 portant sur l'approbation du CRAC 2002 de la RHI de Saint-Bernard en séance du 25 juin 2003 ;

Vu la Délibération n° 04/4-17 portant sur l'approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard en séance du 20 août 2004 ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-60 du Député-Maire présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la mission de vente passée à la SODIAC et ses modalités, pour le programme des 25 Logements Très Sociaux de la Commune sur le lotissement Père Raimbault.

ARTICLE 2

Approuve l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement (joint en annexe) qui intègre ces ventes dans l'opération de RHI de Saint-Bernard.

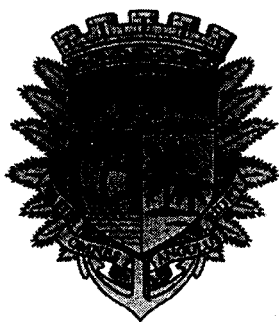
ARTICLE 3

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

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

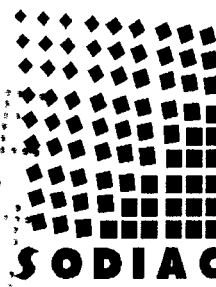


René-Paul VICTORIA



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-DENIS



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

AVENANT N° 4 A LA CPA DU 16 OCTOBRE 2001

OCTOBRE 2004

SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
50 Quai Ouest
BP 710
97474 SAINT-DENIS

ENTRE

la Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Maire en exercice, habilité aux fins de signature des présentes en vertu de la Délibération n° 04/5-60 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004,

désignée dans ce qui suit par les mots «la Collectivité», «la Commune»,

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Madame Claudine MIROLO, sa Directrice Générale, habilitée par une Délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 7 octobre 2004,

ci-après dénommée «la SODIAC» ou «la Société» ou «l'aménageur»

D'UNE PART,

EXPOSE

Pour répondre à une forte demande en logements, la Commune de Saint-Denis a fait réaliser entre 1982 et 1988, des lotissements de «Logements Très Sociaux» sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif était de permettre aux attributaires, sur la base d'un financement de l'Etat, d'accéder à terme à la propriété.

Par plusieurs Délibérations prises entre 1991 et 2000, le Conseil Municipal a lancé la vente de 31 programmes et a fixé les modalités de calcul du prix des ventes des LTS à leurs occupants.

Parmi ces programmes mis en vente, le lotissement Père Rimbault est situé dans le périmètre de la RHI de Saint-Bernard. Ce lotissement était composé de 27 lots dont 2 ont été détruits.

Aucune cession n'a été enregistrée sur ce lotissement depuis sa mise en vente. Les raisons en sont essentiellement les suivantes :

- 8 lots sont situés en zone de risque d'aléas forts et nécessite d'importants travaux pour conforter l'existant (Chemin du Cimetière),
- 16 lots ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement des eaux usées.

Le programme de travaux de la RHI doit permettre de trouver des solutions à ces problèmes techniques.

La procédure de RHI doit également permettre de redéfinir les limites de chaque lot pour les rendre conformes à la situation sur le terrain.

Enfin, la mission MOUS doit permettre de réaliser les enquêtes sociales auprès des familles concernées et ainsi de détecter les familles ayant la volonté et la possibilité de s'engager dans un processus d'acquisition.

Afin de compléter ce dispositif, la Commune a souhaité confier à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement la mission de vendre ces LTS à leurs occupants tout en s'assurant des conditions d'appropriation par les familles.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 : MISSION DE L'AMENAGEUR

L'article 2 de la Convention Publique d'Aménagement est complété comme suit :

j) Outre les missions précédemment citées, la SODIAC est chargée par la ville de l'assister dans la vente de son patrimoine LTS situé dans le périmètre de la RHI soit 25 parcelles composant le lotissement « Père Raimbault ».

Pour mener à bien cette mission, la SODIAC 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.

ARTICLE 2 : REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

L'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement est complété comme suit :

II. 6 : pour la mission d'assistance à la vente du patrimoine LTS de la Commune situé dans le périmètre de la RHI de Saint-Bernard (lotissement « Père Raimbault »), la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à une rémunération fixée à 250,00 euros par lot cédé. Cette rémunération sera perçue à la signature de l'acte de cession entre l'acquéreur et la Commune.

Cette rémunération sera prise en totalité en charge par la Commune. Elle sera réglée à la SODIAC annuellement sur présentation d'un état des ventes de l'année considérée.

ARTICLE 3

Tous les autres articles et clauses de la Convention Publique d'Aménagement non modifiés par le présent Avenant demeurent en vigueur en ce qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions de ce dernier, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Saint-Denis (en six exemplaires),
Le

**Pour la Commune de Saint-Denis
LE MAIRE**

**Pour la SODIAC
LA DIRECTRICE GENERALE**

René-Paul VICTORIA

Claudine MIROLO

