

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 16 MAI 2023
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 39

Nb. de représentés : 11

Nb. d'absents : 3

L'an deux mille vingt-trois, le seize mai à 17h05, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Michel FONTAINE, Maire.

AFFAIRE N° 25/1157 :

Modalités relatives à la vente et à la régularisation de la situation des LTS

ETAIENT PRESENTS :

MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, VALY Nazir, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, PAPPY Anne Marie, VAYABOURY Jean Patrick, CADET André, RAYMOND Edmée, VON-PINE Bernard, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, JETTER Régine, NARIA Olivier, ACAPANDIE Freddy, ARAYE Hélène, RIVIERE Christelle, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, BOYER Marie Pascaline, ANDA Jean Gaël, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

REPRESENTE (S) :

MM. AHO NIENNE Sandrine (par Monsieur OMARJEE Mohammad) , TAN Willy (par Monsieur VAYABOURY Patrick), NASSIBOU Guilaine (par Madame FATIMA Sofa), KHELIF David (par Monsieur NARIA Olivier), PERIANAYAGOM Albert (par Madame TAYLLAMIN Patricia), MOREL Didier (par Monsieur BRET Jean Paul), AGATHE Chantal (par Madame BRINDON Marie Line), MALIDI Mariaty (par Madame JETTER Régine), RAVAT Adame (par Madame BOYER Pascaline), BALAYA GOURAYA Armand (par Monsieur ANDA Jean Gaël), SAUTRON François (par Madame HOARAU Brigitte).

ABSENTS :

MM. HOARAU Berthe Denise, BELLON Stéphen, BASSE Pascal.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Christelle RIVIERE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 22 mai 2023 et la convocation du Conseil Municipal faite le 10 mai 2023.



Michel FONTAINE

Affaire n°25/1157 : Modalités relatives à la vente et à la régularisation de la situation des LTS.

Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L2241-1
- Vu le courrier du préfet de La Réunion N° 1240/SG/DICV/3 en date du 24 mars 1992 ayant pour objet la régularisation de la situation des logements très sociaux (LTS)
- Vu l'arrêté du préfet de La Réunion N° 170 en date du 22 janvier 2008 fixant les modalités de vente des logements très sociaux (LTS)
- Vu les conclusions de la mission de diagnostic technique et social du parc des LTS communaux de septembre 2021 du bureau d'études Synthèses
- Vu l'avis du service de l'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques N° 3700-SD du 4 mars 2019.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que suite à un arrêté ministériel en date du 20 février 1981, la commune de Saint Pierre, comme plusieurs autres communes de La Réunion, a bénéficié des aides de l'Etat accordées dans les départements d'outre-mer pour financer des logements à vocation très sociale (LTS) en accession à la propriété entre 1978 et 1986. 7000 LTS ont ainsi été réalisés de manière à assurer en priorité le relogement des populations résidant en habitat précaire ou victime de catastrophes naturelles (cyclone Hyacinthe en 1980 par exemple). Sur la commune de Saint Pierre, 19 opérations pour un total de 834 logements ont ainsi été construites sur du foncier communal mis à disposition à cet effet.

La mise en œuvre de la politique des LTS était sous tendue par le principe d'une accession en pleine propriété avec la vente à la fois du bâti et de la parcelle de terrain (le rond de cour) supportant ce bâti. Cette vente en pleine propriété a toujours été la règle et est considérée comme un moyen permettant de régulariser la situation du parc des LTS, de responsabiliser financièrement les familles et de diminuer les charges qui incombent aux communes. 90% du parc saint-pierrois a ainsi été vendu et il reste aujourd'hui 79 logements à vendre. Ce parc restant à vendre est celui qui cumule les plus grand nombre de difficultés. En particulier :

- Un certain nombre de logements sont dégradés et quelques-uns très dégradés
- Des familles connaissant des difficultés financières et sociales.
- Des situations où l'occupant du logement n'est pas l'attributaire d'origine du logement,
- Des mésententes familiales rendant difficile la désignation parmi les héritiers d'un acheteur du bien ou d'un repreneur du bail par exemple
- Un nombre important de dossier de ventes en attente chez le notaire, pour des raisons diverses de restes de loyers à payer et/ou des frais d'acte, de dossier, de mutation à régler.

Sans une action forte de la commune et de ses partenaires sur le logement de ces personnes défavorisés cette situation risque de perdurer, à la défaveur des familles et des intérêts de la commune.

Il convient donc d'accélérer et de faciliter la vente de ce parc de LTS en adoptant par la présente, une série de dispositions destinée à apporter des solutions au règlement de ces situations. Ces dispositions portent notamment sur la désignation de l'acquéreur, la formation du prix de vente, les aides et les remises pouvant être accordées pour faciliter la vente des LTS.

Le Conseil est par ailleurs informé que dans le cadre d'une consultation en cours, un opérateur sera désigné pour aider la commune et les familles dans la gestion administrative de ce dossier et le montage des dossiers de vente aux familles.

Ce préambule étant exposé les dispositions qui sont proposées dans la présente sont présentées ci-après :

Accusé de réception en préfecture 974-219740164-20230516-25-1157-DE Date de télétransmission : 22/05/2023 Date de réception préfecture : 22/05/2023
--

A - Désignation des acquéreurs et conditions à remplir pour acquérir un LTS

Il sera fait application en priorité des termes de l'arrêté du préfet en date du 22 janvier 2008 qui précise que :

- La vente d'un logement LTS se fait à l'attributaire d'origine qui en fait la demande.
- Dans le cas contraire, tout projet de vente d'un logement LTS à un ménage autre que l'attributaire d'origine ou à un de ses héritiers sera soumis à la validation d'une commission interne d'attribution

Par ailleurs, il est également proposé :

- De permettre aux héritiers de l'attributaire d'origine, d'acquérir le logement et de dire que les droits acquis pour les conditions d'acquisition de l'attributaire d'origine (les loyers versés notamment) profitent aux héritiers
 - De dire qu'en cas d'acquisition du logement par un des héritiers, l'attributaire d'origine conserve l'usufruit du logement aussi longtemps que de droit sauf s'il renonce à ce droit.
 - De dire que la vente à un héritier, dès lors qu'il en fait la demande, est soumise à des conditions de revenus, ceci afin de respecter l'esprit de la politique des LTS voulant que la vente de ces logements profite aux plus modestes. La commission interne sera dans ce cas l'instance d'appréciation de l'éligibilité du candidat à la vente du bien.
 - Dans le cas où ni l'attributaire d'origine ni un de ses héritiers ne souhaite acquérir le logement, le bien sera proposé à un autre acquéreur préalablement désigné par la commune après avis de la commission interne.
 - De dire qu'en cas de décès de l'attributaire d'origine la Commune n'a pas d'obligation de vente du logement LTS.

B - Les éléments à prendre en compte pour la détermination du prix de vente des logements

- Prise en compte de l'avis du service des Domaines : En application des dispositions du code général des collectivités territoriales et de son article L2241-1 en particulier, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Il s'agit en l'occurrence du Service des Domaines de la Direction Générale des Finances Publiques. Celui-ci émet un avis et une estimation de la valeur vénale du bien proposé à la cession.

Il est rappelé que la vente des LTS à leurs occupants est une action d'intérêt général est qu'elle poursuit un objet social qui est celui de rendre pleinement propriétaires de leur logement des ménage à faibles ou très faibles revenus. La consultation du Service des Domaines si elle est obligatoire, ne doit pas avoir pour conséquence de renchérir le bien ni d'augmenter sensiblement son prix de vente. Cela même si le marché local de l'immobilier et la demande en logements sont particulièrement tendus sur la commune. Il est aussi rappelé que l'avis rendu par le Service des Domaines n'est que consultatif.

Il est donc proposé, pour des raisons d'équité et d'égalité de traitement, de continuer à faire applications pour les ventes à venir, des prix de vente de référence pratiqués pour les précédentes ventes de LTS communaux.

- Détermination du prix de vente d'un LTS : il est fait application des termes de l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2008 servant toujours de base au calcul du prix de vente d'un logement LTS. Ainsi, le prix de vente d'un LTS est déterminé par l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 0170 du 22 janvier 2008.

- le coût du logement et du terrain d'assiette augmenté des intérêts échus et des frais liés à la vente;
- auquel est soustrait la subvention perçue par la commune lors de la construction des logements LTS ainsi que les loyers déjà payés par la famille depuis son entrée dans le logement.

S'ajoutent également les frais liés à la vente tels que les frais d'acte, les droits et contributions diverses et les éventuels frais de gestion.

C - Les aides et les remises pouvant être apportées pour faciliter la vente des LTS

L'examen de 29 dossiers de vente des LTS actuellement en cours de traitement chez le notaire montre qu'un certain nombre de ces dossiers sont au point mort et que les ventes n'aboutissent pas. Les raisons sont essentiellement financières. Il s'agit soit :

- De résiduels de loyers à payer par le ménage occupant. Ces résiduels sont plus ou moins importants selon les cas.
- De frais d'acte liés à la vente (droits et contributions directes, frais de notaire...)
- Des frais de gestion du dossier

Dans la majorité des cas les montants restant à régler restent assez faibles.

Bien que modeste par rapport au prix de vente moyen des LTS sur la commune, ces sommes sont difficiles à trouver pour les ménages. Il convient donc en conséquence :

- D'activer tous les mécanismes d'aide au paiement des frais résiduels, d'actes et de dossier pour résorber ces situations. En particulier les aides du Département de La Réunion, les aides de la CAF (notamment celles au titre de la Convention Territoriale globale), les aides sociales des autres organismes habilités (CCAS, Fondations...) autant que faire se peut.
- De proposer au ménage accédant une assistance et un accompagnement à la recherche et l'obtention d'un prêt bancaire ou d'un prêt relais auprès d'un autre organisme prêteur.
- De permettre la commune de proposer, le cas échéant, une minoration, une réduction voir une remise sur les restes de loyer à payer. Cette décision ne sera prise qu'après examen du dossier par la Commune et après délibération du conseil municipal.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- **D'APPROUVER les dispositions présentées aux paragraphes A, B et C de la présente délibération en faveur de la vente des LTS communaux.**
- **DE L'AUTORISER le Maire lui, l'élu délégué ou toute autre personne habilitée dans son domaine respectif de compétences à SIGNER tous les documents se rapportant à cette affaire.**



P/EXTRAITS CONFORME,
LE MAIRE



Michel FONTAINE

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230516-25-1157-DE
Date de télétransmission : 22/05/2023
Date de réception préfecture : 22/05/2023