

OBJET APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE SIDR
DE RESERVATIONS LOCATIVES COLLECTIVES

La Ville garantit les prêts nécessaires à la construction de Logements Locatifs Sociaux.

En contrepartie de sa garantie, la collectivité obtient un quota de 20 % (du pourcentage du prêt garanti) de logements au sein de chaque programme.

Suite à la délibération du Conseil Communautaire de la CINOR du 28 mars 2013 déclarant d'intérêt communautaire la mise en œuvre de garanties de prêts nécessaires à la construction de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), au titre de la compétence d'équilibre social de l'habitat inscrite aux statuts de la CINOR, un protocole d'accord fixant les modalités de partenariat concernant les garanties d'emprunts pour le logement social a été signé entre les partenaires.

La CINOR a délégué à la Commune d'accueil du programme la gestion de l'ensemble des quotas associés à une intervention de la CINOR sur une opération de construction.

La convention ci-jointe a pour objet de définir les conditions relatives aux réservations locatives consenties par le bailleur social SIDR en contrepartie des garanties des emprunts apportées par les collectivités ci-après : Communes de Saint-Denis, de Sainte-Marie, de Sainte-Suzanne, et CINOR.

La liste des opérations garanties avec le détail des logements concernés et réservés sera annexée à la présente convention. Cette liste sera complétée par avenant lors des demandes en garanties auprès de chaque garant, au fur et à mesure de la mise en service des opérations de logements.

Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver les dispositions de la convention cadre de réservations locatives de la SIDR avec la CINOR et ses Communes membres ;
- de m'autoriser à signer la convention jointe et les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du mercredi 02 mars 2016
Délibération n° 16/1-07

**OBJET APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE SIDR
DE RESERVATIONS LOCATIVES COLLECTIVES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu la demande formulée par la CINOR ;

Sur le RAPPORT N° 16/1-07 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, Solidarités, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions - avec réserve de Monsieur VICTORIA René-Paul en Affaire Générale/ Entreprise Municipale - ;

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

ARTICLE 1

Approuve les dispositions de la convention-cadre de réservations locatives de la SIDR avec la CINOR et ses Communes membres.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention et les documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 4 MAR. 2016



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



CONVENTION-CADRE DE RESERVATIONS LOCATIVES COLLECTIVITES

Convention n° 1

Entre

La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR),
représentée par M. Gérald MAILLOT, le Président de la CINOR ;

La Commune de SAINTE-SUZANNE,
représentée par M. Maurice GIRONCEL, le Maire de SAINTE-SUZANNE ;

La Commune de SAINTE-MARIE,
représentée par M. Jean-Louis LAGOURGUE, le Maire de SAINTE-MARIE ;

La Commune de SAINT-DENIS,
représentée par M. Gilbert ANNETTE, le Maire de SAINT-DENIS ;

dénommées ci-après les COLLECTIVITES

d'une part,

Et

La Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946, au capital de 125 000 000 €, RCS Saint-Denis 310 863 592, dont le siège social est au 12 rue Félix Guyon - CS 71090 - 97404 SAINT-DENIS Cedex, représentée par M. Bernard FONTAINE, Directeur Général de la SIDR, dénommé ci-après le BAILLEUR

d'autre part,

PRÉAMBULE

La présente convention a pour objet de définir les conditions relatives aux réservations locatives consenties par le BAILLEUR en contrepartie des garanties des emprunts apportées par les COLLECTIVITES dans le cadre des opérations dont les éléments sont précisés ci-après, dans le respect de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Il s'agit également d'uniformiser les modalités sur l'ensemble du patrimoine réservé au profit des COLLECTIVITES conformément au protocole d'accord signé le 17/09/2013 et à l'avenant du 31/03/2015 pour arrêter les modalités de garantie des emprunts au logement social contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations établi sous l'égide de l'Etat entre la Région Réunion, le Conseil Général de la Réunion, les EPCI, l'ARMOS, et la Caisse des Dépôts et Consignations.

La présente convention, porte également par régularisation sur le patrimoine édifié antérieurement aux protocoles susvisés et correspondant aux immeubles déjà garantis directement par les COLLECTIVITES, avant la mobilisation des EPCI.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Le BAILLEUR a réalisé diverses opérations situées sur le territoire de La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR), couvrant les communes de SAINTE-SUZANNE, SAINTE-MARIE et SAINT-DENIS.

La convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre des réservations de logement pour l'ensemble des opérations détaillées sur la liste des opérations jointe, ainsi que celles à venir. Cette liste détaillera en fonction de la date de réalisation des opérations de la collectivité qui a apporté sa garantie.

La liste des opérations avec le détail des logements concernés est annexée à la présente. Cette liste sera complétée par avenant au fur et à mesure des mises en service. Les délibérations de garanties pour les nouvelles opérations valant avenants à la liste ci-dessus.

ARTICLE 2 GARANTIE D'EMPRUNTS

Les COLLECTIVITES ont apportées leurs garanties pour partie ou pour la totalité des emprunts ayant permis le financement des opérations ci-dessus évoquées.

Elles seront également sollicitées pour apporter leurs garanties pour partie ou totalité des emprunts auxquels le BAILLEUR aura recours pour le financement des opérations futures.

ARTICLE 3 DROIT DE DESIGNATION

En contrepartie des garanties évoquées à l'article 2, et dans la limite prévue par le CCH, le BAILLEUR met ou a mis à disposition des COLLECTIVITES, un certain nombre de logements en droit de suite, jusqu'à la cinquième année suivant la dernière annuité de remboursement des emprunts garantis.

Les droits de réservation obtenus se répartissent selon les modalités précisées dans l'annexe mentionnée à l'article 1.

Pour les opérations futures, le nombre de logements mis à disposition en contrepartie des garanties sera précisé dans l'annexe évoqué à l'article 1.

ARTICLE 4 ENGAGEMENTS DU BAILLEUR ET CONTROLES

a) Contrôle financier

Le BAILLEUR s'engage à communiquer aux COLLECTIVITES toute information nécessaire à l'appréciation de sa situation financière, et notamment de sa solvabilité. Il s'engage également à informer les COLLECTIVITES de tout événement de nature à influencer sa situation financière.

Le BAILLEUR s'engage à :

- tenir sa comptabilité selon le plan comptable en vigueur ;
- communiquer aux COLLECTIVITES, à tout moment et sur simple demande, tous documents comptables, bilans, comptes financiers et extraits de procès-verbaux des Conseils d'Administration afférents ;
- informer immédiatement les COLLECTIVITES de toute modification apportée à ces documents.

b) Engagements concernant le programme

Le BAILLEUR s'engage à assurer la gestion des logements et à les maintenir en bon état d'entretien aux fins de conserver leur valeur et par suite celle des droits de désignation à exercer par les COLLECTIVITES.

c) Contrôle de l'opération

Les COLLECTIVITES pourront à tout moment se faire communiquer tout document d'ordre administratif, juridique, comptable et technique se rattachant au programme dont les emprunts ont été garantis par elle.

d) Disparition du BAILLEUR

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou disparition du BAILLEUR, quelle qu'en soit la forme, et pour quel que cause que ce soit, les droits et obligations réciproques des signataires seraient immédiatement et de plein droit transférés à l'attributaire du patrimoine, objet de la présente convention, sauf remboursement des emprunts à l'occasion de ce transfert.

Le BAILLEUR devra informer au préalable les COLLECTIVITES de tout projet en ce sens.

e) Allénation des Logements

Toute aliénation des logements avec transfert des emprunts substituera de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du BAILLEUR, conformément aux dispositions du CCH.

Le BAILLEUR mentionnera expressément dans l'acte de vente le droit de réservations locatives des COLLECTIVITES sur les logements cédés, et informera les COLLECTIVITES préalablement à la vente.

En application des dispositions prévues par le CCH, le BAILLEUR mettra à la disposition des COLLECTIVITES des logements équivalents à ceux vendus aux locataires occupants.

ARTICLE 5 DESIGNATION DES CANDIDATS LOCATAIRES

La commune est compétente pour désigner toutes les demandes de logement relevant de ce quota réservataire CINOR/Communes. Les courriers et mail seront adressés directement aux Communes et copie à la CINOR ; toutefois, pour les logements antérieurs à la mise en place du protocole d'accord signé le 17/09/2013 visé par l'article 1, le courrier sera adressé uniquement à la commune.

Toutes les candidatures présentées par les COLLECTIVITES au titre de la présente convention seront systématiquement présentées et examinées en Commission d'Attribution des logements. L'attribution sera pour sa part effectuée par la Commission.

a) Première désignation, au préalable de la livraison

Les COLLECTIVITES disposeront d'un délai d'un mois, à compter du courrier informant la collectivité de la mise à disposition des logements qui lui sont réservés, pour procéder à la désignation des candidats locataires.

En cas de refus du logement par le candidat, de non présentation du candidat ou de refus de la candidature par la commission d'attribution, le BAILLEUR doit aviser immédiatement les COLLECTIVITES afin qu'elles procèdent à une nouvelle désignation dans le délai de quinze jours.

Des listes complémentaires pourront être transmises jusqu'à la livraison effective de l'opération.

A l'issue de ce délai et à défaut d'avoir présenté des candidats, les COLLECTIVITES perdront leur droit de désignation, étant précisé que cette perte du droit de désignation n'aura d'effet que jusqu'à la prochaine vacance du ou des logements concernés.

b) Désignations suivantes, lors de la vacance des logements

Lorsque, au cours de la présente convention, certains des logements réservés deviendront vacants, le BAILLEUR en avisera par mail immédiatement les COLLECTIVITES. Celles-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours à un mois maximum, à compter de la date d'envoi de l'information, pour proposer au BAILLEUR de nouveaux locataires.

Afin de se conformer à la réglementation, les COLLECTIVITES présenteront au moins trois demandes par logement réservé. En cas d'impossibilité de présenter trois candidats, les COLLECTIVITES attesteront ne pas disposer de demande en nombre suffisant et autorisera le BAILLEUR à compléter avec d'autres dossiers.

En cas de refus du logement par le candidat, de non présentation du candidat ou de refus de la candidature par la commission d'attribution, le BAILLEUR doit aviser immédiatement, les COLLECTIVITES, afin qu'elles procèdent à une nouvelle désignation dans le délai de quinze jours.

A l'issue des divers délais dont disposent les COLLECTIVITES pour présenter des candidats, et à défaut d'avoir présenté des candidats, les COLLECTIVITES perdront leur droit de désignation jusqu'à la prochaine vacance du ou des logements concernés.

ARTICLE 6 NATURE DES LOGEMENTS RESERVES ET SITUATION DES PARTIES

Le choix des candidats présentés par la COLLECTIVITE sera exercé par la Commission d'Attribution qui se réserve, dans le cadre de la réglementation en vigueur, la faculté d'accepter ou de refuser la candidature proposée.

Le contrat de location conclu entre le BAILLEUR et le locataire est soumis aux textes en vigueur régissant les rapports entre les bailleurs et locataires, ainsi que ceux relatifs au financement principal de l'opération le cas échéant.

Le BAILLEUR exercera tous les droits de propriétaire que la loi et le bail lui confèrent. Il pourra, notamment, donner congé au locataire si ce dernier refuse de respecter ses obligations locatives et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Le BAILLEUR s'engage à contrôler les plafonds de ressources des locataires en fonction du prêt principal ayant servi à financer l'opération.

Il est expressément stipulé que la présente convention ne confère en aucune manière aux COLLECTIVITES la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

ARTICLE 7 OBLIGATIONS D'INFORMATION A LA CHARGE DU BAILLEUR PENDANT LA DUREE D'EXERCICE DU DROIT DE DESIGNATION PAR LA COLLECTIVITE

Le BAILLEUR devra informer les COLLECTIVITES, par écrit, de toute situation ou décision intéressant directement ou indirectement la mise à disposition du logement.

Enfin, le BAILLEUR informera les COLLECTIVITES par écrit pendant toute la durée du droit de réservation :

- du congé donné par le locataire ;
- de la date de départ effectif du locataire pour quelques causes et motifs que ce soient.

Pendant la durée du droit de réservation, le BAILLEUR s'engage à répondre à toute demande d'information des COLLECTIVITES sur les conditions d'occupation des logements visés à l'article 3.

ARTICLE 8 DATE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à sa date de signature et produira effet jusqu'à la cinquième année suivant la dernière annuité de remboursement de l'emprunt garanti propre à chacune des opérations.

ARTICLE 9 DOMICILIATION - COMPETENCES

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile :

- le BAILLEUR en son siège social,
- les COLLECTIVITES en leur siège administratif,

et attribuent compétence au Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis.

Les frais de timbres auxquels la présente convention pourrait donner lieu, seront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 10 INDEPENDANCE DES CLAUSES

La nullité d'une stipulation quelconque de la présente convention n'affectera pas la validité de l'ensemble. Dans l'hypothèse de la nullité d'une stipulation, les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour remplacer ladite stipulation par une stipulation respectant l'intention des parties et visant à un effet juridique équivalent.

Fait à Saint-Denis,
En autant d'exemplaires originaux que de parties signataires,

La SIDR,
Le Directeur Général,

La CINOR,
Le Président,

Bernard FONTAINE

Gérald MAILLOT

La Commune de SAINTE-SUZANNE
Le Maire,

La Commune de SAINTE-MARIE
Le Maire,

Maurice GIRONCEL

Jean-Louis LAGOURGUE



La Commune de SAINT-DENIS
Le Maire,

Gilbert ANNETTE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 02 mars 2016
et annexé à la Délibération n° 16/1-07



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

ANNEXE N° 1

Liste des groupes d'habitations par Commune avec identification des logements.

ANNEXE N° 2

Protocole d'accord signé le 17/09/2013 sur les garanties accordées par les collectivités locales aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

ANNEXE N° 3

Avenant du 31/03/2015 au protocole d'accord signé le 17/09/2013 pour arrêter les modalités de garantie des emprunts au logement social contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations établi sous l'égide de l'Etat entre la Région Réunion, le Conseil Général de la Réunion, les EPCI, l'ARMOS, et la Caisse des Dépôts et Consignations.