

RAPPORT N° 98/7-09
au Conseil Municipal

OBJET

**CONVENTION DEFINISSANT LE CADRE DES RELATIONS
COMMUNE DE SAINT-DENIS / BAILLEURS SOCIAUX
POUR L'OCTROI DE GARANTIES DE REMBOURSEMENT
D'EMPRUNTS CONTRACTES AUPRES DE LA CDC
POUR LA REALISATION DE LLS ET DE LLTS**

A la Réunion, et en particulier à Saint-Denis, le Logement Social constitue un moyen d'action primordial pour favoriser l'intégration sociale des familles les plus démunies et pour combattre les phénomènes d'exclusion.

Néanmoins, la réussite de ce projet social n'est possible que si chacun se sent responsable et si les conditions de cohésion et de transparence sont réunies.

A cet effet, la Commune de Saint-Denis a consenti depuis 1990 des moyens d'action exceptionnels pour soutenir la politique du Logement Social et pour permettre la réalisation et la livraison d'environ 7 000 LLS.

L'effort de la Ville s'est traduit :

- au plan des investissements, par le financement d'infrastructures et d'équipements lourds à vocation d'habitat, et par la garantie de 2 000 000 000 F d'emprunts -source : Budget Primitif 1998- consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations aux opérateurs de logement social.
- au plan de l'insertion et du pilotage des dispositifs, par la mise en place respective des opérations de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale et la création de la Conférence Communale du Logement, décidée par le Conseil Municipal en séance du 19 décembre 1997.

Ces dispositions marquent notre souci de réunir au plus vite tous les partenaires oeuvrant dans le domaine du logement et de clarifier les principes et les conditions d'un travail en commun dans l'objectif de mieux appréhender la situation locale et de répondre efficacement aux besoins des familles les plus démunies.

C'est dans cet esprit que la CDC, pourvoyeuse des prêts bonifiés en faveur du Logement Social, a récemment attiré l'attention de la Ville, garante du remboursement des emprunts des bailleurs sociaux, sur la nécessité de sécuriser les

RAPPORT N° 98/7-09

rapports contractuels en organisant des conventions distinctes, d'une part entre la CDC, la Ville et les opérateurs sociaux (contrat de prêt) et d'autre part entre la Ville et les opérateurs sociaux (objet du présent rapport).

En effet, depuis environ deux ans, en contrepartie des garanties accordées, la Commune avait négocié avec les bailleurs sociaux un certain nombre de conditions (mise en place d'un système d'intégration des logements dans le dispositif de la Conférence Communale d'Attribution des Logements Sociaux et Très Sociaux, et de péréquation des loyers sur une partie des programmes de logements pour répondre à la demande des familles les plus démunies).

Afin de se conformer aux exigences de la CDC, la Ville a engagé des négociations avec l'Association Réunionnaise des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS) représentant des bailleurs sociaux, pour déterminer le cadre de nouvelles relations contractuelles entre la Ville et les opérateurs sociaux.

Les négociations ont abouti sur l'engagement du respect des principes suivants :

1 Les principes

- la transparence dans la production des informations utiles à la mise en œuvre des objectifs poursuivis ;
- la mise en place pour chaque bailleur social, d'une Commission d'Attribution conforme aux prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitat ;
- la volonté réelle de partenariat visant à la mise en œuvre effective du droit au logement ;
- la mixité et l'équilibre social des parcs de logements.

2 Les engagements

POUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

- la soumission au Conseil municipal de toute demande de garantie d'emprunt conforme à l'objet du présent Rapport ;
- la désignation d'un interlocuteur de référence, seul habilité à transmettre les priorités de la Commune en matière de relogement.

RAPPORT N° 98/7-09

POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

- la participation active à la Conférence Communale ou Intercommunale sur le territoire de la Commune de Saint-Denis, et la mise en œuvre des décisions prises par celle-ci.
- la transmission à la Ville des informations sur le logement et sur l'occupation (l'état de la programmation en cours, le plan d'occupation du patrimoine social, la répartition du parc par programmes, les paramètres de gestion de l'année N - 1, l'état de la demande de logement, la liste des relogés, les critères d'occupation du parc, le nombre de logements réservés...)

Chaque bailleur social fera l'objet d'une Convention dont le modèle est annexé. La durée de celle-ci sera de trois années, renouvelable par tacite reconduction.

Je vous demande de bien vouloir :

- * approuver le projet de Convention-cadre ci-joint,
- * m'autoriser à la signer avec chaque opérateur social

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

29 DEC. 1998

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

DELIBERATION N° 98/7-09
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 décembre 1998

OBJET

**CONVENTION DEFINISSANT LE CADRE DES RELATIONS
COMMUNE DE SAINT-DENIS / BAILLEURS SOCIAUX
POUR L'OCTROI DE GARANTIES DE REMBOURSEMENT
D'EMPRUNTS CONTRACTES AUPRES DE LA CDC
POUR LA REALISATION DE LLS ET DE LLTS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N° 98/7-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté 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

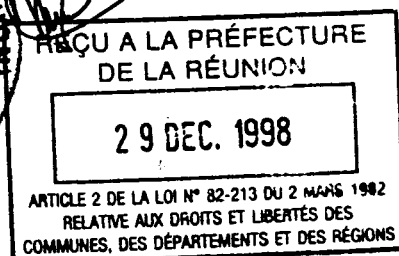
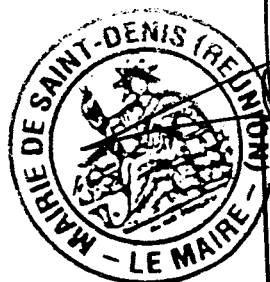
Approuve le projet de Convention-cadre annexé définissant les relations entre
la Commune de Saint-Denis et les opérateurs sociaux pour l'octroi de la garan-
tie de la Ville au remboursement des emprunts des bailleurs sociaux auprès de
la Caisse des Dépôts et Consignations pour permettre la réalisation de Loge-
ments Locatifs Sociaux et de Logements Locatifs Très Sociaux

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer l'acte à intervenir avec chaque opérateur social.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 24 DEC. 1998

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DOCUMENT PROVISOIRE

PROJET DE CONVENTION

Entre

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire.....

Et

La Société désignée dans ce qui suit par l'opérateur, représentée par son Directeur Général.....

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, en ses articles L.2122-22 et L.2252-1

Vu le Code de l'Urbanisme, en ses articles L.300-1 à L.300-4

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, en ses articles L.441-1, L.441-2, L.312-3 et suivants, R 312-8 et suivants :

Vu la loi n° 90-449 du 31/05/90 visant la mise en œuvre du droit au logement

Vu la loi n° 91-662 du 13/07/91, dite Loi d'Orientation pour la Ville, visant notamment à préserver ou rétablir la mixité sociale dans les quartiers,

Vu la loi n° 96-987 du 14/11/96, relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville,

Vu la loi du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions.

Vu la circulaire du Ministre du Logement du 26/04/94, relative aux réservations et attributions des logements sociaux,

Vu la circulaire n° 97-08 du 08/01/97, relative aux conférences communales du logement et aux chartes,

Vu le règlement départemental d'attribution des logements sociaux inscrit au second Plan Départemental pour le Logement approuvé le 20 août 1996,

Vu les délibérations respectives du conseil municipal n° 95-2/04 du 18/06/95 et n° 95/3-11 du 30/06/95 portant délégation d'attributions du conseil municipal au Maire

Vu la délibération n° 97/8-10 du 19/12/97 relative à l'installation de la Conférence Communale pour le Logement Dionysien,

Vu l'arrêté municipal n° 806/98 du 10 juin 1998 désignant les membres de la Conférence Communale du Logement et de son comité de pilotage.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La ville de Saint-Denis et les bailleurs sociaux ont pris l'engagement d'engager dans le cadre de la lutte contre l'exclusion, la mise en place d'un projet de convention qui s'appuiera sur les fondements suivants : Vu par le Conseil Municipal

• PRINCIPES:

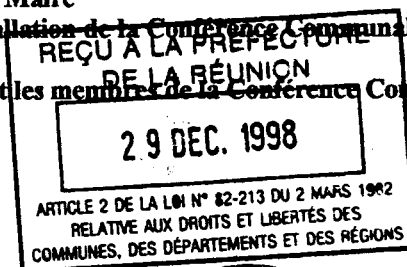
- Principes de transparence et d'information :

Il s'agit de permettre la plus grande transparence des modalités et des décisions d'attributions de logements entre les différents partenaires d'une part et vis à vis des usagers d'autre part. Les parties doivent donc s'engager à fournir toutes les informations utiles à la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Il est alors nécessaire que chaque opérateur mette en place des commissions d'attribution conformes aux prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation (art. L 441-1.1 et suivants)

- Principe de partenariat et de concertation :

La présente convention traduit une réelle volonté de partenariat visant la mise en œuvre effective du droit au logement (loi du 31 mai 1990). L'enjeu consiste donc à négocier avec les partenaires sur la base d'une objectivation de la situation du parc social.



Michel TAMAYA

• FINALITES :

- Loger de façon décente les plus démunis
- Améliorer la connaissance (identification et quantification) des familles exclues du circuit de logement social.
↳ *Observatoire du logement – Fichier de la demande*
- Identifier les situations de relogement pour les revenus les plus modestes
↳ *Adaptation de l'offre – Péréquation du loyer*
- Agir pour une meilleure mixité
L'intérêt est ici de favoriser la mixité et l'équilibre social des parcs qui constitue la meilleure prévention de l'exclusion
↳ *Conférence Communale du Logement Dionysien*

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

L'objet de la présente convention est de définir le cadre des relations Ville de Saint-Denis etpour l'octroi des garanties de remboursement d'emprunts des programmes de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES

Chacun des signataires s'engage à respecter les obligations suivantes pendant l'intégralité de la durée de la convention et de ses renouvellements éventuels.

LA VILLE DE SAINT-DENIS S'ENGAGE :

- A soumettre, dans les meilleurs délais, au Conseil Municipal toute demande de garantie de remboursement des prêts de la CDC, destinés au financement d'opérations de logements sociaux, et conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.
La collectivité instruira la demande de garanties dans la mesure où elles sont compatibles avec sa ligne directrice en matière de logement social.
- A désigner l'interlocuteur de référence au sein de la commune, seul habilité à transmettre à l'organisme les priorités de la commune en matière de relogement, soit le Maire et / ou son délégué à l'habitat.
- La quotité de l'emprunt garanti sera négociée au cas par cas et définie dans chaque délibération de garantie d'emprunt, opération par opération.

L'OPERATEUR S'ENGAGE :

- A participer activement aux conférences communales ou intercommunales qui se mettront en place sur le territoire de la commune de Saint-Denis et à mettre en œuvre les décisions prises lors de celles-ci.
- A transmettre, chaque année, à la Ville, les comptes financiers annuels (bilans, comptes de résultats et annexes) de la société, certifiés par le commissaire au compte.
- A communiquer à la Ville les informations suivantes :

A – INFORMATIONS SUR LA DEMANDE

L'opérateur informera tout demandeur de logement, de la nécessité préalable de constituer une demande de logement auprès du service Habitat de la commune concernée (Serveur communal unique).

Typologie de la demande :

⇒ L'état de la demande de logement :

L'opérateur fournira la répartition des demandes actives au 31 décembre de l'année N-1, réparties par type de logement demandé et par tranche de revenu

Relogements :

⇒ Fournir trimestriellement, la liste des relogements effectués par la société opération par opération, sur le territoire de la commune, afin de permettre au service Habitat de mettre à jour son fichier de demandeurs de logement.

B – INFORMATIONS SUR LA PROGRAMMATION

⇒ L'état de la programmation en cours sur la commune :

L'opérateur sollicitera l'avis de la Ville de Saint-Denis (la Direction Générale Aménagement et Développement Urbain - Direction du Développement Social Urbain et de l'Habitat) pour ses intentions et ses projets de construction de logements, avant la validation du Comité Départemental de l'Habitat.

L'opérateur précisera la date de livraison prévisionnelle de l'opération ainsi que la répartition par type de logement et le niveau attendu du loyer et des charges, six mois avant la livraison de l'opération.

C – INFORMATIONS SUR LE PARC, PAR GROUPE D'HABITATION

Informations physiques opération par opération, à fournir annuellement (pour l'année N-1) avant la fin du 1^{er} trimestre de l'année N:

⇒ Fournir les paramètres de gestion suivants :

- Taux de rotation
- Taux de vacance
- Taux d'impayés annuel
- Taux d'impayés cumulés (depuis la date de livraison de l'opération jusqu'à la fin de l'année N-1)

- ⇒ La mise à jour de la répartition de son parc par programme : nombre de logements, loyer moyen par type, charges moyennes par type, le taux de rotation, le taux de vacance, les taux d'impayés.
- ⇒ La mise à jour des familles relogées pour chaque groupe d'habitation en précisant les critères sociaux suivants :
 - La composition familiale
 - Les ressources (salaires, Assedic, allocations familiales...)
 - La nature du relogement (décohabitation, expulsion...)
 - La date du relogement

Informations sur l'occupation :

- ⇒ Les critères d'occupation du parc pour l'année N-1 :
 - Nombre de logements réservés
 - Nombre de bénéficiaires du RMI
 - Nombre de bénéficiaires de l'AL en tiers payant
 - Nombre d'attributions par type de logement
- ⇒ Le nombre de logements réservés au garant fixé par la loi, ainsi qu'un droit de suite. Ce dernier s'exercera pendant la durée de la garantie d'emprunt.

D – INFORMATIONS DIVERSES

- ⇒ En cas de vente anticipée des logements, le bailleur devra solliciter l'avis de la collectivité avant la décision du Conseil d'Administration de la société

ARTICLE 3 – DUREE ET RENOUVELLEMENT

La convention est consentie pour une durée de trois ans à compter de la signature de la présente et se renouvellera par tacite reconduction pour une durée identique.

ARTICLE 4 – RESILIATION

Il pourra être mis fin à la présente par l'une ou l'autre partie avec un délai de préavis de trois mois.

ARTICLE 5 – LITIGE

En cas de litige, seule la juridiction administrative de l'arrondissement du siège de la collectivité sera compétente

**LE DIRECTEUR GENERAL
DE LA SOCIETE**

LE DEPUTE-MAIRE

MICHEL TAMAYA