

RAPPORT N° 06/5-39
au Conseil Municipal

OBJET

**CONVENTION-CADRE DEFINISSANT LES RELATIONS
COMMUNE / BAILLEURS SOCIAUX POUR L'OCTROI DE GARANTIES
DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS CONTRACTES AUPRES DE
LA CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDDC) OU DE DEXIA
POUR LA REALISATION DE LLS ET DE LETS**

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 et d'insalubrité.

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 des moyens d'action exceptionnels pour soutenir la politique du Logement Social et pour atteindre très prochainement le seuil des 20.000 logements sociaux sur son territoire.

Ces dispositions marquent notre souci d'oeuvrer au plus vite avec tous les partenaires travaillant 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.

Le Conseil Municipal en séance du 18/12/98 avait approuvé l'élaboration des conventions encadrant les garanties d'emprunts. Ces conventions arrivant à terme, il convient de les renouveler en maintenant le respect des principes suivants :

1 - Les principes :

- la transparence dans la production des informations utiles à la mise en œuvre des objectifs poursuivis ;
- le maintien 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.

RAPPORT N° 06/5-39

- la désignation d'un interlocuteur de référence, seul habilité à transmettre les priorités de la Commune en matière de relogement.

POUR LES BAILLEURS SOCIAUX :

- la participation active à la mise en application du PLH approuvé sur le territoire de la CINOR, et la mise en œuvre des décisions.

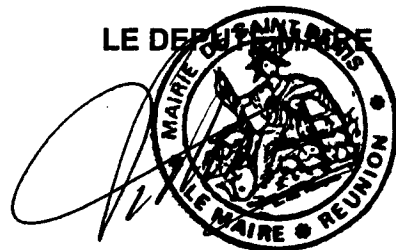
- la transmission à la Ville des informations sur le logement et sur l'occupation (l'état de la programmation en cours, le plan d'occupation du patrimoine social, la répartition du parc des programmes, les paramètres de gestion de l'année N -1, l'état de la demande de logement, la liste des relogés, les critères d'occupation du parc, le nombre de logements réservés).

La convention annexée sera passée et signée avec chaque bailleur. 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.



René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 06/5-39
du Conseil Municipal
en séance du lundi 11 septembre 2006

OBJET

**CONVENTION-CADRE DEFINISSANT LES RELATIONS
COMMUNE / BAILLEURS SOCIAUX POUR L'OCTROI DE GARANTIES
DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS CONTRACTES AUPRES DE
LA CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDDC) OU DE DEXIA
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 Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT 06/5-39 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites 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 garantie de la Ville au remboursement des emprunts des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de DEXIA pour permettre la réalisation de Logements Locatifs Sociaux et de Logements Locatifs Très Sociaux pour une durée de 3 ans.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis le 18 SEP. 2006

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

COMMUNE DE SAINT DENIS
ADU/Direction de l'Habitat

**CONVENTION PARTICULIERE POUR L'OCTROI DE
GARANTIES DE REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS
CONTRACTES AUPRES DE LA CDC OU DE DEXIA POUR LA
REALISATION DE LLS ET ELTS**

Entre

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Député Maire René-Paul VICTORIA

Et

La Société désignée dans ce qui suit par l'opérateur, la 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 du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions ;
Vu la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
Vu la loi N° 2003-710 du 1^{er} août 2003, dite Loi d'Orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine ;
Vu la circulaire du Ministre du Logement du 26/04/94, relative aux réservations et attributions des logements sociaux ;
Vu la circulaire interministérielle du 2 mai 2000 relative aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité de l'habitat en outre-mer ;
Vu la charte pour la mise en œuvre d'une politique globale et cohérente de l'habitat pour la Réunion du 30 mai 2003 ;
Vu le règlement départemental d'attribution des logements sociaux inscrit au second Plan Départemental pour le Logement approuvé le 20 août 1996 ;
Vu la délibération n° 02/6-27 en séance du conseil municipal du 4 octobre 2002 approuvant le PLH intercommunal ;

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Saint-Denis et les bailleurs sociaux poursuivent leur engagement dans le cadre de la lutte contre l'exclusion par la mise en place d'un projet de convention qui s'appuiera sur les fondements suivants :

- **PRINCIPES :**

- **Principe 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. 441-2 ; L. 98-657, 29 juillet 1998 art. 56)

- **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.

- **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.
 - Répondre aux orientations du PLH intercommunal

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 et la pour 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 ou à DEXIA, 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 à la mise en place des orientations définies dans le PLH sur le territoire de la commune de Saint-Denis.

- 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 :

Le Député-Maire étant membre de droit de la commission d'attribution de l'opérateur, ce dernier communiquera – préalablement à la tenue de la commission – la liste des candidatures inscrites à l'ordre du jour de celle-ci.

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 mensuellement, 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 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 annuels
 - 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, Assédic, 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.

Fait à Saint-Denis, le

RENE PAUL VICTORIA

LE DEPUTE-MAIRE

**LE DIRECTEUR GENERAL
DE LA**

RENE PAUL VICTORIA

LE DEPUTE-MAIRE



RENE PAUL VICTORIA

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du lundi 11 septembre 2006
et annexé à la Délibération n° 06/5-39

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA