

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 23 SEPTEMBRE, à 16 h 10, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 44).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME (arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001), Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée avant examen des rapports à 16 h 17), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé avant examen des rapports à 16 h 22), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée avant examen des rapports à 16 h 18), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Brigitte ADAME	jusqu'à son arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001	par Gérard FRANÇOISE
Marylise ISIDORE	à compter de son départ à 17 h 35 au rapport n° 22/5-017	par Fernande ANILHA
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Philippe NAILLET		par Jean-François HOAREAU
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Ibrahim DINDAR
Guillaume KICHENAMA		par Marie-Anick ANDAMAYE
Arnaud HUGUET	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 38 au rapport n° 61	par Jacques LOWINSKY
Benjamin THOMAS		par Christelle HASSEN
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	pour toute la durée de la séance	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE		par Noela MÉDÉA MADEN

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (38 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de (la/ du/ l')	rapport n° (thématique)
- Brigitte ADAME	présidente	MDEN de la Réunion	22/5-017
- Jean-Max BOYER	employé		
(*) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP Prévention PÉI	22/5-030 (prévention)
- Geneviève BOMMALAIS	lien de parenté	ASD	(sports)
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	(sports)
(*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)	vice-président	OMS de Saint-Denis	(sports)
- David BELDA	délégué / Ville	SÉDRÉ	22/5-034
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/5-035
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
(*) <i>Benjamin THOMAS</i> (mandataire : Christelle HASSEN)			
(*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)	vice-président	OMS de Saint-Denis	22/5-061
- Jacques LOWINSKY	adjoint règlementaire	protection fonctionnelle	22/5-066
MDEN de la Réunion	Maison de l'emploi du Nord de la Réunion	CAP	Club Animation Prévention
Prévention PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles	ASD	Archers de Saint-Denis
OMS de Saint-Denis	Office municipal de Sports de Saint-Denis	SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion
(*)	élus absents / représentés		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Alexandra CLAIN	arrivée à 16 h 17	
Julie LALLEMAND	arrivée à 16 h 18	
Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 22	avant examen des rapports
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 26	
Brigitte ADAME	arrivée à 16 h 31	au rapport n° 22/5-001
Marylise ISIDORE	partie à 17 h 35	au rapport n° 22/5-017 en laissant procuration à Fernande ANILHA
Brigitte ADAME (voir élus intéressés : MDEN)	sortie à 17 h 35 revenue à 17 h 39	avant le rapport n° 22/5-017 avant le rapport n° 22/5-018
Jean-Max BOYER (voir élus intéressés : MDEN)	sorti à 17 h 35 revenu à 17 h 44	avant le rapport n° 22/5-017 au rapport n° 22/5-018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 46 revenue à 18 h 02	du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-023
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 01 revenu à 18 h 09	du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-028
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 20 revenu à 18 h 27	du rapport n° 22/5-029 au rapport n° 22/5-031
Geneviève BOMMALAIS (voir élus intéressés : ASD)	sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 25	avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-030 (après le vote des lignes concernées)
Marie-Anick ANDAMAYE (voir élus intéressés : BCD)	sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 28	avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-032
Brigitte ADAME	sortie à 18 h 27 revenue à 18 h 33	du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-033
Audrey BÉLIM	sortie à 18 h 27 revenue à 19 h 11	du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-051
David BELDA (voir élus intéressés : SÉDRÉ)	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 39	avant le rapport n° 22/5-034 après le vote du rapport n° 22/5-034
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Gilbert ANNETTE (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 18 h 39 revenus à 18 h 41	avant le rapport n° 22/5-035 après le vote du rapport n° 22/5-035
Dominique TURPIN	sortie à 18 h 41 revenue à 18 h 45	du rapport n° 22/5-037 au rapport n° 22/5-040
Jacques LOWINSKY (voir élus intéressés : protection fonctionnelle)	parti à 19 h 38	au rapport n° 22/5-061

OBJET **Chèque primo-accédant à la propriété**
Modalités d'expérimentation du dispositif

En France, devenir propriétaire constitue bien souvent la consécration d'une vie et est le signe d'une certaine sécurité pour les familles. L'étude Harris Interactive pour les notaires de France constatait en juillet 2019 que pour 70 % des français, l'achat immobilier constituait l'objectif d'une vie, et que plus de 40 % considérait que l'on n'avait pas vraiment réussi sa vie, si on n'obtenait pas ce statut.

Si en France, il y a plus de 60 % de propriétaire, et qu'à la Réunion c'est plutôt 50 %, c'est beaucoup moins sur Saint-Denis, où ce taux plafonne à 30 %, soit deux fois moins que le taux national.

La forte concentration en logements locatifs sociaux du territoire pourrait expliquer en partie cet écart, mais ne peut à elle seule être une raison satisfaisante, puisque l'accession dans le parc social est et doit être une piste pour permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire.

Consciente de cet écart et désireuse d'offrir aux dionysiens la capacité et l'opportunité de poursuivre leur parcours résidentiel, la Ville souhaite mettre en place un dispositif d'aide financière, aux familles modestes dionysiennes, qui n'ont jamais été propriétaire d'un logement, et qui souhaitent se porter acquéreur d'un logement sur le territoire dionysien, sous conditions de ressources et de montant de la transaction immobilière.

Une première année sera consacrée à l'expérimentation du dispositif en fonction des particularités décrites au sein de ce rapport, afin d'évaluer l'engouement et l'effet incitatif de l'aide. L'objectif pour la Ville est d'expérimenter un dispositif d'effet levier, qui permettrait de débloquer les dossiers qui le seraient, faute d'apport suffisant, notamment pour obtenir un prêt bancaire. A l'issue de cette première année d'expérimentation, le dispositif pourra ainsi être revu pour être adapté aux réalités locales et augmenter en efficacité.

Cette aide consistera à participer aux frais d'acquisition à hauteur de 2 500 euros à 5 000 euros, en fonction de la composition du foyer et dans la limite du budget voté annuellement.

Pour être éligible, le ménage acquéreur devra :

- être domicilié à Saint-Denis de façon stable, de manière ininterrompue depuis au moins cinq ans à la date de la demande ;
- être en cours d'acquisition de sa résidence principale sur la Commune de Saint-Denis, avec un prix de vente inférieur ou égal à 500 euros/m² de surface habitable : fournir la preuve que la transaction aura bien lieu et que l'acquisition n'a pas déjà été actée à la date de la demande ;

- justifier ne jamais avoir été propriétaire d'un autre logement sur le territoire français ;
- justifier du respect des plafonds de ressources du logement locatif très social pour l'année en cours, qui sont ajustés chaque année, et rappelés ci-après pour 2022 :

Composition du ménage	Revenu fiscal référence N-2	Montant de l'aide
Une personne seule	14 269 €	2 500 €
Deux personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) / ou une personne seule en situation de handicap	19 056 €	3 000 €
Trois personnes / ou une personne seule avec une personne à charge / ou jeune ménage sans personne à charge / ou deux personnes dont une en situation de handicap	22 916 €	3 500 €
Quatre personnes / ou une personne seule avec deux personnes à charge / ou trois personnes dont au moins une en situation de handicap	27 665 €	4 000 €
Cinq personnes / ou une personne seule avec trois personnes à charge / ou quatre personnes dont au moins une en situation de handicap	32 544 €	4 500 €
Six personnes / ou une personne seule avec quatre personnes à charge / ou cinq personnes dont au moins une en situation de handicap	36 678 €	5 000 €
Par personne supplémentaire	4 091 €	

L'attribution de cette aide se fera ainsi dans le respect des principes d'équité, d'égalité et de solidarité. Il s'agit d'un dispositif ouvert, notamment pour le public des logements très sociaux.

La priorité sera donnée aux ménages qui ne bénéficient pas déjà d'une autre aide publique et à ceux dont la démarche d'acquisition serait bloquée faute de prêt bancaire.

L'attribution de l'aide sera accordée par le Conseil municipal, après instruction des dossiers par une commission ad hoc représentative des territoires dionysiens et des champs de l'aide à l'habitat. Cette commission, présidée par l' élu délégué à l'habitat et au logement, représentant la maire, est composée comme suit :

- le (la) président(e) ;
- quatre membres titulaires et un(e) suppléant(e) désignés par la maire parmi les membres du Conseil municipal ;
- quatre représentant(e)s titulaires et un(e) suppléant(e) désignés par la maire parmi les structures ou membres de la société civile, œuvrant dans les domaines associatifs ou institutionnels liés à l'habitat ou au logement.

Le versement se fera en une seule fois, directement au notaire en charge de la vente, sur justificatif de la procédure d'acquisition (compromis, courrier du notaire...).

Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue dans un délai de six mois à compter de son attribution, l'aide accordée devra être restituée dans son intégralité à la Collectivité.

Ce dispositif sera applicable à compter du 1^{er} octobre 2022.

Les crédits nécessaires sont prévus au Budget principal de la Ville.

Je vous demande, en conséquence :

- d'approuver la mise en place du dispositif expérimental de chèque primo-accédant à la propriété selon les modalités décrites dans le rapport ;
- de m'autoriser à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous les actes et documents y afférents.

OBJET **Chèque primo-accédant à la propriété**
Modalités d'expérimentation du dispositif

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 ;

Vu le RAPPORT N° 22/5-029 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-Max BOYER - Conseiller municipal au nom des commissions « Ville Fraternelle » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la mise en place du dispositif expérimental de chèque primo-accédant à la propriété selon les modalités décrites dans le rapport.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous les actes et documents y afférents.