

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, 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 20 h 13).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### 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 (42 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 l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	AGORAH	23/5-017
- Jacques LOWINSKY	délégué / CINOR		
<hr/>			
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
<hr/>			
- Monique ORPHÉ	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Philippe NAILLET			
- Jean-François HOAREAU			
- Virgile KICHENIN			
<hr/>			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
<hr/>			
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	candidate à l'AG et au CA	SPL Maraïna	23/5-055
- Benjamin THOMAS	délégué / CINOR		
<hr/>			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / Département	SPLAR	23/5-056
- Raihanah VALY	candidate à l'AG et au CA		

CINOR  
SIDR  
AG  
CA  
SPL Maraïna  
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Société immobilière du Département de la Réunion  
Assemblée générale  
Conseil d'Administration  
Société publique locale « Maraïna »  
Société publique locale « Avenir Réunion »

(\*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortis à 18 h 20	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	revenus à 18 h 23	
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE**

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN <small>(voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)</small>	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS <small>(voir élus intéressés : SPL Marañna)</small>	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY <small>(voir élus intéressés : SPLAR)</small>	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

**OBJET**      **Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens**  
Convention entre la CINOR et la Ville de Saint-Denis pour l'accèsion à la propriété des LTS communaux (2023-2025)

---

Le Conseil communautaire de la CINOR a choisi, dès la mise en œuvre de son PLH 3 le 30 juin 2022, dans son rapport n° 2022/3-30, de stimuler l'accèsion à la propriété en favorisant les ventes de logement du parc social locatif à leurs occupants.

A travers son cadre d'intervention financier découlant de son PLH, la CINOR a défini une mesure n° 7 visant à accompagner certains ménages en apportant une aide financière et à favoriser ainsi l'accèsion aidée. L'objectif est d'accompagner les ménages modestes dans leurs parcours résidentiels car ceux-ci sont souvent exclus du marché de l'accèsion libre.

La Commune de Saint-Denis permet l'accès à la propriété à ses locataires de LTS (Logements Très Sociaux), soit près de 294 logements à vendre. Afin de s'engager en faveur du parcours résidentiel et d'augmenter le taux de propriétaire occupant à Saint-Denis, le Conseil municipal a approuvé le 23 septembre 2022, les modalités d'expérimentation du dispositif de chèque primo-accédant à la propriété, qui peut notamment bénéficier aux accédants à la propriété du parc de LTS. Cette aide consiste 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 compléter le dossier de financement des futurs acquéreurs de LTS, la Ville a formulé auprès de la CINOR une demande de conventionnement, pour obtenir une subvention de 300 000 euros pour cent acquéreurs de LTS sur une durée de deux ans.

Par délibération du Conseil communautaire du 22 juin 2023, l'aide de la CINOR porte sur les résidents du parc social des LTS de la Ville de Saint-Denis souhaitant devenir propriétaires de leurs logements. Cette aide de 3 000 euros par logement initialement prévue pour les frais de notaire peut être élargie pour permettre l'achat de la famille ou pour venir en diminution de son apport ou emprunt. Cette aide sera versée directement au notaire chargé des ventes.

La mobilisation de l'aide de la CINOR peut concourir au déblocage de dossiers de certains ménages dont la situation financière ne permet pas l'achat ou encore dans un but plus large de permettre à plus de ménages du parc social de devenir propriétaires de leurs logements.

Ce dispositif d'aide concernera les locataires occupants, les descendants et ascendants éligibles à un logement social sans condition de revenus.

La liste des logements en vente est jointe en annexe accompagnée de fiches descriptives de chaque opération.

Le versement de l'aide sera réalisé à la signature de la convention. Cette convention de financement est jointe en annexe. Elle pose les modalités et les mesures qui seront à respecter.

La Ville aura un délai de vingt-quatre mois pour remplir ces objectifs. Dans le cas contraire, la CINOR demandera après mis en demeure une restitution de tout ou d'une partie de la somme versée selon l'atteinte des objectifs. La CINOR se réserve le droit de procéder au contrôle de l'utilisation des fonds par toute personne dûment mandatée à cet effet par son président.

En conséquence, je vous demande :

- de prendre acte de l'attribution d'une subvention de la CINOR d'un montant de 300 000 euros sur une durée de deux ans, afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages résidant dans le parc LTS de la Ville ;
- d'approuver la convention entre la Ville de Saint-Denis et la CINOR relative à la subvention sur l'aide à l'accession à la propriété des locataires LTS, telle que jointe en annexe ;
- d'autoriser la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention entre la Ville et la CINOR relative à l'attribution de la CINOR (cf. annexe) ;
- d'autoriser la maire ou son (sa) représentant(e) à signer les actes y afférents et à solliciter les aides correspondantes.

**OBJET Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens**  
Convention entre la CINOR et la Ville de Saint-Denis pour l'accèsion à la propriété des LTS communaux (2023-2025)

---

## **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 les Délibérations du Conseil Communautaire n°2022/3-30 du 30 juin 2022, et n°2023/3-19 du 22 juin 2023 validant l'accèsion aidée pour les locataires des LTS communaux ;

Vu les Délibérations du Conseil Communal n°22/5-029 du 23 septembre 2022 fixant les modalités de versement du chèque primo-accédant en faveur des familles modestes dionysiennes, qui n'ont jamais été propriétaires d'un logement, et qui souhaitent se porter acquéreur d'un logement sur le territoire dionysien ;

Vu le RAPPORT N°23/5-016 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**

Prend acte de l'attribution par la CINOR d'une subvention d'un montant de 300 000 euros sur une durée de deux ans, afin de faciliter l'accèsion à la propriété des ménages résidant dans le parc locatif LTS de Saint-Denis.

### **ARTICLE 2**

Approuve la convention entre la Ville de Saint-Denis et la CINOR relative à la subvention sur l'aide à l'accèsion à la propriété des locataires LTS, telle que jointe en annexe.

### **ARTICLE 3**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention entre la Ville et la CINOR relative à l'attribution de l'aide de la CINOR (cf. annexe).

#### **ARTICLE 4**

Autorise la maire ou son (sa) représentant (e) à signer les actes y afférents, et à solliciter les aides correspondantes.

# CONVENTION

ACCESSION A LA PROPRIETE  
LTS Communaux

2023 - 2025



*Mesure 7 bis du cadre d'intervention du PLH*



# PREAMBULE

L'accession aidée est aujourd'hui une offre peu proposée alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants. L'actuel PLH souhaite en dehors de la production de logements neufs en accession aidée de 230 logements que les ventes de logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs soient facilitées.

Ainsi, le cadre d'intervention financier du PLH à travers sa mesure 7 prévoit d'accompagner la vente de ces logements du parc social locatif en apportant une aide financière. Cette aide d'un montant de 3 000 € peut permettre à certains ménages qui pour la plupart éprouvent de grandes difficultés à financer leur achat d'accéder à la propriété.

En 2022, la CINOR a délibéré en ce sens avec la SIDR et la SHLMR pour la mise en application de ce dispositif d'aide.

Pour amplifier cette initiative et favoriser l'accession à la propriété, la CINOR a souhaité élargir cette aide aux logements locatifs très sociaux appartenant à la Commune dits « LTS communaux » .

Cette aide financière de la CINOR pourrait constituer une réelle opportunité permettant d'offrir à des ménages l'accès à la propriété et contribue aux côtés de la commune, à apporter une réponse à la problématique d'accession à la propriété pour les ménages modestes.

**Considérant** qu'afin d'accompagner la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat n°3, la CINOR a approuvé dans un cadre d'intervention par délibération du Conseil Communautaire du 17 septembre 2019 son dispositif d'aides et de mesures financières d'une politique d'équilibre social de l'habitat sur son territoire.

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la CINOR n° 2023 / .... du ..... statuant sur la modification du cadre d'intervention financier du PLH avec l'ajout d'une mesure 7 bis "....." et sur l'approbation de la convention.

# IL A ETE CONVENU ENTRE

## La Communauté Intercommunale Du Nord de la Réunion,

Ci-dessous désignée CINOR, sise au 3 rue de la Solidarité  
Le Triangle  
97490 SAINTE CLOTILDE

Représenté par son Président, Monsieur Maurice GIRONCEL, dûment autorisée  
à la signature de la présente convention par la délibération du conseil  
communautaire du .....  
ci après dénommée "La CINOR"

## ET

## La commune de SAINT-DENIS,

sise au 2 rue paris  
97717 SAINT DENIS MESSAG Cedex 9

Représentée par sa maire, Madame Ericka BAREIGTS, habilitée à la signature  
de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du  
.....  
ci après dénommée " la Commune"



# ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1 :OBJET DE LA CONVENTION**

L'aide versée au titre de la mesure n°7 bis du cadre d'intervention de la CINOR a pour objectif de stimuler et pérenniser l'accès social à la propriété au travers de la vente de logements sociaux communaux avec l'octroi d'une aide avec un plafond de 3 000 €/ ménages.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de la mise en œuvre de l'aide de la CINOR. Cette aide concerne 100 projets d'accès à la propriété de ce parc de logement communal

En annexe, la liste des groupes d'habitation destinés à la vente (Annexe 1)

## **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES**

La CINOR s'engage :

- à attribuer aux familles sélectionnées par la commune une aide directe pouvant atteindre 3 000 € selon le montage financier, après instruction de la demande
- à mandater en un seul versement, pour chaque dossier, la somme correspondant à l'aide accordée au notaire chargé de la vente sur appel de fonds de ce dernier,
- à assurer, en étroite collaboration avec la commune, le suivi des dossiers (instruction et octroi des subventions).

La commune s'engage :

- à se conformer, lors du processus de vente, à la réglementation en vigueur,
- à se conformer à la règle suivante concernant la fixation du prix de vente des logements :

*Pour les ventes ayant fait l'objet d'une délibération de son conseil municipal, à ne pas augmenter le prix fixé pendant toute la durée d'application de la présente convention.*

- à informer les bénéficiaires de l'aide de la CINOR à l'accès à la propriété,
- à instruire les dossiers de vente en y incluant l'aide de la CINOR à l'accès à la propriété, afin de proposer aux ménages le montage financier le plus adapté à leur situation financière. La commune doit s'assurer de la solvabilité des acquéreurs potentiels,
- à informer la CINOR des prévisions de ventes annuelles des logements anciens, des caractéristiques des logements et de la situation financière des ménages,

- à s'assurer auprès du notaire que chaque acte de vente ayant bénéficié de la subvention de la CINOR prévoit une clause stipulant le remboursement par le bénéficiaire de l'aide en cas de revente du bien dans un délai inférieur ou égal à quinze ans,
- à informer la CINOR, par le biais du notaire, en cas de revente du bien s'il intervient dans un délai inférieur ou égal à quinze ans à compter de la signature de l'acte de vente.

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE L'AIDE DE LA CINOR**

Les ménages concernés par l'aide prévue par la mesure 7 bis du cadre d'intervention sont ceux communiqués par la commune. En effet, les règles de sélection des ménages sont définies au niveau communal qui après sélection communique à la CINOR la liste descriptif des bénéficiaires.

L'aide maximum de 3 000 € fait effet levier et vient en diminution de l'apport ou de l'emprunt de la famille du montant de l'acquisition et des frais de notaire.

### **ARTICLE 4 : PROCÉDURE D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT DE L'AIDE DE LA CINOR**

Il faudra au préalable identifier un service plus précisément un référent au niveau de la CINOR et de la Commune pour optimiser les délais de traitement administratif. Les ventes peuvent se faire en direct sans recours à un compromis ou une promesse de vente.

La procédure d'instruction des dossiers est la suivante :

- Etape 1 - En amont du passage devant le notaire : La commune transfère à la CINOR la demande d'aide avec les informations relatives au bénéficiaire : le nom du(des) bénéficiaire(s); le type de logement (maison ou appartement); la date de construction; la superficie; la typologie (T1 ; T2 ; T3 ; T4 ; T5 ; T6); la délibération fixant le prix du logement; le reste à payer, le montant des frais de notaire et le nom du notaire.
- Etape 2 : La CINOR prend une décision attributive d'aide après réception de ces éléments, celle-ci fait l'objet d'une notification au bénéficiaire signée par le Président de la CINOR et est remise à la commune et au notaire.
- Etape 3 : Le notaire transmet une demande de déblocage des fonds à la CINOR avec copie à la commune. Il faut impérativement que cette demande mentionne que le financement de l'acquisition passe par une aide de la CINOR avec le montant précis, ne pouvant excéder 3 000 €

- Etape 4 : Après réception de cette demande de paiement, la CINOR mandate le paiement de l'aide avec copie à la commune.
- Etape 5 : Après réception des fonds, le notaire fixe la date de signature de l'acte de vente et en informe la CINOR
- Etape 6 : A la signature de l'acte notarié, le notaire transmet à la CINOR une attestation notariée de la vente

La commune devra informer la CINOR par le biais du notaire en cas de revente du bien dans un délai inférieur à quinze ans à compter de la signature de l'acte de vente.

En annexe, un schéma de la procédure à suivre (Annexe 2) et un modèle de décision individuelles (Annexe 3)

## **ARTICLE 5 : IMPUTATION BUDGÉTAIRE DE L'AIDE DE LA CINOR**

Le dispositif sera financé sur le volet investissement de l'enveloppe du Programme Local de l'Habitat (PLH)

L'objectif de vente convenu avec la commune est de 100 logements soit une enveloppe financière d'un montant maximum de 300 000 €

## **ARTICLE 6 : SUIVI ET CONTROLE DU DISPOSITIF**

Des échanges CINOR / Commune auront lieu régulièrement au niveau administratif pour assurer la bonne exécution de la convention. (Annexe 4)

De plus, le dispositif de suivi et d'évaluation fera l'objet d'une réunion semestrielle, où la commune présentera un bilan chiffré des ventes faites et à venir.

Un suivi financier de ce qui a été engagé est prévu afin de réajuster, au besoin, les moyens alloués par la CINOR.

La CINOR se réserve le droit de faire procéder au contrôle de l'utilisation des fonds versés par toute personne dûment mandatée à cet effet, par le Président de la CINOR.

## **ARTICLE 7 : DURÉE DU CONVENTION**

La présente convention signée par les deux parties prend effet à compter de la date de notification du présent document pour deux années. Le cas échéant, il pourra être modifié ou prorogé par voie d'avenant.

## **ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE-LITIGE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Pour tout litige pouvant survenir dans l'exécution des présentes, les parties décident de porter l'action devant la juridiction compétente.

## **ARTICLE 9 : RÉSILIATION**

La présente convention peut être résiliée, de manière anticipée :

- d'un commun accord entre les parties, par voie d'avenant,
- de manière unilatérale, par l'une des parties, en cas de non-respect par l'autre de ses obligations contractuelles. Dans ce cas, la partie qui souhaite mettre en œuvre cette procédure devra respecter les formalités suivantes :
  1. mettre en demeure, par lettre recommandée motivée avec accusé de réception, l'autre partie de respecter ses obligations,
  2. passé ce délai, si la mise en demeure est restée sans effet, lui notifier par lettre recommandée motivée avec accusé de réception la résiliation du protocole en respectant un préavis de deux mois.

Fait à Saint-Denis, en deux exemplaires, le

**LA COMMUNE**

**LE PRESIDENT DE LA CINOR**

