

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 6 août 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 29

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 29

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-096

**MODIFICATION DE LA
CONVENTION CADRE D'
ENGAGEMENTS ENTRE LES
BAILLEURS ET LA COMMUNE
DE LE PORT
DANS LE CADRE DES
GARANTIES D'EMPRUNT**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 29 juillet 2024.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le
7 août 2024.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi
6 août, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel
de ville, après convocation légale sous la présidence de
M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna
Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-
Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint,
Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef,
M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali,
M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia
Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Aurélie Testan,
Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye, M. Sergio Erapa,
Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe par
M. Armand Mouniata, M. Franck Jacques Antoine par M.
Guy Pernic, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le
Toullec, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine
Lavielle, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Mme Brigitte Cadet de
17h56 à 17 h 59 (affaire n° 2024-099), M. Jean-Claude
Adois de 18h01 à 18h02 (affaire n° 2024-100), Mme Valérie
Auber à 18 h 24 (affaire n° 2024-107).

Absents : Mme Claudette Clain Maillot, M. Patrice Payet,
Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, et Mme Patricia
Fimar.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-096

**MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE D'ENGAGEMENTS ENTRE LES
BAILLEURS ET LA COMMUNE DE LE PORT
DANS LE CADRE DES GARANTIES D'EMPRUNT**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 et L.2252-5 ;

Vu le Code civil et notamment ses articles 2298 et suivants ;

Vu les articles R.441-1 et R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations des Logements Sociaux ;

Vu le protocole d'accord du 6 février 2023, conclu entre l'Etat, l'EPCI, le Conseil Départemental et l'ARMOS au titre de la garantie par les collectivités locales des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement de la construction de logement du type LLTS, LLS, PLS, LLI et la réhabilitation de LLS pour la période 2022-2026 ;

Vu la délibération n° 2023-018 du conseil municipal du 9 mars 2023 approuvant la convention d'engagements cadre Bailleur-collectivité ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt pour la ville de s'assurer du maintien en bon état par le bailleur de l'opération garantie, d'une part et, de bénéficier d'un quota réservataire correspondant à un contingent équivalent à 20% minimum, d'autre part ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la modification de la convention d'engagements cadre Bailleur-Collectivité ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

CONVENTION CADRE BAILLEUR-COLLECTIVITE

(Réservations locatives)

Entre,

La **Commune de Le Port** ayant son siège 9 rue Renaudière De Vaux 97420, représentée par Monsieur Olivier HOARAU en sa qualité de Maire dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal du Port en date du 15 juillet 2020.

dénommée ci-après la Collectivité, d'une part,

Et,

...

Est représentée par ..., son/sa Directeur/trice Générale en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués.

dénommée 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 la COLLECTIVITE dans le cadre de l'opération 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)..

ARTICLE 1 PERIMETRE DE LA CONVENTION

L'opération ... est constituée de ... logements, située sur la Commune de Le Port et dont les caractéristiques sont précisées ci-dessous :

(insérer Tableau avec répartition par typologie de l'ensemble de l'opération)

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre						

ARTICLE 2 GARANTIE D'EMPRUNTS

La COLLECTIVITE a apporté sa garantie pour partie ou pour la totalité des emprunts ayant permis le financement de l'opération ci-dessus évoquée.

Elle sera également sollicitée pour apporter sa garantie pour partie ou totalité des emprunts auxquels le BAILLEUR recourra pour le financement des opérations futures.

ARTICLE 3 ENGAGEMENTS DU BAILLEUR ET CONTROLES

a) Contrôle financier

Le BAILLEUR s'engage à communiquer à la COLLECTIVITE toute information nécessaire à l'appréciation de sa situation financière, et notamment de sa solvabilité. Il s'engage également à informer la COLLECTIVITE 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 à la COLLECTIVITE, à tout moment et sur simple demande, tous documents comptables, bilans, comptes financiers et extraits de procès-verbaux des Conseils d'Administratif afférents ;
- informer immédiatement la COLLECTIVITE de toute modification apportée à ces

documents.

b) Engagements concernant le programme

Le BAILLEUR s'engage à assurer la gestion des XX 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 la COLLECTIVITE.

Le BAILLEUR s'engage à provisionner de façon suffisante le montant annuel des travaux d'entretien et de maintenance.

Le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération prévoit une PGE à compter de la 5^{ème} année de 0.3% du prix de revient amortissable et une dotation pour renouvellement des composants de 0.3% du même montant à partir de la 10^{ème} année d'exploitation.

c) Contrôle de l'opération

La COLLECTIVITE pourra 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 la Collectivité de tout projet en ce sens.

e) Aliénation 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 de la COLLECTIVITE sur les logements cédés, et informera la COLLECTIVITE préalablement à la vente. En application des dispositions prévues par le CCH, le BAILLEUR mettra à la disposition de la COLLECTIVITE des logements équivalents à ceux vendus aux Locataires occupants.

ARTICLE 4 DROIT DE DESIGNATION

En contrepartie des garanties évoquées ci-dessus à l'article 2, et dans la limite prévue par le CCH, le BAILLEUR a mis à disposition de la COLLECTIVITE, 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.

ARTICLE 5 DESIGNATION DES CANDIDATS LOCATAIRES

La COLLECTIVITE disposera d'un délai d'un mois, à compter du courrier ou mél dès lors qu'un interlocuteur officiel aura été désigné au BAILLEUR informant la collectivité de la mise à disposition des logements qui lui sont réservés, pour procéder à la désignation des candidats locataires.

Afin de se conformer à la réglementation, la COLLECTIVE présentera au moins trois demandes par logement réservé. En cas d'impossibilité de présenter trois candidats, la COLLECTIVITE attestera 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, la COLLECTIVITE, afin qu'elle procède à une nouvelle désignation dans le délai de quinze jours.

ARTICLE 6 DATE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7 DOMICILIATION - COMPETENCES

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

- Le bailleur en son siège social,
- La collectivité en son siège,

et attribuent compétence aux Tribunaux de Saint Denis de la Réunion.

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

ARTICLE 8 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 _____, le

En deux exemplaires originaux,

Le BAILLEUR

La COLLECTIVITE

Trame Type

ANNEXE

Répartition du droit de réservation par typologie

(insérer tableau en indiquant par typologie le nombre de logement du quota réservataire)

TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS - XXX – XX LOGEMENTS						
TYPO	Nbre de logts	PREFECTURE	DEPT GE	COMMUNE GE	EPCI	Bailleur
T1						
T2						
T3						
T4						
T5						
...						
TOTAL						

MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE D'ENGAGEMENT ENTRE LES BAILLEURS ET LA COMMUNE DE LE PORT DANS LE CADRE DES GARANTIES D'EMPRUNT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la modification de la convention cadre d'engagement entre les bailleurs des opérations de logement à construire et la commune de Le Port.

Cette modification intervient eu égard à l'évolution règlementaire et contractuelle récente, qui intègre désormais une attribution des logements dans le cadre d'une gestion en flux au lieu d'une gestion en stock.

Pour rappel, par délibération du 9 mars 2023, le conseil municipal a approuvé la mise en place d'une convention cadre d'engagement entre les bailleurs des opérations de logement à construire et la commune de Le Port. Cette convention a pour objectif de définir les conditions relatives aux réservations locatives consenties par le bailleur en contrepartie de la garantie d'emprunt apportée par la Commune, dans le respect de l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, la loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue modifier les modalités d'attribution des logements, avec la mise en place de la gestion en flux à compter de janvier 2024. En ce sens, et conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020, une convention entre chaque bailleur d'une part, et la commune de Le Port et le Territoire de l'Ouest d'autre part a été approuvée pour la période 2024-2026 par le conseil municipal du 5 mars 2024.

Toutefois, cette convention ne concerne que le logement social, alors que la Commune maintient son ambition de construction de nouveaux logements, notamment des logements intermédiaires sur le territoire.

La présente convention ne s'appliquera ainsi que pour les opérations exclues de la gestion en flux, dont notamment :

- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (LLI) ;
- Les logements financés en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Cette convention cadre qui sera signée pour chaque opération garantit :

- une part de réservation locative pour la Commune à minima de 20 % pour les logements intermédiaires (cette part pourra être augmentée en fonction des discussions avec les bailleurs) ;
- un niveau de provision pour le Programme de Gros Entretien (PGE) dès la 5^{ème} année de l'opération.

Aussi, considérant l'intérêt que représentent ces engagements, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver la modification de la convention d'engagements cadre Bailleur-Collectivité ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Convention cadre d'engagement entre les bailleurs et la commune de Le Port dans le cadre des garanties d'emprunt (hors logements sociaux) – version modifiée en juin 2024

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LE PORT (974)
Utilisateur : LANGEVILLIER Frédérique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DL_2024_096
Objet :	MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE D'ENGAGEMENTS ENTRE LES BAILLEURS ET LA COMMUNE DE LE PORT DANS LE CADRE DES GARANTIES
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-08-06 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	7.3 - Emprunts
Identifiant unique :	974-219740073-20240806-DL_2024_096-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à aude.quidbeuf@ville-port.re

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 974-219740073-20240806-DL_2024_096-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2024-096.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240806-DL_2024_096-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	111 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 4. Modification Convention cadre d'engagement entre Bailleur et Collectivité.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240806-DL_2024_096-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	461.6 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 4.1 Convention cadre bailleur-collectivité - garanties d'emprunt.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240806-DL_2024_096-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	396.2 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	13 août 2024 à 11h09min00s	Dépôt initial
En attente de transmission	13 août 2024 à 11h09min02s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	13 août 2024 à 11h09min03s	Transmis au MI
Acquittement reçu	13 août 2024 à 11h09min12s	Reçu par le MI le 2024-08-13