

**RAPPORT N°2022/5-34
au Conseil de la Communauté
en séance du samedi 17 décembre 2022**

OBJET

PARTICIPATION FINANCIERE PORTANT SUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOCATAIRES DE LA SHLMR DU PARC SOCIAL LOCATIF

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Le Conseil Communautaire de la CINOR a approuvé le 17 décembre 2019, son cadre d'intervention financier lié à son 3^{ème} PLH. Ce cadre est composé de dispositif et de mesures d'aides en faveur d'une politique d'équilibre social de l'habitat sur son territoire. Une de ces mesures (Mesure N°7) vise stimuler l'accession à la propriété en favorisant les ventes du parc locatifs à leurs occupants.

L'objectif de la mesure n°7 est d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels car ceux-ci sont souvent exclus du marché de l'accession libre. Cela permet également de diversifier les statuts d'occupation dans un même quartier pour favoriser la mixité sociale.

Les bailleurs proposent régulièrement des logements du parc ancien à la vente à leurs locataires.

Le PSP (2019-2024) de la SHLMR prévoit 641 ventes de logements situés sur le territoire de la CINOR.

La SHLMR a formulé à la CINOR une demande de conventionnement pour obtenir une subvention concernant 20 ménages locataires de son parc locatifs.

Conditions d'attribution de l'aide

L'aide de la CINOR porte sur les résidents du parc social souhaitant devenir propriétaire de leurs logements et concerne un public par ordre de priorité :

- Locataires occupants sans condition de revenus
- Descendants et ascendants éligibles à un logement social, qui peuvent acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, leur partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou leur concubin
- Locataires HLM du département
- Dans une moindre mesure à un public intermédiaire souhaitant être propriétaire

Il s'agit d'une aide de 3 000 € par logement figurant dans le plan de financement en venant en diminution de la contribution de la famille ou en permettant l'achat de celle-ci.

Cette aide est versée directement aux bailleurs.

Processus de vente de la SHLMR

La sélection des programmes à mettre en vente se fait selon plusieurs critères : cadre réglementaire, financier, technique, occupation sociale et marché immobilier.

Avant toute mise en vente d'un nouveau programme, la SHLMR souhaite sécuriser et tranquilliser le futur acquéreur quant à l'entretien futur de son bien.

C'est en ce sens que la SHLMR diligente un bureau d'études indépendant afin de définir un diagnostic général complet mettant en évidence les points à programmer dans le cadre du lot de travaux à mener.

Au-delà des normes d'habitabilité et des conditions de confort, le patrimoine vendu est dans un état d'entretien normal ne nécessitant pas de travaux lourds sur le clos et le couvert, sur les voiries et réseaux dans les 5 ans qui suivent la mise en vente.

Le lancement commercial officiel consiste à inviter les locataires à une réunion d'information, au cours de laquelle il leur est présenté les dispositifs de la vente HLM, les conditions et les modalités de rencontre afin d'étudier individuellement leur projet immobilier ou simplement leurs sollicitudes quant à leur devenir de locataire.

La fixation du prix de vente est de la seule responsabilité de la SHLMR conformément à l'article L. 443-12 du CCH.

La SHLMR étudie, en lien avec des évaluateurs immobiliers du territoire, le marché immobilier de son secteur afin de définir des prix de vente en respect du marché de référence d'un bien comparable et du dispositif antispéculatif.

Afin de faciliter l'accès social, la SHLMR soumet à son Conseil d'Administration une décote au prix de référence évalué afin de faire bénéficier à son locataire occupant d'un tarif préférentiel.

A travers son processus de vente de logement, ses produits, ses orientations, la SHLMR ambitionne de donner selon les capacités de chacun l'opportunité de devenir propriétaire élaborant ainsi lui-même son propre parcours résidentiel.

Les groupes d'habitation mis en vente par la SHLMR

La SHLMR a mis 6 groupes d'habitation en vente sur le territoire de la CINOR qui correspondent à peu près à 400 logements avec les opérations : « Cari Cubes 2 », « Foucherolles », « La Marianne », « Moulin à vent », « Samarcande » et « Ylang Ylang ». Ces opérations sont situées sur la commune de Saint-Denis.

A ce jour, il reste 197 logements à vendre dont 88% sont des logements individuels. La majorité concerne les T3 et T4 soit 63 %. Les logements en vente sont à 95 % occupés.

La liste des logements en vente avec les prix et un plan de situation sont joints en annexe.

Aide de la CINOR

Malgré la volonté de la SHLMR de vendre son parc immobilier et les prix de vente en dessous du marché, certaines familles éprouvent de grandes difficultés à financer leurs acquisitions.

La mobilisation de l'aide de la CINOR peut concourir au déblocage de dossiers de certains ménages modestes 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 (voir intermédiaire) de devenir propriétaire de leur logement. Cette aide peut amener de la mixité sociale au sein des opérations avec la venue d'un public intermédiaire.

A titre expérimental, cette aide concerne 20 ménages à hauteur de 3 000 € / logements soit un total de 60 000 €uros.

Les prix de vente de ces logements s'appuient sur des délibérations du conseil d'administration de la SHLMR antérieures à la signature de la convention entre la SHLMR / CINOR.

Le versement de l'aide sera réalisé à la signature de la convention. La SHLMR aura un délai de **24 mois** pour remplir ces objectifs. Dans le cas contraire, la CINOR demandera après mise en demeure une restitution de tout ou d'une partie de la somme versée.

Les crédits nécessaires sont disponibles au budget 2022, section investissement au titre de l'opération « mise en œuvre du PLH »,

En conséquence, je vous demande :

- D'attribuer une subvention de la CINOR d'un montant de 60 000 € à la SHLMR afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages résidant dans le parc social
- D'autoriser le Président à signer la convention avec la SHLMR encadrant l'attribution de cette subvention de la CINOR
- D'autoriser le président à signer les actes y afférents

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.


**Le Président,
Maurice GIRONCEL**


**DELIBERATION N° 2022/5-34
du Conseil de la Communauté
en séance du 17 décembre 2022**

OBJET

**PARTICIPATION FINANCIERE PORTANT SUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOCATAIRES DE LA
SHLMR DU PARC SOCIAL LOCATIF**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2022/5-34 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

Attribue une subvention de la CINOR d'un montant de 60 000 € à la SHLMR afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages résidant dans le parc social

ARTICLE 2

Autorise le Président à signer la convention avec la SHLMR encadrant l'attribution de cette subvention de la CINOR

ARTICLE 3

Autorise le président à signer les actes y afférents

Nombre de votants : 34 (dont 06 procurations)
Suffrages exprimés : 34
Vote pour : 34
Vote contre : 00
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte Clotilde le 22 DEC 2022

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2022/AME/5-34

Participation financière portant sur l'accèsion à la propriété des locataires de la SHLMR du parc social locatif

COMMISSION AMENAGEMENT & ECONOMIE

La Commission émet un avis très favorable et souhaite que cette aide soit élargie aux logements sociaux communaux. Monsieur Erick FONTAINE est sorti et n'a pas participé aux débats.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.