

L'an DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE, le SAMEDI 22 JUIN, à 10 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME 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 13 h 23).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA		par Fernande ANILHA
Ibrahim DINDAR	pour toute la durée de la séance	par Gilbert ANNETTE
Geneviève BOMMALAIS		par Audrey BÉLIM
Karel MAGAMOOTOO	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
David BELDA		par Jean-François HOAREAU
Christelle HASSEN	pour toute la durée de la séance	par Claudette CLAIN
Philippe NAILLET		par Brigitte ADAME
Guillaume KICHENAMA	à compter de son départ à 12 h 55 au rapport n° 24/3-033	par Marie-Anick ANDAMAYE
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	jusqu'au départ de son mandataire à 12 h 44 au rapport n° 24/3-029	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN

DÉSIGNATION DU 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 (37 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2023 : rapports n° 24/3-009 (Régie des Marchés et Droits de Place), n° 24/3-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 24/3-017 (Budget principal).

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	rapport n°
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-005
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	délégué / département	SIDR	24/3-006
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	24/3-021
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	24/3-022
- Jean-Max BOYER	délégué / ville	SPL OPÉ	24/3-032
- Sonia BARDINOT	déleguée / ville	CAUE	24/3-035
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-046
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
(4) <i>Christelle HASSEN</i> (mandataire : Claudette CLAIN)	présidente d'honneur	ARCHÉS-OI	24/3-047
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	lien de parenté	Prends un Asseoir	
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
(5) <i>Jacques LOWINSKY</i>	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	24/3-057

CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
ÉPF...	Établissement public foncier de la Réunion
SIDR	Société immobilière du Département de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
OMS...	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL OPÉ	Société publique locale « Oser pour l'Éducation »
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
BCD	Basket Club dionysien

(1), (2) et (4)

élues absentes à la séance

le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre

(3)

élu parti au rapport n° 24/3-021 à 12 h 30

(5)

élu parti avant examen du rapport n° 24/3-057 à 13 h 21

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS	sortie à 11 h 14	avant examen du rapport n° 24/3-009
	revenue à 11 h 36	au rapport n° 24/3-016
Dominique TURPIN	partie à 11 h 25	au rapport n° 24/3-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 12 h 20	avant vote du rapport n° 24/3-017
	revenue à 12 h 21	au rapport n° 24/3-018
Jean-Pierre HAGGAI	parti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-029
Haroun GANY	sorti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-030
	revenu à 13 h 09	au rapport n° 24/3-047
Guillaume KICHENAMA	parti à 12 h 55	au rapport n° 24/3-033 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE

OBJET Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens
Procédure d'attribution des Logements très sociaux (LTS) communaux vacants

Contexte

Les LTS (Logements Très Sociaux) communaux sont des logements qui ont été réalisés directement par la Ville elle-même dans les années 80, dans le cadre d'une politique volontariste pour résoudre des problématiques spécifiques et l'absence de réponse à des sinistrés.

Ces logements ont été construits avec des subventions de l'Etat, soit sur foncier communal, soit sur le foncier de la SIDR, qui a conduit à une rétrocession des logements concernés à la SIDR au début des années 2000 (les opérations Hyacinthe Carambole au Chaudron et Letchis Ananas au Moufia).

Dès leur conception, ces logements étaient prédestinés à être cédés aux occupants, avec les premières délibérations de mise en vente intervenues dès les années 1990. Plus de 300 logements ont ainsi pu être cédés à leurs occupants et à ce jour 525 logements, répartis en 33 lotissements sur l'ensemble du territoire, sont toujours gérés en direct par la Ville.

Les objectifs sociaux, qui sont inhérents aux aides de l'Etat, ont été atteints pour des financements consentis il y a plus de 40 ans et ces logements ne sont ainsi pas recensés dans l'inventaire des logements sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Toutefois, la Ville a gardé une gestion sociale de ces logements.

La procédure d'attribution actuelle s'opère par l'intermédiaire d'une commission ad hoc mise en place en interne, ainsi qu'une formalisation de la procédure au sein du registre documentaire qui est mis à la disposition du public dans le cadre du label QualiVille. Cette procédure prévoit systématiquement l'étude de plusieurs candidatures et de la prise en compte des ressources des candidats et de leurs différentes situations.

Objectifs poursuivis

Soucieuse des problématiques sociales de son territoire et des tensions de plus en plus forte en matière d'accès au logement, la Ville souhaite ainsi réaffirmer la vocation sociale de ces LTS, en formalisant la procédure idoine et en arrêtant l'installation d'une commission ad hoc, qui s'inspire des modalités de fonctionnement des bailleurs sociaux.

Cette formalisation officielle viendra par ailleurs renforcer la transparence, sur la gestion qui est faite en interne Ville.

Ainsi, la Ville souhaite inscrire règlementairement l'attribution de ces LTS dans le respect du code de la construction et de l'habitation, qui fixe les conditions d'accès au logement social. Conformément à l'article L.441-1 de ce code, les critères d'attribution sont établis en vue de favoriser l'égalité des chances, la mixité sociale, et l'accès au logement pour les catégories de publics les plus vulnérables.

Modalités d'attribution

La procédure d'attribution des LTS à Saint-Denis reposera ainsi réglementaire sur des critères de priorité clairement définis et prévus par le code de l'Habitation et de la Construction.

Les bénéficiaires seront ainsi :

- les personnes physiques de nationalité française ou ayant un séjour régulier sur le territoire français et qui ne constituent pas une menace pour l'ordre public, dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds règlementaires.

L'accès sera réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources qui sont fixés chaque année le 1er janvier par arrêté ministériel, et correspondant au PLS (Prêt Locatif Social). Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement. Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article R. 441-1 du CCH et dans l'arrêté du 29 juillet 1987 révisé chaque année.

Pour le calcul de l'éligibilité, le revenu fiscal de référence de la catégorie de ménage qui est prit en compte est celui de l'année N-2, sauf en cas de baisse significative récente et durable des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

Pour les candidats respectant les critères d'éligibilité, L'article L. 441-1 du CCH liste et unifie les critères prioritaires d'attributions suivants, qui sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats :

- personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé ; ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt-et-un (21) ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois (3) ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Afin d'officialiser la procédure actuelle pratiquée et référencée dans la revue documentaire Qualiville consultable à la direction de l'habitat, la Ville de Saint-Denis instaure une commission ad hoc d'attribution des LTS. Cette commission sera composée comme suit :

- l'élu délégué au Logement et à l'Habitat,
- l'élu(e) du secteur de localisation du LTS,
- la direction de l'Habitat.

Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de la Ville ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'allocation de Logement Familiale (ALF) selon les réglementations en vigueur, les orientations de la Ville en matière de politique d'attribution des LTS, et en examinant au moins trois candidatures par logements, sauf dérogation autorisée par la loi.

La commission ad hoc prendra les décisions dans le respect de :

- la transparence et l'égalité des chances des demandeurs,
- la non-discrimination,
- la mixité sociale des quartiers,
- le soutien au parcours résidentiel des ménages dionysiens.

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des LTS :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La commission sera chargée d'instruire les dossiers, de garantir la transparence et l'équité dans l'attribution des logements, et de veiller au respect des critères d'éligibilité. Elle fonctionnera selon des règles précises établies en concertation avec les parties prenantes de l'habitat social, assurant ainsi un traitement équitable de toutes les demandes.

Je vous demande, en conséquence :

- d'approuver la mise en place de la commission ad hoc selon les modalités décrites dans le présent rapport;
- d'approuver la procédure d'attributions des LTS prenant en considération les critères d'éligibilité et de priorité du logement social ;
- 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 **Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens**
Procédure d'attribution des Logements très sociaux (LTS) communaux vacants

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 l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'Article R. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif ;

Vu le RAPPORT N° 24/3-007 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 de la commission ad hoc selon les modalités décrites dans le rapport.

ARTICLE 2

Approuve la procédure d'attribution des LTS prenant en considération les critères d'éligibilité et de priorité du logement social.

ARTICLE 3

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à prendre toutes les mesures nécessaires et à signer tous les actes et documents y afférents.