

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du jeudi 19 décembre 2024

Membres en exercice : 26
Présents : 18
Procuration(s) : 1
Absent(s) : 7
Nombres de votants : 19
Votes pour : 18
Vote(s) contre : 1
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 9 décembre 2024

DELIBERATION N°DL_CP2024_0314

Relative à la convention sur le droit de réservation du patrimoine social locatif
entre la SIM et le Conseil départemental.

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :

Monsieur Ben Issa OUSSENI, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Monsieur El Anrif HASSANI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

Conseiller départemental représenté :

Monsieur Soibahadine NDAKA donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Conseillers départementaux absents :

Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Monsieur Alain SARMENT, Madame Echati ISSA, Madame Farianti MDALLAH, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_00197 du 1^{er} juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0203 du 19 juillet 2021 relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;

Considérant le rapport n°2024-02412 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;

Considérant l'avis de la commission action sociale et santé en date du 11 décembre 2024 ;

Après en avoir délibéré, par

18 voix Pour

1 voix Contre : Monsieur Daniel ZAIDANI

Le Conseil Départemental,

DECIDE

- Article 1** : d'annuler la délibération N°DL_CP202280052 du 29 mars 2022, la délibération relative à la convention sur le droit de réservation du patrimoine social locatif de la SIM à compter de la date d'adoption de la présente délibération ;
- Article 2** : de valider la nouvelle convention définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du Conseil départemental ;
- Article 3** : d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer cette nouvelle convention (en annexe), ainsi que tous les actes permettant sa mise en œuvre ;
- Article 4** : en application des dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication « et affichage » et sa transmission au représentant de l'État dans le Département.

**Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental**

Ben Issa OUSSENI





CONVENTION BILATERALE DEFINISSANT LES REGLES APPLICABLES AUX RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Entre

Le Département de Mayotte, désigné comme le « Département » dans la présente convention, représenté par Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil Départemental de Mayotte,

Et

La SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE, désignée comme « la SIM » dans la présente convention, Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, au capital social de 9.601.200 €, ayant son siège social Place Zakia MADI BP 91, immatriculée sous le numéro SIREN 094 130 101 au greffe du Tribunal de commerce de Mamoudzou (Mayotte), représentée par son Directeur Général, M. Ahmed Ali MONDROHA, d'autre part.

Préambule :

La présente convention vise à organiser les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu au Département par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans le Département de Mayotte, pour la période triennale 2024-2027.

Article 1 : Champ d'application de la convention

Le droit de réservation du Département s'exerce sur l'ensemble du parc social locatif pour lequel le Département a garanti l'emprunt, en totalité ou partiellement.

Article 2 : Mode de gestion du contingent départemental

Les droits de réservation du Département sont gérés selon le mode de gestion dit « en flux ».

Conformément à l'article R.441-5 du Code de la Construction de l'Habitation (CCH), le Département dispose, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, de 20 % au plus des réservations lorsque l'emprunt est garanti à 100%.

Lorsque ce taux est inférieur à 100%, le taux de réservation est rapporté proportionnellement au niveau de garantie apporté.

Le Département garanti les emprunts de la SIM à 50%.

Aussi, la SIM et le Département s'entendent pour fixer les droits de de réservation du Département à 10%.

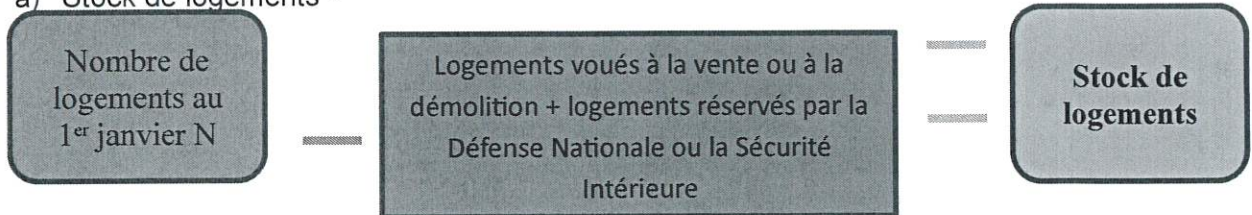
La gestion du contingent départemental est assurée en direct par le Département.

Article 2.1 Principe de détermination du volume annuel du contingent départemental

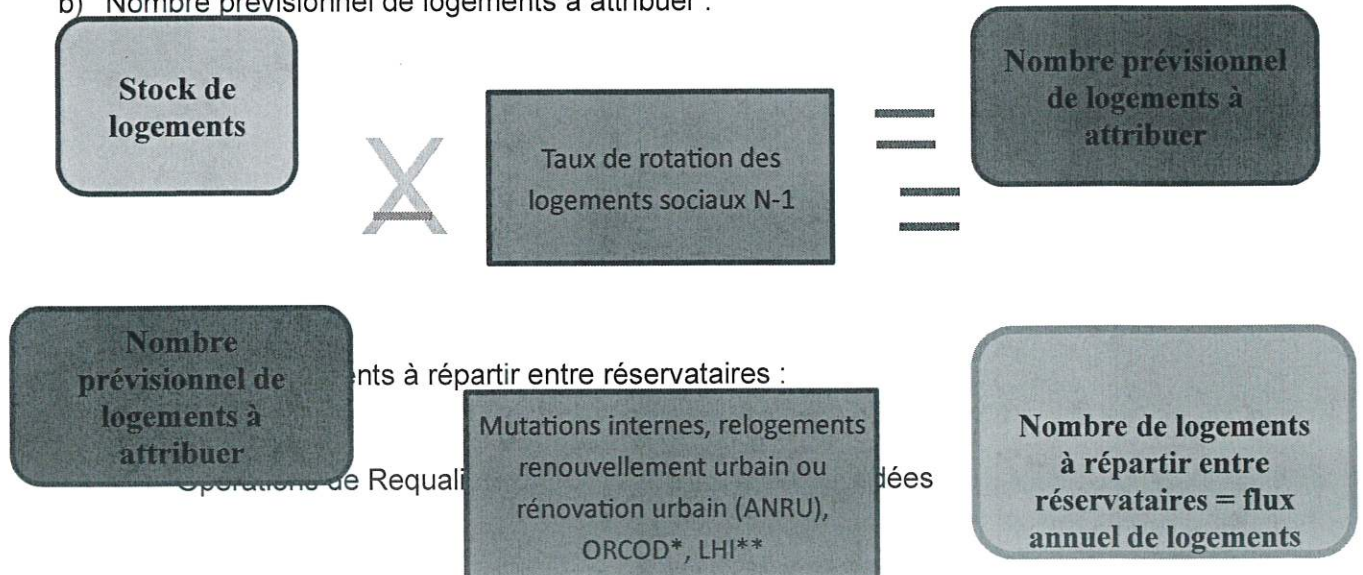
Le Département et la SIM s'accordent sur le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation pour une désignation unique, dite réservation en flux au profit de ménages relevant d'un logement au titre de la mobilisation du contingent départemental.

Les deux parties conviennent de considérer pour la durée de la convention que les droits de réservation annuels seront établis au 1er janvier de chaque année (N) par ces calculs :

a) Stock de logements =

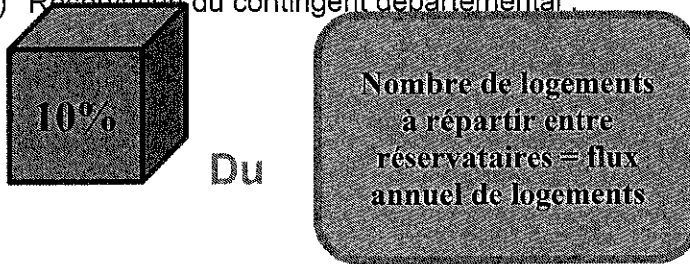


b) Nombre prévisionnel de logements à attribuer :



** Lutte contre l'Habitat Indigne

d) Répartition du contingent départemental :



Les droits de réservations résultant de ces principes sont fixés :

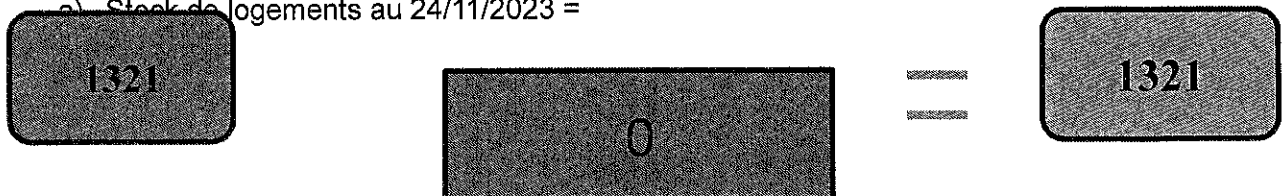
- ci-après pour l'année 2024 ;
- par avenant de mise à jour annuelle à la présente convention pour les années suivantes. L'organisme bailleur s'engage à transmettre au Département un état actualisé et complet arrêté au 31 décembre, des indicateurs nécessaires à l'établissement de cet avenant ainsi que les tableaux de suivi annuel.

Cet état sera transmis le 15 janvier de l'année suivante, au plus tard.

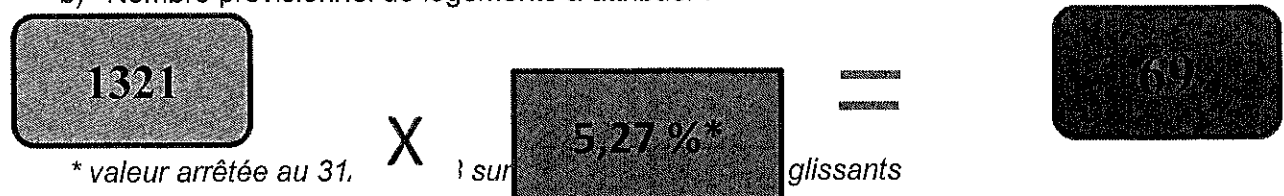
Cette transmission peut se faire par courrier à l'adresse email suivante : logement@cg976.fr

Article 2.2 Détermination du volume annuel du contingent départemental pour l'année 2024

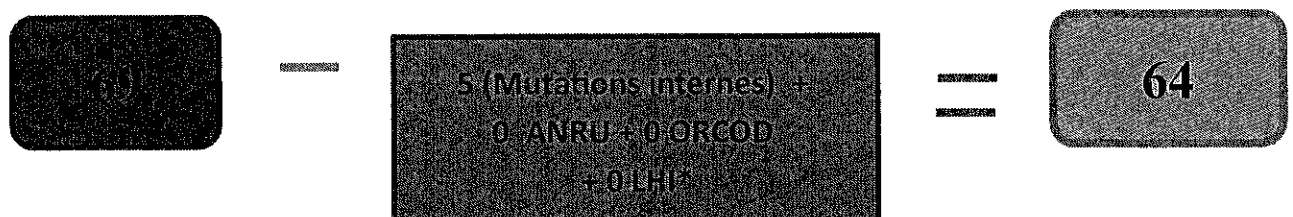
a) Stock de logements au 24/11/2023 =



b) Nombre prévisionnel de logements à attribuer :



c) Nombre de logements à répartir entre réservataires :



* Aucune information au moment de la signature de la convention sur un nombre programmé de relogement ANRU, ORCOD ou LHI.



Il en résulte que les droits de réservation du Département pour l'année 2024 en ce qui concerne les logements remis en location s'élèvent à **7 décisions d'attribution de logements.**

Pour les logements mis en service en 2024, le Département bénéficie également de son droit de réservation de 10%, ces logements et ces réservations sont gérées indépendamment du flux susmentionné.

Article 3 : Les bénéficiaires des attributions de logements sociaux

Le logement social est destiné à favoriser le logement des personnes défavorisées ou aux revenus modestes. A ce titre, son attribution est soumise à des conditions d'éligibilité et de ressources.

Pour obtenir un logement social, un ménage doit remplir certaines conditions :

- ✓ Avoir fait sa demande de logement social et avoir obtenu un numéro unique délivré par le SNE (Système National d'Enregistrement) ;
- ✓ être français ou étranger séjournant régulièrement en France et titulaire d'une carte en cours de validité (carte de résident, de séjour, de ressortissant de la Communauté Européenne ...) ;
- ✓ Avoir des ressources annuelles imposables ajoutées à celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer qui ne dépassent pas un montant maximum réglementé.

L'éligibilité et le caractère prioritaire des demandeurs de logement social au titre du contingent départemental, sont évalués et validés par le Département.

En outre, au-delà des conditions générales susmentionnées, le Département veillera, lors de ses propositions de candidats, à l'adéquation entre les besoins des ménages présentés et les caractéristiques des logements sur les points suivants :

- ✓ Critères détaillés dans les articles ci-après ;
- ✓ Les ressources du ménage et le loyer du logement (via le taux d'effort et reste à vivre) ;

- ✓ La taille du ménage et la typologie du logement ;
- ✓ L'aptitude du ménage à accéder à un logement autonome, ou de l'engagement d'une mesure d'accompagnement vers et dans le logement à son bénéfice.

Une fois les dossiers de demande de logement complets, ceux-ci sont transmis à la SIM. Le Département a la faculté de lister ses candidats dans un ordre qu'il estime prioritaire.

Modalités de signalement au Département de la 1^{ère} mise en service ou de la remise en location des logements :

La SIM s'engage à transmettre au fil de l'eau, dès réception d'un congé de son locataire, tout au long de l'année au Département, la proposition de logement(s) libéré(s).
 La SIM notifie au Département la libération de ces logements, par mail avec accusé de réception, à l'adresse suivante : logement@cg976.fr

Article 4 : Informations à joindre au signalement de mise en service ou de vacance des logements

Les signalements de première mise en service ou de future vacance doivent comprendre les éléments d'informations suivants sur le logement :

- ✓ l'adresse exacte : commune, village, nom de la résidence, rue, numéro du logement ;
- ✓ le plan de localisation de la résidence à l'échelle du village, localisation en Quartier Politique de la Ville ;
- ✓ l'identifiant RPLS (Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux) ;
- ✓ la typologie ;
- ✓ la date à laquelle le logement sera vacant ou mis en service ;
- ✓ la superficie du logement ;
- ✓ l'étage, en précisant s'il y a un ascenseur ;
- ✓ l'accessibilité ou non des parties communes et du logement à une personne en fauteuil roulant ;
- ✓ la présence d'un garage ou d'une cave ;
- ✓ le montant du loyer et des charges, ainsi que leur contenu ;

- ✓ le type de confort climatique ;
- ✓ le Type de financement : Logements Sociaux (LLS), Logements Très Sociaux (LLTS), le Prêt Locatif Social (PLS)... ;
- ✓ Ainsi que le nom et les coordonnées de l'agent référent du chargé de gestion locative du bailleur ayant en charge la gestion du logement et de sa relocation.

Article 5 : Modalités de proposition de candidats par le Département

Le Département dispose d'un délai de 1 mois dans le cas de la mise en service de nouveaux logements.

Dans le cas où le locataire qui donne congé de son logement sollicite 3 mois de préavis, le Département dispose de 30 jours calendaires pour proposer ses candidats ; dans le cas où le locataire qui donne congé de son logement sollicite le préavis réduit à un mois, le Département dispose de 7 jours ouvrés (la date d'accusé de réception faisant foi) pour proposer ses candidats.

Passés ces délais ou sur notification d'absence de candidats adaptés par le Département, l'organisme bailleur « récupère » le logement ; celui-ci n'est toutefois pas décompté du droit de réservation annuel du Département.

Le Département assure la transmission aux candidats de la proposition, possibilité de logement. Il adresse au bailleur la liste priorisée des trois candidats, en indiquant leurs coordonnées et le numéro unique de demandeur.

Dès lors qu'un ou des candidats sont proposés au titre du droit de réservation du Département, ces candidatures sont examinées en priorité par la commission d'attribution de l'organisme bailleur pour le logement en question.

La proposition de candidats est transmise à l'organisme bailleur par mail avec accusé de réception, aux adresses suivantes :

Le Responsable de la Gestion Locative ; SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE ; Place Zakia Madi ; BP91 ; 97600 MAMOUDZOU, et locatif@sim-mayotte.com, ainsi que elsadatte@sim-mayotte.com.

Elle contient l'ensemble des éléments les plus actualisés concernant la situation du candidat que le Département a en sa possession, dont impérativement :

- les coordonnées postales, téléphoniques (et mail le cas échéant) du candidat ;
- les coordonnées postales, téléphoniques (et mail le cas échéant) de tout référent social qui suivrait la situation de celui-ci ;
- Le numéro unique de demandeur ;
- La ou les pièces d'identité ou titres de séjour de toutes les personnes inscrites sur la demande de logement ;
- L'avis d'imposition N-2 de tous les demandeurs inscrits.

A réception des propositions, la SIM informe le Département en temps réel de tout élément susceptible d'empêcher l'attribution du logement.

Article 6 : Modalités de constitution et d'actualisation des dossiers de demande des candidats proposés

La gestion du contingent étant en mode direct, la constitution et l'actualisation des dossiers de demande des candidats proposés est à la charge du Département. Dans le cadre de son accompagnement, celui-ci sollicite auprès du candidat la transmission de tous les éléments nécessaires, conformément à l'Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

En cas de carence ou d'abandon de demande pour l'ensemble des candidats proposés pour le logement à attribuer, l'organisme bailleur en informe le Département (par mail avec accusé réception) à l'adresse email suivante : logement@cg976.fr

L'organisme bailleur « récupère » le logement ; celui-ci n'est toutefois pas décompté du droit de réservation annuel du Département.

Dans l'hypothèse d'une annulation de dédite ou d'un retard de mise en service, le bailleur s'engage à en informer le plus rapidement possible le Département ainsi que les ménages ayant reçu la proposition de logement.

Article 7 : Modalités de l'information du Département sur les décisions prises par la commission d'attribution

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, le Département est destinataire des convocations, de l'ordre du jour et des procès-verbaux de la commission d'attribution logement du bailleur. Le bailleur transmet dès la première CALEOL de l'année le calendrier prévisionnel des commissions dites 'ordinaires'.

L'organisme bailleur informe systématiquement le Département (par mail avec accusé de réception à l'adresse suivante : logement@cg976.fr des décisions de la commission d'attribution portant sur les logements pour lesquels elle a proposé des candidats au titre du droit de réservation du Département, au plus tard 8 jours après celle-ci. Cette information contient :

- dans tous les cas, le procès-verbal de la commission d'attribution, avec mention des décisions prises pour chacun des candidats proposés.
- en cas de non-attribution ou d'irrecevabilité d'une candidature, les motifs de la décision de la commission. Leur exposé doit être suffisamment précis pour permettre au Département d'envisager les mesures nécessaires ou de la présenter sur un logement plus adapté lors d'une prochaine CALEOL.

Il est convenu que soient comptabilisées dans le flux annuel, les attributions locatives (dossiers acceptés en CALEOL) suivies de la signature d'un bail.

En cas de refus de la part des 3 candidats sur un même logement désignés par le Département,

après accord CALEOL, l'offre de logement sera comptabilisée dans le flux annuel, hormis si le motif de refus des 3 candidats désignés par le Département est motivé par l'état insatisfaisant du logement. Le refus des 3 candidats désignés par le Département en raison d'un retard de livraison excessif (à partir de 2 mois après la date de livraison annoncée initialement) ne sera pas non plus comptabilisé dans le flux annuel.

Il est précisé que les motifs de refus seront demandés par le Bailleur et inscrits dans les tableaux de reporting pour permettre un suivi qualitatif.

Article 8 : Durée et modalités de renouvellement de la convention

Cette convention est établie pour une période de 3 ans, avec une mise à jour annuelle par avenant du droit de réservation annuel du Département, et de tous les indicateurs nécessaires au calcul de celui-ci. L'organisme bailleur s'engage à transmettre au Département, avant le 15 janvier de l'année suivante, l'ensemble des indicateurs sur l'année écoulée, nécessaires à la mise en place de l'avenant annuel.

Le renouvellement de la présente convention sera étudié à la fin de la période triennale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature.

Article 9 : Clause de revoyure

Les Parties conviennent de se réunir dans un délai de 6 à 12 mois à compter de la signature de la présente convention afin de faire un point d'étape sur sa mise en œuvre. A cette occasion, les Parties pourront convenir d'adapter ou de modifier la convention. Toute adaptation ou modification fera l'objet d'un avenant.

Article 10 : informatique et libertés

Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour notamment exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

Article 11 : Sanctions

En cas de non-respect par l'organisme bailleur de ses engagements, le Département peut résilier la

convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le Département règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont il bénéficie.

Article 12 : Règlements existants

Le Département reconnaît en outre avoir pris connaissance du Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements ainsi que de la Politique d'Attribution, documents validés par le Conseil d'Administration de la SIM, rendus publics sur son site internet.

Fait à Mamoudzou, le

Le Conseil départemental de Mayotte

Le Directeur Général de la SIM