



**CONVENTION FINANCIERE ENTRE CAP EXCELLENCE ET L'ADIL
GUADELOUPE (EN QUALITE DE STRUCTURE PORTEUSE)
DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT
DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS PRIVES (OLL)
A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION**

ENTRE :

La communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE

Dont le siège social est situé 18 Boulevard Hégésippe LEGITIMUS, à Pointe-à-Pitre, et

Représentée par son Président, Monsieur Éric JALTON.

Ci-après dénommée « CAP EXCELLENCE » d'une part,

ET

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Guadeloupe en
qualité de structure porteuse de l'Observatoire local de Loyers (OLL),

Dont le siège est situé au 501 Résidence Loïc Petit, Rue Ho Chi Minh, Bergevin,

à Pointe-à-Pitre, et représentée par son Président, Louis Galantine,

Ci-après dénommé « le bénéficiaire » d'autre part,

PREAMBULE

Le réseau d'**O**bservatoires **L**ocaux des **L**oyers (OLL) permet de recenser un certain nombre d'indicateurs sur les loyers du parc privé, il contribue également à assurer la transparence du marché et la coordination de politiques locales

Initié en 2013 par le ministère de l'Égalité des territoires et du logement, le dispositif a été relancé en 2017 pour déployer de nouveaux observatoires. Sur notre territoire, la zone retenue pour la 1^{ère} collecte est celle des 3 communes de l'agglomération de CAP EXCELLENCE.

Cette démarche s'articule avec les études et réflexions entreprises par notre EPCI en vue de la mise en œuvre de sa stratégie habitat sur l'ensemble du territoire. En effet, la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) en mai 2022 avec pour ambition stratégique d'améliorer le parc en logement et son cadre de vie, renouveler l'attractivité résidentielle du territoire, diversifier l'offre en logement, accompagner les parcours résidentiels et améliorer la connaissance des habitants et acteurs de l'habitat sur le champ de la compétence habitat.

Aussi, le partage des informations de l'Observatoire Local des Loyers, ainsi que la mise en place de cet outil de veille permettront à l'EPCI de mieux aborder sa stratégie habitat et la stratégie de peuplement pour son territoire.

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM) ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le nombre d'enquêtes par zone d'observation est déterminé en fonction de la structure du parc locatif privé de chaque zone. Afin de garantir au mieux la représentativité des données, l'observatoire enquête auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels.

Bilan du 1er conventionnement

Les travaux de l'observatoire ont permis de mettre en évidence les dynamiques suivantes sur le territoire de Cap Excellence :

- Une augmentation forte des loyers privés au cours des trois dernières années, tant sur l'ensemble du parc privé, que sur les nouvelles mises en location du parc privé,
- Un niveau de tension de la demande important ; les agences privées indiquant que la demande en logement locatif privé est plus importante que l'offre disponible, mettant les propriétaires de bien en position de force tant dans les pratiques des loyers que dans les rapports locatifs, avec des risques de développement de marchand de sommeil, de discrimination à la location, de difficulté à l'exercice du droit au logement, etc,
- Des loyers sur le territoire de Cap Excellence aussi élevés que dans les métropoles hexagonales, alors que la population est ici moins aisée.

L'OLL apporte ainsi :

- Une vision précise sur les montants des loyers privés, logements individuels ou collectifs, par époque de construction ou d'emménagement par type d'habitat ;

- Une aide à la décision politique et la conduite stratégique du Programme Local de l'Habitat, car une meilleure connaissance du le marché permet d'édifier une stratégie de construction plus efficace
- Des données ciblées sur le territoire régulièrement mises à jour à chaque collecte annuelle, fiables et objectives reflétant les dynamiques du marché locatif privé du territoire.

Au regard de l'intérêt de cet outil pour notre territoire, la Collectivité, sollicitée par l'ADIL, accepte d'y apporter son concours financier, selon les modalités définies ci-après.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET ENGAGEMENTS FINANCIERS

Il s'agit de contractualiser la participation financière pour trois ans de la Communauté d'Agglomération CAP EXCELLENCE à la pérennisation de l'Observatoire Local de Loyers (OLL) porté par l'ADIL de Guadeloupe et dont le périmètre d'intervention comprend le territoire de l'agglomération pointoise.

Dans le cadre de cette convention, l'ADIL s'engage à :

- Réaliser la collecte des loyers et informations sur le parc privé en gestion directe et déléguée auprès des locataires, bailleurs, et agences locatives,
- A assurer l'analyse des données recueillies de manière à produire des indicateurs de loyers médian pour les logements en stock et nouvellement mis en location, par typologie, taille de logement, année de construction, date d'emménagement etc, par an et de manière évolutive sur la durée de la convention. Cette analyse sera complétée d'éléments de comparaison avec le parc social, et d'éléments de conjoncture au niveau local et national,
- A produire et à transmettre à Cap Excellence chaque année et au terme de la convention, l'étude annuelle sur le marché locatif privé et sa synthèse,
- A associer Cap Excellence aux comités de suivi et comité de pilotage de l'observatoire.

A ce titre, CAP EXCELLENCE s'engage à inscrire à son budget sa participation au financement de l'OLL, soit une subvention à hauteur de 20 333 euros (vingt mille trois cent trente-trois euros) par an soit un total de 61 000 euros (soixante et un mille euros) sur trois ans dont le bénéficiaire est l'ADIL de Guadeloupe.

En retour, l'ADIL s'engage à partager les résultats de cet observatoire, sous forme de livrable et à associer CAP EXCELLENCE, (représentée par la Direction Générale du Pôle du Renouvellement Urbain et habitat (DGPRU) qui suit ce dossier) à l'ensemble des groupes de travail, comités techniques et comités de pilotage en lien avec les travaux poursuivis par l'ADIL sur l'OLL.

ARTICLE 2 – IMPUTATION BUDGETAIRE

La somme correspondante sera imputée sur le budget principal de Cap Excellence.

ARTICLE 3 – VERSEMENT DES FONDS

Il a été convenu entre les parties que le versement de la subvention par CAP EXCELLENCE sera effectué selon les modalités suivantes :

Pour le millésime 2024 :

- Le 1^{er} versement : dès la signature de la présente convention pour un montant de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) correspondant au démarrage de l'enquête 2024 ;
- Le 2^{ème} versement : au 2nd semestre 2025 pour un montant de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) sur présentation du mémoire recensant les résultats de l'enquête sur le parc de logements privés du territoire pour l'année 2024 ;

Pour le millésime 2025 :

- Le 1^{er} versement : le paiement de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) sur demande d'acompte de l'OLL pour le démarrage de l'enquête 2025 au 1^{er} trimestre 2025 ;
- Le 2^{ème} versement : au 2nd semestre 2026, le paiement de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) sur présentation du mémoire recensant les résultats de l'enquête sur le parc de logements privés du territoire pour l'année 2025 ;

Pour le millésime 2026 :

- Le 1^{er} versement : le paiement de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) sur demande d'acompte de l'OLL pour le démarrage de l'enquête 2026 au 1^{er} trimestre 2026 ;
- Le 2^{ème} versement : au second semestre 2027, le paiement de 10 166, 50 euros (dix-mille cent soixante-six euros et cinquante centimes) sur présentation du mémoire recensant les résultats de l'enquête sur le parc de logements privés du territoire pour l'année 2026.

Cette participation financière sera versée au compte ouvert de l'ADIL de Guadeloupe dont les références bancaires seront transmises aux services financiers de Cap Excellence.

CAP EXCELLENCE étant une personne publique, le paiement se fait uniquement par virement administratif après réception de justificatif (délai de paiement à 30 jours après réception des appels de fonds).

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention est signée pour une durée maximale de 40 mois à compter de sa signature.

Elle pourra prendre fin par anticipation après le versement du solde de la subvention.

La convention pourra être prorogée par avenant, si le solde de la subvention n'était pas versé dans le délai de 40 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

ARTICLE 5 – CONTROLE

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle sur pièces et sur place par toute personne missionnée par la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE.

ARTICLE 6 – REVERSEMENT - RESILIATION

En cas de non-respect des clauses de la présente convention, de la non-exécution totale ou partielle de l'opération dans les délais fixés par la présente convention, de l'utilisation des fonds non conforme à l'objet de la présente convention, ou du refus de se soumettre aux contrôles, le Président de CAP EXCELLENCE, pourra décider de mettre fin à la participation financière et d'exiger le remboursement partiel ou total des sommes versées.

ARTICLE 7 – PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives de la convention sont, outre le présent document, les pièces sises en annexes.

ARTICLE 8 – LITIGES

En cas de litige, le tribunal compétent est le tribunal administratif de Basse-Terre.

Fait à POINTE-A-PITRE, le

Pour CAP EXCELLENCE Le Président Eric JALTON	Pour l'ADIL de la Guadeloupe Le Président Louis GALANTINE
---	--