



CONVENTION FINANCIÈRE

Entre Cap Excellence & les Bailleurs
relative au dispositif de minoration
de loyer dans le cadre du relogement
des ménages issus des sites de
renouvellement urbain de
l'agglomération de Cap Excellence



ENTRE LES BAILLEURS :

- **La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG),**

Dont le siège social est situé lot 5 Grand-Camp La Rocade – 97139 Abymes, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Olivier BAJARD** ;

- **La SIKOA,**

Dont le siège social est situé Résidence Vatable – 6^{ème} étage – 97110 Pointe-à-Pitre, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Jules GOVAL** ;

- **La SEMSAMAR,**

Dont le siège social est situé Parc d'Activités de la Jaille – bât 1 et 2 – 97122 Baie-Mahault, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Jean-Luc BENJAMIN** ;

- **La SEMAG,**

Dont le siège social est situé Grand-Camp la Rocade – 97139 Abymes, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Henry LAVENTURE** ;

- **La SP HLM,**

Dont le siège social est situé Immeuble Poinsettia, 12 rue Paul LACAVE – 97110 Pointe-à-Pitre, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Dominique JOLY** ;

D'une part,

ET

La communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE,

Dont le siège social est situé 18 Boulevard Hégésippe LEGITIMUS, 97110 Pointe-à-Pitre Représentée par son Président, **Monsieur Éric JALTON.**

D'autre part.

- **VU** la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- **VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- **VU** l'arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;
- **VU** la Convention Intercommunale d'Attribution de Cap Excellence, et son annexe la charte de relogement, signées le 12 mai 2022 ;
- **VU** la délibération du 24 juin 2022, adoptant le Programme Local de l'Habitat de Cap Excellence ;
- **VU** la convention partenariale RUCAP signée le 13 juillet 2023 ;
- **VU** l'arrêté du 28 novembre 2023, relatif aux modalités d'octroi de l'aide "Relogement des ménages avec minoration de loyer" ;

PREAMBULE

Le 13 juillet 2023, Cap Excellence, porteur de projet et ses partenaires, ont signé la convention partenariale de renouvellement urbain de Cap Excellence, qui vise la transformation profonde et durable de 6 quartiers, afin de développer un cadre de vie qualitatif, favoriser la mixité sociale et l'attractivité du territoire.

Ce projet engendre un nombre important de relogements, tant du parc social que du parc privé. Ainsi, c'est environ 950 ménages qui seront relogés.

Résidence	Type	Nombre de relogement
Bergevin	Collectif social SIG	333
Chicanes	Collectif social SIG	136
Lauriers - Mandela	Collectif social SIKOA	389
Vieux-Bourg	Habitat individuel privé dégradé	112

Afin de garantir un processus qualitatif de relogement aux ménages du projet RUCAP, une charte de relogement a été signée le 12 mai 2022, entre les différents partenaires pour permettre de créer les conditions favorables à un relogement de qualité, offrant des parcours résidentiels positifs tout en encourageant la mixité dans les quartiers.

L'engagement des parties prenantes de la charte permet de mettre en œuvre une stratégie de relogement adaptée aux choix et aux capacités financières des ménages tout en veillant à répondre aux objectifs de rééquilibrage du territoire.

Pour ce faire, la charte de relogement fixe des objectifs communs aux partenaires, à savoir :

- Proposer des parcours résidentiels ascendants, adaptés aux besoins et aux aspirations des ménages,
- Adapter les propositions et l'offre de logement aux capacités financières des ménages,
- Favoriser la mixité sociale,
- Accompagner les ménages dans leur projet résidentiel et leur parcours d'insertion,
- Limiter le taux d'effort des ménages à 25% pour les ménages les plus modestes, et à 30% pour les autres ménages, afin de les stabiliser financièrement à la suite de leur relogement.

L'enjeu est de faciliter et d'impulser la prise de décisions de locataires légitimement réticents et hésitants à quitter leur logement, dans un environnement où l'offre de logements neufs s'est fortement raréfiée au regard des prévisions. Il s'agit aussi de compenser partiellement l'inflation des coûts de production qui a creusé encore plus l'écart de loyers entre les logements à démolir et ceux livrés récemment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Afin de limiter le taux d'effort des ménages et pour adapter les propositions et l'offre de logement aux capacités financières des ménages, les partenaires ont engagé courant 2022 des réflexions pour la mise en place d'un dispositif de minoration de loyer global, prenant en compte le dispositif préexistant de l'ANRU, complété par des concours financiers de CAP Excellence et du DEPARTEMENT.

Ce dispositif constitue un réel levier pour accélérer le relogement, susciter l'adhésion des ménages aux propositions de relogement et leur donner accès à un parc de qualité à prix accessible. L'ensemble des ménages des Lauriers, Chicanes, Bergevin et Vieux - Bourg, relogés dans du parc social, peuvent en bénéficier.

Ce dispositif de minoration de loyer global s'appuie sur l'aide forfaitaire de l'ANRU. L'ANRU propose en effet à tout bailleur « relogeur » qui :

- Appliquerait un loyer après relogement inférieur au plafond APL,
- Dans un logement neuf, ou conventionné depuis moins de 5 ans, ou ayant bénéficié d'une demande de permis de construire déposée après le 1^{er} septembre 2006 pour les relogements effectués avant le 1er octobre 2023, ou mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1er janvier 2009 pour les relogements effectués à compter du 1er octobre 2023,

une aide forfaitaire allant de 2000€ à 13000€ selon la typologie de logement, quel que soit la durée d'occupation du logement par le ménage relogé.

Montant de l'aide forfaitaire de l'ANRU pour minoration de loyer inscrit au RGA du 01/01/2021	
Typologie logement	Montant
T1 & T2	2 000€
T3	7 000€
T4	10 000€
T5 et +	13 000€

A noter, le montant de l'aide forfaitaire pourra être majoré en cas d'accord du comité d'engagement, comme prévu dans l'arrêté du 28 novembre 2023. Une demande en ce sens est en cours d'instruction.

Dans le cadre de la mise en place du dispositif global de minoration de loyer, et afin de mieux prendre en compte les spécificités locales, à savoir des durées d'occupation du parc social plus longues, et un écart plus important entre le loyer APL et les loyers pratiqués, les partenaires ont souhaité abonder l'aide forfaitaire de l'ANRU pour minimiser la perte financière encourue par les bailleurs et faciliter la mise en œuvre de loyers minorés pour les ménages à reloger.

Ce dispositif global, en se basant sur les règles d'application fixées par le RGA (loyer APL, logement neuf ou récent, aide forfaitaire par typologie, minoration pendant toute la durée d'occupation du ménage), propose de compléter le forfait ANRU pour couvrir strictement l'effort financier consenti par le bailleur pendant la durée d'occupation moyenne locale.

Après échange avec les bailleurs du territoire, la durée moyenne d'occupation retenue pour la mise en place du dispositif et le calcul de l'aide est la suivante :

Durée d'occupation moyenne en années au niveau local par typologie	
T1	8,9
T2	7,7
T3	8,2
T4	10,3
T5	10,3
T6	5,8

Au-delà de ces durées d'occupation moyennes, les bailleurs s'engagent à maintenir les ménages en place aux mêmes conditions de loyers. Ils supporteront en conséquence, les pertes de loyer non compensées par la minoration de loyer tant que la famille occupe ce logement.

Compte tenu de ce qui précède, il est acté entre les parties, les dispositions suivantes :

On entend par « relogeur » tout bailleur du territoire qui accueille au sein de son parc un ménage à reloger issus d'un site de démolition de la RUCAP.

ARTICLE 1 – OBJECTIF DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de contractualiser la mise en place du dispositif de minoration de loyer et les modalités d'application de la minoration de loyer et de versement aux bailleurs « relogeurs » de l'aide financière globale.

ARTICLE 2 – MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DE LA CONVENTION

La mise en œuvre du dispositif de minoration de loyer repose sur :

- Le respect des règles déterminées par le RGA de l'ANRU et de la note d'instruction de la Directrice générale de l'ANRU du 28 novembre 2023 relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer,
- L'analyse fine de chaque situation et le calcul de montant global nécessaire,
- La prise de décision collégiale par les membres du comité de suivi restreint, à savoir les bailleurs « relogeurs » et "démolisseurs", l'opérateur en charge du relogement des ménages issus du secteur de Vieux-bourg, Cap Excellence et la Deal.

2.1 Les règles du dispositif de minoration de loyer global

Afin de bénéficier du dispositif de minoration de loyer global, le bailleur “relogeur” s’engage à appliquer le loyer plafond APL ci-dessous correspondant à la typologie du ménage relogé.

Typologie de ménage	Montant des plafonds de loyer APL (Arrêté du 16 aout 2022)	Nouveau montant des plafonds de loyer APL (arrêté du 22 septembre 2023)	Plafonds de loyer de référence applicable à partir du 1 ^{er} octobre 2023 (majoration de 10%)
Personne seule	309€	320€	351€
Couple sans PAC	372€	386€	424€
Ménage 1 PAC	421€	436€	479€
Ménage 2 PAC	482€	498€	549€
Ménage 3 PAC	543€	561€	618€
Ménage 4 PAC	604€	624€	687€
Ménage 5 PAC	665€	688€	757€
Ménage 6 PAC	726€	751€	826€

Ce loyer plafond sera maintenu pendant toute la durée d’occupation du ménage. A la libération du logement, le bailleur pourra appliquer de nouveau le loyer initial.

Le dispositif de minoration de loyer global ne s’applique que pour les relogements dans du parc neuf, conventionné depuis moins de 5 ans, ou ayant bénéficié d’une demande de permis de construire déposée après le 1er septembre 2006, ou mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1er janvier 2009 pour les relogements effectués à compter du 1er octobre 2023.

Le respect de ces deux règles permet au bailleur de bénéficier, après analyse et validation par le comité de suivi, d’une aide financière globale composée du forfait ANRU et d’un complément du Département et de Cap Excellence.

Cette aide financière globale :

- Couvre la perte financière du bailleur pendant la durée d’occupation moyenne du logement (cf : tableau plus haut),
- et est versée en une fois, quelle que soit la durée d’occupation du logement par le ménage.

Lorsqu'un ménage reste locataire d'un logement à loyer minoré au-delà de la durée d'occupation moyenne estimée pour sa typologie, le bailleur prend ainsi à sa charge la poursuite de la minoration de loyer.

Ainsi le complément financier est strictement individualisé, en fonction de la typologie du ménage et du loyer initial du bailleur.

Pour les relogements effectués avant le 1^{er} octobre 2023, le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé ne doit pas dépasser le plafond de loyer de référence (soit le plafond de loyer du barème APL applicable à la date de signature du bail).

Pour les relogements effectués à compter du 1^{er} octobre 2023, le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé doit respecter deux conditions cumulatives :

- Il ne doit pas dépasser le plafond de loyer référence. Ce plafond de référence correspond au plafond du barème APL applicable à la date de signature du bail, majoré de 10%,
- Il a fait l'objet d'une réduction effective c'est-à-dire que loyer fixé pour le ménage relogé doit être inférieur à celui qui aurait été pratiqué par le bailleur en l'absence de mobilisation du logement pour le relogement du ménage considéré.

NB : Les loyers plafonds APL et les forfait ANRU sont revus régulièrement, et peuvent évolués sur la durée de la convention. Aussi, les plafonds de références applicable à partir du 1^{er} octobre 2023 tiennent compte de la majoration de 10% et de la règle de l'arrondi.

2.2 L'Analyse fine et le calcul du montant de l'aide financière

Afin de juger de la pertinence de l'application de l'aide financière globale, Cap Excellence analysera la situation de chaque ménage dont la proposition de relogement engendre un taux d'effort supérieur à 25%.

Pour cela, sur la base des informations transmises par les bailleurs démolisseurs, le(s) opérateur(s) en charge du relogement des ménages du secteur de Vieux-bourg et relogeurs dans le tableau de suivi à savoir :

- Typologie et montant du loyer HC pour le logement initial,
- Typologie et montant du loyer HC pour le logement futur,
- Montant des charges,
- Taux d'effort du ménage pour le logement initial,
- Taux d'effort du ménage pour le logement futur,
- Ressources du ménage,
- Composition du foyer,
- Aide au logement initiale et future,

Cap excellence effectuera des simulations qui permettront de déterminer le montant exact de l'aide financière globale pour couvrir la durée d'occupation moyenne et l'effort financier consenti par le bailleur pour la minoration. Aussi, pour faciliter ce travail d'analyse et le positionnement des ménages, les bailleurs « démolisseurs » et « relogeurs » s'engagent à transmettre à Cap Excellence des données fiables et complexes au plus tard 3 jours avant le comité de suivi relogement.

2.3 La prise de décision collégiale par le comité de suivi restreint

Sur la base des simulations effectuées par Cap Excellence, les membres du comité de suivi restreint, à savoir les bailleurs "relogeurs" ; les bailleurs "démolisseur", la Deal, le Département et Cap Excellence arbitrent sur la pertinence d'appliquer pour chacun des ménages la minoration de loyer.

L'enveloppe financière étant stricte, et afin d'éviter les effets d'aubaine et de captivité du parc social, l'arbitrage collégiale devra développer une analyse qualitative de chaque cas.

Cette analyse qualitative tient compte des éléments suivants :

- Les ménages éligibles sont ceux identifiés dans le plan de relogement global arrêté au 31/12/2023 pour les ménages issus du parc social, et les ménages identifiés dans les enquêtes sociales à venir pour le secteur d'habitat informel de Vieux Bourg ;
- Le montant global de l'aide financière attribué par relogement doit être inférieur à 15 000€ pour les typologies T1, T2 et T3, et inférieur à 20 000€ pour les typologies au-delà du T3 : des solutions de relogement doivent être trouvées dans le parc ancien, par une mobilisation de la vacance et le travail sur les mutations ou dans l'offre en accession existante ou à développer,
- Le parcours résidentiel du ménage, et notamment les perspectives de décohabitation à court terme pour les familles avec des enfants majeurs dans de grandes typologies,
- L'adéquation du logement avec la composition du ménage ; il s'agira de limiter l'usage de la minoration de loyer pour les relogements en T3 en situation de sous occupation,
- L'adéquation du financement du logement (LLTS/LLS) avec les plafonds de ressources du ménage, afin d'éviter les écueils d'un relogement systématique en LLS neuf pour des ménages éligibles au LLTS.

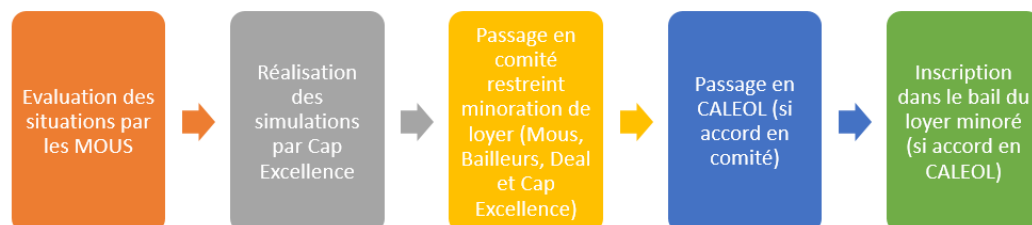
La décision d'attribution d'un logement par la CALEOL à un ménage bénéficiant de la minoration ne peut intervenir qu'après décision favorable du comité restreint d'attribution de l'aide.

2.4 L'obligation de confidentialité et non divulgation

L'analyse, l'application et la décision de mise en place de la minoration de loyer sont strictement confidentielles. Elles ne doivent à aucun moment être communiquées au ménage. Le loyer indiqué dans le bail et porté à la connaissance du ménage est le loyer minoré, sans informer du dispositif de minoration de loyer. Le montant du loyer avant réduction sera

renseigné dans l'état déclaratif. Cette information permet de s'assurer de l'impact de l'aide et pourra faire l'objet, via E-Rime, d'un traitement anonymisé dans le cadre d'une démarche évaluative.

Ainsi, le bailleur « relogeur » qui accueille dans son parc un ménage bénéficiant dudit dispositif s'oblige à une règle de non-divulgaration au locataire.



ARTICLE 3 – MOYENS FINANCIERS DEDIES AU DISPOSITIF GLOBAL DE MINORATION DE LOYER

Cap Excellence et le Département ont convenu d'abonder en fonds propres l'aide de l'ANRU pour un montant total inscrit à la Convention RUCAP de **3 639 956 €**, dont **987 978, 25 €** pour le Département (qui en a confié la gestion à CAP EXCELLENCE par convention du 13 juillet 2023.) et **987 978, 25 €** pour l'agglomération, et 1 664 000 € de forfait ANRU.

Les bailleurs sociaux contribuent ainsi financièrement au dispositif en absorbant à leur charge la minoration de loyer lorsqu'un ménage reste locataire au-delà de la durée d'occupation moyenne correspondant à sa typologie.

ARTICLE 4 – IMPUTATION BUDGETAIRE ET REPARTITION DES FONDS

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

Afin d'encourager le relogement en inter-bailleur, l'enveloppe globale est répartie entre chaque bailleur du territoire, proportionnellement à sa part du parc social présent sur le territoire communautaire.

La consommation annuelle par bailleur sera présentée en Conseil Communautaire, et la répartition de l'enveloppe globale pourra être réajustée en fonction de la consommation effective.

	Nombre de logements	Pourcentage	Enveloppe par bailleur
SIG	10007	50,3%	993 587,84 €
SIKOA	5802	29,2%	576 076,41 €
SEMAG	1555	7,8%	154 394,83 €
SEMSAMAR	1517	7,6%	150 621,84 €
SPHLM	1020	5,1%	101 275,07 €
Total	19901	100,0%	1 975 956,00 €

ARTICLE 5 – MODALITES ET SUIVI DES VERSEMENTS

Il a été convenu entre les parties que l'aide au dispositif de minoration de loyer ANRU (part Département et part Cap Excellence) sera versée par Cap Excellence aux différents bailleurs "relogeurs" sur la base de l'état déclaratif annuel des relogements éligibles à la minoration de loyer de l'année n-1, transmis avant le 30 mars de chaque année. Les modalités de versement de la part ANRU seront définies ultérieurement par avenant à conclure avant le 31/12/2024.

Pour le versement des parts CAP Excellence et Département, une demande de paiement intégrant un mémoire du relogement devra être transmis aux services de Cap Excellence. Ce mémoire sera composé de l'état déclaratif annuel des relogements éligibles à la minoration de loyer, précisant le montant par logement.

Cette participation financière sera versée en une fois et annuellement sur le compte de chaque bailleur « relogeur » dont les références bancaires seront transmises aux services financiers de Cap Excellence.

Étant une personne publique, le paiement se fait uniquement par virement administratif après réception de justificatifs.

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention est signée pour une durée de 10 ans.

ARTICLE 7 – MODALITES DE SUIVI ET DE CONTROLE DU DISPOSITIF

Afin de permettre le suivi et le contrôle du dispositif,

- Les bailleurs relogeurs s'engagent à transmettre à Cap Excellence les numéros de lots des logements sur lesquels les ménages bénéficiant de la minoration de loyer ont été positionnés,
- Les bailleurs sociaux s'engagent à transmettre à Cap Excellence, sous forme anonymisée à un instant T et tous les deux ans, à la suite des résultats des enquêtes SLS / OPS, les éléments suivants concernant les ménages ayant bénéficié d'une minoration de loyer :
 - Le ménage est-il toujours dans le logement ?
 - Le loyer,
 - Le montant de l'allocation logement,

- Le taux d'effort,
- La composition familiale,
- Les ressources du ménage,
- La famille est-elle en impayé et si oui de combien ?
- Difficultés soulevées.

ARTICLE 8 – Départ anticipé du ménage

Dans le cas où un ménage quitterait son logement avant la mi-parcours de la durée d'occupation moyenne correspondant à sa typologie (cf. Tableau plus bas) le bailleur relogeur s'engage à :

- Faire des propositions de relogement au sein de son parc et faire suivre la minoration de loyer au ménage dans son nouveau logement et au sein de son parc (dans le cas d'une mutation chez le même bailleur),
- Dans le cas où le ménage ne serait pas relogé au sein du parc du même bailleur (interbailleur, décès, départ vers le parc privé, etc) à maintenir la minoration de loyer pour un tour, au bénéfice de ménages prioritaires désignés par le comité de suivi restreint.

Typologie	Mi-parcours de la durée moyenne d'occupation
T1	4 années
T2	4 années
T3	4 années
T4	5 années
T5	3 années

De ce fait, les bailleurs relogeurs s'engagent à informer Cap excellence de toute libération anticipée du logement.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification à cette convention se fera par avenant. A cet effet, Cap Excellence s'engage à communiquer tous les éléments aux différents partenaires.

ARTICLE 10 – LITIGES

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

Fait à POINTE-A-PITRE, le

SIGNATAIRES

<p>Pour CAP EXCELLENCE Le Président,</p> <p>Éric JALTON</p>	<p>Pour la SIG Le Directeur Général</p> <p>Olivier BAJARD</p>
<p>Pour la SIKOA Le Directeur Général</p> <p>Jules GOVAL</p>	<p>Pour la SEMAG Le Directeur Général</p> <p>Henri LAVENTURE</p>
<p>Pour la SPHLM Le Directeur Général</p> <p>Dominique JOLY</p>	<p>Pour la SEMSAMAR Le Directeur Général</p> <p>Jean-Luc BENJAMIN</p>