

Séance Officielle du 11 juillet 2017

RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL

**MODIFICATION DES MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES CHARGES DES
LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE**

La Collectivité Territoriale dispose d'un parc locatif de 32 logements sociaux destinés aux personnes à revenus modestes et gérés, par convention, par la Coopérative immobilière des îles Saint-Pierre et Miquelon (CISPM). Elle offre ainsi une réponse locale pertinente au regard des difficultés des habitants à se loger à prix modéré.

Cependant le système actuel de calcul du montant du loyer apparait inadapté. En effet, le montant des loyers est aujourd'hui déterminé en fonction des ressources des locataires et correspond à 25% de l'ensemble des ressources mensuelles imposables du ménage occupant les lieux, charges locatives non-comprises. Ce système impose une révision régulière des loyers en fonction de l'évolution de la situation familiale et financière des locataires, ce qui s'avère compliqué, les changements de situation étant rarement déclarés au gestionnaire. Il se révèle ainsi source d'iniquité entre les locataires et induit une sous-occupation des logements. De plus, du point de vue du bailleur, il ne permet pas une gestion prévisionnelle satisfaisante du bâti dans la mesure où les recettes sont fluctuantes et ne permettent pas d'effectuer les provisions nécessaires à la réalisation des rénovations et réparations.

Aussi, afin d'améliorer la gestion du parc social et de favoriser l'équité entre les locataires, il est proposé de modifier les modalités de calcul et de déterminer le montant du loyer et des charges locatives en fonction de la surface habitable et d'un prix au mètre carré. Ce prix au mètre carré serait de 4,5 euros pour le loyer et de 2,90 euros pour les charges.

Il convient de noter que les locataires ayant de faibles ressources et éprouvant des difficultés à payer leur loyer pourront faire appel au dispositif des aides sociales facultatives de la Collectivité et solliciter une aide au loyer auprès du service Actions Solidaires.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le 1^{er} Vice-Président,

Bernard BRIAND

Tableau indicatif des loyers et charges du parc social
Calcul au mètre carré

Appartement	Superficie	Loyer 4,5 €/m²	Charges 2,90 €/m²	Total
G01	55,13	248,09	159,88	407,96
G02	54,77	246,47	158,83	405,30
G03	45,35	204,08	131,52	335,59
G04	45,47	204,62	131,86	336,48
G05	65,53	294,89	190,04	484,92
G06	61,67	277,52	178,84	456,36
G07	47,9	215,55	138,91	354,46
G08	53,14	239,13	154,11	393,24
G09	57,06	256,77	165,47	422,24
G10	47,46	213,57	137,63	351,20
G11	26,63	119,84	77,23	197,06
G12	41,56	187,02	120,52	307,54
G13	72,47	326,12	210,16	536,28
G14	82,56	371,52	239,42	610,94
G15	41,23	185,54	119,57	305,10
A0	45,44	204,48	131,78	336,26
A1	50	225,00	145,00	370,00
A2	50,46	227,07	146,33	373,40
A3	65	292,50	188,50	481,00
A4	50,26	226,17	145,75	371,92
A5	66	297,00	191,40	488,40
B0	82,85	372,83	240,27	613,09
B1	82,85	372,83	240,27	613,09
B2	82,85	372,83	240,27	613,09
C0	82,85	372,83	240,27	613,09
C1	104,13	468,59	301,98	770,56
C2	104,13	468,59	301,98	770,56
H01	41,07	184,82	119,10	303,92
H02	41,86	188,37	121,39	309,76
B01	53,22	239,49	154,34	393,83
B02	39,84	179,28	115,54	294,82
B03	39,84	179,28	115,54	294,82

Séance Officielle du 11 juillet 2017

DÉLIBÉRATION N°242/2017

**MODIFICATION DES MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES CHARGES DES
LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE**

LE CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

- VU** la loi organique n°2007-223 et la loi n°2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et notamment son article 1^{er} qui dispose que garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ;
- VU** la délibération n°329 du 18 décembre 2015 du Conseil Territorial relative à la mise en place d'un comité technique et d'une commission territoriale d'attribution des logements sociaux du parc social de la Collectivité Territoriale ;
- VU** la convention entre la Coopérative immobilière des îles Saint-Pierre et Miquelon (CISPM) et la Collectivité territoriale pour la gestion des logements locatifs sociaux de la Collectivité territoriale en date du 27 janvier 2000 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de modifier les modalités de calcul des loyers et des charges des logements sociaux du parc social de la Collectivité Territoriale

SUR le rapport de son Vice-Président

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

Article 1 : Le Conseil Territorial décide de modifier les modalités de calcul des loyers des logements sociaux du parc social de la Collectivité Territoriale, selon la formule suivante :

Prix de base au m² x surface du logement loué

Article 2 : Au loyer calculé selon les modalités définies ci-dessus, s'ajoute une provision pour charges récupérables également calculée au mètre carré.

Article 3 : Le prix de base au mètre carré est fixé à 4,5 euros ; le montant de la provision pour charges au mètre carré est fixé à 2,90 euros.

Article 4 : Ces nouvelles modalités de calcul entrent en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2017. Elles s'appliquent aux nouveaux entrants comme aux locataires actuels. Elles ne s'appliquent pas aux logements jeunes appartenant à la Collectivité Territoriale.

Article 5 : Le montant des loyers et des charges des logements locatifs sociaux sera révisé annuellement par délibération du Conseil Territorial.

Article 6 : La présente délibération abroge au 1^{er} octobre 2017 toutes les dispositions antérieures relatives au mode de calcul des loyers et des charges des logements sociaux de la Collectivité Territoriale.

Article 7 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmise au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Adopté

19 voix pour
00 voix contre
00 abstention
Conseillers élus : 19
Conseillers présents : 17
Conseillers votants : 19

Transmis au Représentant de l'État

Le 18/07/2017

Publié le 18/07/2017

ACTE EXÉCUTOIRE

Le Président,

Stéphane ARTANO

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente délibération est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;
- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (*)

(*) Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.