

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 JUIN 2016

<p>DELIBERATION N° : 20160610_7</p> <p>OBJET : Révision des prix des loyers pour étudiants à Saint-Denis</p> <p>NOTA : Le Député-Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le :</p> <p style="text-align: center;">21 JUIN 2016</p> <p>Nombre des conseillers en exercice : 39</p> <p>Présents : 29 Procuration : 7 Votants : 36 Abstention : 0 Exprimés : 36</p>	<p>L'an deux mille seize, le dix juin à dix-sept heures vingt deux minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de monsieur Patrick LEBRETON, Député-Maire</p> <p>LEBRETON Patrick - LANDRY Christian - BAUSSILLON Inelda - MUSSARD Harry - MUSSARD Rose Andrée - VIENNE Axel - BATIFOULIER Jocelyne - YEBO Henri Claude - LEBRETON Blanche - LEBON Jean Daniel - LEJOYEUX Marie Andrée - MOREL Harry Claude - GERARD Gilberte - LEBON Guy - VIENNE Raymonde - KERBIDI Gérald - JAVELLE Blanche Reine - HUET Marie Josée - HUET Henri Claude - COURTOIS Lucette - D'JAFFAR M'ZE Mohamed - BOYER Julie - PAYET Yannis - GEORGET Marilyne - HOAREAU Sylvain - GUEZELLO Alin - FONTAINE Olivier - FRANCOMME Brigitte - MALET Harry</p> <p>Représentés</p> <p>GRONDIN Jean Marie représenté par YEBO Henri Claude HOAREAU Claudette représentée par BAUSSILLON Inelda LEBON Marie Jo représentée par GERARD Gilberte NAZE Jean Denis représenté par PAYET Yannis ETHEVE Corine représentée par HUET Marie Josée RIVIERE François représenté par GUEZELLO Alin PAYET Priscilla représentée par FONTAINE Olivier</p> <p>Absents</p> <p>HOAREAU Jeannick - ASSATI Marie Pierre - GUEZELLO Rosemay</p>
<p>L'élu délégué Christian LANDRY</p>  	<p>Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.</p> <p>Madame Blanche Reine JAVELLE, conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.</p>



Séance du 10 juin 2016

DÉLIBÉRATION N° : 20160610_7

OBJET :

Révision des prix des loyers pour étudiants à Saint-Denis

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Député-Maire expose :

Afin d'offrir aux étudiants de Saint-Joseph amenés à poursuivre leurs études à Saint-Denis un logement à un prix raisonnable, la Commune loue à une vingtaine d'entre eux une chambre dans les appartements dont elle a fait l'acquisition dans la résidence les Mousquetaires située Rue Bourgogne à Sainte-Clotilde. Cette location comprend une chambre individuelle et les parties communes aux quatre étudiants d'un même appartement.

Par délibération n° 16 du conseil municipal du 05 novembre 2001, le montant du loyer a été fixé comme suit :

- Loyer mensuel : 183,00 € toutes charges comprises (TEOM, eau, électricité, charges de copropriété, travaux),
- Dépôt de garantie : 153,00 €.

La dernière révision a été appliquée sur les coûts des locations faites au cours de l'année universitaire 2015/2016. Les montants du loyer et du dépôt de garantie étaient fixés comme suit :

- Loyer mensuel : 207,72 € toutes charges comprises (TEOM, eau, électricité, charges de copropriété, travaux),
- Dépôt de garantie : 207,72 €.

Comme prévu dans le contrat de location, il convient de réviser le coût du loyer pour la prochaine rentrée sur la base de l'indice de référence des loyers de l'INSEE du 1er trimestre 2016 paru le 13 avril 2016. Il est égal à 125,26 et a augmenté de 0,06 % par rapport à l'indice du 1^{er} trimestre 2015 qui était de 125,19. Le nouveau loyer pourra donc être au plus égal à :

$$\begin{array}{r} 207,72 \text{ € (Loyer actuel)} \times 125,26 \text{ € (indice 1er trimestre 2016)} \\ \hline 125,19 \text{ € (indice 1er trimestre 2015)} \end{array} = 207,84 \text{ €}$$

Le dépôt de garantie, égal au coût d'un loyer mensuel est fixé lui aussi à 207,84 €.

Le bail étant généralement conclu pour la durée d'une année universitaire, ce nouveau montant ne sera applicable qu'à compter de la rentrée d'août 2016.

Aussi, afin de donner aux étudiants la possibilité de régler la moitié de la somme due quand ils font leur entrée dans l'appartement après le 15 du mois ou qu'ils le quittent avant le 15 du mois, il est proposé de modifier le point 9 du contrat de location comme suit :

« En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel toutes charges comprises (eau, électricité, enlèvement des ordures ménagères) de 207,84 € que le locataire s'oblige à payer.

A rajouter : Toutefois, lorsque l'étudiant prendra son loyer en location après le 15 du mois, il n'aura à régler que la moitié de la somme due soit 103,92 €. Il en sera de même s'il quitte son loyer avant le 15 du mois ».

Ce complément est indispensable afin de ne pas pénaliser les étudiants qui, souvent rencontrent bien des difficultés pour faire face à l'ensemble des dépenses qui leur incombent alors qu'ils ne perçoivent que de faibles ressources.

Par ailleurs, il convient de rajouter un paragraphe au point 3 du contrat afin de limiter le nombre d'années durant lesquelles un même étudiant peut conserver son loyer comme suit :

DURÉE DU BAIL : « Le présent bail prend effet le pour une durée d'une année universitaire. ... Pour des raisons d'organisation, les étudiants devront obligatoirement formuler une demande de renouvellement de contrat à la fin de chaque année universitaire s'ils désirent conserver leur loyer l'année suivante.

A cette occasion, l'étudiant devra apporter la preuve qu'il ne dispose pas de salaire ou de revenus supérieurs au SMIC en vigueur. Le contrat des étudiants entrant dans cette catégorie ne pourrait en aucun cas être renouvelé ».

Aussi, afin que la durée d'occupation des loyers qui sont réservés exclusivement à la poursuite des études ne soient pas utilisés à d'autres fins, il convient de rajouter une durée au cours de laquelle un même étudiant peut prétendre à une location dans les appartements communaux. La durée proposée est de **sept années successives et cette règle est applicable aux nouveaux étudiants mais également à ceux qui sont déjà logés et dont la durée dépasse sept ans. Le renouvellement de leur bail ne sera alors plus possible à la rentrée d'août 2016.**

Le principe de l'encaissement des loyers par Monsieur le receveur municipal demeure toujours en vigueur.

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'approuver les modifications à apporter aux contrats de location telles que mentionnées ci-dessus ;
- de réviser le coût du loyer qui passerait de 207,72 € à **207,84 €** pour la prochaine rentrée, date d'anniversaire des contrats ;
- de fixer le dépôt de garantie à **207,84 €** égal au montant d'un loyer mensuel pour les nouveaux locataires ;
- d'autoriser le Député-Maire à signer les contrats de location à intervenir dans ce cadre ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Député-Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°7,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents** :

Présents : 29

Représentés : 7

Pour : 36

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er}.- **APPROUVE** les modifications à apporter aux contrats de location telles que mentionnées ci-après.

Point 3 du contrat de location

DURÉE DU BAIL : « Le présent bail prend effet le pour une durée d'une année universitaire. ... Pour des raisons d'organisation, les étudiants devront obligatoirement formuler une demande de renouvellement de contrat à la fin de chaque année universitaire s'ils désirent conserver leur loyer l'année suivante.

A cette occasion, l'étudiant devra apporter la preuve qu'il ne dispose pas de salaire ou de revenus supérieurs au SMIC en vigueur. Le contrat des étudiants entrant dans cette catégorie ne pourrait en aucun cas être renouvelé .

Afin que la durée d'occupation des loyers qui sont réservés exclusivement à la poursuite des études ne soient pas utilisés à d'autres fins, la durée du bail est de sept années successives. Cette règle est applicable aux nouveaux étudiants mais également à ceux qui sont déjà logés et dont la durée dépasse sept ans. Le renouvellement de leur bail ne sera alors plus possible à la rentrée d'août 2016. »

Point 9 du contrat de location

« En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel toutes charges comprises (eau, électricité, enlèvement des ordures ménagères) de 207,84 € que le locataire s'oblige à payer.

Toutefois, lorsque l'étudiant prendra son loyer en location après le 15 du mois, il n'aura à régler que la moitié de la somme due soit 103,92 €. Il en sera de même s'il quitte son loyer avant le 15 du mois ».

Article 2.- **REVISE** le coût du loyer qui passerait de 207,72 € à **207,84 €** pour la prochaine rentrée, date d'anniversaire des contrats.

Article 3.- **FIXE** le dépôt de garantie à **207,84 €** égal au montant d'un loyer mensuel pour les nouveaux locataires.

Article 4.- **AUTORISE** le Député-Maire à signer les contrats de location à intervenir dans ce cadre ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 5.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire par télétransmission en
Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :

Pour extrait certifié conforme,
L'élu délégué
Christian LANDRY

