

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 juin 2024

Nombre de membres en exercice : **64** L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE TROIS JUIN à 14 h 00, le
Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en
salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre de présents : 50
Nombre de représentés : 5
Nombre d'absents : 9 **Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_044_CC_9
Programme Local de l'Habitat –
Convention cadre entre l'Etablissement
Public Foncier de La Réunion et le
Territoire de l'Ouest

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-
NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M. Irchad OMARJEE - Mme
Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette
MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia
LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-
COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie
PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Vanessa
MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée
MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme
Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M.
Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme
Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme
Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri
GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX -
Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE -
Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 55

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
28 mai 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/06/2024

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Guylain
MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Amandine
TAVEL - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande
PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Tristan FLORIAN - M. Tristan FLORIAN - M. Tristan FLORIAN
procuration à Mme Audrey FONTAINE - Mme Virginie
SALLE - M. Gilles HUBERT - M. Gilles HUBERT - M. Gilles HUBERT - M. Gilles HUBERT
procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Gilles HUBERT - M. Gilles HUBERT - M. Gilles HUBERT
procuration à M. Olivier HOAREAU - M. Rahfick BADAT - M. Rahfick BADAT - M. Rahfick BADAT
procuration à M. Bruno DOMEN - Mme
Jocelyne JANNIN - M. Daniel PAUSE - M. Daniel PAUSE - M. Daniel PAUSE - M. Daniel PAUSE
procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 JUIN 2024

AFFAIRE N°2024_044_CC_9 : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – CONVENTION CADRE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION ET LE TERRITOIRE DE L'OUEST

Le Président de séance expose :

L'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) a été créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Il est rappelé que l'EPFR a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres et de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opération d'aménagement.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier en vue de soutenir une offre de logements diversifiée et une plus grande mixité sociale, tout en favorisant leur réalisation dans les centralités, en recyclage du foncier en luttant contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols y compris par des actions ou des opérations de renaturation.

Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, dont une proportion significative de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux (PLH).

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 du Territoire de l'Ouest a été adopté par délibération Conseil Communautaire du 16 décembre 2019.

Les six orientations stratégiques du projet formulent l'ambition de la politique intercommunale de l'habitat dont le programme d'actions traduit la mise en œuvre opérationnelle pour la période 2019 à 2025 :

Orientation n°1 - Placer l'humain au cœur du projet

Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché par le SCOT 2017-2027

Orientation n°3 - Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Orientation n°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4

Ce 3^{ème} PLH fixe un objectif de production de 10 800 logements nouveaux à programmer dans le respect de l'équilibre de l'armature urbaine du SCoT, dont 6 480 logements aidés, correspondant à 60 % de l'offre nouvelle, à programmer dans le respect de l'équilibre social des quartiers : 5050 logements locatifs sociaux (47%) et 1430 logements en accession aidée (13%) à programmer sur 6 ans, dans le respect des besoins spécifiques des publics prioritaires (petites typologies, loyers minorés, etc.).

Le Plan d'Action Foncier Intercommunal, approuvé par le conseil communautaire le 28 mars 2022,

fruit de la concertation avec les communes du Territoire de l'Ouest pour accompagner la mise en œuvre du PLH. Ce volet foncier et sa déclinaison opérationnelle vise également à mobiliser l'ensemble des partenaires de la production de foncier au service des projets d'habitat dont l'Établissement Public Foncier de la Réunion.

Le Plan Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2024-2028 dont les orientations ont été adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFR, le 12 décembre 2023 offre un nouveau cadre d'intervention.

Ainsi, compte tenu des difficultés rencontrées pour la production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins des quelques 12 000 demandeurs, le Territoire de l'Ouest souhaite contractualiser avec l'EPFR pour la période restante du PLH, à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2025.

Les axes d'intervention prioritaires définis dans le cadre de la convention :

Vu la faible production de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) qui couvre à peine la moitié des objectifs du PLH, la minoration foncière du Territoire de l'Ouest pour l'acquisition de foncier portera sur cette typologie.

Vu que 25 % des demandeurs ne peuvent accéder au logements LLTS livrés récemment, il est attendu que les bailleurs in fine bénéficiaires de la minoration foncière du Territoire de l'Ouest, applique un loyer LLTS inférieur au montant plafond et en adéquation avec les capacités contributives des ménages, considérant le rapport annuel partagé et validé lors de la Conférence intercommunale du Logement (objectif 10 de la convention intercommunale des attributions).

Conformément à ladite Convention Intercommunale des Attributions, approuvée par arrêté préfectoral du 3 septembre 2018, l'intégration du principe des équilibres de peuplement à toutes les échelles des territoires concernés (EPCI / communes / quartiers (QPV/hors QPV) / selon les cas ensembles immobiliers et immeubles) est nécessaire afin de cibler précisément les quartiers qui devront faire l'objet de rééquilibrage, ceux dont les caractéristiques de peuplement devront être confortées, **mais aussi et surtout ceux qui constituent des secteurs à capacité d'accueil pour les ménages aux plus bas revenus.** » (objectifs 5 et 6 de la convention intercommunale des attributions).

Ces principes fondateurs de la stratégie intercommunale prévalent au sein de cette convention cadre entre le Territoire de l'Ouest et l'EPFR. »

L'engagement financier du Territoire de l'Ouest au titre de la présente convention cadre s'élève à **2 000 000 €** pour la période 2024-2025 (soit un million d'euros par an) correspondant à la période restante du PLH 2019-2025. Dans la limite de cette somme, il est défini :

A - Afin de favoriser la construction de logements aidés et en particulier de logements locatifs très sociaux (LLTS), le Territoire de l'Ouest s'engage à verser à l'EPFR **une subvention d'un montant forfaitaire de 5000 € (cinq mille euros) par Logement Locatif Très Social (LLTS) programmé dans chaque opération** ayant fait l'objet d'un portage EPFR, et toujours en stock, dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter ce qui suit :

a - Au titre de l'offre nouvelle de logement : Elle concerne les quartiers PLH comptant moins de 25% en logements sociaux (loi SRU), une proportion d'au moins 60 % de logements aidés avec un minimum de 50% logements sociaux en LLTS.

Liste des quartiers :

Saint Paul : Guillaume, La Plaine Bois de Nèfle, La Saline, Saint Paul centre – Cambaie, Saint Gilles les Bains,

*Saint Leu : Centre Etang – les Colimaçons, La Chaloupe, Le Plateau,
Trois Bassins : Centre – Bras Montvert, Littoral – Souris Blanche.*

b - Au titre de la reconstitution de l'offre de logement : Pour les quartiers PLH des communes comptant plus de 25% en logements sociaux (loi SRU), une proportion d'au moins 60 % de logements aidés avec un maximum de 25% logements sociaux en LLTS. Cette subvention ne sera mobilisable qu'exclusivement pour les opérations de reconstitution de l'offre en lien avec une opération de renouvellement urbain ou de revitalisation territoriale (NPNRU, ORT) ou de résorption de l'habitat insalubre (RHI). La reconstitution de l'offre en logement social ne peut excéder un logement construit pour un logement démoli.

Liste des quartiers :

Le Port : Centre-ville – Rivière des Galets,

La Possession : Centre-ville – Ravine à Marquet, Saint Laurent- Saint Thérèse, Moulin Joli, Ravine à Malheur,

Saint Paul : Plateau Caillou- Saint Gilles les Hauts.

Cette subvention est plafonnée à 100.000 euros par opération foncière (soit 20 logements MAXIMUM par opération).

Ne sont pas éligibles au dispositif de subvention du Territoire de l'Ouest :

- Les opérations de logements comprises dans les grandes opérations d'aménagement complexe (Saint Leu Océan, Cambaie, Renaissance 3 et Coeur de Ville) ;
- Les opérations localisées Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), à l'exception des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux ;
- Les opérations localisées en dehors des polarités de l'armature urbaine définie par le SCoT en vigueur ;
- Les opérations qui ne répondent pas aux trois conditions de l'orientation O6 – D du DOO du SCoT :
 - Condition d'accessibilité : la localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés ;
 - Condition de proximité : localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains ;
 - Condition d'opportunité : d'abord au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles ;

B - Afin de répondre à la demande sociale au sein des Territoires Ruraux Habités, le Territoire de l'Ouest souhaite conformément au PLH développer une offre de Logement Rural Adapté en locatif et s'engage à verser à l'EPF Réunion **une subvention d'un montant forfaitaire de 5000 € (cinq mille euros) par Logement Locatif Très Social (LLTS) programmé dans chaque opération** ayant fait l'objet d'un portage de l'EPF Réunion, dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter :

- Une programmation d'une offre nouvelle de logement rural adapté, localisé au sein des villages identifiée par le SCoT (loi ELAN) – cf pièce annexe ;

Pour mémoire le Logement Rural Adapté a été défini dans le cadre de l'action 1.3 du programme d'action du PLH 2019-2025. Le LRA doit être accessibles pour les décohabitants (loyers maîtrisés) et ajustés à leurs besoins. Dans sa conception le LRA doit permettre à ses occupants de pratiquer la culture et/ ou l'élevage, ... ou peut répondre à la lutte contre l'habitat indigne.

Cette subvention sera plafonnée à « 10 LLTS Logements Rural Adapté » ou équivalent par opération.

C - Une bonification forfaitaire de **2500 € (deux mille cinq cent euros)** ou équivalent (soit 50% du montant de loyer référence année 2024 -cf. pièce annexe). Cette bonification sera plafonnée à 10 LLTS adaptés ou équivalents par opération.

La convention cadre définit les conditions et les modalités de mise en œuvre de ces mesures:

- Les demandes d'acquisitions formulées par les Communes membres devront recevoir l'avis favorable du Territoire de l'Ouest et de l'EPFR.
- La signature d'une convention opérationnelle, entre la Commune, le cas échéant un repreneur désigné par cette dernière (opérateur de logements aidés), le Territoire de l'Ouest et l'EPFR, qui précise la ou les demandes d'acquisitions, les modalités d'intervention, le prix d'acquisition qui doit être déterminé au vu de l'avis des domaines, l'engagement de rachat du ou des biens acquis par l'EPFR, les modalités de ce rachat.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/05/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 02/05/2024.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 3 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 1 CONTRE) DÉCIDE DE :

- APPROUVER la convention cadre (2024 – 2025) ci-annexée entre la Communauté d'Agglomération et l'Établissement Public Foncier de la Réunion, en vue de l'instauration d'un principe de minoration foncière pour aider à la constitution de réserves foncières pour la production de logements aidés. Cette aide est fléchée sur le logement locatif très social (LLTS) ;

- AUTORISER le Président à signer la convention cadre et l'ensemble des actes y afférents.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président