

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 12/03/2025

Reçu en préfecture le 12/03/2025

Publié le

ID : 974-249740101-20250312-2025_006_BC_6-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 mars 2025

Nombre de membres en exercice : 16 L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DIX MARS à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la présidence de
Nombre de présents : 11 M. Emmanuel SERAPHIN, Président.
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 1 **Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_006_BC_6
Programme Local de l'Habitat – Mise
en œuvre de la convention cadre 2024-
2025 en faveur du logement social du
Territoire de l'Ouest - Parcelle HO
214 Commune de Saint-Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
4 mars 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
18/03/2025

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Henry HIPPOLYTE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 MARS 2025

AFFAIRE N°2025 006 BC 6 : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION CADRE 2024-2025 EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DU TERRITOIRE DE L'OUEST - PARCELLE HO 214 COMMUNE DE SAINT-PAUL

Le Président de séance expose :

Rappel du cadre d'intervention de la minoration foncière

Par délibération du Conseil Communautaire du 3 juin 2024, il a été décidé, compte tenu de la faible production de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) sur le territoire qui couvre à peine la moitié des objectifs du PLH, que l'engagement du Territoire de l'Ouest pourra s'exprimer par la signature d'une convention cadre avec l'EPF Réunion intégrant un dispositif de minoration foncière pour l'acquisition de foncier destiné à la production de logements locatifs très sociaux.

Ce dispositif prévoit notamment 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 Plate, Stella Piton Saint Leu

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 démolé.

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 ;

Demande de minoration foncière pour la réalisation de 12 LLTS sur la parcelle HO 214 localisée sur la commune de Saint Paul

Par convention d'acquisition foncière N° 15 09 01 conclue entre la Commune de SAINT-PAUL et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle cadastrée HO 214 d'une contenance cadastrale de 3 736 m², sise au lieu-dit Le Guillaume à Saint Paul (974), moyennant le prix de 390 500 €.
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat comprenant à minima de 60% de logements aidés,
- De la possibilité pour la Commune, conformément à l'article 2 de la convention 15 09 01 de désigner un repreneur.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPFR en date du 25 octobre 2010.

Dans le cadre de l'appel à projets que la Commune de Saint-Paul a lancé le 7 décembre 2023, sur plusieurs fonciers, en portage par l'EPFR, la SIDR a été désignée lauréate sur le site 04 « LE GUILLAUME », dans la perspective de la réalisation d'une opération de 23 logements, dont 12 LLTS, 3LLS et 8 PLS), avec les observations suivantes :

- Proposer une quotité minimale de LLTS (12 logements, soit 30% de la programmation totale) ;
- Proposer davantage de petites typologies.

Mise en œuvre de la convention entre le Territoire de l'Ouest et l'EPFR

Ce foncier est situé dans le quartier PLH « Le GUILLAUME », et répond donc aux objectifs de création d'offre nouvelle de logements sociaux et aux conditions d'éligibilité de la minoration foncière du Territoire de l'Ouest.

Dès lors il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la minoration du Territoire de l'Ouest au titre de la convention cadre validée par décision du Conseil Communautaire du 3 juin 2024 ;
- à la modification de la destination de l'immeuble.

L'EPF Réunion a transmis un projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 15 09 01, intégrant dans l'article 4 BIS les modalités de mise en œuvre de la contribution du Territoire de l'Ouest et, dans l'article 6, la désignation de la SIDR en tant que repreneur de la convention. Le porteur de l'opération financée devra notamment justifier l'impact de cette contribution sur le loyer de sortie des Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

Les modalités de mise en œuvre de la contribution de l'EPCI exigent que la Commune ou son repreneur respecte ses engagements en matière de politique locale de l'habitat. En cas de manquement, la contribution sera remboursée, incluant les frais de portage. La Commune ou son repreneur doit justifier le projet d'intérêt général quatre mois avant la cession par l'EPF Réunion et peut demander un ajustement du portage si nécessaire. Après rachat, le suivi et le bilan du projet doivent être transmis à l'EPCI ou l'EPFR.

Concernant la parcelle HO 214 localisée sur la commune de Saint Paul :

Le montant de la subvention du Territoire de l'Ouest est de 60 000,00 € correspondant à l'engagement de réaliser 12 LLTS.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/02/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 06/02/2025.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- APPROUVER les termes de l'avenant n°1 à la convention 15 09 01, entre le Territoire de la Côte Ouest, la commune de Saint-Paul, l'Établissement Public Foncier de la Réunion et la SIDR, aux conditions susmentionnées ;**
- ACCORDER à l'EPF Réunion, avec obligation pour ce dernier de l'intégrer en déduction du coût de revient du foncier lors de sa revente, une subvention de 5 000 € par logement locatif très social pour 12 logements, soit 60 000 €, à ajuster en fonction du nombre définitif de LLTS figurant dans l'arrêté de financement de l'opération, dans la limite de 20 LLTS ;**
- AUTORISER la 1^{er} Vice-présidente en charge du Logement à signer l'avenant n°1 à la convention d'acquisition foncière n°15 09 01, annexée à la présente, avec la commune de Saint-Paul, l'Établissement Public Foncier de la Réunion, la SIDR, et toutes les pièces y afférentes.**

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