

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_007_BC_7-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_007_BC_7
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 AB 744
Commune de Trois-Bassins

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 007 BC 7 : 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 AB 744 COMMUNE DE TROIS-BASSINS

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 crise aggravée du logement social sur le territoire, de l'engagement du Territoire de l'Ouest dans le dispositif de minoration foncière pour l'acquisition de foncier destiné à la production de logements locatifs très sociaux, d'établir une convention cadre entre le territoire de l'ouest et l'EPFR.

Ce dispositif prévoit de favoriser la construction de logements aidés et en particulier de logements locatifs très sociaux (LLTS). Le Territoire de l'Ouest s'engage ainsi 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 reprenneur 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 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'une part au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, et d'autre part, s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles ;

Demande de minoration foncière pour la réalisation de 20 LLTS (au minimum) sur la parcelle AB-744 localisée sur la commune de Trois Bassins

Par convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 23 08 02 initialement conclue entre la Commune de TROIS-BASSINS et l'EPF Réunion, et son avenant n° 1, le Territoire de l'Ouest a été désigné par la Commune de Trois-Bassins comme reprenneur à ladite convention en ce qui concerne la parcelle décrite ci-dessous, moyennant le prix de 450 000 €, :

Sur la Commune de TROIS-BASSINS Lieu-dit : La Souris-Chaude

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale
AB	744	Souris Chaude	6 626 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : NAud à la date d'acquisition et 1Aub et N au PLU 2017
- Situation au(x) PPR(s) : PRESCRIPTION (80 % : 5315 m²) - INTERDICTION (20 % : 1312 m²)
- Servitudes publiques ou conventionnelles : Pas de servitude identifiée
- Nature du bien : Terrain à bâtir
- État d'occupation : Réputé libre de toute location ou occupation.

Le Territoire de l'Ouest ambitionne de lancer pour ce foncier un appel à projet pour une opération de logements intégrant essentiellement du LLTS, avec comme objectif de réaliser 20 logements LLTS a minima sur ce site.

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

Ce foncier est situé dans le quartier PLH « Littoral – Souris Blanche », 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°3 à la convention opérationnelle n° 23 08 02, intégrant dans l'article 5 TER les modalités de mise en œuvre de la contribution du Territoire de l'Ouest. Le porteur de l'opération financée devra notamment justifier son impact sur le loyer de sortie des Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

Les modalités de mise en oeuvre 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 AB 744 localisée sur la commune de Trois Bassins :

Le montant de la subvention du Territoire de l'Ouest est de 100 000,00 € correspondant à l'engagement de réaliser a minima 20 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,
Oùï l'exposé du Président de séance,**

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

- APPROUVER les termes de l'avenant n°3 à la convention 23 08 02, entre Le Territoire de la Cote Ouest, la Commune de Trois-Bassins et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, aux conditions sus-évoquées ;

- ACCORDER à l'EPF Réunion, charge à ce dernier de l'intégrer en déduction du coût de revient du foncier lors de sa revente, une subvention de 5000 € par logement locatif très social dans la limite de 20 LLTS, soit 100 000 € ;

- AUTORISER la 1er Vice-présidente en charge du Logement à signer l'avenant n°3 à la convention d'acquisition foncière n° 23 08 02 annexée à la présente avec la Commune de Trois-Bassins, l'Etablissement Public Foncier de La Réunion et toutes 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