



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 26 JUILLET 2024

AFFAIRE N° 35-20240726

**PLHI - ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION (EPFR) -
CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE RELATIVE AUX SUBVENTIONS
DE MINORATION FONCIÈRE 2024-2028**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de juillet à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 19 juillet 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 17

Absents : 00

Déport des conseillers
intéressés à l'affaire ou
ne prenant pas part au
vote : 15

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 20-20240726), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GENCE Jack, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

BENARD Clairette Fabienne, GUEZELLO Alin.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20240726).

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

ROMANO Augustine représentée par DOMITILE Noëline, MONDON Laurence représentée par GASTRIN Albert, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, GONTHIER Charles Émile représenté par THERINCOURT Jean-Pierre, FONTAINE Véronique représentée par TECHER Doris, LEBON Jean Richard représenté par DIJOUX RIVIERE Mimose, THIEN AH KOON Patrice représenté par PAYET TURPIN Francemay (de l'affaire n° 21 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par HUET Marie-Josée, K/BIDI Émeline représentée par LEICHNIG Stéphanie, LEBON David représenté par FULBERT GERARD Gilberte, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, MUSSARD Harry représenté par JAVELLE Blanche Reine.

LEBON Louis Jeannot représenté par BENARD Clairette Fabienne.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Doris TECHER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 35-20240726**PLHi - ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION (EPFR) - CONVENTION
CADRE PLURIANNUELLE RELATIVE AUX SUBVENTIONS
DE MINORATION FONCIÈRE 2024-2028**

Le Président informe que l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion) a été créée en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres et de toutes personnes publiques, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Le Président rappelle que :

- le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est exécutoire depuis le mois de juin 2019,
- la mise en œuvre de la minoration foncière pour les acquisitions destinées à la réalisation d'opérations de logements aidés vise à modérer les loyers.

Le Président informe que cette opération de minoration foncière figure dans le programme d'actions pluriannuel du PLHi.

Le Président indique que jusqu'en 2023, une convention cadre annuelle était passée avec l'EPFR. Ainsi entre 2018 et 2023, 5 conventions cadre de minoration foncières ont été passées entre l'EPFR et la CASUD.

Cette convention cadre vient préciser les modalités d'intervention de la CASUD en matière de subvention (montant maximal, pourcentage attendu de logements aidés sur les fonciers etc.). Pour mémoire, l'intervention jusqu'ici a été plafonnée à 50.000 € par opération. La participation annuelle de la CASUD était de 500.000 €.

Faisant suite à la préparation du nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention Foncier (PPIF) pour la période 2024/2028 de l'EPFR, il a été convenu de revoir la convention cadre sur trois principaux points :

- passer à une convention pluriannuelle sur 5 ans,
- revoir le montant d'intervention,
- moduler l'intervention en fonction de certains territoires.

Ainsi, la nouvelle convention cadre fixe un montant pluriannuel d'intervention de la CASUD pour un montant de 2.500.000 € pour la période de 2024/2028.

Pour les fonciers qui se situent hors zone des hauts, le plafond d'intervention est fixé à 80.000 € par opération.

Pour les terrains situés en bourg de proximité et Territoires Ruraux Habités (TRH) avec des programmes plus difficiles à équilibrer, le montant d'intervention sera plafonné à 100.000 € par opération.

La convention qui sera passée avec l'EPFR encadre les nouvelles modalités de l'intervention.

Le Président précise que le vote de subvention pour chaque foncier intervient après la désignation du bailleur social par la commune. Ce vote fait l'objet d'une décision distincte du conseil communautaire.

Les subventions qui seront versées à l'EPFR sont inscrites en investissement au titre des fonds de concours.

La convention cadre est en pièce annexe.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver les termes de la nouvelle convention cadre pluriannuelle de minoration foncière à passer avec l'EPFR,
- d'approuver le montant de la participation de la CASUD de 2.500.000 € pour la période de 2024/2028,
- d'approuver les nouveaux plafonds d'intervention :
 - 80.000 € par opération pour les fonciers situés hors zone des « hauts »,
 - 100.000 € par opération pour les fonciers situés dans les bourgs de proximité et les TRH (Territoires Ruraux Habités).
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré (Mme MONDON Laurence représentée par M. GASTRIN Albert, Mme ROMANO Augustine représentée par Mme DOMITILE Noëline, M. PICARDO Bernard représenté par M. MAUNIER Daniel, M. HUET Henri-Claude, Mme JAVELLE Blanche Reine, M. MUSSARD Harry représenté par Mme JAVELLE Blanche Reine, Mme GROSSET PARIS Isabelle représentée par M. VALY Bachil, M. RIVIERE Olivier, Mme TURPIN Catherine, M. Patrice THIEN AH KOON représenté par PAYET TURPIN Francemay, Mme Gilberte GERARD, Emeline K/BIDI représentée par LEICHNIG Stéphanie, M. HOAREAU Sylvain, M. SOUBAYA Josian, Mme Vanessa COURTOIS représentée

par M. RIVIERE Olivier en tant que membres du Conseil d'administration de l'EPFR, ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire et ayant quitté la salle), à l'unanimité des suffrages exprimés,


- approuve les termes de la nouvelle convention cadre pluriannuelle de minoration foncière à passer avec l'EPFR,
- approuve le montant de la participation de la CASUD de 2.500.000 € pour la période de 2024/2028,
- approuve les nouveaux plafonds d'intervention :
 - 80.000 € par opération pour les fonciers situés hors zone des « hauts »,
 - 100.000 € par opération pour les fonciers situés dans les bourgs de proximité et les TRH (Territoires Ruraux Habités),
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00


Pour : 33

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Doris TECHER

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 14/08/2024

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20240726-AFF35_CC260724-DE

S²LO



Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières de l'EPF Réunion 2024-2028
PLH 2019 – 2025 de la CASUD

CONVENTION CADRE 2024-2028

entre

La Communauté d'Agglomération du SUD (CASUD)

et

L'Etablissement Public Foncier de La Réunion
(EPF Réunion)

OBJET : minoration foncière des acquisitions réalisées par l'EPF Réunion sur le Territoire de la Communauté d'Agglomération du Sud (CASud), en vue de la réalisation d'opérations de logements aidés, sur la période 2024-2028.

PREAMBULE

Il est rappelé que l'EPF Réunion 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 pour répondre aux enjeux d'intérêt général et de développement durable. Lors de l'approbation de son Plan Pluriannuel d'Intervention Foncière (PPIF) le 12 décembre 2023, l'EPF Réunion a réaffirmé entre autres sa volonté de soutenir la production de logements aidés en s'inscrivant dans les orientations des Plans Locaux pour l'Habitat Intercommunaux.

Approuvé le 1^{er} mars 2019 le Plan Local de l'habitat de la CASUD fixe comme objectif la production de 1 500 logements par an dont 800 en logement locatif social. Pour atteindre cet objectif, la CASUD a souhaité la mise en œuvre de minorations foncières destinées à faciliter la mobilisation du foncier.

Ainsi, de 2018 à 2023, la CASUD et l'EPF Réunion se sont associés à travers la signature de cinq conventions cadre de minoration foncière, renouvelées chaque année. A présent, la CASUD a souhaité renouveler ce partenariat non plus sur une année, mais pour les cinq prochaines années, savoir pour la période 2024-2028.

Il est rappelé que les précédentes conventions cadre conclues depuis 2018 entre la CASUD et l'EPF Réunion, ont permis de mobiliser 764 450 € pour l'acquisition de foncier, par l'EPF Réunion pour le compte des membres de l'EPFI, soit 16 terrains représentant un total d'environ 5.54 ha pour un montant total d'acquisition d'environ 6,967 M€ destinés à la réalisation d'opérations de logements aidés.

Pour rappel, le Conseil d'Administration de l'EPF Réunion du 12 décembre 2023 a précisé les axes d'intervention de l'EPF Réunion en vue,

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de lutter contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols y compris par des actions ou des opérations de renaturation,
- de contribuer aux développement des politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le Conseil d'Administration de l'EPFR du 2 avril 2024 a adopté un ensemble de mesures financières destinées à soutenir la production de logements aidés et en particulier sociaux visant à conforter les objectifs des PLH intercommunaux.

Cependant, ces mesures ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir d'accélérateur de réalisation de logements aidés. Aussi, le concours des intercommunalités compétentes en matière de PLH reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements aidés et en particulier sociaux.

Ceci exposé,

Il est conclu la présente convention :

Entre :

La Communauté d'Agglomérations du SUD, représentée par, Président, agissant en vertu d'une délibération n°, du Conseil Communautaire du ci-après dénommé « la CASUD »,

Et :

L'Etablissement Public Foncier de La Réunion, représenté par son Président, **Monsieur Jacques TECHER**, et sa Directrice Générale, **Madame Christine PARAMÉ**, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil d'Administration du, ci-après dénommé « EPF Réunion ».

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention cadre

L'objet de la présente convention cadre est de définir :

- ✓ La nature et les modalités de l'intervention de l'EPF Réunion en termes d'acquisition foncière ainsi que d'ingénierie et d'assistance aux collectivités membres de la CASUD sur son territoire au regard des axes stratégiques de développement et d'aménagement de la CASUD ;
- ✓ Le cadre des engagements financiers de l'EPF Réunion et de la CASUD au titre des interventions foncières pour la période du PPIF 2024-2028 ;
- ✓ Les modalités de mise en œuvre de la participation financière de la CASUD en faveur du logement aidé ;

Article 2 : Les axes prioritaires d'intervention

En cohérence avec les orientations du PPIF 2024-2028 de l'EPF Réunion et dans le respect des objectifs fixés par le Plan Local pour l'Habitat (PLH) de la CASUD, cette dernière sollicite l'intervention de l'EPF Réunion sur les domaines suivants :

1 - Les domaines prioritaires suivants :

Avec pour objectif la construction de 1500 logements par an dont 800 logements locatifs sociaux, le PLH a décliné sa stratégie autour de quatre orientations majeures :

- Faire vivre et partager le PLH,
- Augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire ;
- Développer une offre adaptée aux besoins des ménages ;
- Relancer l'intervention sur le parc existant.

Ainsi l'EPF Réunion contribue à la mise en œuvre des Plans d'Actions Foncières (PAF) pour chaque commune membre de la CASUD qui le souhaite, articulés en deux phases :

- ↳ analyse de l'état du foncier en vue de préparer les actions foncières à mener sur le territoire,
- ↳ définition par la Commune de la stratégie pour mobiliser ce foncier.

Enfin, il est rappelé que les acquisitions et portage de terrains pour le compte des communes membres de la CASUD afin de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat définie notamment par le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CASUD, devra comporter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés.

Cette proportion est ramenée à 25% dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires, PLS, PSLA PTZ, et LLI,

2 – Les secteurs géographiques prioritaires suivants :

L'ensemble du territoire de la CASUD en privilégiant les centres-villes, les bourgs structurants ainsi que les secteurs prioritaires au titre des documents de planification.

3 – Les engagements financiers de la CASUD :

L'engagement financier de la CASUD au titre de la présente convention cadre s'élève à la somme totale de **deux millions cinq cent mille euros (2 500 000.00 €)** pour la période 2024-2028, décomposé comme suit :

	Montant (€)
Reliquat au titre de l'année 2023	252 620.00
Complément au titre de la période 2024-2028	2 247 380.00

Dans la limite de cette somme, afin de favoriser la construction de logements aidés, la CASUD s'engage à verser à l'EPF Réunion une subvention d'un montant de 20 % calculée sur le prix d'acquisition des terrains (hors frais) dès lors que la Commune ou son repreneur a pris l'engagement ferme de respecter une **proportion d'au moins 60 % de logements aidés**.

Dans les logements aidés, on entend tous types de logements aidés, y compris les logements intermédiaires, PLS, PSLA PTZ, et LLI,

Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV) et « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), la proportion passera de 60 % à 25 %.

- Plafond de 80 000 euros

Cette subvention est plafonnée à **quatre-vingt mille euros (80.000 euros)** par opération foncière sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

- Plafond de 100 000 euros

Cette subvention peut être plafonnée à **cent mille euros (100.000 euros)** par opération foncière, pour les secteurs des bourgs comme définis au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur, savoir :

- La Commune de l'Entre Deux,
- La Commune de St-Philippe,

- Pour la Commune de St-Joseph :
 - Grand Coude,
 - Jean Petit,
 - Plaines des Grègues / Les Lianes / Carosse,

- Pour la Commune du Tampon :
 - Bois Court,
 - Bourg Murat,
 - Pont d'Yves / Bras de Pontho,
 - Bérive,

Mais également pour les biens destinés à des opérations de logements aidés, situés en « continuité écologique » ou « Territoire Ruraux Habités (TRH) » au SAR, dès lors que le bien concerné est classé en emplacement réservé (logement) au PLU et que les opérations à venir, bénéficient d'aides publiques complémentaires (LBU, FRAFU, etc).

Les conditions du versement de la participation financière de la CASUD sont précisées à l'article 3 des présentes.

Article 3 : Le processus de contractualisation des opérations dans le cadre de la participation financière de la CASUD en faveur du logement aidé

Lorsque les Communes membres de la CASUD sollicitent l'octroi d'une minoration foncière au titre du présent dispositif pour un bien porté ou à acquérir par l'EPF Réunion en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement comportant au moins 60 % de logements aidés, ou 25% dans les zones identifiées QPV et NPNRU, la CASUD s'engage à verser à l'EPF Réunion une participation financière calculée selon le barème visé ci-dessus et dans les conditions suivantes :

1. Avis préalable de la CASUD et de l'EPF Réunion

Les demandes de subventions formulées par les Communes membres devront recevoir l'avis favorable des assemblées délibérantes de la CASUD et de l'EPF Réunion.

2. La signature d'une convention opérationnelle et/ou d'un avenant à ladite convention, entre la Commune, le cas échéant un repreneur désigné par cette dernière (opérateur de logement aidé, aménageur), la CASUD et l'EPF Réunion, 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'EPF Réunion, les modalités de ce rachat.

La convention opérationnelle d'acquisition foncière définit :

- ✓ les conditions de portage par l'EPF Réunion (durée et taux),
- ✓ les modalités du prix de revente du bien,
- ✓ les modalités de gestion du bien
- ✓ le montant de la participation CASUD,
- ✓ le montant de la subvention EPF Réunion s'il y a lieu,
- ✓ la désignation et les obligations du repreneur, notamment : le respect de la destination prévue qui doit répondre impérativement à celle déterminée au présent article de la convention cadre, ainsi que l'obligation de remboursement de la participation de la CASUD en cas de non-respect de l'engagement visé ci-dessus,

La désignation du repreneur par avenant à la convention opérationnelle d'acquisition en cours de portage fera l'objet d'une simple notification par l'EPF réunion à la CASUD.

3. Modalités de versement de la participation de la CASUD

Le versement de la participation de la CASUD se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPF Réunion après l'acquisition du terrain et dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion, à charge pour l'Etablissement de déduire du montant des remboursements par l'acquéreur du terrain, cosignataire de la convention opérationnelle, la totalité de la contribution de la CASUD.

En cas de non-respect des clauses d'attribution des subventions de la CASUD par la commune ou par son repreneur avant la revente du bien à la Commune ou son repreneur, l'établissement prendra la décision de ne pas verser ou de réclamer les sommes indument versées, et en informera l'EPCI par courrier.

Article 4 : Le dispositif de suivi évaluation

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi-évaluation qui sera menée au regard :

- Des priorités de la CASUD et des axes d'intervention de l'EPF Réunion,
- De l'évolution des marchés fonciers et immobiliers.

Cette démarche de suivi-évaluation se concrétise par un suivi financier de ce qui a été engagé et prévu afin de réajuster, au besoin, les moyens alloués par l'EPF Réunion et la CASUD.

Article 5 : Entrée en vigueur et durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Fait au Tampon de la Réunion

Le

Pour la Communauté
d'Agglomération du SUD
(CASUD)

Le Président

Pour l'Établissement Public Foncier de La Réunion
(EPF Réunion)

Le Président

La Directrice Générale

Jacques TECHER

Christine PARAMÉ