



## FONDS RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT FONCIER URBAIN DE LA RÉUNION

Règlement pour le pilotage,  
le fonctionnement et les modalités de  
gestion



# Sommaire

<b>I. PRÉAMBULE.....</b>	<b>5</b>
1 - Les objectifs et les orientations générales du FRAFU.....	5
2 - Les critères d'éligibilité du FRAFU à La Réunion.....	5
<b>II. LES MODALITÉS D'INTERVENTION DU FONDS.....</b>	<b>7</b>
1 - Financement des études pré-opérationnelles.....	7
2 - Études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière.....	8
3 - Équipements de viabilisation primaire.....	8
4 - Équipements de viabilisation secondaire.....	9
5 - Conditions de financement applicables.....	11
<b>III. LES MODALITÉS DE GESTION DU FONDS ET D'INSTRUCTION DES DOSSIERS.....</b>	<b>12</b>
1 - Les instances de gouvernance.....	12
2 - Modalités d'instruction des dossiers.....	13
3 - Évaluation de l'intervention du fonds.....	17
<b>IV. ANNEXES.....</b>	<b>19</b>
1. Seuil minimum de logements locatifs très sociaux.....	20
2. Modalités de participation des EPCI.....	21
3. Composition des dossiers de demande de subvention.....	24
4. Modèles de bilans FRAFU primaire et secondaire.....	25
5. Situation de l'opération au regard des procédures administratives réglementaires.....	28
6. Calcul de la densité préconisé par le SAR.....	34
7. Caractéristiques de l'opération en matière d'assainissement des eaux-usées.....	36
8. Le processus de labellisation Écoquartier.....	41
9. Table de données pour fichiers géomatiques.....	43
10. Articulation du dispositif FRAFU avec la LBU et la labellisation Écoquartier.....	44
11. Lexique.....	45
12. Références juridiques.....	46



## I. Préambule

### 1 - Les objectifs et les orientations générales du FRAFU

Le FRAFU a été institué à La Réunion depuis 1994, comme un outil de coordination des interventions financières de la Région, du département et de l'État dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du SAR, en l'occurrence : privilégier la densification des villes, la structuration des bourgs et le rééquilibrage du territoire, favoriser la production de terrains aménagés en vue de la construction de logements aidés en intégrant la mixité sociale au sens de la loi SRU.

Le dispositif a été par la suite étendu aux autres départements d'outre-mer par la loi n° 2000-1207 du 13/12/2000 d'orientation pour l'outre-mer afin de répondre aux trois principaux défis dans le domaine de l'habitat :

- favoriser l'effort de construction soutenu de programmes de logements neufs, accessibles à tous, pour faire face à l'accroissement démographique, aux besoins de décohabitation et à la résorption de l'habitat insalubre ;
- poursuivre et amplifier l'effort de rattrapage des équipements urbains, des zones urbanisées existantes tout en favorisant leur restructuration ;
- mettre en œuvre un développement durable du territoire dans un contexte de disponibilités foncières rares et chères, et d'une nécessaire maîtrise de l'étalement urbain.

Dans ce contexte, le FRAFU permet de :

- faciliter la constitution de réserves foncières ;
- réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables, ainsi que les études préalables associées à ces opérations.

Le présent règlement précise les modalités de fonctionnement du dispositif FRAFU à La Réunion.

Il doit permettre aux porteurs de projets éligibles au dispositif de connaître avec précision les conditions dans lesquelles le FRAFU peut intervenir afin d'élaborer leurs dossiers de demande de subvention :

- les collectivités locales ou leur groupement ;
- les établissements publics ;
- les SEM d'aménagement et/ou de construction, organismes HLM<sup>1</sup>, organismes et sociétés, agréés par le préfet à cet effet, qui assurent la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux<sup>2</sup>).

### 2 - Les critères d'éligibilité du FRAFU à La Réunion

Les aides FRAFU sont mobilisables pour la réalisation de logements aidés : LLTS, LLS, LES, AAH, PLS, PSLA, LLI.

Toutefois, la notion de « logements aidés » est fonction des règles de gestion établies par chacun des financeurs (EPCI et Région Réunion) définies à l'annexe 2.

S'agissant des dossiers retenus au titre de la subvention de l'Etat, les logements aidés pris en compte pour le calcul de la subvention se limiteront aux LLS, LLTS, LES et AAH.

Pour être éligibles aux subventions de l'État et de la Région, les opérations proposées par les maîtres d'ouvrage doivent :

- garantir la mixité sociale et répondre aux besoins en logements spécifiques au territoire. Pour ce faire, le programme doit comporter au moins 20 % de logements aidés.

---

<sup>1</sup> mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation

<sup>2</sup> R 340-2 du Code de l'urbanisme

Il est institué par ailleurs :

- une valeur plancher de 0 à 30 % de LLTS modulée par commune, au regard du taux SRU et de la demande de logement social recensée par le Système National d'Enregistrement (*cf. Annexe 1*);
- une valeur plafond fixée à 60% de logements sociaux sauf circonstances dûment justifiées (à l'instar des objectifs PLH territorialisés à l'échelle des quartiers, emplacement réservé PLU avec un taux imposé de plus de 60%...).

A titre d'exemple, la répartition par typologie de logements au sein d'une opération d'aménagement pourrait être la suivante :

- 40 % de LLTS, LLS, LES, AAH ;
- 20 % de logements de type PSLA, PLS, LLI ;
- 40 % de lots libres.

**Les opérations de logements en diffus** (hors opération d'aménagement<sup>3</sup>) **ne sont pas concernées par ces exigences.**

Néanmoins, la mixité n'étant pas auto-assurée à l'échelle de l'opération, leur programme devra nécessairement tenir compte du contexte et de l'environnement du projet et être validé par l'ensemble des partenaires dans le cadre de la programmation pluriannuelle ou PPA logements.

- être compatibles avec les objectifs du PLH en termes de localisation, de typologie, de produits, de taille de logement, de montant de loyer ;
  - être compatibles avec le SAR et en cohérence avec les schémas directeurs et les documents d'urbanisme en vigueur ainsi que les servitudes d'utilité publique ;
  - être en cohérence avec les politiques publiques en matière de financement du logement et répondre aux enjeux du territoire en matière de développement durable :
    - la maîtrise des déplacements et réduction de la dépendance à l'automobile en favorisant les mobilités douces (création de pistes cyclables, parkings à vélos, voies piétonnes...) et les transports en commun ;
    - une densité et des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain;
    - l'intégration urbaine et paysagère: adaptation au site, aux ressources et aux contraintes du territoire, une qualité urbaine conciliant l'intensité et la qualité de vie;
    - la préservation et valorisation de la biodiversité, des sols et des milieux naturels;
    - la préservation de la ressource en eau et une gestion intégrée des eaux pluviales.
- La question de la compatibilité entre les objectifs de densification des constructions et le système d'assainissement des eaux usées, doit être examinée au-delà d'un certain seuil (de l'ordre de 50 logt/ha) en l'absence ou l'insuffisance de desserte des secteurs par le réseau public.

- un programme optimisé de mixité fonctionnelle et sociale: présence de commerces, services et d'équipements publics de proximité;
  - l'approche en coût global dans les choix d'investissement dans un objectif de maîtrise des coûts y compris dans la gestion ultérieure de l'opération;
- justifier du non-commencement de la prestation au moment du dépôt de la demande de subvention.

---

3 Au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme

## II. Les modalités d'intervention du fonds

À La Réunion, les aides de la mesure FRAFU sont mobilisables conformément à l'article R-340-5 du Code de l'Urbanisme (décret n° 2009-787 du 23 juin 2009) pour :

- le financement des études pré-opérationnelles de projets d'aménagement ;
- le financement des études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière ;
- participer aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains en vue de la constitution de réserves foncières à moyen terme pour la réalisation d'équipements de viabilisation ou de logements.

Cependant, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) ayant compétence sur l'ensemble du territoire, pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, cette mesure est sans objet.

- le financement des équipements de viabilisation primaire et secondaire. Ces équipements peuvent être destinés à l'équipement de quartiers bénéficiant de résorption d'habitat spontané et/ou insalubre (opérations RHS et RHI).

Les modalités d'intervention de chaque contributeur sont détaillées en annexe.

### 1 - Financement des études pré-opérationnelles

Les aides visent à inciter les bénéficiaires à mobiliser les missions et études nécessaires préalablement à la réalisation d'une opération d'aménagement, pour les espaces urbanisés ou qui ont vocation à l'être.

La programmation doit comporter un minimum de logements aidés comme stipulé au chapitre I.

Le cahier des charges doit faire l'objet d'une validation par la DEAL et présenté au CTA.

#### 1.1 - Les dépenses éligibles

- Études préalables (diagnostic, faisabilité, topographie, géotechnique...),
- Études de définition des programmes d'aménagement ou leur mise en œuvre ;
- Étude de maîtrise d'œuvre urbaine;
- Études réglementaires : études d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier DUP ;
- Rémunérations du maître d'ouvrage ou aménageur ;
- Études relatives à la démarche de labellisation « Écoquartier » y compris les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage Écoquartier.

*Le label Écoquartier en quatre étapes, distingue et valorise les démarches de conception et de réalisation de projets d'aménagement, qui respectent un socle d'exigences fondamentales du développement durable (cf. 20 engagements, annexe 8), tout en s'adaptant aux caractéristiques du territoire.*

*C'est une démarche volontaire et partenariale des porteurs de projet, qui se traduit dès le début des études par la signature de la Charte Écoquartier et l'engagement à « l'étape 1 : L'Écoquartier en projet » (cf. annexe 10). Pour l'élaboration des cahiers des charges, ces derniers pourront se référer à l'annexe 8 qui recense la nature des études éligibles au titre des Écoquartiers.*

Les conclusions des études devront permettre :

- d'établir l'opportunité de l'opération au regard des différents documents de planification et des particularités du site ;
- de prendre la décision de poursuivre ou non l'opération ;
- de définir les conditions de sa réalisation ;
- de présenter des scénarii d'aménagement et d'arrêter un plan masse, un programme d'équipements

publics ou communs, un programme prévisionnel des constructions qui devra préciser les différents financements, les typologies de produits et de logements et un bilan financier prévisionnel.

## 1.2 - Les dépenses non éligibles

Sont exclues : les études opérationnelles à partir de l'AVP, les travaux en régie, acquisition foncière, intérêts débiteurs, dépenses annexes (frais reprographie, publicité appel d'offres, frais de contentieux...).

## 1.3 - Détermination de l'aide FRAFU

L'aide FRAFU est octroyée au titre d'une avance opérationnelle calculée sur la base de 80 % des dépenses éligibles.

Elle est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire à rembourser l'avance si la phase opérationnelle ne débute pas dans un délai de 3 ans à compter du lancement de l'étude, sauf si cette dernière a mis en évidence des difficultés de réalisation non prévisibles au moment de son lancement (à l'instar de la nature des sols, de contentieux fonciers...).

# 2 - Études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière

## 2.1 - Les dépenses éligibles

Il s'agit des études intercommunales d'élaboration de plans d'intervention foncière (PIF) pour aider les collectivités à se doter d'outils opérationnels ou de programmation en matière de maîtrise foncière sur leur territoire.

Elles devront permettre au maître d'ouvrage :

- de définir une stratégie foncière pour son territoire ;
- de disposer d'une bonne connaissance du potentiel foncier à acquérir en vue de répondre aux besoins en logements sur le territoire ;
- d'avoir une vision de la faisabilité technique et financière des différents secteurs étudiés et d'acter ou non leur acquisition ;
- en cas d'avis favorable pour l'acquisition, de projeter une opération d'aménagement en faveur du logement aidé présentant une mixité de produit...

## 2.2 - Détermination de l'aide FRAFU

La subvention calculée sur la base de 80 % des dépenses éligibles, est accordée sous réserve d'un cofinancement de la collectivité.

# 3 - Équipements de viabilisation primaire

L'aide du FRAFU subventionne au prorata du nombre de logements aidés programmés, la réalisation ou le renforcement des équipements primaires structurants nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement aux réseaux les plus proches.

Ces équipements doivent :

- être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité qui en assurera la gestion (un opérateur peut se voir confier la réalisation dans le cadre d'un mandat ou d'une concession d'aménagement) ;
- être des équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de terrains nouveaux et/ou contribuer au renforcement de la viabilisation de terrains que l'on souhaite densifier ou restructurer ;
- avoir un caractère d'infrastructures primaires, c'est-à-dire avoir un intérêt plus large que la satisfaction des seuls besoins de l'opération nécessitant leur réalisation :
  - en créant une liaison entre l'existant et l'opération d'aménagement ;



- en assurant le transit des besoins extérieurs à l'opération d'aménagement ;
- en assurant à la fois l'équipement de l'opération et celui d'autres opérations (concomitantes ou ultérieures).

### 3.1 - Les dépenses éligibles

- Les travaux : revêtement des voiries (largeur limitée à celle des tranchées relatives au passage des équipements primaires), stations d'épuration, émissaires d'eaux usées ou pluviales, postes de relèvement, réservoirs et réseaux d'eau potable, réseaux électriques, éclairage public, réseaux de télécommunication, la mise en sécurité de terrains déjà urbanisés. Les études préalables aux travaux si elles n'ont pas déjà fait l'objet d'un financement FRAFU au titre des études pré-opérationnelles ;
- Les dépenses d'acquisitions foncières correspondantes aux zones de mise en place des équipements primaires ;
- Les dépenses d'équipements non pris en charge par d'autres mesures de financement.

### 3.2 - Les dépenses non éligibles

- Les équipements publics de superstructure pris en charge par d'autres mesures de financement ;
- Les dépenses qui relèvent de la viabilisation secondaire ;
- Les frais liés à des travaux réalisés en régie par le maître d'ouvrage ;
- Les travaux de viabilisation financés par une autre mesure (espaces publics structurants éligibles aux financements de la Région, FEDER...).

### 3.3 - Détermination de l'aide FRAFU

Lorsque les logements aidés sont intégrés dans une opération mixte, le FRAFU ne prend en compte que la quote-part des études et travaux qui leur sont liés en respectant le principe de lien de nécessité et de proportionnalité.

Le taux de subvention est ainsi plafonné à 60 % des dépenses résiduelles en tenant compte des autres aides déjà attribuées ou demandées dans le cadre de l'opération.

Mode de calcul de la subvention (cf. modèle de bilan en annexe)

- Dépenses éligibles X
- Subventions autres Y
- Dépenses résiduelles  $D = X - Y$
- Dépenses proratisées au m<sup>2</sup> SP<sup>4</sup> logts aidés  $D' = D * SP \text{ logts aidés} / (SP \text{ logements} + \text{autres surfaces})$
- Subvention FRAFU =  $D' * 60 \%$
- Nécessité d'une subvention d'équilibre (aménageur ou collectivité)

## 4 - Équipements de viabilisation secondaire

L'aide du FRAFU subventionne, au prorata du nombre de logements aidés, les travaux de voiries et de réseaux divers destinés à raccorder aux réseaux primaires les opérations d'aménagement essentiellement à vocation de construction de logements, en densification et/ou restructuration de quartiers existants ou de quartiers RHS et/ou RHI.

Elle sera conditionnée à la présence de services et d'équipements publics de proximité et à une offre satisfaisante de transport en commun facilement accessible (et dans tous les cas dans un rayon maximal de 500 m).

Les opérations éligibles devront comprendre dans leur programmation un nombre minimum de logements aidés tel que défini au chapitre I.

---

4 Surface de plancher

#### 4.1 - Les dépenses éligibles

- Études préalables si elles n'ont pas déjà fait l'objet d'un financement FRAFU au titre des études pré-opérationnelles ;
- Acquisitions foncières (la valeur inscrite au bilan sera celle de l'estimation des domaines à la date de la cession), la remise en état du foncier ;
- Travaux VRD : revêtement des voiries (largeur limitée à celle des tranchées relatives au passage des réseaux), réseaux eaux usées, eaux pluviales, eau potable, réseau téléphonique, électricité, plantation et espaces verts)
- Provisions pour aléas, actualisation-révision sur travaux ;
- Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux ;
- Rémunération du maître d'ouvrage ou de l'aménageur ;
- Frais annexes : honoraire foncier, frais de notaire, frais liés à la libération des sols (travaux de démolition, remise en état des sols), frais de communication, de commercialisation, gestion foncière (fiscalité foncière jusqu'à la vente) ;
- La subvention peut financer des dépenses connexes qui concourent directement à la réalisation du projet (terrassements, murs de soutènements, espaces publics, pour les parcelles LES : clôtures sur rue, études de sol, terrassement des plateformes).

#### 4.2 - Les dépenses non éligibles

- Les travaux de viabilisation tertiaire situés sur le domaine privé en lien avec les constructions : réseaux à la parcelle, assainissement individuel, clôtures entre parcelles, portail... ;  
Toutefois, afin de faciliter la sortie des programmes de LES, les travaux tertiaires concernant les clôtures sur rue, le terrassement de plateformes et les études de sol sont rendus éligibles. Ils doivent être indiqués dans le Cahier des charges de cession de terrain définissant les limites des prestations Aménageur et Constructeur.
- Les travaux de viabilisation financés par une autre mesure (espaces publics structurants Région, FEDER...).

#### 4.3 - Détermination de l'aide FRAFU

Le FRAFU n'a pas pour objet l'équilibre de l'opération d'aménagement. Dès lors, il intervient après les subventions des autres contributeurs de fonds.

La subvention de l'État est destinée à compenser, pour l'aménageur, la perte de recettes induite par le différentiel de prix entre les recettes attendues dans le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et le prix de cession des terrains aménagés aux opérateurs de logements sociaux.

Ce différentiel détermine le montant de la subvention qui ne pourra dépasser 15 000 € par logement aidé.

Ce plafond est porté à 20 000 € dans les cas suivants :

- opération de restructuration urbaine située dans un quartier existant ;
- opération située dans les espaces urbains à densifier ou espaces d'urbanisation prioritaire du SAR, en accord avec la stratégie du territoire intercommunal.  
Dans ce cas, la demande de majoration devra être argumentée dans la note de présentation du projet. Le comité décisionnel restera souverain pour apprécier si l'opération peut en bénéficier ;
- opération proposée à l'étape 2 du label Écoquartier par la commission régionale ;
- pour les produits LLTS.

Mode de calcul de la subvention (cf. modèle de bilan en annexe)

- Dépenses éligibles X
- Subventions Y
- Dépenses résiduelles  $Z = X - Y$
- Prix de référence  $m^2$  surface de plancher  $R = Z / m^2$  surface de plancher (SP)
- Prix théorique de cession CF logts aidés  $A = R * m^2$  SP) dédiés aux logts aidés
- Prix réel de cession CF logts aidés =  $A'$ . Ce prix doit être compatible avec la réalisation de logements aidés selon la typologie
- $FRAFU = CF$  d'équilibre =  $A - A'$  plafonnée à 15 ou 20 K €/logt

Le calcul de la subvention est ainsi basé sur la « charge foncière d'équilibre » inhérente à chaque opération d'aménagement. Celle-ci correspond à celle que l'aménageur aurait fixée pour les opérations de logements non aidés.



Il est donc impératif que l'aménageur s'engage sur le prix de cession des charges foncières des logements aidés afin que celui-ci ne varie pas après octroi de la subvention de l'État.

## 5 - Conditions de financement applicables

Dans tous les cas :

- le plan de financement présenté devra couvrir 100 % des dépenses ;
- les dépenses liées à la rémunération du maître d'ouvrage seront limitées à 5 % du coût des travaux ;
- les frais liés à la conduite d'opération non intégrée à la maîtrise d'ouvrage (externalisée) : au plus 5% du coût des dépenses éligibles ;
- les imprévus et actualisation/révision de prix : au plus 10 % du coût des travaux ;
- les frais financiers : au plus 5 % du coût des travaux (dont honoraires) et du coût du foncier ;
- les modalités de calcul de la subvention, ainsi que la nature et le périmètre de la dépense subventionnable, ne peuvent pas être modifiées par rapport à la décision attributive.

Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié lorsque des sujétions imprévisibles par le bénéficiaire conduisent à une profonde remise en cause du montant estimé du projet. La modification du montant de la dépense subventionnable, et le cas échéant du montant maximum de la subvention, fait l'objet d'une modification de la décision attributive.

- le montant définitif de la subvention de l'État ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides publiques au-delà du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Constituent des aides publiques les subventions et aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne.

### III. Les modalités de gestion du fonds et d'instruction des dossiers

#### 1 - Les instances de gouvernance

Le fonctionnement du fonds régional d'aménagement foncier et urbain est défini par l'article R-340-4 du Code de l'urbanisme.

À La Réunion, les instances de gestion sont : la Commission Régionale Aménagement (CRA) et le Comité Technique Aménagement (CTA).

##### 1.1 - La commission régionale Aménagement

La commission régionale Aménagement est composée de :

- trois représentants de l'État ;
- trois conseillers régionaux ;
- trois conseillers départementaux ;
- deux représentants de chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- deux représentants de l'association des maires de La Réunion ;

Des experts associés à titre consultatif:

- le président de l'Agorah ou son représentant;
- le président de l'ARMOS ou son représentant;
- le directeur de l'EPFR ou son représentant.

La présidence de la commission est assurée alternativement et par période d'un an par le président du Conseil Régional ou par l'État.

La CRA se réunit au moins une fois par an. Son secrétariat est assuré par la DEAL.

Dans le cadre des modalités d'intervention définies contractuellement entre les contributeurs, la CRA :

- arrête le règlement intérieur du FRAFU ;
- détermine les orientations générales du fonds et les modalités d'instruction des demandes d'aides ;
- arrête un programme prévisionnel sur 3 ans des projets éligibles;
- valide le bilan annuel FRAFU et assure le suivi et la cohérence de la mise en œuvre de ce protocole avec d'autres interventions.

Plus largement, la CRA en tant qu'instance unique de gouvernance et d'échanges entre les partenaires, est compétente pour évoquer des sujets plus larges que la gestion du FRAFU et qui touchent aux enjeux en matière d'aménagement du territoire.

##### 1.2 - Le comité technique Aménagement

Le comité est composé de :

- deux représentants de l'État ;
- deux représentants du conseil régional ;
- deux représentants du conseil départemental ;
- un représentant de l'EPCI concerné par le projet ;
- un représentant de la commune concernée, à titre consultatif.

Le comité se réunit au moins trois fois par an selon un calendrier annuel validé par la CRA.

Il peut associer en tant que de besoin, des représentants d'autres institutions ou organismes qu'il estime utiles à l'exercice de sa mission.

Son secrétariat est assuré par la DEAL.

Le CTA instruit les demandes d'aides et statue par délégation dans le cadre des documents établis par la CRA.

Il sera notamment chargé :

- d'assurer une assistance technique auprès des maîtres d'ouvrage pour le montage des dossiers et de réaliser tout document de communication utile à cette fin ;
- d'assurer le suivi physique et financier des opérations subventionnées par le fonds ;
- de rédiger le bilan annuel de l'intervention du FRAFU ;
- piloter les travaux d'évaluation du dispositif FRAFU et de proposer, le cas échéant, des modifications des modalités d'intervention du fonds.

## 2 - Modalités d'instruction des dossiers

### 2.1 - La programmation pluriannuelle sur trois ans

Une enquête annuelle est menée en fin d'année auprès des porteurs de projets par le service instructeur en même temps que la programmation annuelle ou en PPA logements afin de disposer de la visibilité nécessaire à la programmation des crédits FRAFU pour les années suivantes.

Les dossiers de demandes de subvention respectant les critères d'éligibilité (cf. chap. I) déposés au titre du FRAFU entrent dans la programmation pluriannuelle selon 3 étapes hiérarchisées en fonction du degré de maturité des projets d'aménagement tant sur le plan technique que réglementaire et foncier.

Le dossier pourra être déposé à chaque étape une fois l'avis favorable obtenu à l'étape précédente (cf. schéma annexe 10).

Ces trois étapes sont :

- la recevabilité (RECEV) ;
- la pré-programmation (Pré-PROG) ;
- et enfin la programmation financière (PROG-FI).

#### - La recevabilité (RECEV)

Cette étape correspond à la phase des études pré-opérationnelles.

L'avis du CTA au stade « recevabilité » vaut pour l'État, accord pour octroyer une avance sur subvention et permettra de procéder à l'engagement comptable et juridique.

Cette phase s'achève avec le scénario d'aménagement validé.

#### - La pré-programmation (Pré-PROG)

Cette étape débute impérativement dans un délai de 3 ans après le début des études pré-opérationnelles.

Le CTA se prononce sur le montant de la subvention basé sur les dépenses et le bilan prévisionnels en intégrant l'avance opérationnelle octroyée en phase RECEV.

Tout avis favorable pourra être assorti d'une réserve de l'obtention de toutes les autorisations réglementaires et administratives nécessaires.

L'avis de l'architecte-conseil et du paysagiste-conseil de l'État est requis en phase RECEV (validation du schéma d'aménagement) et Pré-PROG (validation de l'AVP).

#### - La programmation financière (PROG-fi)

Toutes les autorisations réglementaires sont obtenues ainsi que l'engagement des financeurs.

Le foncier est obligatoirement maîtrisé.

Le bilan prévisionnel de l'opération est arrêté sur la base des dépenses réelles issues des résultats d'appels d'offres.

L'aménageur s'engage sur le prix de cession des charges foncières des logements aidés, afin que celui-ci ne varie pas après octroi de la subvention de l'État.

Le CTA se prononce sur le montant définitif de la subvention.

Cette décision vaut pour l'État accord de principe pour le conventionnement et l'engagement financier sur la base du coût réel issu de l'appel d'offres. Le bénéficiaire s'engage à démarrer les travaux dans un délai d'un an à compter de la signature de la convention. Une prorogation d'un an peut être accordée pour un motif dûment justifié.

Dans le cas où un cofinancement est sollicité auprès des autres contributeurs, les dossiers devront être présentés devant leurs instances délibérantes, pour décision, au vu de l'avis du comité technique aménagement.

Chaque instance notifie au pétitionnaire la décision définitive prise et adresse une copie au secrétariat du FRAFU.

A chacune des trois étapes susmentionnées, l'éligibilité des dépenses débute à partir de la date de dépôt du dossier de demande de subvention. L'autorisation de démarrage anticipée ne vaut pas accord de subvention.

## 2.2 - Le dépôt des dossiers

Les dossiers de demande de subvention sont déposés au secrétariat du Service Instructeur (DEAL) qui constitue le guichet unique pour l'État et la Région, à la date limite précisée dans le calendrier annuel prévisionnel défini en début de chaque année et consultable sur le site internet de la DEAL :

*DEAL - Service Habitat et Logements Social (SHLS)  
Unité Programmation et Financement de l'Aménagement (UPFA)  
2, rue Juliette Dodu – CS 41 009  
97 743 Saint-Denis Cedex  
Tél 02 62 40 27 40*

La demande de subvention fait l'objet d'un accusé de réception.

Le demandeur est informé dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande, du caractère recevable de sa demande au regard des pièces exigées à l'annexe 3. Cependant, en l'absence de réponse formelle de l'administration à l'expiration du délai de deux mois, la demande est réputée recevable.

Le CTA dispose d'un délai maximum de huit mois à compter de la date d'accusé de réception de la demande de subvention pour instruire la demande et se prononcer sur la décision de financement. Toute demande de subvention qui n'a pas donné lieu à décision attributive au sens du présent décret dans ce délai, le cas échéant prorogé, est rejetée implicitement.

En tant que service instructeur et secrétaire du CTA, la DEAL (SHLS/UPFA) est chargée de :

- assurer une assistance aux porteurs de projet dans toutes les étapes du dispositif ;
- enregistrer les dossiers de demande de subvention
- vérifier la conformité du dossier selon l'annexe 3 – tableau de composition des dossiers de demande de subvention et signaler éventuellement son caractère incomplet ;
- consulter les services métier de la DEAL sur les volets réglementaires et techniques (Eau, Risques, Aménagement, Urbanisme et Habitat) et les antennes sur le volet territorial ;
- rédiger un rapport d'analyse technique et financière de l'opération ;
- présenter les dossiers de demande de subvention et proposer un avis au CTA ;
- notifier les décisions du CTA aux maîtres d'ouvrage pour l'État et la proposition d'avis assortie du rapport d'instruction à la Région, en cas de cofinancement ;
- coordonner les transmissions de documents nécessaires à l'engagement des subventions ;
- assurer le suivi opérationnel et les évolutions des dossiers par une mise à jour régulière des tableaux de bord ;
- instruire les appels de fonds et solde de l'opération pour le compte de la Région et établir le service fait.

## 2.3 - Le conventionnement

Les termes de la convention respecteront les modalités fixées par chaque contributeur.

Par conséquent, les modalités de validité et de paiements des subventions déclinées ci-dessous sont données à titre indicatif et pourront être amendées et précisées lors des conventionnements.

Pour l'État, les modalités du décret n° 2008-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement, constitue la base administrative et juridique d'exécution de l'opération (délais d'exécution et caducité, déclaration de commencement de l'opération, de prorogation de délais, avance forfaitaire, modalités de paiement et de versement du solde...).

### 2.3.1- Engagement des subventions

Une uniformisation des pièces à fournir sera recherchée entre les différents contributeurs signataires du présent protocole. À minima, celles-ci comprendront :

- 1) la **description détaillée du projet**, précisant le contexte de la demande, les objectifs poursuivis et les résultats attendus ainsi que la référence de la convention-cadre ou du protocole d'accord dans lequel s'inscrit, le cas échéant, la demande de subvention ;
- 2) le **bilan prévisionnel** ;
- 3) le **calendrier prévisionnel** détaillé de réalisation du projet ;
- 4) le **plan de financement** ou prévisionnel du projet, comportant le montant détaillé des besoins à financer et des ressources financières, précisant le montant des aides publiques sollicitées pour le projet et identifiant les autorités ou organismes sollicités, ainsi que le calendrier de versement de l'aide et le taux d'avance souhaités ;
- 5) les études, avis, délibérations, décisions, déclarations ou autorisations préalables requis par la réglementation ;
- 6) le bilan prévisionnel (dépenses et recettes) ;
- 7) les **devis**, projets de contrats ou tous autres documents, datés et comportant l'indication de l'organisme qui les a établis, permettant d'apprécier le montant de la dépense si le montant de la subvention n'est pas établi sur une base forfaitaire ;
- 8) pour des travaux : le **titre de propriété** ou tout document établissant que le demandeur aura la libre disposition des terrains et immeubles ;
- 9) des **éléments graphiques** : le schéma d'aménagement, le plan de situation, le plan cadastral, le plan de masse de travaux, ou tout document décrivant les modalités et conditions de réalisation des actions, des études et des travaux ;
- 10) un relevé d'identité bancaire et le numéro international de compte bancaire du demandeur (pour la phase engagement financier).

En fonction de la réglementation propre à chaque contributeur ou pour les besoins de l'instruction, des pièces et informations complémentaires pourront être demandées par le service instructeur.

Pour l'État, la liste des pièces est détaillée à l'annexe 3.

### 2.3.2- Versement des subventions



Il convient de souligner qu'aucun commencement d'exécution du projet ne peut être opéré avant la date de réception de la demande de subvention. Le commencement d'exécution est réputé constitué par le premier acte juridique passé pour la réalisation du projet.

Le porteur de projet peut procéder aux demandes d'avance à hauteur de 10 % au plus (pour l'État), sur présentation de l'ordre de service de démarrage de l'opération. Le montant des avances est fixé par le règlement propre à chaque contributeur.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet sans pouvoir excéder 80 % du montant maximum de la subvention. Ce taux peut être porté à 90 % pour les projets dont le délai de réalisation prévu dans la décision attributive excède 48 mois.

Le rythme des appels de fonds devra être régulier, selon un calendrier prévisionnel établi lors de la demande de subvention et actualisé en tant que de besoin.

A l'achèvement de l'opération ou à la clôture du bilan, lorsque les dépenses engagées et constatées s'avèrent non conformes aux indications prévisionnelles portées dans le dossier de demande de subvention FRAFU, le bénéficiaire pourra être contraint après décision du CTA de procéder au remboursement total ou partiel des sommes versées.

**Pour la Région :**

- Il est à noter que les appels de fonds (acomptes et solde), ainsi que toutes les pièces exigées, devront être transmis directement au service instructeur (DEAL). Une copie de la demande devra toutefois être adressée à la Région Réunion.
- La demande pour le versement de l'avance sera directement adressée à La Région Réunion.

Les pièces à fournir pour toutes les demandes de paiement :

- la lettre de demande de paiement ;
- la copie de la convention attributive de la subvention ;
- s'il s'agit d'une première demande de paiement, l'ordre de service de démarrage pour chaque lot concerné ;
- les actes d'engagements signés, s'ils n'ont pas été préalablement fournis ;
- le tableau récapitulatif détaillé de la totalité des dépenses éligibles visé par le maître d'ouvrage et effectuées au titre de la convention et indiquant pour chaque facture, le numéro, la date d'émission, la date de règlement, l'objet, le bénéficiaire, le montant HT et TTC, ainsi que la référence du marché correspondant ;
- la copie des factures correspondantes visées et certifiées payées par le bénéficiaire ou son comptable et mentionnant l'intitulé de l'opération. En cas d'absence de factures, le tableau récapitulatif sera certifié par un expert-comptable ou un organisme de contrôle tel qu'un commissaire aux comptes ;
- le compte-rendu d'exécution intermédiaire permettant de vérifier le niveau de réalisation de l'opération ou pour les études pré-opérationnelles, le rapport intermédiaire de fin d'étape et le procès-verbal de la réunion de présentation et de validation de ce rapport.
- le RIB.

Le versement du solde sera effectué au prorata des dépenses effectivement exposées dans la limite du montant des dépenses éligibles, déduction faite de l'avance et des acomptes versés, et sur présentation des pièces sus-mentionnées complétées des documents suivants :

- le bilan définitif (sur le même modèle que le bilan initial) faisant apparaître : le nombre et type de logements programmés, les dépenses effectuées au titre de l'opération subventionnée ainsi que le montant des aides financières complémentaires, certifié exact par une personne habilitée représentant le bénéficiaire ;
- l'attestation de cession des charges foncières (ou acte de vente, compromis de vente) pour chaque opération de construction en lien avec le programme d'aménagement ;
- le décompte général définitif (DGD) accompagné des procès-verbaux de réception exempts de réserves, pour chacun des marchés de travaux concernés ;
- la déclaration d'achèvement des travaux ;
- un compte-rendu d'exécution final permettant de vérifier le niveau de réalisation de l'opération, comprenant notamment les indicateurs de réalisation, ou le rapport final de l'étude accompagné du procès-verbal de la réunion (copil ou cotech) de validation.



### 2.3.3- Validité des subventions



- **Caducité de la décision de subvention**

Si l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la signature de la décision de financement, celle-ci sera considérée comme caduque. La validité de la décision peut être prorogée pour une période qui ne peut excéder un an.

- **Prescription de la subvention**

En vertu de l'article 1 de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968, **la prescription quadriennale** s'applique pour toutes les créances qui n'ont pas été payées dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis.

Autrement dit, si une subvention FRAFU ne fait l'objet d'aucun paiement ou d'aucune demande de paiement 4 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit son engagement ou son dernier paiement, la créance publique est prescrite. Le maître d'ouvrage ne peut plus prétendre au paiement de la subvention ou de la part de la subvention non encore versée. Il pourra même lui être demandé le remboursement de la part de la subvention déjà payée.

Par ailleurs, le bénéficiaire devra demander le versement du solde de la subvention dans un délai de douze mois à compter de la date prévisionnelle d'achèvement du projet mentionnée dans la convention éventuellement modifiée. Il devra transmettre à cette occasion, à l'autorité compétente :

- le décompte final des dépenses réellement effectuées ;
- la liste des aides publiques perçues et de leur montant respectif (contresignée par le comptable/percepteur du maître d'ouvrage).

En l'absence de ces pièces au terme de ces douze mois, aucun paiement ne pourra intervenir au profit du bénéficiaire.

## 3 - Évaluation de l'intervention du fonds

### 3.1 - Bilan annuel

Le fonctionnement du FRAFU fait l'objet d'un bilan annuel qui sera transmis aux membres de la commission Aménagement avant le 31 mars de l'année N+1.

Ce dernier porte notamment sur :

- les opérations financées dans le cadre du dispositif ;
- la gestion financière des fonds par contributeur ;
- l'adéquation entre les enveloppes financières consacrées par les contributeurs et les besoins exprimés par les bénéficiaires.

### 3.2 - Évaluation périodique tous les 4 ans

Une évaluation globale est réalisée à échéance de quatre ans après la signature du protocole.

Elle permettra une analyse de l'efficacité du dispositif, le respect des priorités fixées dans le cadre du présent protocole et l'atteinte des objectifs généraux en termes de politique foncière et d'aménagement du territoire. Elle apportera à ce titre, toutes les recommandations quant à l'utilisation des crédits mis en place et aux souhaits d'évolution du dispositif et du document contractuel.

Ces travaux d'évaluation seront conduits sous la responsabilité du CTA. Les maîtres d'ouvrages sociaux seront consultés sur la gestion et l'évaluation du fonds.

### 3.3 - Durée du protocole

Le présent protocole<sup>5</sup> prend effet à compter du 1er janvier 2022 pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction.

Sa modification pourra se faire par voie d'avenant en fonction des besoins ou de l'évolution du cadre réglementaire.

Fait à Saint-Denis, le 27/12/2022

Le Préfet

DocuSigned by:  
*Jérôme FLUPPIN*  
9B5FFADB819345F...

La présidente du Conseil Régional  
de La Réunion

DocuSigned by:  
*Marie-Huguette Antoinette Bello Malet*  
61E50ABBD8F14F4...

Le président du conseil  
départemental de La Réunion

DocuSigned by:  
*Cyrille MELLOR*  
9D198CE6234D4D3...

Le président de la CASUD

DocuSigned by:  
*André THIEN AH LOON*  
D3E385DAFFBA44C...

Le président de la CINOR

DocuSigned by:  
*Maurice GRONDEL*  
155CF021DFE5485...

Le président de la CIVIS

DocuSigned by:  
*Michel FONTAINE*  
6C939529258B435...

Le président de la CIREST

DocuSigned by:  
*Patrice SÉLY*  
4DA265F5B5BB4E3...

Le président du TCO

DocuSigned by:  
*Emmanuel SÉRAPHIN*  
12C6D0C41503461...

Le président de l'association des  
maires de La Réunion

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
03E7C538432246C...

<sup>5</sup> Document consultable sur le site internet de la DEAL <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/frafu-r374.html>

**IV. Annexes**

## 1. Seuil minimum de logements locatifs très sociaux

	Demande SNE hors mutation au 30/11/2021	Logements manquants SRU	Taux SRU (décret 2020-1006 du 6/8/20)	FRAFU % de LLTS minimum requis
Le Tampon	2 035	1 968	20%	30%
Saint-Joseph	834	1 040	20%	30%
Entre-Deux	111	270	20%	20%
Saint-Philippe	93	226	20%	20%
<b>CASUD</b>	<b>3 073</b>	<b>3 504</b>	<b>20%</b>	
Saint-Denis	5 459	0	20%	30%
Sainte-Marie	941	0	20%	20%
Sainte-Suzanne	634	0	20%	20%
<b>CINOR</b>	<b>7 034</b>	<b>0</b>	<b>20%</b>	
Bras-Panon	352	0	20%	20%
Plaine des Palmistes	199	147	20%	20%
Saint-André	1 317	0	20%	20%
Saint-Benoît	837	0	20%	20%
Sainte-Rose	138	135	20%	20%
Salazie	44	449	20%	20%
<b>CIREST</b>	<b>2 887</b>	<b>731</b>	<b>20%</b>	
Les Avirons	230	609	25%	20%
Etang-Salé	445	557	25%	20%
Petite-Ile	251	1 077	25%	20%
Saint-Louis	1 085	147	<b>20%</b>	20%
Saint-Pierre	2 662	1 316	25%	30%
Cilaos	37	482	25%	20%
<b>CIVIS</b>	<b>4 710</b>	<b>4 188</b>	<b>25%</b>	
Le Port	1 160	0	25%	0%
La Possession	1 368	0	25%	20%
Saint-Leu	840	1 794	25%	30%
Saint-Paul	3 175	2 987	25%	30%
Trois-Bassins	167	453	25%	20%
<b>TCO</b>	<b>6 710</b>	<b>5 234</b>	<b>25%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>24 414</b>	<b>13 657</b>		

## 2. Modalités de participation des EPCI

### 1. La CIVIS (extrait du Plan Local de l'Habitat)

<p><b>Relancer la production de logements sociaux</b></p>	<p>1.2.</p>	<p>Bonifier le foncier consacré au développement de logements sociaux</p> <p>Minoration représente 20 % du montant d'acquisition du foncier porté par l'EPF, hors frais de notaires, plafonnée à 500 000 € pour des opérations comportant au moins 60 % de logements aidés.</p> <p>Lorsque la commune est soumise à des obligations de rattrapage, l'EPF ajoute une minoration complémentaire de 10 %, qui s'élève à 15 % en cas de Plan d'Actions Foncières (PAF) validé (uniquement Petite-Île)</p> <p>La convention EPF / C.I.V.I.S. arrivant à échéance en 2018, une nouvelle contractualisation s'engage à partir de 2019.</p> <p>Le PLH propose une enveloppe annuelle dédiée dans le cadre de la prochaine convention CIVIS-EPFR de l'ordre de 600 000 €/an, soit 3 M € pour la convention CIVIS-EPFR 2019-2025 (<b>500 000 €/an sur 6 ans</b>).</p>
---	-------------	---

<p><b>Aider à la production de foncier aménagé</b></p>	<p>2.5.</p>	<p>Abondement du FRAFU par la CIVIS</p> <p>Aide CIVIS centrée sur les PLS et PSLA à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10.000€/logement sur les pôles principaux et pôles secondaires inscrits au SAR</li> <li>• 20.000€/logement sur les villes-relais et bourgs de proximité en compensation du facteur pente et des densités moindres, ou sur opération de renouvellement urbain présentant des bilans exceptionnellement déficitaires</li> </ul> <p>Aide à l'aménagement : 1 000 000 €/an, soit 6 000 000 € sur la durée du PLH.</p> <p>L'aide communautaire ne pourra être supérieure au résiduel à charge des communes.</p>
	<p>2.6</p>	<p>Subventions aux études préopérationnelles d'aménagement conduites par les communes à hauteur de 50 %, plafonné à 10 000 € par étude.</p> <p>Financement : 50 000 €/an, soit 300 000 € sur la durée du PLH (6 ans)</p>

### 2. La CINOR (extrait du 3<sup>e</sup> Plan Local de l'Habitat)

Par décision du Conseil communautaire, l'abondement du FRAFU concerne:

- les aides aux travaux primaires et secondaires sur des opérations à vocation sociale avec **déploiement d'une offre en accession sociale** (axe 2 - mesure 5, Favoriser le développement d'une offre de logements aidés) comportant à

Condition d'éligibilité : un programme comportant à minima 40 % de logements aidés dont un minimum de 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH et de 20 % en accession aidée (PSLA et/ou PTZ).

L'aide de la CINOR vient en diminution du déficit de l'opération.

La subvention FRAFU pour la viabilisation du foncier correspond aux dépenses éligibles ôtées des recettes sur logements et ne peut dépasser 15 000 € à 20 000 € par logement aidé.

Pour les réseaux nécessaires au raccordement de l'opération, le plafond est de 5 000 € par logement aidé.

Le budget donné à titre indicatif s'élève à 600 000 € pour la durée du plan.

- Aides cumulables avec la minoration foncière sous condition que l'opération soit située sur un secteur prioritaire du PAFI (axe 1 mesure 2 renforcer la politique foncière intercommunale)  
Minoration foncière maximum de 20 % du coût du foncier estimé par le service des domaines, dans la limite d'un plafond de 500 000 € par opération foncière. Engagement de la CINOR à hauteur de 400 000 €/an.
- Selon les quartiers, l'opération devra comporter au moins 60 % de logements aidés avec un minimum de 30 à 50% logements sociaux en LLTS et/ou d'accession sociale.

### 3. La CASUD (Conseil Communautaire du 11/12/11/2020, extrait du PLHI)

La CASUD dispose des compétences en matière d'habitat et d'un PLHI exécutoire avec un programme d'actions sur 6 ans.

Au niveau du PLHI, la CASUD se positionne comme un partenaire à part entière du FRAFU sur le logement aidé.

Elle intervient selon trois axes d'actions :

Créer un dispositif de minoration des charges foncières pour le foncier à destination du logement aidé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une baisse de 20% du coût du foncier, hors frais notaire</li> <li>• Frais financiers de portage calculés sur le montant de l'acquisition déduit de la minoration, si cette dernière est versée en début de portage</li> <li>• Une proportion d'au moins 60 % de logements aidés (dont les logements intermédiaires et PTZ) ou de 25 % dans les zones identifiées QPV et NPNRU</li> <li>• <u>Période</u> : 2018-2023</li> <li>• <u>Budget</u> : à titre indicatif, 741 380 € en 2021. Subvention plafonnée à 50 K € par opération foncière.</li> </ul>	Fiche-action n°12 Programme pluriannuel d'intervention foncières 2019-2023 (convention-cadre avec EPFR)
Réaliser des études des potentialités foncières sur les secteurs stratégiques (études pré-faisabilité aménagement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Objectif</u> : disposer d'une connaissance précise des potentialités et de leur mise en œuvre au regard du droit des sols, des contraintes environnementales, et du niveau de viabilisation du site</li> <li>• <u>Priorités d'intervention</u> : secteurs susceptibles d'accueillir la production de logements neufs et en particulier de logement social (dents creuses en zone de densification ou emplacements réservés au PLU hors quartiers inscrits en politique de la ville).</li> <li>• <u>Période</u> : 2020-2023</li> <li>• <u>Budget</u> : 80 % par le FRAFU dans la limite de 10 K €/an à la charge de la CASUD</li> </ul>	Fiche action n°7 PLH
Abonder le FRAFU sur des opérations ponctuelles par une contribution au déficit de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participations au financement des réseaux d'eau et d'assainissement et les équipements de traitement autonomes</li> <li>• Participation à la diversification de l'offre de logements aidés (PSLA, PLS...)</li> </ul>	Fiche action n°8 et n°4

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation au financement des opérations situées dans les Hauts dans une stratégie de confortation des territoires ruraux ou sur des projets d'habitat qui ne se concrétisent pas faute d'équilibre des opérations : la Plaine des Grègues, Grand coude, Bérive, Bois-Court...</li> <li>• Participation étudiée lors des réunions de PPA (programmation pluriannuelle)</li> <li>• <u>Période</u> : 2019-2023</li> <li>• <u>Budget</u> : 400 K € de 2018 à 2022</li> </ul>	
--	---	--

#### 4. La CIREST (conseil communautaire du 03/02/2020, affaire 2020-C012)

Le PLH 2019-2024 de la CIREST adopté par délibération du conseil communautaire du 30/10/2019 détermine un objectif de production de 800 logements par an, dont 50 % de logements aidés (logements très sociaux, intermédiaires, en accession sociale et accession aidée).

Pour atteindre cet objectif, la CIREST a décliné une action dédiée à la stratégie foncière pour créer les conditions de développement d'une offre d'habitat de qualité par le biais d'un partenariat avec l'EPFR.

La CIREST a conclu ainsi avec l'EPFR à compter de 2014-2018, une convention dans le cadre de l'aménagement et du développement du territoire. Reconduite pour la période 2019-2023, celle-ci vise notamment à :

- procéder aux acquisitions et portages fonciers en vue de la réalisation de logements aidés et d'opérations d'aménagement, de la réalisation de zones d'activités économiques et touristiques, ainsi que des équipements publics.
- engager une réflexion sur la possibilité de participer à la mise en œuvre de la minoration foncière (20%) pour les acquisitions réalisées par l'EPFR dans les communes SRU.

##### Les secteurs géographiques prioritaires

- les centre-villes et les bourgs structurants ;
- les secteurs prioritaires du territoire retenus au titre des documents de planification.

##### Les engagements financiers de la CIREST et de l'EPFR

- CIREST : 2 M € pour la période 2019-2023.
- Condition d'éligibilité : réaliser une opération d'aménagement comportant au moins 60 % de logements aidés (y compris logements intermédiaires et PTZ), ou 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et NPNRU.
- Subvention plafonnée à 500 000 € par opération foncière. Elle sera versée sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPFR qui déduira du montant des remboursements par l'acquéreur du terrain, cosignataire de la convention opérationnelle, la totalité de la contribution de la CIREST.



### 3. Composition des dossiers de demande de subvention

N°	Pièces originales à transmettre à DEAL/UPFA (en un exemplaire papier + fichier informatique sur clé USB ou par melanissimo)	Liste des pièces à fournir		
		RECEV (phase études)	PEC ou pré-programmation	PROG FI
1	Demande à bénéficiaire de la subvention	X	X	
2	Note descriptive du projet indiquant : - le nom et la nature de l'opération, le contexte, les objectifs poursuivis, les résultats attendus, le montant de la subvention demandée, le nom de l'attributaire - les éléments graphiques : Périmètre de l'étude Plan de situation du projet à différentes échelles : localisation du projet à l'échelle de la ville-territoire (carte IGN), par rapport aux quartiers existants (plan cadastral), schéma d'aménagement le cas échéant, plan masse de l'opération et des travaux concernés Zonage du SAR, PLU, PPR et extraits des règlements de la zone	X	X	
3	Calcul de la densité préconisée par le SAR (annexe 6 du protocole)		X	
4	Schéma réseaux PRO-DCE			X
5	Labellisation Ecoquartiers (délibération du conseil municipal à l'étape 1 en RECEV), avis favorable de la Commission Régionale (à l'étape 2 en PROG)	X		X
6	Avis d'opportunité de l'EPCI (compatibilité de l'opération avec PLH, raccordement assainissement)	X		
7	Bilan financier prévisionnel	X	X	
8	Cahier des charges validé par la DEAL (pour les études)	X		
9	Plan de financement de l'opération	X	X	
10	Attestation de non-commencement	X	X	
11	Estimatif des travaux en concordance avec le bilan financier et les plans VRD + Contrat ou marché ou devis daté et signé du ou des prestataires (en PROG)		X	X
12	Justificatif de l'engagement financier pour chaque financeur			X
13	Echéancier prévisionnel de réalisation actualisé des études, des travaux (appel d'offres, ordre de service, démarrage des travaux...)	X	X	X
14	Note explicative détaillée des coûts par nature de dépenses en concordance avec le bilan financier		X	
15	Titre de propriété ou attestation notariée ou tout document établissant que le demandeur aura libre disposition des terrains			X
16	Attestation précisant l'état d'avancement au regard des procédures administratives réglementaires : loi sur l'eau, étude d'impact, DUP, autorisations d'urbanisme (annexe 5 du protocole)		X	X
17	Table de données pour fichier géomatique (annexe 9 du protocole)		X	
18	Les caractéristiques de l'opération en matière d'assainissement ( <b>annexe 7 du protocole</b> )		X	
19	Relevé d'identité bancaire			X

\* indiquer « sans objet » lorsque le document demandé ne peut pas être fourni en raison de la nature des opérations

Les pièces transmises doivent être correctement libellées, datées, tamponnées et signées. Doivent figurer clairement le nom et la qualité du signataire. Les délégations de signature pourront être demandées.



#### 4. Modèles de bilans FRAFU primaire et secondaire

**Annexe 4 – Modèle du Bilan financier FRAFU " Aménagement à vocation sociale "  
PHASE ETUDES PRE-OPERATIONNELLES - PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

Opération

Opérateur

Commune

Dépenses éligibles au FRAFU Aménagement « phase PRE-OP – PI » Nature des prestations	% / dépenses totales éligibles par poste	Dépenses éligibles au FRAFU Montant en € HT
<b>PRESTATIONS INTELLECTUELLES</b>		<b>0,00 €</b>
<b>DIMENSIONS TRANSVERSALES</b>	<b>#DIV/0 !</b>	<b>0,00 €</b>
Mission Politique et chef de projet		0,00 €
Conduite d'opération Externalisée		0,00 €
Mission Juridique Foncière et Réglementaire		0,00 €
Mission Financière		0,00 €
Mission DD		0,00 €
Mission Urbaine		0,00 €
Mission Technique		0,00 €
Mission Planification		0,00 €
Mission Gestion documentaire		0,00 €
Mission Concertation		0,00 €
Mission Communication		0,00 €
Autres (à préciser)		0,00 €
Autres (à préciser)		0,00 €
<b>DIMENSIONS THEMATIQUES URBAINES ET TECHNIQUES</b>	<b>#DIV/0 !</b>	<b>0,00 €</b>
Géomètre		0,00 €
SPS		0,00 €
Hydrogéologie, géotechnique, pollutions, perméabilité, risques		0,00 €
Milieu naturel, écologie urbaine, diagnostic phytosanitaire		0,00 €
Aérialique thermique - recalage climatique		0,00 €
Paysage		0,00 €
Mobilités, TC, piétons, poussettes, PMR, vélos, logistique urbaine, VL		0,00 €
Stationnement		0,00 €
Histoire / Patrimoine / Culture		0,00 €
Sociologie, enquêtes, Stratégie de peuplement		0,00 €
Activités économiques et commerciales		0,00 €
Développement économique, tourisme, TIC		0,00 €
Equipements et services		0,00 €
Energie		0,00 €
Bilan carbone		0,00 €
Bruit		0,00 €
Santé, nuisances, pollutions		0,00 €
Déchets		0,00 €
Eaux		0,00 €
Chantiers		0,00 €
Autres (à préciser)		0,00 €
<b>Somme des dépenses éligibles</b>	<b>#DIV/0 !</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Subvention FRAFU – Etat</b>	<b>80%</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Participation Collectivité ou Opérateur</b>	<b>20%</b>	<b>0,00 €</b>

Signature date et cachet

**ANNEXE 4 – Modèle Bilan financier FRAFU " Aménagement à vocation sociale "**  
**PHASE OPERATIONNELLE TRAVAUX (global ou par tranche opérationnelle) au titre des « réseaux secondaires »**

<b>Nom du projet :</b>	Surface totale assiette foncière (m²)	0	Coût foncier viabilisé/ m²	#DIV/0 !
<b>Commune :</b>	Nombre total logement	0	Coût foncier viabilisé/ m² (hors subvention frafu)	#DIV/0 !
<b>Opérateur :</b>	Nombre total logements aidés	0	Coût viabilisation/logement (hors subvention frafu)	#DIV/0 !
	SP logement (m²)	0	Coût par m² SP logement	#DIV/0 !
	SP logement aidés (m²)	0	Toutes recettes (hors FRAFU)	0,00 €
	SP (hors logements) (m²)	0	Coût par m² SP logement (hors subvention frafu)	#DIV/0 !
<b>DEPENSES</b> (Détail des dépenses éligibles directement imputables sur le périmètre de l'ensemble du projet)			<b>RECETTES</b> <span style="float: right;">Recettes hors FRAFU    Recettes réelles</span>	
<b>FONCIER</b>	#DIV/0 !	0,00 €	<b>CHARGES FONC. LIBRES</b>	#DIV/0 !    #DIV/0 !
Acquisitions foncières		0,00 €	Commerce	#DIV/0 !    0,00 €
Honoraires foncier- géomètre		0,00 €	Activités	#DIV/0 !    0,00 €
Frais de notaire		0,00 €	Lots libres	#DIV/0 !    0,00 €
Libération des sols (travaux démolition et remise en état du foncier)		0,00 €	Equipements	#DIV/0 !    0,00 €
			<b>SOMME DES RECETTES LOGEMENT SOCIAL</b>	#DIV/0 !    0,00 €
<b>ETUDES</b>	#DIV/0 !	0,00 €	<b>CHARGES FONC. LOGTS AIDES</b>	#DIV/0 !    0,00 €
Etudes pré-opérationnelles		0,00 €	LES	#DIV/0 !    0,00 €
CSPS		0,00 €	LLS	#DIV/0 !    0,00 €
<b>TRAVAUX &amp; HONORAIRES</b>	#DIV/0 !	0,00 €	LLTS	#DIV/0 !    0,00 €
Terrassements/démolition		0,00 €	AAH	#DIV/0 !    0,00 €
Voiries		0,00 €	<b>CHARGES FONC. LOGEMENTS AIDES NON PRIS EN CHARGE PAR L'ETAT</b>	#DIV/0 !    0,00 €
Eaux usées		0,00 €	PTZ	#DIV/0 !    0,00 €
Eaux pluviales		0,00 €	PSLA	#DIV/0 !    0,00 €
Eau potable		0,00 €	PLS	#DIV/0 !    0,00 €
Réseau téléphone		0,00 €	LLI	#DIV/0 !    0
Électricité		0,00 €	<b>AIDES PUBLIQUES (EPCI, Europe, EPFR...)</b>	0,00 €    0,00 €
Plantation et espaces verts		0,00 €	Minoration foncière EPFR	0,00 €
Provisions pour aléas	#DIV/0 !	0,00 €	Commune	0,00 €
Actualisation – révision sur travaux	#DIV/0 !		EPCI	0,00 €
Honoraire maîtrise d'œuvre sur travaux	#DIV/0 !		<b>FONDS PROPRES MAITRE D'OUVRAGE</b>	0,00 €    0,00 €
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>	#DIV/0 !	0,00 €	Fonds propres Maître d'ouvrage	0,00 €
Prestation de maîtrise d'ouvrage ou rémunération aménageur		0,00 €	<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>	0,00 €    0,00 €
<b>FRAIS ANNEXES</b>	#DIV/0 !	0,00 €	participations aménagement	0,00 €
Frais de communication, de commercialisation		0,00 €	Apport en nature (foncier, etc)	
Gestion foncière : fiscalité foncière jusqu'à la vente		0,00 €	<b>RECETTES AUTRES NON PUBLIQUES (ex La Créole, Sidélec,... à préciser)</b>	0,00 €    0,00 €
Frais financiers		0,00 €	Autres (à préciser)	0,00 €
			Autres (à préciser)	0,00 €
<b>SOMME DES DEPENSES ELIGIBLES</b>		<b>0,00 €</b>	<b>SOMME DES RECETTES</b>	#DIV/0 !    #DIV/0 !
			<b>MONTANT DEFICIT</b>	#DIV/0 !    #DIV/0 !
			montant de la subvention FRAFU = Charge foncière d'équilibre	#DIV/0 !
			FRAFU Etat	#DIV/0 !
			FRAFU (région ou EPCI)	#DIV/0 !
			Montant FRAFU par logement aidé	#DIV/0 !
			Plafond total subvention FRAFU (15 K€/logt aidé hors LLI)	0,00 €

Détail du bilan et de la programmation à compléter OBLIGATOIREMENT

FONCIER (en cas d'un nombre trop important de terrains, faire un récapitulatif annexé au bilan financier)			
Référence cadastrale du foncier acquis *	Surface en m²	Coût / m²	Total
			- €
			- €
			- €
			- €
			- €
			- €
			- €
			- €
<b>TOTAL FONCIER</b>	0		0
Minoration (EPFR ou autre)			0,00 €
Coût du Foncier après minoration			0
PROGRAMMES HORS LOGEMENTS AIDES	Nombre	Quantité en m² SP	Assiette foncière m²
Commerces			
Activités			
Équipements			
Lots libres			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PTZ			
PSLA			
PLS			
LLI			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
LES			
LLS			
LLTS			
AAH			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fait à ..... Le .....  
Signature et cachet

**ANNEXE 4 – Modèle Bilan financier FRAFU " Aménagement à vocation sociale "**  
**PHASE OPERATIONNELLE TRAVAUX (global ou par tranche opérationnelle) au titre des « réseaux primaires »**

<b>Nom du projet :</b>	Surface totale assiette foncière (m²)	0	Coût foncier viabilisé/ m²	#DIV/0 !
<b>Commune :</b>	Nombre total logement	0	Coût par logement	#DIV/0 !
<b>Opérateur :</b>	Nombre total logements aidés	0	Coût par m² SP logement	#DIV/0 !
	SP logement (m²)	0		
	SP logement aidés (m²)	0		
	SP (hors logements) (m²)	0		
<b>DEPENSES</b> <i>(Détail des dépenses éligibles directement imputables sur le périmètre de l'ensemble du projet)</i>			<b>RECETTES</b>	
<b>FONCIER</b>	#DIV/0 !	0,00 €	<b>AIDES PUBLIQUES (EPCI, Europe, EPFR...)</b>	<b>0,00 €</b>
Acquisitions foncières		0,00 €	Subvention collectivités locales hors concédant ou régie	0,00 €
Honoraires foncier			Apport en nature (foncier, etc)	
Frais de notaire			Autres (à préciser)	
Libération des sols (travaux démolition et remise en état du foncier)			<b>RECETTES AUTRES NON PUBLIQUES (ex La Créole, Sidélec,... à préciser)</b>	<b>0,00 €</b>
			Autres (à préciser)	0,00 €
<b>ETUDES</b>	#DIV/0 !	0,00 €	Autres (à préciser)	0,00 €
Etudes pré-opérationnelles				
<b>TRAVAUX &amp; HONORAIRES</b>	#DIV/0 !	0,00 €		
Terrassements et murs de soutènements		0,00 €		
Voiries		0,00 €		
Eaux usées		0,00 €		
Eaux pluviales		0,00 €		
Eau potable		0,00 €		
Réseau téléphone		0,00 €		
Éclairage public		0,00 €		
Électricité		0,00 €		
pose transfo		0,00 €		
Plantation et espaces verts		0,00 €		
Provisions pour aléas	#DIV/0 !	0,00 €		
Actualisation – révision sur travaux	#DIV/0 !	0,00 €		
Honoraire maîtrise d'œuvre sur travaux	#DIV/0 !	0,00 €		
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>	#DIV/0 !	0,00 €		
Prestation de maîtrise d'ouvrage ou rémunération aménageur		0,00 €		
<b>FRAIS ANNEXES</b>	#DIV/0 !	0,00 €		
Frais financiers		0,00 €		
<b>SOMME DES DEPENSES ELIGIBLES</b>		<b>0,00 €</b>	<b>SOMME DES RECETTES</b>	<b>0,00 €</b>

<b>MONTANT DEPENSES RESIDUELLES</b>	0,00 €
Dépenses résiduelles proratisées au m²SP logements aidés	#DIV/0 !
Montant subvention FRAFU plafonnée à 60 %	#DIV/0 !
FRAFU/logt aidé	#DIV/0 !
FRAFU Etat	#DIV/0 !
FRAFU Région	#DIV/0 !
Subvention d'équilibre (concédant ou régie)	#DIV/0 !
<b>DEFICIT</b>	<b>#DIV/0 !</b>

Détail du bilan et de la programmation à compléter OBLIGATOIREMENT

<b>FONCIER</b>			
Référence cadastrale du foncier acquis *	Surface en m²	Coût / m²	Total
			- €
			- €
			- €
			- €
<b>TOTAL FONCIER</b>	0		0
PROGRAMMES HORS LOGEMENTS AIDES	Nombre	Quantité en m² SP	Assiette foncière m²
Commerces			
Activités			
Équipements			
Lots libres			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PTZ			
PSLA			
PLS			
LLI			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
LES			
LLS			
LLTS			
AAH			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fait à ..... Le .....

Signature et cachet

## 5. Situation de l'opération au regard des procédures administratives réglementaires

(mise à jour le 09/02/2021)

### A – Les documents de planification dans lesquels s'inscrit l'opération

#### • SAR / SCOT / PARC

Pour consulter le SAR : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/schema-d-amenagement-regional-sar-r76.html>

Dans quels espaces identifiés au SAR ou au SCOT se situe l'opération ? :

- |                                      |                          |                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| – espace urbain à densifier          | <input type="checkbox"/> | – pôle principal     | <input type="checkbox"/> |
| – espace d'urbanisation prioritaire  | <input type="checkbox"/> | – pôle secondaire    | <input type="checkbox"/> |
| – zone préférentielle d'urbanisation | <input type="checkbox"/> | – Ville relais       | <input type="checkbox"/> |
| – territoire rural habité            | <input type="checkbox"/> | – Bourg de proximité | <input type="checkbox"/> |
|                                      |                          | – Bourg multisites   | <input type="checkbox"/> |

L'opération se situe-t-elle en (il est possible de cocher plusieurs cases) ?

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| – zone agricole                        | <input type="checkbox"/> |
| – zone de continuité écologique        | <input type="checkbox"/> |
| – espaces naturels de protection forte | <input type="checkbox"/> |
| – espace proche du rivage              | <input type="checkbox"/> |
| – espace remarquable du littoral       | <input type="checkbox"/> |

Au regard de sa localisation, l'opération respecte-t-elle les prescriptions du SAR relatives à l'aménagement de ces espaces ?

OUI  NON

la densité du SAR (cf annexes 4)

OUI  NON

L'opération se situe-t-elle dans l'aire d'adhésion du Parc National ?

OUI  NON

#### • PLU

Préciser le zonage des parcelles concernées par le projet :

.....  
.....

L'opération respecte-t-elle les prescriptions du PLU relatives à ce(s) zonage(s) et à cet (ces) EBC ?

OUI  NON

L'opération respecte-t-elle les prescriptions du PLU relatives à ce(s) zonage(s) et à cet (ces) EBC ?

OUI  NON

Le cas échéant, indiquer sur quels points l'opération ne respecte pas le règlement des zones / EBC concernés par le projet :

.....  
.....

Le PLU fait-il ou doit-il faire l'objet d'une procédure d'évolution ?

OUI

NON

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'aboutissement de la procédure ..... (mois) / XXXX (année)

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU

DUP avec mise en compatibilité du PLU

Modification du PLU

Révision allégée du PLU

Révision générale du PLU

Indiquer les motifs de cette procédure au regard du projet :

.....  
.....  
.....

L'opération traverse-t-elle une zone concernée par un risque technologique ayant fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) de l'État à destination de la commune ?

OUI

NON

Si OUI, préciser, l'établissement à l'origine du risque et le type de risque (flux thermique, surpression, effets toxiques) :

.....

**B – Les servitudes dans lesquelles s'inscrit l'opération**

• **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)**

L'opération est-elle impactée par un PPRn (risques naturels) ? OUI  NON

Si OUI, quelle est l'intensité du risque ? :

Très élevé  Élevé (ou fort)  Moyen  Faible

Ce PPR est-il en cours d'élaboration, de modification ou de révision ? OUI  NON

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'approbation du plan de prévention des risques : .....(MM/AAAA)

Préciser la superficie du projet impactée par un risque élevé : .....

L'opération se situe-t-elle dans l'une des trois communes concernées par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) : Saint-Paul, Le Port ou La Plaine des Cafres ?

OUI

NON

Si OUI, laquelle ? .....

Si OUI, l'opération se situe-t-elle dans le périmètre d'exposition aux risques définis au sein des PPRT susmentionnés ? OUI  NON

Pour consulter les PPRn :

<https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/plans-de-preventions-des-risques-naturels-pprn-r308.html>

Pour consulter les PPRT :

<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-technologiques-r109.html>

• **L'ENVIRONNEMENT**

Des espèces protégées ont-elles été identifiées dans le secteur ? OUI  NON

L'opération comprend-elle dans son périmètre une ZNIEFF :

– de type I  – de type II

L'avifaune et des habitats à chauve-souris sont-ils présents sur le périmètre de l'opération ?

Avifaune  Habitat chauve-souris

Si oui, le projet intègre-t-il ou envisage-t-il d'intégrer les mesures adéquates à la prise en compte de ces espèces et habitats ? OUI  NON

• **LOI BARNIER – Art L 111-6 à 111-10 du CU**

L'opération est-elle située à moins de 100 m d'une voie express ? OUI  NON

Si OUI, des constructions ou aménagements sont-ils prévus dans la bande de 100 m le long de l'accotement routier ? OUI  NON

• **LE BRUIT – INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

L'opération est-elle située en bordure d'une voie bruyante au regard du classement sonore en vigueur ? OUI  NON

Arrêtés préfectoraux du 14 juin 2016 consultables sous :

<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/8-consultation-des-donnees-a62.html>

- Si OUI, les dispositions nécessaires notamment en termes d'isolement acoustique ont-elles été prises ? OUI  NON
- Si OUI, respecte-t-elle les distances minimales requises de recul ? OUI  NON
- L'opération est-elle impactée par un plan d'exposition au bruit ? OUI  NON
- Si OUI, respecte-t-elle les prescriptions du PEB ? OUI  NON

• **PÉRIMÈTRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE**

L'opération est-elle située dans un périmètre de protection de captage ? OUI  NON

Si OUI, préciser le nom du captage concerné :

.....

L'opération d'aménagement respecte elle les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection ou à défaut les préconisations du rapport de l'hydrogéologue agréé relatif à ce périmètre de protection ? OUI  NON

• **Les sites et sols potentiellement pollués**

L'opération traverse-t-elle un ou plusieurs terrains potentiellement pollués du fait d'activités anthropiques antérieures ? OUI  NON

Si oui, préciser l'identifiant et l'activité anthropique à l'origine de la pollution :

.....

.....  
.....  
Pour consulter la liste des zones géographiques susceptibles d'être concernées par une pollution historique :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

### C – Les procédures administratives et réglementaires nécessaires pour l'opération

#### • **ZAC**

L'opération prend-elle place au sein d'une ZAC ? OUI  NON

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) de la délibération créant la ZAC

..... (mois) / XXXX (année)

#### • **LOI SUR L'EAU (Gestion des eaux pluviales)**

Les eaux pluviales collectées par le projet se rejettent-elles dans le réseau public ou dans un milieu naturel ? Réseau public  Milieu naturel

Joindre l'extrait du règlement (schéma directeur des eaux pluviales) et/ou le plan du zonage des eaux pluviales de la zone à aménager dans le volet PLU

#### A) Dans le cas d'un rejet dans le réseau public

Le réseau est-il autorisé (cf. art. R. 214-1) ou régulier (cf. art. R. 214-53) ? OUI  NON

- Si le réseau n'est pas autorisé ou régulier, le propriétaire du réseau doit procéder à la régularisation de ce dernier avant de pouvoir accepter de nouveaux rejets.
- Si le réseau est autorisé ou régulier, joindre la convention de raccordement avec le propriétaire du réseau.

Dès lors que la gestion des eaux pluviales d'un projet se traduit par un seul point de rejet dans un réseau urbain bétonné existant (hors fossé de bord de route), la **rubrique 2.1.5.0** ne sera pas appliquée.

#### B) Dans le cas d'un rejet en milieu naturel

##### Rappel réglementaire (rubrique 2.1.5.0)

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant:

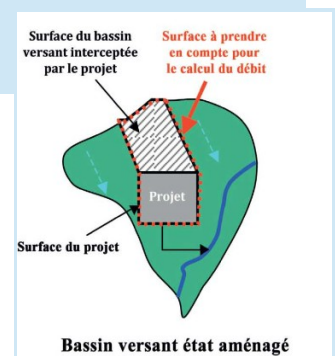
1. supérieure ou égale à 20 ha: autorisation Loi sur l'eau
2. supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha: déclaration Loi sur l'eau

Définition de la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet (voir schéma ci-contre) :

.....ha

L'opération est-elle concernée par une procédure Loi sur l'eau ? OUI  NON

Si OUI, est-elle concernée par une procédure :



- d'autorisation
- de déclaration

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'obtention de la décision de l'État :

.....(mois) / XXXX (année)

• **ÉTUDE D'IMPACT**

Superficie totale de l'opération (ha) : .....

L'opération est-elle concernée par une étude d'impact ? OUI  NON

- évaluation environnementale
- examen au cas par cas

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'obtention de la décision de l'État déclarant l'étude recevable :

..... (mois) / XXXX (année)

• **DUP**

L'opération est-elle concernée par une DUP ? OUI  NON

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'obtention de l'arrêté de DUP :

.....(mois) / XXXX (année)

• **Permis de construire (PC) OU Permis d'aménager (PA)**

L'opération entre-t-elle dans le cadre d'une procédure où l'avis de l'ABF est requis ? OUI  NON

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) d'obtention de l'arrêté de PC ou de PA :

..... (mois) / XXXX (année)

• **AVIS de l'ABF**

L'opération entre-t-elle dans le cadre d'une procédure où l'avis de l'ABF est requis ? OUI  NON

Si OUI, cet avis est-il :

- simple
- conforme

Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) de délivrance de l'avis de l'ABF :

..... (mois) / XXXX (année)

• **ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

L'opération fait-elle l'objet d'une prescription d'archéologie préventive ? OUI  NON

Si OUI, de quels types de prescriptions s'agit-il ?:

- diagnostic
- fouilles
- modification de la substance du projet



Si OUI, préciser, la date (réelle / prévisionnelle au regard de l'avancement de la procédure) la date à laquelle la contrainte archéologique pourra être levée :

..... (mois) / XXXX (année)

Fait à ....., le ...../...../.....

*Signature*

## 6. Calcul de la densité préconisé par le SAR

La note méthodologique établie en 2016 par l'Agorah explicitant la prise en compte de la densité prescrite au SAR dans les projets d'urbanisation est consultable sur le site internet de la DEAL:

<https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/le-fonds-regional-d-amenagement-foncier-et-urbain-a634.html>

- **Surface totale de l'opération** / ou de la ZAC autorisée (cf P.C.) : ..... m<sup>2</sup>
- **Zones à déduire** = inconstructibles du fait d'un risque naturel à aléas forts : ..... m<sup>2</sup>

A compléter conformément à la note méthodologique de la commission de suivi du SAR de décembre 2016.

A déduire :

- superficies concernées par un zonage naturel N ou agricole A au PLU ou au POS en vigueur
- superficies concernées par un aléa fort dans les PPRN, par des zones de seuil haut des PPRT, et par les périmètres de protection immédiate des captages AEP

- **Périmètre exploitable** = Surface totale ZAC – Zones à déduire = ..... m<sup>2</sup>

Destination des surfaces de plancher ne générant pas de logements	Surfaces de plancher (en m <sup>2</sup> )	Ratio 1 logement / 80 m <sup>2</sup>	Équivalents logements
commerces		/ 80	
services		/ 80	
bureaux		/ 80	
équipements générant de la surface de plancher		/ 80	
Autres (préciser)		/ 80	
Surface totale		Total E L *	

\* E L = équivalent logements

Argumentaire sur les zones susceptibles de déduction de surface urbanisable, correspondant à la spécificité du site :

.....

.....

.....

Cas particulier : Quand une emprise de TCSP ou du RRTG impacte significativement le projet, il devra être démontré l'incidence sur la mise en œuvre la densité. Ce point pourra faire l'objet d'une analyse spécifique.

Typologie de logement	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements existants sur l'emprise du périmètre avant le projet	Nombre logements prévus au programme d'aménagement par typologie additionnée des EL correspondants
LLS			
LLTS			
LES			
PLS			

PSLA			
Acquisition Amélioration Habitat (AAH)			
Logements libres			
Total équivalent-logements (EL)			
Total			

• **Calcul de la densité en logements / ha :**

Nombre total de logements programmés et existants + Equivalents-logements /périmètre exploitable (en ha)

$$= \dots\dots\dots \text{logts} / \dots\dots\dots \text{ha} = \dots\dots\dots \text{logts/ha}$$

→ Joindre au besoin un tableau récapitulatif annexé faisant apparaître le calcul de densité.

Fait à ....., le ...../...../.....

*Signature*

## 7. Caractéristiques de l'opération en matière d'assainissement des eaux-usées

(mise à jour le 12/10/2021)

Document à retourner dûment complété accompagné des pièces justificatives

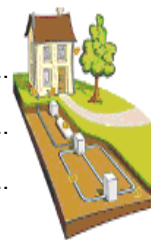
### Références :

- Arrêté du 21 juillet 2015 modifié relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Doctrine validée le 11/12/2008 sur les conditions de validation des projets assainissement des eaux usées domestiques par les services de l'État (mini-STEP)

Le demandeur a l'obligation d'explicitier le mode d'assainissement envisagé dans le projet appelant une subvention au titre du « FRAFU » en tenant compte de la réglementation en vigueur.

### 1) Zonage PLU

**Joindre l'extrait du règlement et/ou le plan du zonage assainissement de la zone à aménager dans le volet PLU**



### 2) Caractéristiques territoriales en matière d'assainissement

La commune a-t-elle mis en place (communiquer la dernière date de mise à jour) :

Zonage de l'assainissement : OUI  NON  Date : .....

Agglomération d'assainissement : OUI  NON  Date : .....

(joindre la délimitation cartographique à la date indiquée ci-dessus)

Schéma directeur d'assainissement : OUI  NON  Date : .....

Diagnostic périodique du système d'assainissement : OUI  NON  Date : .....

### 3) Mode d'assainissement envisagé sur le projet :

– Assainissement collectif (AC) : OUI  NON

C'est-à-dire un raccord au réseau d'assainissement collectif lui-même raccordé à une STEP (existante ou à venir).

**OU**

Mini ou micro-station de traitement des eaux usées (mini-STEP) temporaire, rétrocedée à la collectivité et devant être déconnectée avec raccord au réseau collectif dès qu'une STEP est considéré comme conforme sur le ban communal.

– Assainissement non-collectif (ANC) : OUI  NON

C'est-à-dire un système classique de fosse toutes eaux (individuelle ou regroupée) avec géo-épuration.

#### 3.1. Si l'assainissement projeté est collectif (AC)

• Raccord au réseau (à toujours privilégier) OUI  NON

- **Existence d'une station de traitement d'eaux usées (STEU) communale ou intercommunale :**

OUI

NON

**Aux normes**

OUI

NON

Le cas échéant, préciser l'échéance prévue de mise en eau de la nouvelle STEU ou de son extension permettant de la considérer comme conforme :

.....

.....

.....

- Capacité de traitement de la STEP actuelle ou en construction = ..... équivalents – habitants (EH)
- Débit de référence de la STEU : .....m<sup>3</sup>/j
- Nombre d'EH supplémentaires concernés par le projet = ..... équivalents – habitants (EH)
- Débit de rejet journalier d'eaux usées du projet à raccorder sur le système d'assainissement collectif : ... m<sup>3</sup>/j

Données réglementaires de la STEU :

- Charge brute de pollution organique (CBPO) au sens de l'article R. 2224-6 du CGCT devant être traitée par la STEU : ..... kg de DBO5
- Régime réglementaire de la STEU :      Autorisation  Déclaration
- Préciser et fournir l'acte réglementaire justifiant l'existence légale de la STEU (Autorisation/Récépissé de déclaration): .....
- Date : .....(mois) / XXXX (année)

**Poste de relevage : est-ce que le raccordement au réseau engendre la création d'un nouveau poste de relevage ?**

OUI       NON

Si oui, préciser les modalités d'exploitation et d'entretien envisagées :

.....

.....

.....

.....

Une rétrocession du poste de relevage est-elle actée avec la collectivité ?      OUI       NON

Le cas échéant, joindre le document correspondant. Ce document devra être joint avant toute validation finale du projet par l'administration.

Estimation de la CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) collecté par temps sec par le poste de relevage : ..... kg/j de DBO5

Une autosurveillance du poste de relevage est-elle envisagée (obligatoire dans le cas où la CBPO est supérieure ou égale à 120 kg/j de DBO5)

OUI       NON

– **Construction d'une mini-station temporaire à défaut** OUI  NON

Expliciter la nature du procédé envisagé, notamment le dispositif d'exploitation retenu et l'infiltration finale :

.....  
.....  
.....  
.....

Caractéristique de la mini-STEU :

- Capacité de traitement (en EH) : = ..... équivalents – habitants (EH)
- Débit de référence : ..... m<sup>3</sup>/j

Données réglementaires de la mini-STEU :

- Charge brute de pollution organique (CBPO) au sens de l'article R. 2224-6 du CGCT devant être traitée par la STEU : ..... kg de DBO5
- Préciser et fournir l'acte réglementaire justifiant l'existence légale de la STEU (Autorisation/Récépissé de déclaration): .....

Date : .....(mois) / XXXX (année)

- Si la CBPO est inférieure ou égale à 12 kg/j de DBO5 et supérieure à 1.2 kg/j de DBO5 les informations administratives et techniques (cf. annexe 4 de l'arrêté du 21 juillet modifié) ont-elles été transmises via le registre dématérialisé au service police de l'eau de la DEAL ?  
(<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/declaration-du-registre-des-systemes-d-assainissem>)

OUI (*fournir la preuve du dépôt*)  NON

- Le cahier de vie de la station d'épuration est-il à jour ?

OUI (*en fournir la preuve*)  NON

- Pour les systèmes d'assainissement destinés à collecter et traiter une CBPO supérieure à 12 kg/j de DBO5 et inférieure à 30 kg/j de DBO5, un bilan de fonctionnement est-il bien adressé tous les deux ans au service en charge du contrôle et à l'agence de l'eau ou l'office de l'eau ?

OUI (*en fournir la preuve*)  NON

- Pour les systèmes d'assainissement destinés à collecter et traiter une CBPO supérieure ou égale à 30 et inférieure 120 kg/j de DBO5, le bilan de fonctionnement de l'année précédente a-t'il bien été transmis avant le 1er mars de l'année en cours, au service en charge du contrôle et à l'agence de l'eau ou l'office de l'eau ?

OUI (*en fournir la preuve*)  NON

- Rétrocession de l'ouvrage et déconnexion finale/raccord au réseau acté avec la collectivité :

OUI  NON

Ce document devra être joint avant toute validation finale du projet par l'administration.

### 3.2. Si l'assainissement projeté est non-collectif (ANC)

Selon le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L 2224-8 et 9), les communautés de communes ou les communes qui ne réalisent pas de dispositif collectif d'assainissement (« tout à l'égout ») doivent mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) au plus tard pour le 1/1/2006.

Avis du SPANC sur le projet :

.....  
.....  
.....  
.....

Description de la filière prévue \*:

.....  
.....  
.....  
.....

Dimensionnement de la filière retenue :

.....  
.....  
.....

Caractéristique de la filière retenue :

- Capacité de traitement (en EH) : =..... équivalents – habitants (EH)
- Débit de référence : ..... m<sup>3</sup>/j

Données réglementaires de la filière retenue:

- Charge brute de pollution organique (CBPO) au sens de l'article R. 2224-6 du CGCT devant être traitée par la STEU : ..... kg de DBO5
- Préciser et fournir l'acte réglementaire justifiant l'existence légale de la STEU (Autorisation/Récépissé de déclaration): .....

Date : .....(mois) / XXXX (année)

- Surface d'épandage<sup>6</sup> envisagée et nécessaire : .....

- Étude hydrogéologique : OUI  NON  Date :.....

Avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique : Oui  Non

Date : .....(mois) / XXXX (année)

<sup>6</sup> Pas d'épandage en zone rouge

*L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique est requise dès lors que la nappe d'eau souterraine réceptrice des eaux usées traitées infiltrées constitue une zone à usages sensibles (au sens de l'article 2 - point 31 de l'arrêté du 21/07/2015 susvisé), à l'aval hydraulique du point d'infiltration).*

- Nombre d'EH concernés par le projet :

.....

→ Joindre **un plan masse** faisant apparaître cette surface sur l'opération FRAFU projetée.

Il est préférable de mettre en place des systèmes rustiques d'épuration des eaux usées domestiques, assurant une géo-épuration suivie d'une infiltration et présentant une grande fiabilité et facilité d'entretien, à l'exclusion de toutes installations électromécaniques sophistiquées.

- Existence d'une étude de sol\* : OUI  NON
- Existence d'une étude des contraintes à la parcelle : OUI  NON

*Le pétitionnaire doit faire procéder à une étude (reconnaissance des sols, définition de la filière de traitement, dimensionnement et implantation des ouvrages...) visant à établir la faisabilité de l'assainissement non collectif sur sa parcelle ou, éventuellement, à proposer d'autres solutions (ré-agencement du plan de masse, diminution de la densité des constructions...).*

Fait à ....., le ...../...../.....

*Signature*



## 8. Le processus de labellisation Écoquartier

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/>

(mise à jour le 22/06/2021)

6.1. Le référentiel Écoquartier est bâti sur une **Charte de 20 engagements** regroupés en **4 dimensions** :

- démarche et processus
- cadre de vie et usages
- développement territorial
- environnement et climat

Trois de ces dimensions correspondent aux **3 piliers du développement durable** : ainsi « Cadre de vie et usages » renvoie au **pilier social**, « Développement territorial » renvoie au **pilier économique**, et « Environnement et climat » renvoie au **pilier écologique**. La quatrième dimension, « Démarche et processus », aborde les sujets de **gouvernance**.

Le référentiel correspond à une grille de questions que tout porteur de projet ou aménageur doit se poser dès le départ s'il projette de construire un Écoquartier.

L'objectif est de garantir la qualité des projets sur un **socle commun d'exigences fondamentales**, et ce quels que soient le territoire sur lequel ils sont implantés et leur échelle. La démarche est ainsi adaptable à tous les contextes (urbain ou rural) et à tous les stades d'avancement du projet. Le référentiel de labellisation laisse entièrement ouvert le choix des solutions à employer : l'objectif est d'inciter à la réalisation d'aménagements qui répondent aux besoins des territoires et d'appréhender une démarche progressive vers la ville durable.



6.2. Un label en quatre étapes :

- Étape 1 : L'Écoquartier en projet
- Étape 2 : L'Écoquartier en chantier
- Étape 3 : L'Écoquartier livré
- Étape 4 : L'Écoquartier confirmé



Les modalités de candidature aux différentes étapes du label sont définies sur le site du ministère de la transition écologique: <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr>

### 6.3. Grille de composition des cahiers des charges des études éligibles au titre des EcoQuartiers

#### DIMENSIONS TRANSVERSALES

Mission Politique et chef de projet  
Maîtrise d'ouvrage et conduite d'opération  
Mission Juridique Foncière et Réglementaire  
Mission Financière  
Mission DD  
Mission Urbaine  
Mission Technique  
Mission Planification  
Mission Gestion documentaire  
Mission Concertation  
Mission Communication  
Autres

#### DIMENSIONS THEMATIQUES URBAINES ET TECHNIQUES

Géomètre  
Hydrogéologie, géotechnique, pollutions, perméabilité, risques  
Milieu naturel, écologie urbaine, diagnostic phytosanitaire  
Aérialique thermique - recalage climatique  
Paysage  
Mobilités, TC, piétons, poussettes, PMR, vélos, logistique urbaine, VL  
Stationnement  
Histoire / Patrimoine / Culture  
Sociologie, enquêtes, Stratégie de peuplement  
Activités économiques et commerciales  
Développement économique, tourisme, TIC  
Equipements et services  
Energie  
Bilan carbone  
Bruit  
Santé, nuisances, pollutions  
Déchets  
Eaux  
Chantiers  
Autres

## 9. Table de données pour fichiers géomatiques

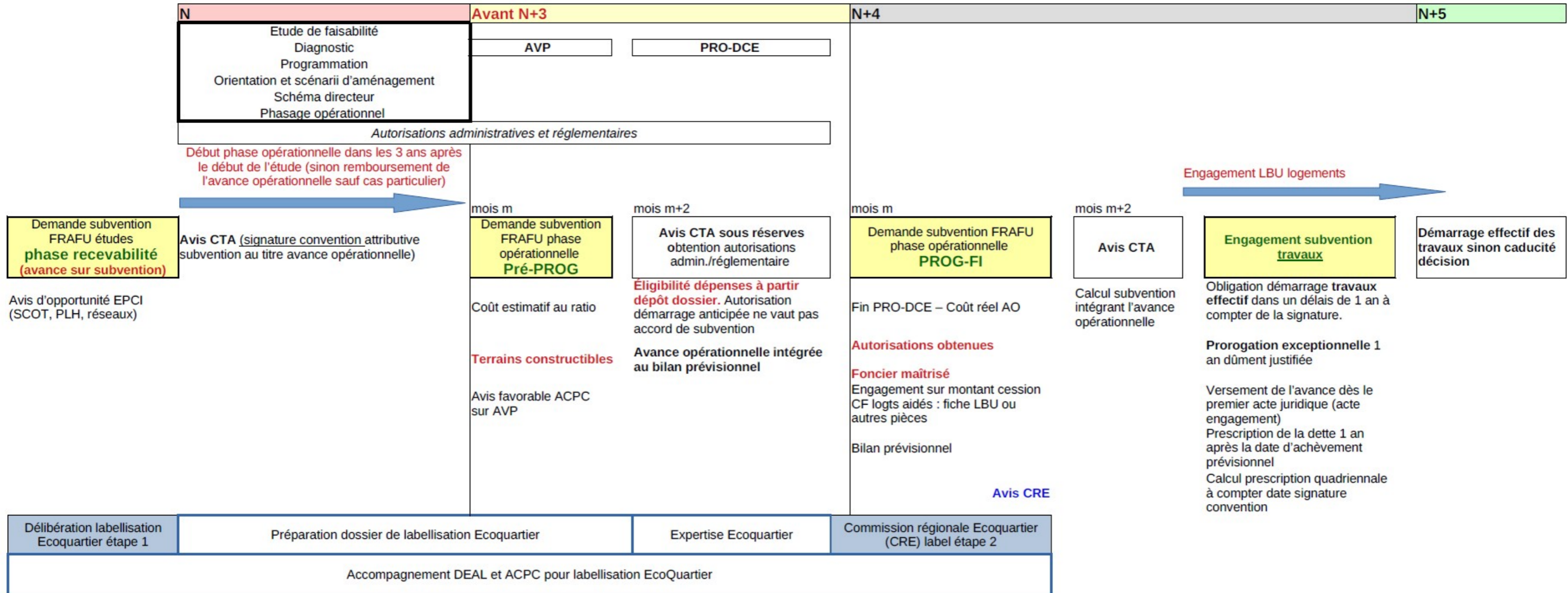
(pour l'actualisation des données géomatiques de la DEAL)

Fiche synthétique de présentation du projet	
Demandeur	
Nom de l'opération	
Adresse	
Référence(s) cadastrale(s)	
Superficie totale de l'emprise	
Zonage POS/PLU concerné	
Situation altimétrique	Bas Hauts
Stade d'avancement dans la programmation	RECEV Pré-PROG PROG-Fi
Montant FRAFU sollicité	€ HT
<b>Cas de la sous-mesure 1 – Viabilisation du foncier</b>	
<i>Description de l'opération</i>	
- Nombre de LLS	-
- Nombre de LLTS	-
- Nombre de LES	-
- Nombre de PTZ	-
- Nombre de PLS	-
- Nombre de PSLA	-
- Nombre de logements libres	-
- Autres logements (à qualifier)	-
Superficie totale de la surface plancher logements	-
Autres superficies (commerces, équipements, autres)	-
<b>Cas de la sous-mesure 2 – Réseaux primaires</b>	
<i>Description de l'opération</i>	
- Linéaire de réseaux AEP	-
- Linéaire de réseaux Eaux usées	-
- Linéaire de réseaux d'eaux pluviales	-
- Linéaires autres réseaux (à qualifier)	-

Fait à ....., le ...../...../.....

Signature

## 10. Articulation du dispositif FRAFU avec la LBU et la labellisation Écoquartier



## 11. Lexique

AAH : Aide à l'amélioration de l'habitat  
ABF : Architecte des bâtiments de France  
CRA : Commission régionale d'aménagement  
CTA : Comité technique d'aménagement  
DUP : Déclaration d'utilité publique  
CGCT : Code général des collectivités territoriales  
EPCI : Établissement public de coopération  
EPFR : Établissement foncier de la Réunion  
EPCI : Établissement public de la coopération  
FRAFU : Fond régional d'aménagement foncier et urbain  
AGORAH : Agence pour l'observatoire de la Réunion, l'aménagement et l'habitat  
ARMOS : Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux et aménageurs Océan Indien  
PC : Permis de construire  
PA : Permis d'aménager  
PIF : Plan d'intervention foncier  
PPA : Plan de protection de l'atmosphère  
PLH : Programme local de l'habitat  
PLS : Prêt locatif social  
PPA : Programmation pluriannuelle  
PPR : Plan de préventions des risques  
PPRT : Plan des préventions des risques technologiques  
PRE-PROG : Pré-programmation  
PROG-FI : Programmation financière  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PSLA : Prêt social de location-accession  
PTZ : Prêt à taux zéro  
LLTS : Logements locatifs très sociaux  
LLS : Logements locatifs sociaux  
LES : Logements évolutifs sociaux  
LLI : Logements locatifs intermédiaires  
RECEV : Recevabilité  
SAR : Schéma d'aménagement régional  
SCOT : Schéma de cohérence Territoriale  
SNE : Système national d'enregistrement  
ZAC : Zone d'aménagement concerté  
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

## 12. Références juridiques

(mise à jour 21/10/2021)

Nom et références juridiques		Titre	Observations
1	Loi n° 2003 660 de Programme pour l'Outre-Mer (Article 46) du 21 juillet 2003	Titre 3 – Dispositions en faveur du logement	
2	Article L 340-2 du Code de l'urbanisme « ...Il est créé, à la Réunion, [...] un fonds, régional d'aménagement foncier et urbain... »	Titre 4 – Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte	Modifié par la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003
3	Article R 340-1 du Code de l'urbanisme	Titre 4 – Départements d'Outre-Mer	Créé par Décret n° 2002-666 du 29 avril 2002
4	Articles R 340-2 à R 340-3 du Code de l'urbanisme	Titre 4 – Départements d'Outre-Mer	Modifiés par Décret n° 2004-1207 du 8 novembre 2004
5	Articles R 340-4 à R 340-5 du Code de l'urbanisme	Titre 4 – Départements d'Outre-Mer	Modifiés par Décret n° 2009-787 du 23 juin 2009
6	Articles R 340-6 du Code de l'urbanisme	Titre 4 – Départements d'Outre-Mer	Créé par Décret n° 2002-666 du 29 avril 2002
7	Décret n° 2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement		
8	Décret n°2009-787 du 23 juin 2009 relatif au FRAFU dans les départements d'Outre-Mer		
9	Arrêté du 16 septembre 2009 relatif à la subvention de l'État au sein des fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain pour les opérations à vocation de logements sociaux		A modifié le Code de l'urbanisme (Art A340-1, A340-2, A340-3, A340-4 et A350-1)
10	Circulaire du 5 août 2010 prise en application du décret n° 2009-787 du 23 juin 2009 et Arrêté du 16 septembre 2009, relative au FRAFU dans les départements d'Outre-Mer		