



# Dispositif FRAFU

Fonds régional d'aménagement  
foncier urbain

Programmation 2017-2020

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

# Sommaire

<b>I) MODALITÉS D'INTERVENTION DU FONDS</b> .....	<b>6</b>
I.1 - <i>Éligibilité des dossiers</i> :.....	6
I.2 - <i>Nature des objets et dépenses retenues et non retenues</i> :.....	6
I.2.1 - Les objets éligibles au FRAFU « Aménagement à Vocation Sociale » au titre de la Sous-mesure 1, correspondent :.....	7
I.2.2 - Les objets éligibles au FRAFU « Aménagement à Vocation Sociale » au titre de la Sous-mesure 2 correspondent :.....	7
I.2.3 - Conditions de financement applicables à tous les dispositifs, dans tous les cas :.....	7
A - Sous-mesure 1 : études pré-opérationnelles – prestations intellectuelles.....	7
B - Sous-mesure 1 : Phase opérationnelle à partir de l'AVP – Financement des équipements de viabilisation secondaire et des prestations intellectuelles associées.....	9
C - Sous-mesure 2 : Phase opérationnelle à partir de l'AVP – financement des équipements de viabilisation primaire et des prestations intellectuelles associées.....	12
<b>II) MODALITÉS DE RÉCEPTION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION</b> :.....	<b>15</b>
II.1 - Le dispositif dynamique de programmation (DDP) :.....	15
II.2 - Programmation des opérations dans le dispositif :.....	16
II.2.1 - La recevabilité (RECEV).....	16
II.2.2 - La prise en considération (PEC).....	17
II.2.3 - La programmation financière (PROG FI).....	17
<b>III) MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION</b> :.....	<b>19</b>
III.1 - Le dépôt des dossiers :.....	19
III.2 - Les instances décisionnelles :.....	20
III.2.1 - Modalités de fonctionnement de la Commission Aménagement :.....	20
III.2.2 - Modalités de fonctionnement du Comité Technique Aménagement à La Réunion :.....	20
<b>IV) DISPOSITIONS FINANCIÈRES</b> .....	<b>21</b>
<b>V) CONVENTIONNEMENT, VALIDITÉ ET MODALITÉS DE PAIEMENT DES SUBVENTIONS</b> :.....	<b>21</b>
V.1 - Le conventionnement.....	21
V.2 - Validité des subventions :.....	22
V.2.1 - Pour l'État et la région Réunion.....	22
V.2.2 - Pour la CINOR :.....	22
V.3 - Paiement des subventions :.....	22
V.3.1 - Pour l'État :.....	22
V.3.2 - Pour la Région :.....	24
V.3.3 - Pour la CINOR :.....	25
<b>VI) L'ÉVALUATION DU FRAFU</b> :.....	<b>25</b>

## LES ANNEXES

### Les annexes 1 à 11 sont à consulter individuellement

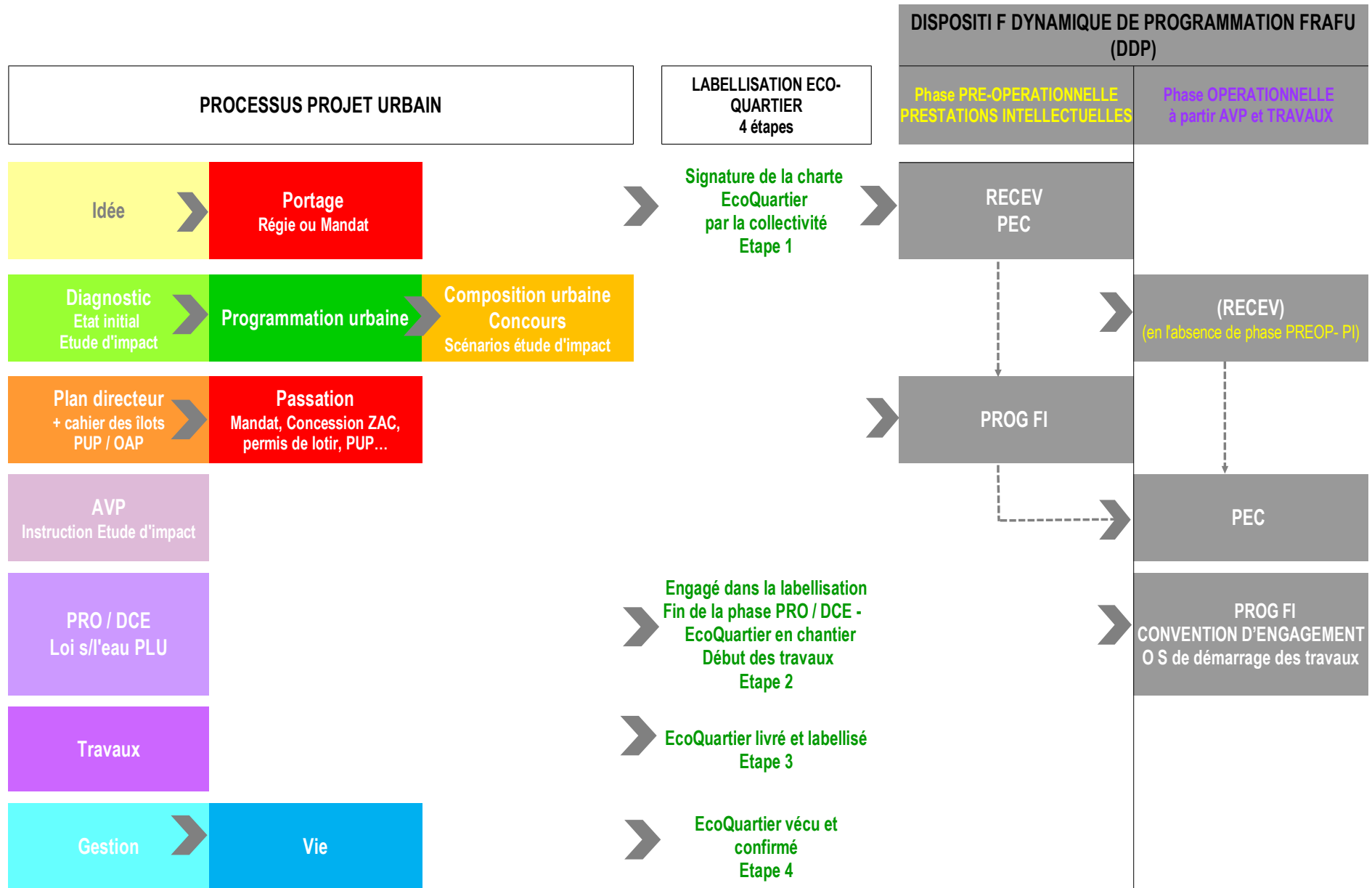
- **Annexe 1 – Tableaux de composition des dossiers de demande de subvention**
  - *Annexe 1 a - FRAFU – Sous-mesure 1 et sous-mesure 2 (viabilisation secondaire et primaire)*
  - *Annexe 1 b - FRAFU - Sous-mesure 1 – Études pré-opérationnelles*
  
- **Annexe 2 – Bilans financiers FRAFU – Sous-mesure 1 et sous-mesure 2**
  - *Annexe 2 a – Bilan financier – Viabilisation du foncier et réseaux primaires*
  - *Annexe 2 b – Bilan financier – Viabilisation du foncier*
  - *Annexe 2 c – Bilan financier – Réseaux primaires*
  - *Annexe 2 d – Bilan financier – Études pré-opérationnelles*
  
- **Annexe 3 – Situation de l’opération au regard des documents de planification, des servitudes d’utilité publique et des procédures administratives réglementaires**
  
- **Annexe 4 – Calcul de la densité préconisé par le SAR**
  
- **Annexe 5 – Caractéristiques de l’opération en matière d’assainissement des eaux-usées**
  
- **Annexe 6 – Grille d’évaluation des opérations d’aménagement en 20 questions**
  
- **Annexe 7 – Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers**
  
- **Annexe 8 - La définition et le processus de labellisation EcoQuartier**
  - *Annexe 8 a – Les 20 engagements du label EcoQuartier*
  - *Annexe 8 b –Le dossier de labellisation Écoquartier*
  
- **Annexe 9 – Table de données pour fichiers géomatiques**
  
- **Annexe 10 – FRAFU et volet 2 "Aménagement urbain durable – Priorité territoriale du CPER 2015/2020"**
  
- **Annexe 11 – Compléments d’information au titre du Plan Local de l’Habitat (PLH)**

## Références juridiques

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 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement  modifié par le Décret 2003-367 du 18 avril 2003		Modifié le 18 avril 2003
8	Circulaire d'application du décret n°99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement		
9	Décret 2001-120 du 7 février 2001 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement dans les DOM et les collectivités territoriales de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte  « ...par dérogation aux dispositions de l'article 10 du décret du 16 décembre 1999, le montant de la subvention de l'État peut : ... ... b – porter le montant des aides publiques directes jusqu'à 100 %... »		
10	Décret n°2007-1303 du 3 septembre 2007 fixant les règles nationales d'éligibilité des dépenses des programmes cofinancés par les fonds structurels pour la période 2007-2013.		
11	Décret n°2009-787 du 23 juin 2009 relatif au FRAFU dans les départements d'Outre-Mer		
12	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		
13	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)
14	Rapport CINOR n° 2016/4-31 au Conseil de la Communauté – Séance du mardi 23 juin 2016 – Participation de la CINOR au Dispositif FRAFU – Programmation 2015-2020		
15	Pour mémoire - rapport Région relatif à la mesure FRAFU		

Les documents sont consultables sur le site internet de la DEAL sur le lien suivant : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/frafu-r374.html>

# Articulation du PROCESSUS PROJET URBAIN (PPU) avec les modalités du dispositif dynamique de programmation du FRAFU



## **Préambule :**

Le présent règlement précise les modalités de fonctionnement du dispositif FRAFU, outil de mise en œuvre des dispositions du décret n°2002-666 du 29 avril 2002 de la loi d'Orientation pour l'Outre-Mer n° 2000-1207 du 13 décembre 2000, ainsi que celles du décret n°2009-787 du 23 juin 2009.

Il doit permettre aux porteurs de projets (communes, EPCI, SEM et SPL locales d'aménagement et/ou de construction, Entreprises Sociales de l'Habitat et organismes et sociétés agréés par l'État qui assurent la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux), de connaître avec précision les conditions dans lesquelles le FRAFU peut intervenir afin d'élaborer leurs dossiers de demande de subvention.

## **I) Modalités d'intervention du fonds**

### **I.1 - Éligibilité des dossiers :**

Pour être éligibles au FRAFU, les opérations proposées par les maîtres d'ouvrage doivent :

- comporter au moins 40 % de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, AAH, PTZ) dont minimum 20 % de LLS / LLTS / LES / AAH ;
- être compatibles avec les orientations des PLH en termes de typologie de produits, de financement et de logements ;
- être compatibles avec le SAR et être 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 orientations du CDHH ;
- être en cohérence avec les politiques publiques en matière de logement, notamment en matière de mixité sociale ;
- prendre en compte de manière satisfaisante la réglementation en matière d'accessibilité et des règles de construction ;
- décliner une stratégie de développement durable ;
- justifier des orientations et principes retenus pour assurer une bonne intégration urbaine et paysagère, ainsi que les objectifs de maîtrise des coûts et de gestion ultérieure de l'opération ;
- justifier du non-commencement de la prestation objet de la demande.

### **I.2 - Nature des objets et dépenses retenues et non retenues :**

Les aides de la mesure « FRAFU » de la Réunion sont mobilisables conformément à l'Article R-340-5 du Code de l'Urbanisme (décret n° 2009-787 du 23 juin 2009) selon deux sous-mesures de financement : la Sous-mesure 1 et la Sous-mesure 2.

### **I.2.1 - Les objets éligibles au FRAFU « Aménagement à Vocation Sociale » au titre de la Sous-mesure 1, correspondent :**

- aux **études pré-opérationnelles** de prestations intellectuelles de projets d'aménagement ;
- aux **études pré-opérationnelles de labellisation à la démarche « EcoQuartier »**, afin d'inciter les maîtres d'ouvrage à constituer des projets de qualité ;
- aux **études de programmation pluriannuelle** communales ou intercommunales d'intervention foncière sous condition d'être en accord avec le PLH ;
- aux **travaux de voiries et de réseaux divers secondaires** destinés à viabiliser les parcelles foncièrement maîtrisées et qui viennent se raccorder aux réseaux primaires existants les plus proches. La programmation en logements de l'opération doit comprendre au moins 40 % de logements aidés dont minimum 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH. Ces équipements de viabilisation peuvent également être destinés aux quartiers d'habitat spontané et/ou insalubre.

### **I.2.2 - Les objets éligibles au FRAFU « Aménagement à Vocation Sociale » au titre de la Sous-mesure 2 correspondent :**

- aux **travaux de réseaux primaires** (voirie et réseaux divers) permettant le raccordement de l'opération d'aménagement aux réseaux existants les plus proches. La programmation en logements de l'opération doit comprendre au moins 40 % de logements aidés dont minimum 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH. Ces équipements de viabilisation peuvent également être destinés aux quartiers d'habitat spontané et/ou insalubre.

### **I.2.3 - Conditions de financement applicables à tous les dispositifs, dans tous les cas :**

- le montant de la subvention FRAFU ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes (État et ses établissements publics, Europe, organisations internationales, collectivités et leurs établissements publics) à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable qu'ils auront engagé ;
- les dépenses de rémunération du maître d'ouvrage nécessaires à la réalisation de l'opération seront limitées à 8 % du coût des dépenses éligibles ;
- les frais liés à la conduite d'opération seront limités à 5% du coût des dépenses éligibles ;
- les imprévus et révisions de prix seront limités à 10 % du montant des dépenses éligibles ;
- le plan de financement présenté devra couvrir 100 % des dépenses.

## **A - Sous-mesure 1 : études pré-opérationnelles – prestations intellectuelles**

Le Fonds régional d'aménagement foncier et urbain peut accorder des subventions pour le financement :

- **Etudes pré-opérationnelles de prestations intellectuelles permettant de concevoir un projet d'aménagement :**

L'objectif de ce dispositif est d'aider les opérateurs et collectivités 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 et comportant au moins 40 % de logements aidés dont minimum 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH.

Les typologies de missions éligibles sont répertoriées dans le schéma intitulé « **Articulation du Processus Projet Urbain avec le DDP FRAFU** » en page 5 et l'**Annexe 7** – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers ».

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 réalisation de l'opération ;
- d'arrêter un parti d'aménagement, 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.

Le bénéficiaire devra rembourser la subvention si l'opération projetée n'a pas reçu un début d'exécution dans un délai de trois ans, sauf dans le cas où l'étude a révélé des difficultés de réalisation non prévisibles au moment de son lancement.

• **Etudes pré-opérationnelles de labellisation à la démarche « Ecoquartier »**

La candidature au dispositif de labellisation Écoquartier est une démarche volontaire des porteurs de projet.

Ces derniers peuvent faire appel à la subvention FRAFU dans le cadre de la sous-mesure 1 « études pré-opérationnelles de labellisation à la démarche Écoquartier ».

Pour l'élaboration des cahiers des charges des études pré-opérationnelles au titre des Ecoquartiers, ils devront se référer à l'**Annexe 7** – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers » sur laquelle sont indiquées les correspondances aux 20 engagements de la charte EcoQuartier.

Par le biais des études pré-opérationnelles, le porteur de projet montrera sa volonté d'adopter une véritable démarche d'aménagement durable.

Pour tout complément d'informations relatives à l'EcoQuartier en phase opérationnelle, se référer **aux Annexes 8, 8a et 8b**.

• **Etudes de mise en place de programmes pluriannuels d'intervention foncière**

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.

La subvention est accordée sous réserve de l'existence d'un cofinancement de la collectivité.

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 de 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,...



Pour ces trois types de prestations intellectuelles, les modalités de financement sont les suivantes :

Dépenses éligibles	<p><b>Se référer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au schéma « Articulation du Processus Projet Urbain avec le DDP FRAFU » en page 5</li> <li>• à l'Annexe 2d - « Modèle du Bilan financier FRAFU – Phase études pré-opérationnelles – Prestations intellectuelles » en page 29</li> <li>• à l'Annexe 7 – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers » en page 42</li> </ul>
Dépenses non éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les études opérationnelles, à partir de l'AVP, nécessaires en phases opérationnelles (travaux)</li> </ul>
Règles de calcul de la subvention FRAFU	<p><b>Subvention FRAFU = 80 % du montant des dépenses éligibles (DE)</b></p>

### **B - Sous-mesure 1 : Phase opérationnelle à partir de l'AVP – Financement des équipements de viabilisation secondaire et des prestations intellectuelles associées**

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 d'habitat spontané et/ou insalubre. L'aide du FRAFU sera conditionnée à la présence de services et d'équipements publics à proximité du projet.

Cette subvention est destinée à compenser, pour l'aménageur, le déficit résultant de la différence entre les dépenses et les recettes attendues dans le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

Les opérations éligibles devront comprendre dans leur programmation au minimum 40 % de logements aidés dont minimum 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH.

La subvention, calculée sur le déficit de l'opération, est plafonnée à 15 000 € par logement aidé.

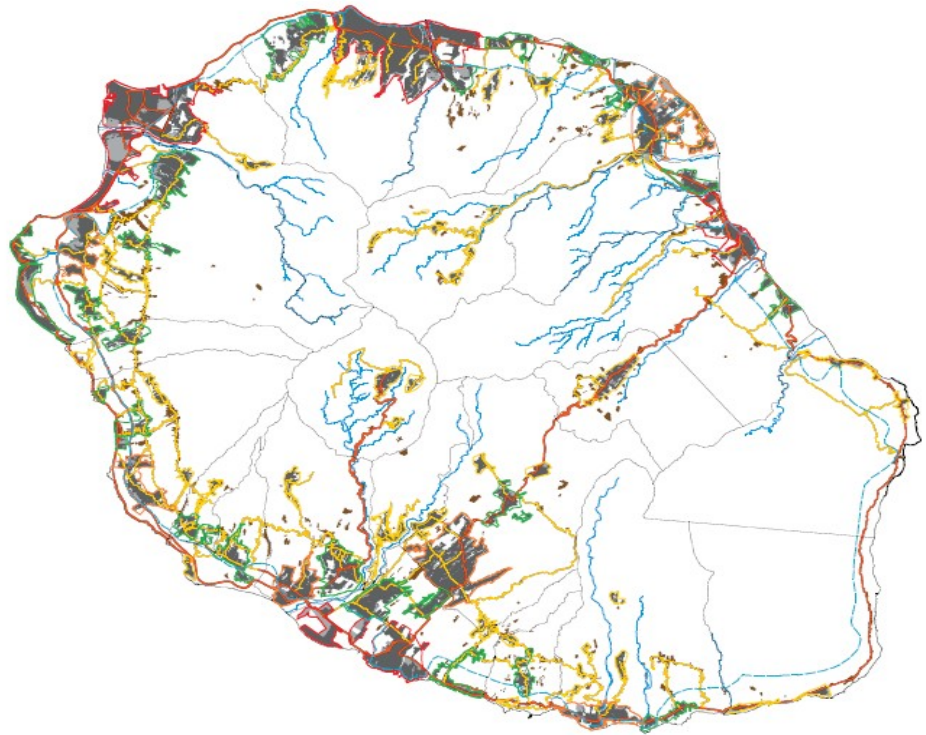
Une majoration de la subvention FRAFU à hauteur de 5 000 € par logement aidé pourra être octroyée si l'opération :

- est proposée à l'admission dans la démarche de labellisation « Eco-quartiers » par la commission régionale ;
- se situe dans un quartier existant, dans les espaces urbains à densifier identifiés au SAR (zone gris foncé) afin de réaliser des quartiers à mixité sociale et urbaine.

La demande de majoration devra être argumentée dans la note de présentation du projet.

## Les espaces urbains

- Espaces à vocation urbaine**
- Espaces urbains à densifier
  - Espaces d'urbanisation prioritaire
  - Zones préférentielles d'urbanisation
  - Territoires ruraux habités
- Limites spécifiques**
- Périmètre du chapitre individualisé valant SMM
- Réseau existant**
- Réseau routier primaire
  - Réseau routier secondaire



Seules les opérations d'aménagement dont le foncier est maîtrisé bénéficieront d'un engagement financier. Pour le foncier, le coût à inscrire au bilan est la valeur du foncier à sa date d'acquisition par la commune (y compris les frais notariés et éventuellement les frais financiers).

- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par **L'Etat**, la prise en compte des logements aidés pour le calcul de la subvention se limitera aux LLS, LLTS, LES et les logements bénéficiant d'une aide à l'amélioration de l'habitat.
- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par **La CINOR**, se référer au rapport CINOR n° 2016/4-31 du Conseil de la Communauté en séance du jeudi 23 juin 2016.

Mesure n° 7 – participation au financement de l'aménagement en s'appuyant sur le protocole des Fonds régionaux d'Aménagement Foncier Urbains (FRAFU).

Cf. extrait ci-dessous :

A- L'Engagement financier de la CINOR au titre du FRAFU


La participation de la CINOR au financement de l'aménagement porte sur les sous mesure 1 : Financement des équipements de viabilisation secondaire et sous mesure 2 : Financement des équipements structurants de viabilisation Primaire et concerne

- le PSLA : logement financé par Prêt Social de Location Accession,
- le PTZ+ : lot libre réservé au primo-accédants bénéficiant du Prêt à Taux Zéro.
- La possibilité de venir en complément de l'Etat sur certaines opérations non retenues au FRAFU sur les logements LLS, LLTS, LES.

L'aide de la CINOR, attribuée par délibération, viendrait en diminution du déficit de l'opération. La subvention FRAFU pour la viabilisation du foncier correspond aux dépenses éligibles ôtées des recettes sur logements aidés et peut aller jusqu'au 15 000 € à 20 000 € par logement aidé. Une subvention peut être attribuée également pour les réseaux nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement et plafonnée à 5 K€ par logement aidé.

Accuse de réception en préfecture  
 CC2016-4-31-DE  
 Date de réception préfecture : 08/07/2016

- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par **la région Réunion**, la prise en compte des logements aidés pour le calcul de la subvention sont :
  - les logements aides :LLS, LLTS, LES,
  - les logements intermédiaires de type PLS et PSLA
  - et les logements bénéficiant d'une aide à l'amélioration de l'habitat.
- La subvention régionale portera prioritairement en faveur des opérations situées dans les espaces urbains à densifier identifiés au Schéma d'Aménagement Régional et qui seront articulées avec des financements complémentaires (fonds européens ou hors fonds européens) en faveur d'interventions améliorant l'environnement urbain et le cadre de vie.

Dépenses éligibles	<p><b>Se référer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au schéma « Articulation du Processus Projet Urbain avec le DDP FRAFU » en page 5</li> <li>• à l'Annexe 2a - « Modèle du Bilan financier FRAFU – Phase opérationnelle Travaux au titre de la Viabilisation secondaire du foncier et des Réseaux primaires » en page 28</li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'Annexe 2b - « Modèle du Bilan financier FRAFU – Phase opérationnelle Travaux au titre de la Viabilisation secondaire du foncier » en page 29</li> <li>• à l'Annexe 7 – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers » en page 40</li> <li>• à l'Annexe 8 – La définition et le processus de labellisation « EcoQuartier » en page 41</li> </ul> <p> les études préalables aux travaux si elles n'ont pas déjà fait l'objet d'un financement FRAFU au titre des études pré-opérationnelles</p>
Dépenses non éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les travaux de viabilisation tertiaire situés sur le domaine privé en lien avec les constructions : réseaux à la parcelle, assainissement individuel, clôtures, portail, terrassement des plate-formes,..</li> <li>• les travaux de viabilisation financés par une autre mesure (espaces publics structurants Région, FEDER,...)</li> </ul>
Règles de calcul de la subvention FRAFU	<p style="text-align: center;"><b>Subvention FRAFU = Déficit de l'opération</b></p> <p style="text-align: center;"><b>soit : Somme des dépenses éligibles (DE) – Somme des recettes hors logements aidés (RHLS) – Somme des recettes logements aidés (RLS)</b></p> <p>RHLS = Somme des charges foncières libres x surface lots libres (S plancher)        RLS = Somme des charges foncières de références x surface des logements aidés (S plancher)</p> <p>⇒ voir tableau des charges foncières de référence ci-dessous</p>

	<p><b>plafonnée à :</b></p> <p><b><i>Subv FRAFU = 15 000 € ou 20 000 € (si majoration) X nombre de logts aidés pris en compte dans l'opération</i></b></p> <p>- le montant de la subvention sera limité au montant le moins élevé des deux calculs,</p> <p>- la notion de « logements aidés » est définie en fonction des règles de gestion établies par chacun des financeurs</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Tableau des charges foncières de référence

Produits logements aidés	Charge foncière de référence en € par m <sup>2</sup> de surface de plancher
LLTS, LES	115
LLS	130
AAH	215
PLS , PSLA, PTZ	215

### C - Sous-mesure 2 : Phase opérationnelle à partir de l'AVP – financement des équipements de viabilisation primaire et des prestations intellectuelles associées

Le fonds régional subventionne, au prorata du nombre de logements aidés programmés, la réalisation ou le renforcement des équipements primaires nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement au réseau le plus proche.

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).

Les opérations éligibles devront comprendre dans leur programmation au minimum 40 % de logements aidés dont minimum 20 % de LLS/LLTS/LES/AAH.

Ces équipements peuvent être destinés à l'équipement de quartiers bénéficiant de résorption d'habitat spontané et/ou insalubre (opérations RHI et RHS).

Les équipements éligibles sont les équipements structurants comme le revêtement des voiries (largeur limitée à celle des tranchées relatives au passage des équipements primaires), émissaires d'eaux usées ou pluviales, postes de relèvement, réseaux d'eau potable, réservoirs, réseaux électriques, éclairage publics, ...

- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par **L'Etat**, la prise en compte des logements aidés pour le calcul de la subvention se limitera aux LLS, LLTS, LES et les logements bénéficiant d'une aide à l'amélioration de l'habitat.
- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par **La CINOR**, se référer au rapport CINOR n° 2015/1-11 du Conseil de la Communauté en séance du mardi 31 mars 2015.
  - Mesure n°7 – participation au financement de l'aménagement en s'appuyant sur le protocole des Fonds régionaux d'Aménagement Foncier Urbains (FRAFU).

Cf. extrait :

A- L'Engagement financier de la CINOR au titre du FRAFU


La participation de la CINOR au financement de l'aménagement porte sur les sous mesure 1 : Financement des équipements de viabilisation secondaire et sous mesure 2 : Financement des équipements structurants de viabilisation Primaire et concerne

- le PSLA : logement financé par Prêt Social de Location Accession,
- le PTZ+ : lot libre réservé au primo-accédants bénéficiant du Prêt à Taux Zéro.
- La possibilité de venir en complément de l'Etat sur certaines opérations non retenues au FRAFU sur les logements LLS, LLTS, LES.

L'aide de la CINOR, attribuée par délibération, viendrait 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 peut aller jusqu' au 15 000 € à 20 000 € par logement aidé. Une subvention peut être attribuée également pour les réseaux nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement et plafonnée à 5 K€ par logement aidé.

- Pour les dossiers qui seront retenus en subvention par la Réunion, la prise en compte des logements aidés pour le calcul de la subvention sont :
  - les logements aides :LLS, LLTS, LES,
  - les logements intermédiaires de type PLS et PSLA
  - et les logements bénéficiant d'une aide à l'amélioration de l'habitat.
- La subvention régionale portera prioritairement en faveur des opérations situées dans les espaces urbains à densifier identifiés au Schéma d'Aménagement Régional et qui seront articulées avec des financements complémentaires (fonds européens ou hors fonds européens) en faveur d'interventions améliorant l'environnement urbain et le cadre de vie.

Dépenses éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se référer :</b></li> <li>• au schéma « Articulation du Processus Projet Urbain avec le DDP FRAFU » en page 5</li> <li>• à l'Annexe 2a - « Modèle du Bilan financier FRAFU – Phase opérationnelle Travaux au titre de la Viabilisation secondaire du foncier et des Réseaux primaires » en page 26</li> </ul> <p><b>ou</b></p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>à l'Annexe 2c - « Modèle du Bilan financier FRAFU – Phase opérationnelle Travaux au titre des réseaux primaires » en page 28</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'Annexe 7 – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers » en page 42</li> <li>à l'Annexe 8 – La définition et le processus de labellisation « EcoQuartier » en page 44</li> </ul> <p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les études préalables aux travaux si elles n'ont pas déjà fait l'objet d'un financement FRAFU au titre des études pré- opérationnelles</li> <li>les dépenses d'acquisitions foncières correspondantes aux zones de mise en place des équipements primaires</li> <li>les dépenses d'équipements non pris en charge par d'autres mesures de financement</li> </ul>
Dépenses non éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>les équipements publics de superstructure pris en charge par d'autres mesures de financement</li> <li>les dépenses qui relèvent de la viabilisation secondaire</li> <li>les frais liés à des travaux réalisés en régie par le maître d'ouvrage</li> <li>les travaux de viabilisation financés par une autre mesure (espaces publics structurants Région, FEDER,...)</li> </ul>
Règles de calcul de la subvention FRAFU	<p style="text-align: center;"><b>Subvention FRAFU = 60 % du montant des dépenses éligibles (DE)</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>plafonnée à :</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>Subv FRAFU = 5 000 € x nombre de logements aidés pris en compte dans l'opération d'aménagement</b></p> <p style="text-align: center;">- le montant de la subvention sera limité au montant le moins élevé des deux calculs,</p> <p style="text-align: center;">- la notion de « logements aidés » est définie en fonction des règles de gestion établies par chacun des financeurs...</p>

## II) Modalités de réception des dossiers de demande de subvention :

### II.1 - Le dispositif dynamique de programmation (DDP) :

Les dossiers de demandes de subvention respectant les critères d'éligibilité (cf. chap. I) déposés au titre du FRAFU entrent dans le dispositif dynamique de programmation (DDP). Celui-ci comprend 3 étapes hiérarchisées en fonction du degré de maturité des projets d'aménagement ou des études pré-opérationnelles, tant sur le plan technique que réglementaire et foncier. Le dossier pourra être déposé à l'étape suivante une fois l'avis favorable obtenu à l'étape précédente.

Ces trois stades sont : la Recevabilité (RECEV), la Prise en Considération (PEC) et enfin la Programmation Financière (PROG FI) qui fixe le montant de la subvention attribuée et propose à l'engagement comptable et juridique.

L'obtention de la validation d'un dossier à une étape ne garantit pas la validation à l'étape suivante.



Au fil de ces 3 étapes, le porteur de projet, en phase avec les différents intervenants sur l'opération, devra avoir pris en considération tous les éléments nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité.

**a) Pour les dossiers de demande de subvention au titre de la sous-mesure 1 - Études pré-opérationnelles, le porteur de projet justifiera son projet à travers une note de présentation de l'opération ainsi que le cahier des charges qu'il aura rédigé au regard de la grille de composition des cahiers de charge de l'Annexe 7 – « Grille de composition des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et études pré-opérationnelles au titre des EcoQuartiers » en page 42**

**b) Pour les dossiers de demande de subvention au titre de la sous-mesure 1 – Viabilisation secondaire », le porteur de projet justifiera son projet à travers une note de présentation qui répondra aux questions présentées au tableau de l'Annexe 6 relatif à « La grille d'évaluation des opérations d'aménagement » p 40**

Cette grille est structurée en trois grands thèmes :

- Un quartier pour bien vivre ;
- Un projet qui optimise durablement le territoire ;
- Des points clé pour y parvenir.

et en 9 volets :

- A – Une bonne adaptation au site ;
- B – Un programme optimisé de mixité urbaine et sociale ;
- C – Un projet intégrant Qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- D – Un projet intégrant des déplacements maîtrisés ;
- E – Réseaux et énergie ;
- F – Coûts ;
- G – Études ;
- H – Conduite de projet ;
- I – Participation au projet.

La note de présentation devra, le cas échéant, argumenter la demande de majoration de la subvention au titre des critères « EquoQuartier » et « Espaces urbains à densifier identifiés au SAR (gris foncé).

c) Pour les dossiers de demande de subvention au titre de la sous-mesure 2 – Viabilisation primaire », le porteur de projet justifiera son projet à travers une note qui présentera la situation de l'opération, son objet, le descriptif technique des travaux et l'opération d'aménagement à laquelle ces derniers se rattachent.

Les notes de présentation demandées pour les trois types de dossiers (études, secondaire et primaire) devront être argumentées et évolutives au fil des étapes du dispositif dynamique de programmation. Elles démontreront que le projet prend en compte l'existant, les besoins des ménages, la nature structurante du projet, la recherche d'économie et la gestion pérennisée de l'aménagement,... Ces notes comporteront des cartes, des plans, des photos,... qui permettront d'illustrer le propos.

## **II.2 - Programmation des opérations dans le dispositif :**

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

## II.2.1 - La recevabilité (RECEV)

A cette étape, le projet présenté en intention de subvention dispose de suffisamment d'éléments pour obtenir un avis de principe et permettre sa poursuite dans le dispositif.

Le dossier pourra être présenté aux architecte et paysagiste conseils de la DEAL.

- **Pour toutes les études pré-opérationnelles :**

Le dossier comportera une note de présentation de l'opération envisagée, une estimation sommaire (cf **Annexes 2d** « modèle du bilan financier FRAFU – études pré-opérationnelles et prestations intellectuelles ») et un projet de cahier des charges.

Ces documents devront permettre de connaître et d'expliquer le choix des missions et thématiques de l'**Annexe 7** envisagées à l'étude.

- **Pour les dossiers de viabilisation secondaire :**

Ils devront faire l'objet d'une note de présentation argumentée de l'opération envisagée qui répondra aux questions relatives à la qualité urbaine des projets d'aménagement de l'**Annexe 6**, d'une estimation sommaire (cf **Annexes 2a ou 2b** – « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle ») et d'une esquisse présentant le parti d'aménagement.

- **Pour les dossiers de mise en place des réseaux primaires :**

Le dossier comportera une note qui présentera la situation de l'opération, son objet, le descriptif technique des travaux et l'opération d'aménagement à laquelle ces derniers se rattachent, ainsi qu'une estimation sommaire de l'opération (cf **Annexes 2a ou 2c** « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle »).

La liste des pièces à joindre impérativement au dossier de demande de subvention en stade RECEV figure à l'**Annexe 1** – Tableaux de composition des dossiers de demande de subvention

## II.2.2 - La prise en considération (PEC)

Les opérations déposées au stade de la prise en considération ont reçu un avis favorable à la phase précédente.

Le projet doit faire l'objet d'un Avant Projet (AVP) transmis au dossier de demande de subvention.

Cette étape de pré-programmation à un stade d'Avant Projet (AVP) permet d'ajuster les éléments du projet en fonction des avis émis par les différents services sollicités lors de l'instruction du projet.

Le cas échéant, l'étude d'impact devra avoir été déclarée recevable par la DEAL pour la validation de la phase PEC.

Le dossier doit avoir été présenté aux architecte et paysagiste conseils de la DEAL.

- **Pour toutes les études pré-opérationnelles :**

Le dossier comportera une note de présentation plus détaillée de l'opération envisagée, une estimation plus précise (cf **Annexes 2d** « modèle du bilan financier FRAFU – études pré-opérationnelles et prestations intellectuelles ») et un projet de cahier des charges.



Ces documents devront permettre de connaître et d'expliquer le choix des missions et thématiques de l'**Annexe 7** envisagées à l'étude.

- **Pour les dossiers de viabilisation secondaire :**

Le dossier comportera une note de présentation argumentée de l'opération répondant plus précisément aux questions relatives à la qualité urbaine des projets d'aménagement de l'**Annexe 6**. La prise en compte à ce stade est basée sur un parti d'aménagement, une programmation et une estimation de l'opération (cf **Annexes 2a ou 2b** – « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle ») approchant le coût estimatif final.

- **Pour les dossiers de mise en place des réseaux primaires :**

Le dossier comportera une note plus détaillée qui présentera la situation de l'opération, son objet, le descriptif technique des travaux et l'opération d'aménagement à laquelle ces derniers se rattachent, ainsi qu'une estimation de l'opération approchant le coût estimatif final (cf **Annexes 2a ou 2c** – « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle »).

La liste des pièces à joindre impérativement au dossier de demande de subvention en stade PEC figure à l'**Annexe 1** – Tableaux de composition des dossiers de demande de subvention.

## II.2.3 - La programmation financière (PROG FI)

Les opérations déposées au stade de la programmation ont reçu un avis favorable à la phase précédente.

A noter qu'une opération présentée au niveau « Programmation Financière », dont le bilan financier propose une variation de coûts trop importante par rapport aux données validées dans le dossier de la phase PEC, pourra être remise en cause.

Cette dernière étape doit permettre de valider le montant de la subvention attribuée avant l'établissement de la convention d'engagement entre le(les) partenaire(s) financier(s) et le maître d'ouvrage.

- **Pour toutes les études pré-opérationnelles :**

Le dossier comportera une note de présentation complète et détaillée de l'opération envisagée, une estimation précise et définitive (cf **Annexes 2d** « modèle du bilan financier FRAFU – études pré-opérationnelles et prestations intellectuelles ») et un cahier des charges définitif.

Ces documents devront permettre de connaître et d'expliquer le choix des missions et thématiques de l'**Annexe 7** envisagées à l'étude.

- **Pour les dossiers de viabilisation secondaire :**

Le dossier comportera une note de présentation argumentée de l'opération répondant précisément aux questions relatives à la qualité urbaine des projets d'aménagement de l'**Annexe 6**. La prise en compte à ce stade est basée sur un parti d'aménagement, une programmation et une estimation de l'opération (cf **Annexes 2a ou 2b** – « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle ») définitifs.

Le projet doit être exempt de toutes réserves tant sur le plan administratif, financier, technique ou juridique, notamment au regard des procédures administratives réglementaires (autorisations et documents d'urbanisme, PPR, DUP, loi sur l'eau, études d'impact, etc...) et avis des services sollicités lors de l'instruction du projet (architecte et paysagiste conseils, services métiers et antennes de la EAL – EPCI et communes).

Le foncier doit être maîtrisé à l'appui des documents justifiant l'acquisition.

En cas de financement parallèle au titre de la « LBU construction », les montants inscrits en recettes du bilan de l'opération d'aménagement doivent correspondre avec ceux présentés en dépenses (charge foncière) dans le dossier de construction. Les fiches financières des opérations de construction devront être fournies (sauf pour les opérations structurantes de type ZAC pour lesquelles les fiches pourront être déposées au fil de l'eau). Les mêmes dépenses ne pourront être présentées à la fois dans le bilan d'aménagement financé par le FRAFU et dans le bilan de l'opération de construction.

En termes d'avancement, le dossier doit être réalisé en stade Projet (PRO) a minima ou Dossier de consultation des entreprises (DCE), qui sera joint au dossier de demande de subvention.

- **Pour les dossiers de mise en place des réseaux primaires :**

Le dossier comportera une note de présentation définitive et très précise qui présentera la situation de l'opération, son objet, le descriptif technique des travaux et l'opération d'aménagement à laquelle ces derniers se rattachent, ainsi que l'estimation définitive de l'opération (cf **Annexes 2a et 2c** – « modèle du bilan financier FRAFU – phase opérationnelle »).

Le projet doit être exempt de toutes réserves tant sur le plan administratif, financier, technique ou juridique, notamment au regard des procédures administratives réglementaires (autorisations et documents d'urbanisme, PPR, DUP, loi sur l'eau, études d'impact, etc...) et avis des services sollicités lors de l'instruction du projet (architecte et paysagiste conseils, services métiers et antennes de la DEAL – EPCI et communes).

La liste des pièces à joindre impérativement au dossier de demande de subvention en stade PROG FI figure à l'**Annexe 1** – Tableaux de composition des dossiers de demande de subvention.

### **III) Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention :**

#### **III.1 - Le dépôt des dossiers :**

Les dossiers de demande de subvention sont déposés au secrétariat du Service Instructeur (DEAL) qui constitue le guichet unique de dépôt, à la date limite précisée en début de chaque année sur le calendrier prévisionnel des Comités Techniques « Aménagement » ou CTA (équivalent au Comité Permanent – Art R-340-4 du CU), calendrier consultable sur le site internet de la DEAL.

- DEAL - Service Habitat et Logements Social (SHLS)  
2 rue Juliette Dodu - CS 41009  
97 743 Saint-Denis Cedex  
Tél : 02 62 40 38 01  
Unité Programmation et Financement de l'Aménagement (UPFA) - Tél 02 62 40 27 40

L'instruction se fait au fil du **Dispositif Dynamique de Programmation** (DDP, cf supra).

Toutefois, pour les dossiers bénéficiant de l'aide régionale des éléments complémentaires pourront être demandés notamment sur :

- les exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet,
- les modes de déplacement,
- le rayonnement des équipements.
- 

Il est précisé que les avis du CTA au stade « recevabilité » ou « prise en considération » ne valent pas accord de subvention. Seuls un avis favorable du dossier en stade « programmation financière » et une validation des instances décisionnelles des financeurs permettront de procéder à l'engagement comptable et juridique.

Le comité technique aménagement (CTA) propose un avis sur l'attribution des subventions. Les dossiers sont réceptionnés par le service instructeur en DEAL (SHLS/UPFA) qui en assure la prise en charge et l'instruction qui consiste à :

- Assurer une assistance aux porteurs de projet dans toutes les étapes du dispositif ;
- Recevoir et enregistrer les dossiers de demande de subvention ;
- Vérifier la conformité du dossier selon l'Annexe 1 – tableau de composition des dossiers de demande de subvention ;
- Signaler éventuellement son caractère incomplet ;
- Établir un accusé de réception du dossier lorsque celui-ci est complet ;
- Obtenir les avis des services de la DEAL sur les volets territoriaux, réglementaires et techniques Eau, Risques, Aménagement, Urbanisme et Habitat ;
- Réaliser une fiche d'analyse technique et financière de l'opération ;
- Émettre un pré-avis sur le dossier de demande de subvention ;
- Transmettre les fiches d'analyse aux membres du CTA pour examen et prise de connaissance du pré-avis incluant les avis et analyses collectés auprès des collectivités et des services de la DEAL sollicités ;
- Présenter les dossiers de demande de subvention et proposer le pré-avis au CTA ;
- Notifier les décisions du CTA auprès des maîtres d'ouvrage, et coordonner les transmissions de documents nécessaires à l'engagement des subventions (convention,...) ;
- Assurer le suivi opérationnel et les évolutions des dossiers par une mise à jour régulière des tableaux de bord ;
- Assurer les instructions des appels de fonds et demande de solde de l'opération.

### **III.2 - Les instances décisionnelles :**

Selon l'article R-340-4 du Code de l'urbanisme, le fonctionnement du fonds régional d'aménagement foncier et urbain est assuré par un comité de gestion et d'engagement ou CGE et un comité permanent ou CP. A La Réunion, ils sont remplacés respectivement par une Commission Aménagement (CA) et un Comité Technique Aménagement (CTA).

#### **III.2.1 - Modalités de fonctionnement de la Commission Aménagement :**

La commission aménagement est composée de :

- trois représentants de l'État ;
- trois conseillers régionaux ;
- trois conseillers départementaux ;
- deux représentants de l'Association des maires.

Il est présidé alternativement et par période d'un an par le président du Conseil Départemental (ou son représentant) ou par le président du Conseil Régional (ou son représentant) ou par l'Etat (SGAR). Il se tient au minimum une fois par an et, en cas de besoins, à la demande d'un de ses membres. Son secrétariat est assuré par la DEAL.

Il arrête les modalités d'instruction des demandes d'aides et détermine les orientations générales du fonds.

Il arrête une programmation financière et physique prévisionnelle pour trois ans des projets éligibles aux aides accordées par le FRAFU.

Le protocole d'accord (cf annexe 10) relatif au volet 2 « Aménagement urbain durable – Priorité territoriale » / 2.1 « Urbain durable – volet foncier et réhabilitation » du CPER 2015/2020, signé le 20 août 2015 entre l'État et la Région, prévoit qu'un compte rendu de réalisation et une évaluation annuelle soient présentés en CA afin d'assurer le suivi et la cohérence avec d'autres interventions de la mise en œuvre de ce protocole.

### III.2.2 - Modalités de fonctionnement du Comité Technique Aménagement à La Réunion :

Le comité technique de l'Aménagement est une instance administrative et technique. Il est composé de :

- deux représentants de l'État ;
- trois conseillers régionaux ;
- trois conseillers départementaux ;

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 : co-financeurs du fonds (autres que état, conseil régional ou conseil départemental), EPCI, ARMOS, bailleurs sociaux, EPFR, ...

Il instruit les demandes d'aides dans le cadre des documents établis par le Comité aménagement et formule un avis.

Il est chargé de soumettre à la CA le bilan de l'intervention du fonds régional d'aménagement foncier urbain de l'année précédente. Ce bilan porte notamment sur le fonctionnement et les règles d'intervention du fonds.

S'agissant de l'intervention des collectivités, les dossiers pour lesquels un cofinancement est sollicité, devront être présentés devant leurs instances, pour décision, au vu de l'avis comité technique aménagement.

Les dossiers s'inscrivant dans la mesure « Espaces publics structurants » (cf annexe 10) du volet 2 « Aménagement urbain durable – Priorité territoriale » / 2.1 « Urbain durable – volet ville de demain » du CPER 2015/2020 sont présentés pour avis au CTA.

## IV) Dispositions financières

Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain intervient dans le cadre du présent protocole (Etat – Région – Collectivités territoriales) qui fixe les objectifs et les modalités d'intervention et de fonctionnement au regard notamment du contrat de plan Etat - Région, des programmes opérationnels (PO) FEDER, des objectifs du schéma d'aménagement régional (SAR), des PLH ou tout autre document d'orientation concernant l'aménagement du territoire concerné.

En plus des dossiers de demande de subvention déposés en DEAL pour instruction, des appels à projets pourront également être lancés pour sélectionner les projets répondant aux critères d'éligibilité.

Partenaires financiers : État – Conseil régional de La Réunion – Collectivités territoriales.

Maîtres d'ouvrages : communes, EPCI, SEM et SPL locales d'aménagement et/ou de construction, Entreprises Sociales de l'Habitat et organismes et sociétés agréés par l'État qui assurent la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux.

#### • Présentation financière présentée en millions d'euros au titre du CPER

	CPER ÉTAT	CPER RÉGION	AUTRES COLLECTIVITÉS
Hors fonds européens	20,00 **	22,00 *	CINOR : 1M€ / durée du PLH***

\* Enveloppe globale contractualisée par la Région dans le cadre du protocole d'accord relatif à l'aménagement urbain durable et réhabilitation du logement social.

\*\* Enveloppe globale pour la réhabilitation du logement social, du FRAFU et écoquartier.

\*\*\* Cadre d'intervention financier lié au PLH 2011-2017 de la CINOR

## V) Conventionnement, validité et modalités de paiement des subventions :

### V.1 - Le conventionnement

A l'issue de la validation du dossier en stade « programmation financière » et du plan de financement par le CTA, le service instructeur peut procéder à son engagement comptable et juridique.

Le dossier est ensuite conventionné puis notifié à l'opérateur par le service instructeur.

A noter que lorsque l'opération s'inscrit dans la démarche EcoQuartier, le dossier devra comporter à la phase programmation de l'opération, une demande de démarrage anticipé afin de répondre à l'obligation d'avoir démarré les travaux au moment de l'analyse de l'opération par le niveau national. Il est précisé en effet qu'en l'absence de cette demande et de réponse de la part du financeur, toute dépense effectuée préalablement à la signature de la convention financière ne pourra être retenue.

Dans le cas d'un financement « État », la convention préparée par le service instructeur, signée par les deux parties (maître d'ouvrage et État) et conforme aux modalités du décret n° 2003-367 du 18 avril 2003 modifiant le décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 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, ...).

Dans le cas d'un financement autre que l'État (EPCI, collectivité, Région, Département), les termes de la convention respecteront les modalités fixées par chacun.

Il est à rappeler que l'opération ne doit pas avoir commencé (date d'OS de démarrage) avant la signature de la convention.

### V.2 - Validité des subventions :

Lorsque le projet nécessite des études préalables ou l'acquisition de terrains, ces études ou ces acquisitions ne constituent pas un commencement d'exécution.

La convention entre en vigueur à la date de sa notification au bénéficiaire.

La durée de validité de la subvention court à compter de la date de commencement d'exécution.

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion sera informée du commencement d'exécution par le porteur du projet par transmission de l'O.S. de démarrage du chantier.

#### V.2.1 - Pour l'État et la région Réunion

Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la notification de la subvention (date de la lettre de notification de la subvention), l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution, la décision de financement sera considérée comme caduque.

Il peut toutefois être fixé un délai inférieur à 2 ans pour le commencement d'exécution. Exceptionnellement, la validité de la décision peut être prorogée pour une période qui ne peut excéder 1 an.

Les travaux devront être achevés dans un délai maximal de 4 ans à compter de la date de commencement d'exécution.

Une prorogation de la convention peut être accordée au cas par cas, par avenant, en cas de nécessité justifiée par le bénéficiaire, avant la date d'expiration du délai initial de la convention, liée à la complexité du projet ou à des circonstances particulières, et pour une durée ne pouvant excéder 4 ans.

## V.2.2 - Pour la CINOR :

Une convention définissant les engagements entre la collectivité et l'opérateur sera établie avec une durée qui s'étendra à compter de sa notification jusqu'à la livraison des logements.

## V.3 - Paiement des subventions :

Le porteur de projet peut procéder aux demandes d'appels de fonds dès la présentation de l'ordre de service de démarrage de l'opération.



Au regard de l'article 1 de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968, la prescription 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.

L'article 2 précise que la prescription est interrompue par : toute demande de paiement ou toute réclamation écrite adressée par un créancier à l'autorité administrative, dès lors que la demande ou la réclamation a trait au fait générateur, à l'existence, au montant ou au paiement de la créance, alors même que l'administration saisie n'est pas celle qui aura finalement la charge du règlement.

Concrètement, 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 ; plus loin, il pourra lui être demandé le remboursement de la part de la subvention déjà payée.

### V.3.1 - Pour l'État :

L'aide est versée, sous réserve de la disponibilité des crédits, comme suit :

- **Pour toutes les demandes de paiement :**

- la lettre de demande de paiement ;
- la copie de la convention attributive de la subvention ;
- le RIB.

- **Pour l'avance :**

Une avance d'au maximum 5 % du montant prévisionnel de la subvention peut être versée au bénéficiaire sur demande et présentation de l'ordre de service de démarrage de l'opération ainsi que la copie des marchés (actes d'engagements signés, s'ils n'ont pas été préalablement fournis).

- **Pour le ou les acompte(s) :**

Un (ou plusieurs) acompte(s) peuvent être demandés dans la limite de 80 % du montant de la subvention (y compris l'avance), sur justification des pièces suivantes :

- s'il s'agit d'une première demande de paiement, l'ordre de service de démarrage pour chaque lot concerné ;
- le tableau récapitulatif détaillé de la totalité des dépenses éligibles visé par le maître d'ouvrage et effectuées au titre de la convention (ce tableau comporte, pour chaque facture, son n°, sa date d'émission, sa date de paiement, son objet, son bénéficiaire, son montant HT et TTC) ;



- la copie des factures correspondantes visées et certifiées payées par le maître d'ouvrage ;
- un compte-rendu d'exécution intermédiaire permettant de vérifier le niveau d'avancement 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.

- **Pour le solde :**

Le versement du solde liquidé au prorata des dépenses éligibles effectivement exposées et dans la limite du montant maximal d'aides publiques directes de 80 % (État et ses établissements publics, Europe, organisations internationales, collectivités et leurs établissements publics), déduction faite de l'avance et des acomptes versés, s'effectuera sur présentation des documents suivants :

- les procès-verbaux de réception des études ou des travaux (pour chacun des marchés de travaux) exempts de réserves et la DAACT ;
- le tableau récapitulatif détaillé de la totalité des dépenses éligibles visé par le maître d'ouvrage et effectuées au titre de la convention (ce tableau comporte, pour chaque facture, son n°, sa date d'émission, sa date de paiement, son objet, son bénéficiaire, son montant HT et TTC) ;
- l'état récapitulatif détaillé du bilan définitif de l'opération faisant apparaître le nombre et type de logements programmés, les dépenses et les recettes effectuées au titre de l'opération subventionnée ainsi que le montant des aides financières complémentaires, certifié exact par le maître d'ouvrage ; ou pour les études pré-opérationnelles l'état récapitulatif détaillé du bilan définitif de l'étude faisant apparaître les dépenses effectuées au titre de l'opération subventionnée ainsi que le montant des aides financières complémentaires, certifié exact par le maître d'ouvrage ;
- la copie des factures correspondant au solde visées et certifiées payées par le maître d'ouvrage. 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 ;
- pour les logements, l'attestation de cessions de charges foncières pour chaque opération de construction en lien avec le programme d'aménagement ;
- un compte-rendu d'exécution final permettant de vérifier le niveau de réalisation de l'opération, comprenant notamment les indicateurs de réalisation et de résultat cités dans l'annexe technique ; ou pour les études pré-opérationnelles le rapport final de l'étude, le procès verbal de la réunion de présentation et de validation du rapport.

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier :

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
  - de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
  - de refus de se soumettre aux contrôles,
- le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue auprès de l'organisme payeur, suivant la procédure habituelle de reversement des indus.

### V.3.2 - Pour la Région :

L'aide est versée, sous réserve de la disponibilité des crédits, comme suit :

- **Pour toutes les demandes de paiement :**

- la lettre de demande de paiement ;
- la copie de la convention attributive de la subvention, et le cas échéant les avenants ;
- le RIB.

- **Premier versement** :

- Un premier versement de 20 %, après notification de la convention et sur présentation par le bénéficiaire :

- de l'ordre de service de démarrage des travaux (y compris la période de préparation) de la ou des tranches concernées,
- d'un tableau récapitulatif des marchés attribués ou en cours d'attribution, visé par le Maître d'Ouvrage, comportant pour chacun des lots, la raison sociale des attributaires, les montants (HT et TTC) et le cas échéant, la répartition par phase.
- un échéancier prévisionnel des appels de fonds.

- **Pour le ou les appels de fonds** :

- Des appels de fonds semestriels dans la limite maximale de 80 % du montant de la subvention (y compris le premier versement de 20 %) au vu des dépenses réalisées et acquittées, au minimum de 20 % de l'avancement de l'opération, sur présentation par le bénéficiaire :

- d'un état de dépenses visé par le directeur financier administratif et le service instructeur,
- d'un certificat administratif établi par le Service Instructeur attestant que l'état d'exécution du programme est conforme aux engagements contractuels et indiquant le pourcentage de réalisation de l'opération et le montant de la contre partie attendue de la Région Réunion.
- d'un échéancier prévisionnel des appels de fonds, qui sera actualisé annuellement.

- **Pour le solde** :

- Solde, au prorata des dépenses éligibles effectivement exposées et dans la limite du montant maximal d'aides publiques directes de 80 % (État et ses établissements publics, Europe, organisations internationales, collectivités et leurs établissements publics), déduction faite de l'avance et des acomptes versés, sur présentation :

- d'un état de dépenses visé par le directeur financier administratif et le service instructeur,
- d'un certificat administratif établi par le Service Instructeur attestant que l'état d'exécution du programme est conforme aux engagements contractuels et indiquant le pourcentage de réalisation de l'opération et le montant de la contre partie attendue de la Région Réunion,
- de la totalité des pièces exigés par l'État pour le solde.

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) pour instruction. 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 modalités de validité et paiements de subvention déclinées ci-dessus sont à titre indicatif et pourront être amendées et précisées dans lors des conventionnements.

### V.3.3 - Pour la CINOR :

L'avis de la CINOR sera émis en stade « programmation » via une décision du conseil communautaire permettant ainsi de procéder à l'engagement comptable. Les modalités de cet engagement comptable entre la collectivité et l'opérateur seront décrites dans une convention spécifique.



La subvention sera versée comme suit :

- 80% à la notification du financement FRAFU (convention attributive pour l'opération et la déclaration de commencement d'exécution de l'opération),
- 20% à la livraison des logements (le procès verbal de réception du maître d'œuvre, le procès verbal de réception des travaux et le cas échéant le procès verbal de levée de réserves).

Les modalités de validité et paiements de subvention déclinées ci-dessus sont à titre indicatif et pourront être amendées et précisées dans lors des conventionnements.

## **VI) L'évaluation du FRAFU :**

Le fonctionnement du FRAFU fait l'objet d'une évaluation annuelle. Elle porte notamment sur les opérations financées au titre de ce dispositif, sur la gestion financière et sur la mise en œuvre des objectifs généraux en termes de politique foncière et d'aménagement du territoire.

La CA sera réunie pour dresser le bilan annuel du FRAFU établi par le CTA.

Il permettra une analyse des résultats et de l'efficacité du dispositif et apportera toutes ses remarques , recommandations quant à l'utilisation des crédits mis en place et quant aux souhaits d'évolution du dispositif et du document contractuel.

### **SIGNATURES**

Saint-Denis, le

L'État

Le Conseil Régional de  
La Réunion

Le Conseil Départemental de  
La Réunion

La CINOR

L'Association des maires de la  
Réunion