

ANNEXE 2

DEPARTEMENT DE LA REUNION
~~~~~  
**DIRECTION GENERALE ADJOINTE**  
**DE L'ACTION SOCIALE, DU LOGEMENT**  
**ET DE L'INSERTION**  
~~~~~  
DIRECTION DE L'HABITAT
~~~~~

**SEANCE DU : 30 novembre 2005**

**RAPPORT n : 794**

**OBJET : mise en œuvre du volet  
logement du Plan  
Départemental de Cohésion  
Sociale relatif à la relance de  
la production de logements  
sur la période 2005-2008**

**LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL GENERAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales ;

**VU** la délibération n° 67 du Conseil Général du 27 octobre 2004 relative au Plan Départemental de Cohésion Sociale ;

**VU** la décision n° 73 de l'Assemblée Départementale des 7 et 8 décembre 2004 relative aux Contrats d'Aide aux Communes 2005-2007 – Deuxième génération ;

**VU** la décision de la Commission Permanente n° 27 des 27/28 juin 2005 relative au Plan de relance du logement social sur la période 2005/2007 dans le cadre du Plan Départemental de Cohésion Sociale – Contribution du Département ;

**VU** l'avis de la Commission Santé - Solidarité - Insertion - Famille - Habitat - en date du 23 novembre 2005;

**VU** l'avis de la Commission Affaires Générales - Finances - Europe - Equipement Local - en date du 29 novembre 2005;

**VU** le rapport de Madame la Présidente du Conseil Général ;

**Après en avoir délibéré,**

***DECIDE***

**ARTICLE 1** : L'ensemble des modes d'intervention du Département inscrit au volet relance du logement social du Plan Départemental de Cohésion Sociale, dont un tableau synthèse est annexé à la présente décision est adoptée.

**ARTICLE 2** : Une première programmation d'opérations, réalisées avant le 31 décembre 2008, par les opérateurs sociaux et qui correspond au tableau annexé à la présente décision est arrêté pour un montant global de 2 679 137 Euros.

**ARTICLE 3** :Les dépenses correspondantes seront imputées sur le Budget Départemental, section investissement, chapitre 204, programme PDCS-Habitat (volet logement du Plan Départemental de Cohésion Sociale).

**ARTICLE 4** : Les aides accordées aux opérateurs sociaux sont versées selon les modalités suivantes :

Quelque soit la nature de l'aide accordée, l'échéancier de versement est le suivant :

- 30 % à la signature de la convention relative au droit réservataire,
- 40 % à la date de commencement des travaux, sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- 30 % à la livraison de l'opération sur présentation de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'un tableau récapitulatif de la typologie des logements réservés au Département.

En cas de cumul d'aide, les pourcentages de déblocage sont calculés sur la totalité de la subvention accordée.

**ARTICLE 5** : A défaut du respect des engagements pris en terme de répartition des types de logements construits ou du pourcentage de réservation fixé pour le quotas départemental une retenue de 30% du montant total de l'aide perçue, ne sera pas versée. Ce pourcentage retenu correspond au dernier versement prévu dans la présente décision de financement.

**ARTICLE 6** :Madame la Présidente du Conseil Général est chargée de l'exécution de la présente décision.

**TABLEAU SYNTHÈSE DU DISPOSITIF D'AIDES  
PDCS - VOLET LOGEMENT**

## DISPOSITIF D'AIDE AU VOLET LOGEMENT DU PDCS

### I - AIDES DESTINEES AUX OPERATEURS SOCIAUX ET AUX OPERATIONS EN CO-FINANCEMENT LBU – LOGEMENTS ET FOYERS

Tableau récapitulatif des interventions du Département dans le cadre du plan de relance logement social du PDCS. Aides complémentaires aux interventions classiques de l'Etat, qui ne sont mobiliser qu'après recherche de l'ensemble des autres types de subventions mobilisables. Par ailleurs toutes les opérations inscrites doivent impérativement être livrées au plus tard le 31/12/08. A défaut, une retenue de 30% du montant total de l'aide perçue, pour les opérations mobilisant une subvention par logement ne sera pas versée. Cette retenue correspond au dernier versement prévu dans la décision de financement, afférente à chaque opération qui est conditionnée à la production de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée de la typologie des logements réservés au Département. Pour la contrepartie de quotas réservataire, elle ne pourra pas dépasser 50% du nombre total de logements, au regard du cumul de toutes les aides apportées.

| Type d'aide                                                                                  | Montant de l'intervention                                                                                                                        | Cumul avec d'autres aides                                                                                                                                                            | Typologie des logements                                                               | Contre partie obligatoires                                                                                                                                                        | Quotas réservataire pour le Département                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1- Aide à l'acquisition de terrain destiné au logement social</b>                         | 20% de l'estimation du prix des domaines.                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Aide du Dépt pour LLTS PA, PH ou Insertion</li> <li>- Garantie d'emprunt partielle ou 100%</li> </ul> | 50% de Logements Locatifs Très sociaux, 80% de logements aidés (locatif ou accession) |                                                                                                                                                                                   | 5 % de la totalité des logements livrés                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2- Aide à l'aménagement d'opération de LLTS</b>                                           | Calée sur les interventions du dispositif FRAFU II. Limitée aux opérations identifiées FRAFU II et non couvertes par l'enveloppe sup. Etat/Dépt. |                                                                                                                                                                                      | Opérations constituées à 100% de logements locatifs très sociaux.                     |                                                                                                                                                                                   | 5 % de la totalité des logements livrés                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3- Aide au déblocage d'opération de LLTS financées en LBU 2003 et 2004</b>                | 50% du déficit de financement constaté après, éventuellement, appel d'offre infructueux. Aide plafonnée à 6 098 € par logement                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Aide du Dépt pour LLTS PA, PH ou Insertion</li> <li>- Garantie d'emprunt partielle ou 100%</li> </ul> | Opérations 100% Logements Locatifs Très Sociaux                                       | Intervention en financement du reste du déficit soit par la commune soit par l'EPCI. L'intervention de la commune peut être constituée de la valorisation de l'apport du terrain. | 50% de la totalité des logements livrés, sans que le cumul avec les réservations dues à la commune pour la garantie d'emprunt de dépasse 60%. 50% pris sur la totalité de l'opération ou répartis 25/25 opération et parc de l'opérateur dans la commune (y compris opérations à livrées avant 31/12/08) |
| <b>4- Aide au financement d'opération de LLS située en hyper centre</b>                      | Aide plafonnée à 6 098 € par logement, qui doit être valorisée en tant qu'aide à la surcharge foncière en cas de non intervention de la commune  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Garantie d'emprunt partielle ou 100%</li> </ul>                                                       |                                                                                       |                                                                                                                                                                                   | 20 % de la totalité des logements livrés. 20% pris sur la totalité de l'opération ou répartis 10/10 opération et parc de l'opérateur dans la commune (y compris opérations à livrées avant 31/12/08)                                                                                                     |
| <b>5- Aide au financement d'opération de LLTS pour les publics du PDALPD et aux Rmistés.</b> | Aide plafonnée à 6 098 € par logement.                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Garantie d'emprunt partielle ou 100%</li> </ul>                                                       |                                                                                       |                                                                                                                                                                                   | 50% de la totalité des logements livrés, sans que le cumul avec les réservations dues à la commune pour la garantie d'emprunt de dépasse 60%. 50% pris sur la totalité de l'opération ou répartis 25/25 opération et parc de l'opérateur dans la commune (y compris opérations à livrées avant 31/12/08) |
| <b>6- La garantie à 100% du Département</b>                                                  | Pour toutes les opérations LLS ou LLTS d'intérêt Départemental                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Aides du Dépt LLTS ou dans le cadre du plan de relance logement</li> </ul>                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                   | 20 % de la totalité des logements livrés. 20% pris sur la totalité de l'opération ou répartis 10/10 opération et parc de l'opérateur dans la commune (y compris opérations à livrées avant 31/12/08)                                                                                                     |

## II - AIDES EN FAVEUR DE PROJETS SPECIFIQUES ET INNOVANTS

Dans ce cadre, les opérations financées font l'objet d'un rapport individuel en commission permanente, compte tenue du caractère expérimental de l'aide apportée.

| Type d'aide                                                                                                        | Montant de l'intervention                                                                                                                                | Cumul avec d'autres aides                                                                                                                                                                                                                                | Typologie des logements                                                                      | Contre partie obligatoires                                                                                                    | Quotas réservataire pour le Département |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Aide à l'ingénierie de projet d'extension décohabitation</b>                                                    | Prise en charge à 50% avec l'Etat du surcoût des frais de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre liés au caractère spécifique de l'opération | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide départementale pour l'indivision,</li> <li>- Aide départementale à l'amélioration de l'habitat,</li> <li>- Aide à l'amélioration de l'habitat LBU,</li> <li>- Aide LBU pour la construction LES</li> </ul> | Logements en pleine propriété pour les bénéficiaires de l'aide, à la fin de l'opération.     |                                                                                                                               |                                         |
| <b>Vente de terrain départemental pour la construction de logements intermédiaires en accession à la propriété</b> | Le prix est déterminé sur la base de l'estimation du service des Domaines                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide à la défiscalisation</li> <li>- PSLA</li> <li>- PTZ-DOM</li> </ul>                                                                                                                                         | Opération mixte logements intermédiaires et libres ou espace de bureau.                      | Priorité à l'accession à la propriété de ménages logés dans le parc locatif social afin d'encourager la mobilité des familles |                                         |
| <b>Aide à l'expérimentation d'opération de location-vente</b>                                                      | Aide plafonnée à 6 098 € par logement lorsque l'opération est située en hyper centre                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt du 1% patronal,</li> <li>- Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations,</li> <li>- Aide à l'acquisition du foncier PDCS</li> </ul>                                                                       | Opération spécifique destinée à permettre aux ménages une accession à la propriété différée. |                                                                                                                               |                                         |

## III - AIDE EN FAVEUR DE L'EPFR

Dans ce cadre, les acquisitions de terrains faites font l'objet d'un rapport spécifique « minoration foncière », et chaque acquisition fera l'objet d'une convention opérationnelle.

| Type d'aide                                                       | Montant de l'intervention                 | Cumul avec d'autres aides                                                                                                                                                            | Typologie des logements                                                                  | Contre partie obligatoires | Quotas réservataire pour le Département |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Aide à l'acquisition de terrain destiné au logement social</b> | 20% de l'estimation du prix des domaines. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide accordé par les EPCI,</li> <li>- Aide du Dépt pour LLTS PA, PH ou Insertion</li> <li>- Garantie d'emprunt partielle ou 100%</li> </ul> | 50% de Logements Locatifs Très sociaux, et 80% de logements aidés (locatif ou accession) |                            |                                         |

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA PREMIERE PROGRAMMATION EN FAVEUR DES  
OPERATEURS SOCIAUX**

| BAILLEUR | OPERATION                                                 | COMMUNE                 | NB TOT LOGTS | TYPE DE LOGEMENTS                 | TYPE DE PUBLIC | QUOTA DPTAL DE RESERV LOGTS minimum | SUBVENTION MINORATION FONCIERE | SUBVENTION SUR L'AMENAGEMENT | SUBVENTION DEBLOCAGE OPERATIONS | SUBVENTION LLS HYPERCENTRE | SUBVENTION LLTS insertion (dont foyers-logements et maisons-relais) | GARANTIE DE PRÊT (100%) | PARTICIPATION Attendue du Département | Année de prog LBU |
|----------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| SHLMR    | Parcelle CD 301 LES BAS DE JEAN PETIT                     | SAINT JOSEPH            | 52           | 80% social, dont 24 LLTS & 28 LLS | TOUT PUBLIC    | 3                                   | 40 000 €                       |                              |                                 |                            |                                                                     |                         | 40 000 €                              | 2006              |
| SHLMR    | Parcelle CH 1204-1205-729 LES MAKES 2                     | SAINT LOUIS - les Makes | 20           | 80% social, 50% LLTS              | TOUT PUBLIC    | 1                                   | 19 400 €                       |                              |                                 |                            |                                                                     |                         | 19 400 €                              | 2006              |
| SHLMR    | Parcelle AW 602                                           | LE TAMPON 17ème         | 60           | 80% social, 50% LLTS              | TOUT PUBLIC    | 3                                   | 53 000 €                       |                              |                                 |                            |                                                                     |                         | 53 000 €                              | 2006              |
| SHLMR    | CH. KERBEL                                                | LES AVIRONS             | 24           | LLTS                              | PA             | 12                                  |                                |                              | 99 000 €                        |                            |                                                                     | 20%                     | 99 000 €                              | 2004              |
| SHLMR    | MAZAGRAN                                                  | SAINT DENIS             | 77           | LLS                               | TOUT PUBLIC    | 0                                   |                                |                              |                                 | 469 546 €                  |                                                                     | 100%                    | 469 546 €                             | 2005              |
| SHLMR    | BERMUDES                                                  | SAINT PIERRE            | 32           | LLS                               | TOUT PUBLIC    | 7                                   |                                |                              |                                 | 195 136 €                  |                                                                     | 20%                     | 195 136 €                             | 2005              |
| SIDR     | FOYER SUFFREN Jeunes Travailleurs/Travailleurs Handicapés | SAINT PIERRE            | 26           | LLTS                              | JT/TH          | 13                                  |                                |                              |                                 |                            | 158 548 €                                                           | 100%                    | 158 548 €                             | 2005              |
| SODEGIS  | LES OMBRIERES                                             | SAINT JOSEPH            | 54           | LLTS                              | PA             | 27                                  |                                |                              | 80 000 €                        |                            |                                                                     | 40%                     | 80 000 €                              | 2004              |
| SODEGIS  | CENTRE VILLE                                              | SAINT LOUIS             | 54           | 26 LLS/28 LLTS                    | PA/public RHI  | 27                                  |                                |                              |                                 | 158 548 €                  | 170 744 €                                                           |                         | 329 292 €                             | 2006              |
| SEDRE    | LE LAVOIR                                                 | SAINT PAUL Eperon       | 69           | LLTS                              | PA/autres      | 35                                  |                                |                              | 420 762 €                       |                            |                                                                     | 40%                     | 420 762 €                             | 2003              |
| SEDRE    | CHAMPDEMERLE                                              | SAINT PAUL Eperon       | 35           | LLTS                              | PA/autres      | 18                                  |                                |                              | 213 430 €                       |                            |                                                                     | 40%                     | 213 430 €                             | 2003              |



|              |                |                  |            |                    |                   |            |                  |                 |                    |                  |                  |      |                    |      |
|--------------|----------------|------------------|------------|--------------------|-------------------|------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|------|--------------------|------|
| SEDRE        | ILOT VANILLE   | LE PORT          | 44         | LLTS               | PA/autres         | 22         |                  |                 | 268 312 €          |                  |                  | 40%  | 268 312 €          | 2004 |
| SODIAC       | ST-FRANCOIS    | SAINT DENIS      | 10         | LLTS               | relogement<br>RHI | 1          |                  | 53 411 €        |                    |                  |                  |      | 53 411 €           | 2005 |
| SEMADER      | PETIT MATHARUM | CILAOS           | 50         | LLTS               | TOUT<br>PUBLIC    | 25         |                  |                 | 304 900 €          |                  |                  |      | 304 900 €          | 2005 |
| SEMADER      | RAVINE LAFLEUR | LA<br>POSSESSION | 120        | LLS/PTZ/LES/AUTRES | TOUT<br>PUBLIC    | 24         |                  |                 |                    |                  |                  | 100% | 0 €                | 2005 |
| SEMAC        | CANNELLE       | SAINT<br>BENOIT  | 23         | LLS                | TOUT<br>PUBLIC    | 5          |                  |                 |                    | 140 254 €        |                  |      | 140 254 €          | 2003 |
| <b>TOTAL</b> |                |                  | <b>750</b> |                    |                   | <b>221</b> | <b>112 400 €</b> | <b>53 411 €</b> | <b>1 386 404 €</b> | <b>823 230 €</b> | <b>329 292 €</b> |      | <b>2 704 737 €</b> |      |

**DEPARTEMENT DE LA REUNION**

**SEANCE DU : 30 novembre 2005**

~~~~~  
**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
DE L'ACTION SOCIALE, DU LOGEMENT
ET DE L'INSERTION**

RAPPORT N°: 795

~~~~~  
**DIRECTION DE L'HABITAT**

**OBJET : mise en œuvre du dispositif  
départemental d'aide à la minoration  
du foncier destiné à des opérations de  
logement social à La Réunion (Plan de  
relance du logement Social du  
Département 2005/2007)  
– Convention-cadre entre le  
Département et l'Etablissement Public  
Foncier de La Réunion**

~~~~~  
**Service Opérationnel du Plan Départemental
de Cohésion Sociale**

LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL GENERAL,

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU la délibération n° 67 du Conseil Général du 27 octobre 2004 relative au Plan Départemental de Cohésion Sociale ;

VU la décision de la Commission Permanente n° 27 des 27/28 juin 2005 relative au Plan de relance du logement social sur la période 2005/2007 dans le cadre du Plan Départemental de Cohésion Sociale – Contribution du Département ;

VU la décision n° 73 de l'Assemblée Départementale des 7 et 8 décembre 2004 relative aux Contrats d'Aide aux Communes 2005-2007 – Deuxième génération ;

VU l'avis de la Commission Santé - Solidarité - Insertion - Famille - Habitat - en date du 23 novembre 2005 ;

VU l'avis de la Commission Affaires Générales - Finances - Europe - Equipement Local - en date du 29 novembre 2005 ;

VU le rapport de Madame la Présidente du Conseil Général ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1 : Les modalités de mise en œuvre du dispositif départemental de minoration foncière sont adoptées.

ARTICLE 2 : La Présidente du Conseil Général est autorisée à signer une convention cadre conclue entre le Département et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), au titre du dispositif départemental de minoration foncière, en termes de portage foncier ainsi que d'ingénierie et d'assistance à la Collectivité.

ARTICLE 3 : Cette convention cadre couvre rétroactivement les acquisitions réalisées postérieurement à l'adoption par l'assemblée plénière des 27/28 juin 2005 du Plan de relance du logement du Département.

ARTICLE 4 : Les modalités de financements de chaque acquisition seront fixées par une convention opérationnelle qui devra être validée en commission permanente.

ARTICLE 5 : Les dépenses correspondantes, financées sur les crédits du PID/CAC, seront imputées sur le Budget Départemental, section investissement, chapitre 204, au titre de la minoration foncière.

ARTICLE 6 : Madame la Présidente du Conseil Général est chargée de l'exécution de la présente décision.

La Présidente du Conseil Général



MINORATION FONCIERE



convention cadre
Entre
le Conseil Général
et
L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (E.P.F.R.)

Entre

Le Conseil Général, représentée par Madame Nassimah DINDAR, sa Présidente, agissant en vertu d'une délibération n°.....du Conseil Général du.....,

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion, représenté par son Président, Monsieur Stéphane FOUASSIN et son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, agissant en vertu de la délibération n°..... du Conseil d'Administration du....., ci après dénommé E.P.F.R.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention cadre

L'objet de la présente convention cadre est la mise en œuvre du dispositif départemental d'aide à la minoration du foncier destiné à des opérations de logement social à La Réunion (Plan de relance du logement Social du Département 2005/2007). A ce titre, l'intervention de l'EPFR s'inscrit dans le Programme Pluriannuel d'interventions foncières (P.P.I.F.) 2003-2008, conjugué à la déclinaison du volet logement du Plan Départemental de Cohésion Sociale (PDCS), matérialisé par le plan de relance du logement social du Département sur la période 2005/2007.

La présente convention définit la nature et les modalités de l'intervention de l'E.P.F.R. en termes de portage foncier ainsi que d'ingénierie et d'assistance à la collectivité.

Elle fixe le cadre des engagements du Conseil Général et de l'EPFR au titre de l'aide à la minoration foncière pour la réalisation du plan de relance du logement social du Département sur la période 2005/2007, conjugué au Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (P.P.I.F.) 2003-2008.

Article 2 : Les orientations stratégiques du P.P.I.F. 2003-2008

Pour mettre en œuvre les principes du SAR, les membres de l'E.P.F.R. ont fixé **trois axes d'intervention stratégiques dans le P.P.I.F. 2003-2008:**

- **le portage de terrains, en centre urbain**, à des fins de constructions d'équipements publics et, en complémentarité avec les bailleurs sociaux, pour le portage de terrains sur le moyen terme (5 à 10 ans), pour la réalisation d'opérations d'aménagement et la construction de logements.
- **la maîtrise foncière** d'espaces de moindre valeur agronomique situés **sur les mi-pentes et sur les Hauts**, en vue de la réalisation de futures zones urbaines structurées.

• **la maîtrise et le portage foncier de terrains en continuité des villes et des bourgs.**
En tenant compte des réserves foncières urbanisables et d'ores et déjà maîtrisées, c'est un total de 2250 hectares que l'on devra acquérir sur une période de 10 ans (2003-2013) à l'aide de fonds publics pour construire, d'ici 2020, les logements, les équipements publics et les zones d'activités.

Article 3 : Les Priorités du Conseil Général : « Un plan de relance du logement social sur 2005/2007 »

La contribution du Conseil Général prend la forme d'un plan de relance du logement social sur 3 ans (2005/2007). qui se décline, notamment sur :

- 1) Une programmation complémentaire de 1 000 logements sociaux sur la période de 2005 à 2007, avec un minimum de 80 % de logements aidés dont 50 % de LLTS et un maximum de 20 % de logements intermédiaires, le cas échéant, en accession. Le financement principal relève de la LBU - programmation au plus tard le 31/12/2006 - et financement complémentaire du Département.**
- 2) La mise en place d'environ 250 places de foyers d'hébergements sur la période de 2005 à 2007, avec une programmation LBU qui ne peut dépasser le 31/12/2006, destinés aux Femmes Victimes de Violence/Personnes Agées/Personnes Handicapées/Jeunes Travailleurs/Travailleurs handicapés, publics en réinsertion sociale (maisons- relais)**
- 3) La Poursuite des négociations avec les partenaires - Etat et collectivités communales - sur les politiques d'intervention à mettre en œuvre en faveur du logement social**
 - au niveau de la LBU : demande de revalorisation des plafonds de subvention liés à l'augmentation des coûts de construction et d'une plus grande fongibilité des fonds d'Etat,
 - sur le PID du CAC : mobilisation d'une partie de l'enveloppe de 15 M€ pour financer des projets communaux liés au logement social (foncier - aménagement).
- 4) La Concertation Etat/Communes/EPFR/Département pour lever les obstacles politiques à la maîtrise du foncier et à l'aménagement pour le logement social**

Article 4 : Les axes prioritaires d'intervention de l'E.P.F.R. pour Le Conseil Général

En cohérence avec les axes stratégiques du P.P.I.F (2003/2008) et le plan de relance du logement social du Département (2005/2007), l'intervention de l'EPFR sur les deux premiers points du dit Plan, est axée comme suit :

4-1 L'acquisition de terrains pour la réalisation de 1 000 logements aidés sur 2005/2007

Le Département de La Réunion envisage de soutenir la production de 1 000 logements dont 80 % de logements sociaux sur la période 2005/2007.

Dans ce cadre, l'EPFR peut négocier, maîtriser et porter des terrains, afin de réaliser la production de logements aidés sur 2005/2007

L'assistance de l'EPFR porte sur une négociation, une acquisition et un portage, avec la participation du Conseil Général, mais pour le compte d'une collectivité locale ou d'un bailleur social.

Récemment la CIREST, le TCO et la CIVIS ont signé des conventions avec l'EPFR et ont convenu de verser à l'EPFR 20% du montant total des terrains (hors frais) dès lors que la commune, et l'opérateur désigné, ont pris l'engagement ferme de réaliser une proportion de 60% de logements aidés.

Dans ce cas, en plus des 20% versés par les communautés d'agglomération à l'EPFR, afin de favoriser la construction de logements très sociaux, le Conseil Général s'engage à verser à l'EPFR 20 % supplémentaire du montant total du prix des terrains dès lors que la commune, et l'opérateur désigné, ont pris l'engagement de réaliser sous deux conditions :

- **une proportion minimale de 80% de logements aidés (locatif et accession),**
- **50% de logements locatifs très sociaux pris sur la totalité de l'opération,**
- **un maximum de 20 % de logements dits intermédiaires**

Pour chaque acquisition, ces engagements seront formulés dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFR, la commune, l'opérateur, voire la communauté d'agglomération, et, le Conseil Général.

4-2 L'acquisition de terrains pour la réalisation de 250 places en foyers d'hébergements spécifiques sur 2005/2007

Le Département de La Réunion soutient la production de 250 places en foyers d'hébergement sur la période 2005/2007. Dans le cadre de ses attributions légales, ainsi que de la déclinaison du PDCS, le Département est le chef de file des actions en faveur des Femmes Victimes de Violence/Personnes Agées/Personnes Handicapées/Jeunes Travailleurs/Travailleurs handicapés, publics en réinsertion sociale (maisons- relais). La Collectivité départementale accentue cette action par la mise en place de 250 places en foyers d'hébergement spécifiques sur 2005/2007.

Dans ce cadre, l'EPFR peut négocier, maîtriser et porter des terrains, lesquels sont destinés à réaliser 250 places en foyers d'hébergements spécifiques sur 2005/2007.

Les types d'intervention de l'EPFR sont identiques à ceux évoqués au point 4-1 de la présente convention cadre.

Article 5: Les modalités d'intervention de l'E.P.F.R.

Les statuts de l'EPFR mentionnent que : « Les activités de l'établissement public foncier de la Réunion s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions, réalisé par tranches annuelles. Ce programme est établi afin de permettre notamment la mise en oeuvre des objectifs et des orientations du Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion ».

Chaque programme d'acquisition doit être précédé de la signature d'une convention opérationnelle entre l'EPFR, et, son ou ses bénéficiaires.

Cette convention opérationnelle, peut être co-signée entre la commune, voire la communauté d'agglomération, le conseil général, un opérateur de logements aidés et l'EPFR. Elle fixe les demandes d'acquisitions, les modalités d'intervention, l'engagement de rachat du ou des biens acquis par l'EPFR, les modalités de ce rachat.

La convention opérationnelle définit :

- **Les conditions de portage par l'E.P.F.R. (durée et taux)**
- **Les modalités de règlement du prix de revente du bien**

- **Les obligations du repreneur, notamment :**
 - le respect de la destination prévue qui doit définir le nombre de logements accordés en droit réservataire pour le Département en contre partie de son financement,
 - la gestion du bien par une prise de possession anticipée, dès son acquisition par l'E.P.F.R.

Article 6 : Le déroulement de la convention cadre

La durée de la convention

La présente convention court jusqu'en 2008. Cette convention s'inscrit sur la période qui reste à courir sur le Programme pluriannuel d'interventions foncières 2003-2008, conjugué au délai de réalisation du plan de relance du logement social du Département sur la période 2005/2007. Cette convention cadre couvre rétroactivement les acquisitions réalisées postérieurement à l'adoption par l'assemblée plénière des 27/28 juin 2005 du Plan de relance du logement du Département.

Le processus de contractualisation des opérations

Les demandes d'acquisitions au titre de la présente convention sont formulées par l'EPFR et sont soumises, pour accord au Conseil d'Administration de l'EPFR et pour approbation à la commission permanente du Conseil Général.

Les modalités de versement des subventions ou dotations

Afin de favoriser la construction de logements aidés, le Conseil Général s'engage à verser à l'EPFR 20% du montant total du prix des terrains, dès lors que la commune et l'opérateur désigné ont pris l'engagement ferme de respecter un des deux axes prioritaires énoncés à l'article 4 ci-dessus. Cet engagement sera formulé dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFR, la commune, l'opérateur social, le conseil général, et éventuellement la communauté d'agglomération. Le versement se fera sous forme de subventions ou fonds de concours à l'EPFR dès l'achat du terrain à charge pour l'établissement de déduire du montant des remboursements par l'acquéreur du terrain, cosignataire de la convention opérationnelle, la totalité de la contribution du Conseil Général.

Les versements se feront, selon les conditions prévues dans la convention opérationnelle, qui fixera les modalités de rétrocession des sommes indûment perçues en cas de non-respect des conditions inscrites à l'article 4 susvisé.

Le dispositif de suivi –évaluation

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

- des priorités du Conseil Général et des axes d'intervention de l'EPFR
- de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers

Fait à Saint Denis de La Réunion
Le

Pour Le Conseil Général
La Présidente

Pour l' E.P.F.R.
Le Président Le Directeur