

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
des délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 15 septembre 2022

OBJET : AFFAIRE N° 04

**Convention cadre d'objectif relative au
Plan d'Action Foncier Intercommunal**

L'An Deux Mille Vingt Deux, le Quinze Septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 17h30, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (2^{ème} Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (3^{ème} Adjt) - M. VAITY Bruno (6^{ème} Adjt) - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle - Mme FLORESTAN Nadine - Mme DE LAVERGNE Agathe - M. ZEPHIR Jackson - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - M. BOURGOGNE Pierre - M. SADEYEN Frédéric - M. POTHIN Joseph - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège.

EXCUSEES

Mme FURCY Florelle (Procuration donnée à Mme HOARAU Gertrude)
Mme DEPEHI Bernadette
Mme FAIN Marie Yveline

ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - Mme JANNIN Jocelyne - M. M'BAJOURBE Bryan - M. RAMAKISTIN Roland - M. AURE Yves - M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

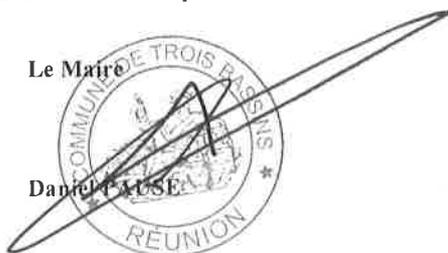
NOTA : Le Maire soussigné certifie que la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal a été affichée le 16 septembre 2022, que la convocation a été faite le 06 septembre 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 18.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le Maire

Daniel PAUSE



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220915-de-15092022-04-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Rapporteur : M. AURE Fabien

De par sa compétence « aménagement du territoire et habitat », le TCO est le pilote de la stratégie habitat déclinée dans le cadre du Plan Local de l'Habitat 3 et de son volet foncier. A ce titre, il assure la coordination avec les différents partenaires institutionnels. Dans ce cadre, il porte les intérêts du territoire et de sa politique de l'habitat au sein du Conseil d'Administration de l'Etablissement public foncier de La Réunion, principal opérateur de l'action foncière au service de l'habitat sur le TCO.

Le Plan Local de l'Habitat du TCO se décompose en 13 grandes actions qui servent de feuille de route à la stratégie de l'habitat pour six années. Elles se répartissent en 6 orientations.

Dans la déclinaison stratégique de l'orientation n°4 (*Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'ouest : faciliter un développement raisonné de la production de logement en veillant à un équilibre territorial, financier qui réponde au besoin réel des ménages.*), une action relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal a ainsi été programmée :

9 - Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal

9.2 - Définir et cadrer les modalités d'actions et de gouvernance de la stratégie foncière (conventions cadres foncières tripartites TCO/Communes/EPFR)

Aussi, il est proposé de signer une convention partenariale avec l'Etat et les communes dans un premier temps, puis, dans un second temps avec les autres partenaires, également incontournable dans le cadre de la déclinaison de la politique publique, dont l'EPFR.

La convention cadre du Plan d'Action Foncier Intercommunal est prévue pour 6 ans et constitue l'acte 1 de la stratégie foncière du TCO et de ses cinq communes membres. Elle a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre La Communauté d'agglomération, les Communes et l'Etat.

La stratégie foncière et le Plan d'Action Foncier Intercommunal visent à outiller les collectivités au service d'une meilleure maîtrise de l'aménagement de leur territoire. Ce volet stratégie foncière ambitieux vise à :

- La mobilisation du foncier dans les zones tendues ;
- L'encadrement de l'action sur les fonciers en zones non prioritaires ;
- L'action sur les prix du foncier pour aider à la sortie des opérations.

La stratégie foncière est élaborée à l'échelle de l'EPCI. Conformément aux objectifs du SCOT et du PLH, celle-ci est focalisée sur la promotion d'un développement économe en espace, tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale. La gestion durable de la ressource foncière impose de mobiliser prioritairement les moyens sur des opérations de recyclage foncier de friches industrielles et urbaines, et de densification foncière en mobilisant les « dents creuses », ou les cœurs d'îlots, à l'intérieur des tissus urbains constitués. Cependant, sur les territoires ne présentant pas, ou peu, de gisements fonciers, la stratégie foncière vise également à intervenir sur des sites d'extension, en continuité urbaine.

L'objet du Plan d'Action Foncier Intercommunal se situe, en amont et en aval du projet de la Collectivité, dans la chaîne de production de l'aménagement et est destinée à accompagner la Collectivité dans la réalisation de ses projets dès lors qu'ils se situent dans les finalités rappelées ci-dessus et répondent à des enjeux d'intérêt collectif. Ils doivent nécessairement être en cohérence avec les principaux outils de planification en vigueur sur le territoire des opérations aidées : SCOT, volets fonciers des politiques territoriales.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220915-de-15092022-04-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Tout au long de la définition de ce projet, un travail itératif sera mené entre le TCO, les Communes et l'Etat.

Le TCO s'engage à mettre en place les moyens humains et financiers nécessaires au pilotage de cette politique foncière du Programme Local de l'Habitat, notamment par la création d'un poste de chargé(e) de mission et l'inscription d'une ligne budgétaire de crédits évaluée à 1 M€ sur 6 ans. Il assure le pilotage de la politique foncière et la coordination des acteurs à l'échelle du TCO.

La commune s'engage à passer, sous 2 ans, la convention opérationnelle nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie foncière.

La commune s'engage par ailleurs à être diligente pour mettre en place les conditions règlementaires requises pour assurer l'efficacité des dispositifs cités au Titre II de la présente convention et la mise en œuvre des objectifs du PLH3, particulièrement l'adaptation de leurs documents d'urbanisme et la délégation des outils règlementaires d'action foncière (DPU / DPU-R / DUP).

Plusieurs outils seront ainsi mobilisés :

- Un observatoire foncier ;
- Un référentiel foncier ;
- Des études pré-opérationnelles ;
- Un pool d'appui à l'ingénierie foncière.

La convention cadre, présentée en annexe, s'inscrit dans les objectifs poursuivis pour la mise en œuvre du PLH 3, c'est-à-dire la mobilisation de foncier pour les besoins en logements sur la temporalité du PLH3. Elle pourra faire l'objet d'avenant, en particulier afin d'ajouter de nouveaux signataires.

Elle explicite l'organisation des intervenants de l'aménagement sur le TCO en matière de :

- Ingénierie foncière nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH3 ;
- Action foncière ;
- Financement de la stratégie foncière.

Ainsi, le plan d'action fonction intercommunal devrait permettre de mobiliser 55 millions d'euros sur 6 ans, comprenant la mobilisation des fonds de l'État (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain, Ligne Budgétaire Unique) et les modalités d'intervention l'EPFR. Il vient ainsi compléter les actions de l'État engagées au titre du Plan Logement Outre-Mer.

C'est aussi dans ce cadre que sera portée la réflexion de la faisabilité d'un office foncier solidaire, en faveur du logement accessible.

Pour mémoire et sur la base des fonds précités, la coordination des acteurs doit s'organiser autour de :

- L'ingénierie foncière à mobiliser : 1 M€
- L'accompagnement de la diversification : 9 M€
- Le volume des acquisitions nécessaires à l'atteinte des objectifs de production : 45 M€ au maximum

Interventions

Le Maire constate que l'intervention du TCO sur le volet foncier dans le cadre de la production du logement social n'est pas suffisante au vu des besoins, des ambitions affichés et du contexte territorial (inflation et rareté du foncier dans l'ouest).

Il indique que la question du portage par le TCO est une nécessité pour accompagner les efforts de la commune en termes d'aménagement et de mobilisation foncière (Emplacement réservé au PLU, préemption, étude de programmation, appel à projet, aménagement de voirie, ...)

Dans le cadre de cette convention, les moyens mobilisés sont essentiellement ceux des communes, de l'Etat et de l'EPFR (54 des 55 millions sur la période).

La mise en place d'une minoration foncière par le TCO au même titre que les autres EPCI faciliterait l'équilibre de l'opération et un coût de sorti de loyer plus acceptable pour les familles.

Aussi, il propose de valider la convention sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- qu'une réflexion soit menée concernant la minoration foncière par le TCO pour accompagner la sortie de logements sociaux ;
- que la mise à disposition de foncier par la commune soit une possibilité et non une obligation ;
- que le montant de la participation communale sur les zones d'aménagement soit minoré ou en tout cas qu'il soit négocié ;
- que le TCO assure le portage de foncier pour accompagner la dynamique du logement social et pour constituer des réserves foncières.

M. AURE Fabien évoque la problématique du coût du foncier qui engendre des loyers qui ne correspondent plus aux moyens des ménages.

Le Maire rappelle que l'intérêt des Trois-Bassinois doit être défendu et que l'intervention du TCO doit prendre en compte les spécificités Trois Bassinoise.

M. BOURGOGNE Pierre émet des doutes sur l'objectif commun à l'échelle du TCO.

Il indique qu'il faut contrôler et encadrer le foncier pour permettre la préservation du logement aidé et le maintien de loyer acceptable.

Il souhaite que les décisions soient prises au niveau local pour qu'elles soient adaptées au territoire.

Il souhaite une politique plus interventionniste du TCO pour faire avancer le territoire et pour plus de solidarité.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve avec les réserves indiquées ci-dessous, la convention cadre d'objectif relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal et autorise le Maire à signer la convention ainsi que tous les actes et avenants nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

1. qu'une réflexion soit menée concernant la minoration foncière par le TCO pour accompagner la sortie de logements sociaux ;
2. que la mise à disposition de foncier par la commune soit une possibilité et non une obligation ;
3. que le montant de la participation communale sur les zones d'aménagement soit minoré et qu'à minima qu'il soit négocié ;

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20220915-de-15092022-04-DE Date de télétransmission : 30/09/2022 Date de réception préfecture : 30/09/2022

4. que le TCO assure le portage de foncier pour accompagner la dynamique du logement social et pour constituer des réserves foncières.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire

Gertrude HOARAU

Le Maire

Daniel PAUSE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.