

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 15 novembre 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2022-166

**CONVENTION CADRE
D'OBJECTIFS ET DE MOYENS
RELATIVE AU PLAN D'ACTION
FONCIER INTERCOMMUNAL
(PAFI)**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 2 novembre
2022.

- la liste des délibérations a été
affichée le 16 novembre 2022.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi
quinze novembre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni
à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la
présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère}
adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème}
adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna
Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-
Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint,
Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef,
M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-
Max Nages, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme
Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Garcia
Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe
par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par
Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Zakaria Ali par M.
Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Paméla Trécasse par M.
Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique
Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Sophie Tsiavia à
17 h 13 (affaire n° 2022-151) et Mme Claudette Clain
Maillot à 17 h 16 (affaire n° 2022-151).

Départ(s) en cours de séance : Mme Annie Mourgaye à
17 h 43 (affaire n° 2022-154) et M. Bernard Robert à
18 h 40 (affaire n° 2022-169).

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose
Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme
Patricia Fimar.

.....
.....

Affaire n° 2022-166

CONVENTION CADRE D'OBJECTIFS ET DE MOYENS RELATIVE AU PLAN D'ACTION FONCIER INTERCOMMUNAL (PAFI)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, et notamment son article 102 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment son article L.302-1 ;

Vu la convention cadre d'objectifs et de moyens relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal ;

Vu la délibération n° 2022_010_CC_11 du 28 mars 2022 par laquelle le TCO a adopté la convention cadre d'objectifs et des moyens relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 26 octobre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 15 novembre 2022 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver les termes de la convention cadre d'objectifs et de moyens relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal, avec pour condition *sine qua non* l'examen au cas par cas, de la délégation des outils réglementaires d'action foncière au TCO, dans les conventions opérationnelles à venir, celles-ci devant faire l'objet d'une validation par les assemblées délibérantes respectives ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer la convention cadre d'objectifs et de moyens du PAFI ainsi que tous les actes et avenants nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**POUR EXTRAIRE CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLOW

Envoyé en préfecture le 30/03/2022

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 mars 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE VINGT HUIT MARS à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO à Le Port, dans la salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-Présidente.

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 42
Nombre de représentés : 11
Nombre d'absents : 11

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2022_010_CC_11
Convention cadre d'objectif relative au
Plan d'Action Foncier Intercommunal

Nombre de votants : 53

NOTA :

La Présidente certifie que :

- la convocation a été faite le :
22 mars 2022

- le compte rendu du conseil communautaire
sera affiché au plus tard le : 4 avril 2022

Mme Huguette BELLO - Mme Mélissa COUSIN - M. Tristan FLORIAN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Virginie SALLE - M. Irhad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COLANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Perceval GAILLARD - Mme Helene ROUGEAU - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Isabelle CADET - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M. Didier FONTAINE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Jean-Bernard MONIER - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - M. Daniel PAUSE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Patrick LEGROS - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN procuration à Mme Huguette BELLO - M. Salim NANA-IBRAHIM procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN procuration à Mme Melissa PALAMA-CENTON - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Isabelle CADET - M. Karl BELON procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Catherine GOSSARD procuration à Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN procuration à Mme Brigitte DALLY - M. Pierre Henri GUINET procuration à M. Philippe LUCAS - M. Rafhick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Envoyé en préfecture le 30/03/2022

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MARS 2022

AFFAIRE N°2022_010_CC_11 : CONVENTION CADRE D'OBJECTIF RELATIVE AU PLAN D'ACTION FONCIER INTERCOMMUNAL

La Présidente de séance expose :

Le Plan d'Action Foncier Intercommunal du TCO, est l'outil de la mise en œuvre opérationnelle du Programme Local de l'Habitat du TCO (2019 – 2025)

L'intervention du TCO en matière de planification et d'habitat est traduite dans le cadre du Plan Local de l'Habitat fixant les orientations arrêtées par son Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 (Délibération N°2019_109_CC_18).

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 :

- Orientation 1 - Placer l'humain au cœur du projet : donner un caractère plus qualitatif aux actions du PLH en trouvant un équilibre entre exigences réglementaires, sociales et environnementales.
- Orientation 2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCOT : veiller à un développement urbain cohérent respectant les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité préconisées par le SCOT.
- Orientation 3 - Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers : adapter l'offre aux évolutions des besoins notamment en termes de typologie de logement et de capacité financière des ménages.
- Orientation 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.
- Orientation 5 - Renforcer la gouvernance du Plan Local de l'Habitat : animer une dynamique de projet regroupant l'ensemble des acteurs et des programmations autour d'un objectif commun.
- Orientation 6 - Anticiper le Plan Local de l'Habitat 4 : enclencher une démarche durable et rationnelle sur l'ensemble du territoire.

Dans la déclinaison stratégique de l'orientation n° 4, 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 la déclinaison de la politique publique, dont l'EPFR.

Acte 1

La convention cadre d'objectif relative au Plan d'Action Foncier Intercommunal (PAFI)

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.

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.

Ce volet foncier et sa déclinaison opérationnelle visent également à mobiliser l'ensemble des partenaires de la production de foncier au service des projets d'habitat.

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.

Plusieurs outils seront ainsi mobilisés :

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

Cette convention cadre est présentée en annexe, elle pourra faire l'objet d'avenant, en particulier afin d'ajouter de nouveaux signataires.

Acte 2

La déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers du Programme Local de l'Habitat

Il est affiché comme objectif, la formalisation de 9 conventions opérationnelles, à l'échelle des quartiers du Programme Local de l'Habitat, dans les secteurs stratégiques et prioritaires identifiés par le Plan Local de l'Habitat et repris par la convention cadre du Plan d'Action Foncier Intercommunal.

Ces conventions devront permettre, sur une échelle plus opérationnelle, notamment la mobilisation des outils

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Envoyé en préfecture le 30/03/2022

Reçu en préfecture le 30/03/2022

ID : 974-219740073-20220330-DL_2022_010_CC_11-DE

de l'EPFR et la mobilisation par les communes des outils du plan local d'urbanisme opérationnel et fiscaux, en cohérence avec les objectifs à atteindre en termes de

Ces conventions opérationnelles seront élaborées à l'initiative du binôme « EPCI/commune » et visant la participation opérationnelle de l'EPFR.

Vers une mobilisation accrue des moyens

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

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/01/2022.

A reçu un avis favorable en Réunion des Directeurs Généraux des Services du 18/01/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 02/12/2021.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé de la Présidente de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **AUTORISER** le Président à signer la convention ainsi que tous les actes et avenants nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- **AUTORISER** le Président à mobiliser les financements auprès de l'ensemble des partenaires permettant la mise en œuvre du plan d'action, faisant partie du Plan Logement Outre Mer.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
La Présidente de séance
Huguette BELLO
1ère Vice-Présidente

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLO

Env ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022 SLO

ID : 974-240740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

CONVENTION CADRE D'OBJECTIFS

PLAN D'ACTION FONCIER INTERCOMMUNAL

ENTRE

L'AGGLOMERATION DE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST,

LES COMMUNES DE LA POSSESSION, LE PORT, SAINT-PAUL, TROIS BASSIN, SAINT-LEU

L'ETAT

DOCUMENT DE TRAVAIL

La présente convention est signée :

ENTRE

La Communauté de Communes Territoire de la Côte Ouest représentée par son Président, ..., dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du

Désignée ci-après par «La Communauté de Communes»

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

D'une part,

ET

L'Etat représenté par Monsieur XXXX le Préfet de Région dûment habilitée à signer la présente convention et par délégation la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL).

Désigné ci-après par « l'Etat »

D'autre part,

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre La Communauté de Commune et la Commune et l'Etat.

PREALABLE

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) intervient dans le cadre des dispositions prévues à l'issue des délibérations d'intérêt communautaire du Conseil Communautaire du 26 aout 2019 (Délibération n° 2019-060-CC-4 du 26 aout 2019).

L'intervention du TCO en matière de planification et d'habitat est traduite dans le cadre du Plan Local de l'Habitat 3 2019-2024 fixant les orientations arrêtées par son Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 (Délibération N°2019_109_CC_18).

De par sa compétence "aménagement du territoire et habitat", le TCO est le pilote de la stratégie habitat déclinée dans le cadre du PLH 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.

S'agissant des obligations concernant le volet foncier du PLH3, l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précisent que :

- les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière ;
- le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ;

La stratégie foncière et le « Plan d'Action Foncier Intercommunal » (PAFI), objet de la présente convention, 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 PAFI 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: DTA, SCOT, volets fonciers des politiques territoriales.

Ce volet foncier et sa déclinaison opérationnelle, objet de la présente convention, visent également à mobiliser l'ensemble des partenaires de la production de foncier au service des projets d'habitat, en premier lieu :

- Le TCO,
- Les communes de La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins, Saint-Leu,
- L'Etat

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

La présente convention 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.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Table des matières

TITRE I. Cadre général de l'intervention en matière d'action foncière	5
Article 1 : Objet de la convention	5
Article 2: OBJECTIFS de la convention.....	7
Article 3 – Périmètre de la convention	7
Article 4 – Durée de la convention	7
Article 5 – EVALUATION FINANCIERE DES BESOINS DE LA CONVENTION	8
TITRE II. Missions foncières au titre de la convention	8
Article 6 – Missions d'ingénierie foncière.....	8
L'observatoire foncier :	8
Le référentiel foncier :	8
Les études pré-opérationnelles	9
Mission d'accompagnement et d'appui à l'ingénierie foncière	9
Article 7 – Missions d'action foncière	9
Article 8 – Dispositifs en matière de maîtrise des prix du foncier	10
TITRE III. Gouvernance et évaluation de la politique foncière.....	11
Article 9 – Instances de pilotage	11
Le Comité de Pilotage	11
Le Comité de suivi technique	11
Cellule opérationnelle	12
Article 10 – modalités d'EVALUATION DU VOLET FONCIER DU plh	12
TITRE IV. Engagement des parties.....	13
Article 11 – Engagements spécifiques du TCO	13
Article 12 – Engagements spécifiques DES communes.....	13
Article 13 – Engagements spécifiques de l'ETAT	13
Article 14 – Communication des données	13
TITRE V. Résiliation et litiges.....	14
Article 15 – Evolutions possibles de la présente convention.....	14
TITRE VI. ANNEXES	15
Annexe 1 – Cartes présentant les secteurs prioritaires d'acquisition foncière, de réserve foncière et d'encadrement.....	15
Annexe 3 – Enveloppe financière de la convention.....	22
Annexe 4 – Proposition de critères d'évaluation de l'efficacité de la stratégie foncière	23

TITRE I. CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION EN MATIERE D'ACTION FONCIERE**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

Le Territoire de la Côte Ouest dans le cadre de sa compétence au titre de l'aménagement du territoire et sa planification stratégique élabore et met en œuvre le Plan Local de l'Habitat (PLH). Le PLH 3 a été adopté par le Conseil Communautaire le 16 décembre 2019.

Territorialisation des objectifs de production de logements

Le TCO inscrit sa stratégie foncière comme une des conditions à la réalisation des objectifs territoriaux et de production en logements du PLH3.

Tableau des objectifs territorialisés du PLH 3

	Objectif local		Nombre de Logements Locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS)	Part de logements locatifs sociaux / RP	Objectif
	Nombre de Résidences Principales	Nombre de Résidences Principales			logements en Accession Aidée
	min	max			
Centre ville du Port	600	800	<270	45%	>160
Rivière des Galets Le Port	500	700	<150	35%	>160
Le Port	1 200		360	30%	360
Centre ville / Ravine à Marquet	1 350	1 450	<800	55%	>80
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	150	300	<100	30%	> 30
Moulin Joli	450	550	<340	62%	>50
Pichette	150	200			
Dos d'Ane	10	20			
Mafate					
Ravine à Malheur	50	100	<50	50%	
La Possession	2 300		1 210	53%	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	300	500	>300	60%	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu					
La Chaloupe	200	250	<75	30%	>25
Le Plate	150	200	<70	35%	>15
Stella - Piton Saint-Leu	1 300	1 500	>500	33%	>150
Saint-Leu	2 100		990	47%	270
Guillaume	310	500	>275	55%	>70
La Plaine - Bois de Nèfles	310	500	>275	55%	>70
La Saline	290	500	>275	55%	>40
Mafate et zone forestière					
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	1 300	1 800	<520	40%	>130
Saint Paul centre - Cambaie	1 600	2 100	>640	40%	>170
Saint-Gilles-les-Bains	230	400	>190	47%	>70
Saint-Paul	4 800		2 300	48%	580
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	200	300	>100	50%	>20
Grande Ravine					
Forêt des Hauts de Trois Bassins					
Littoral - Souris Blanche	100	200	>40	40%	>20
Trois-Bassins	400		190	48%	50
TCO	10 800		5050	47%	1 430

Dans ce cadre, une concertation conjointe avec les communes et leurs partenaires de l'aménagement et de l'habitat ont conclu à la nécessité de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal.

Les orientations de la stratégie foncière

Le PAFI est la traduction des moyens associés à la stratégie foncière du PLH3 visant à accompagner les objectifs territorialisés de la production de logements. Pour rappel, les orientations du PLH3 en termes de stratégie foncière sont les suivants :

- Accompagner la sortie opérationnelle des projets faisant l'objet de l'inventaire foncier adossé au PLH3 (Annexe Inventaire foncier)
- Mobiliser les fonciers nécessaires dans les secteurs stratégiques de développement
- Réguler le développement des opérations « non maîtrisées » dans les secteurs non stratégiques ou non prioritaires
- Gérer les stocks fonciers sans sortie opérationnelle
- Anticiper les besoins fonciers et les développements futurs au-delà du PLH3

Définition du Plan d'Action foncier Intercommunal

Le Plan d'action foncier intercommunal constitue l'outil de structuration des moyens opérationnels de la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH3. La présente convention en définit les modalités financières, réglementaires et organisationnelles sur la temporalité du PLH3.

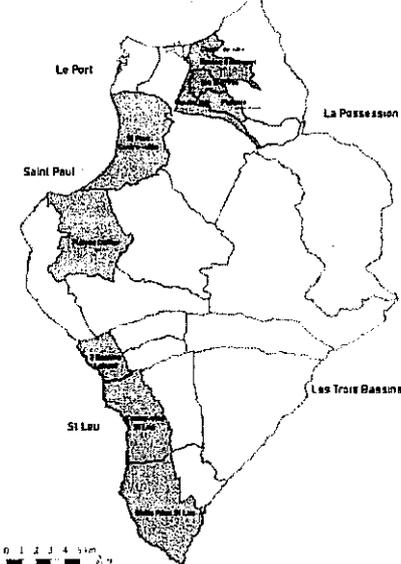
Le PAFI est associé à des conventions opérationnelles par quartier PLH qui définissent :

- Les fonciers nécessaires à la réalisation des programmes de logements priorités,
- La liste quantifiée des besoins en acquisitions foncières,
- Les modalités spécifiques de mobilisation financières, réglementaires et juridiques.

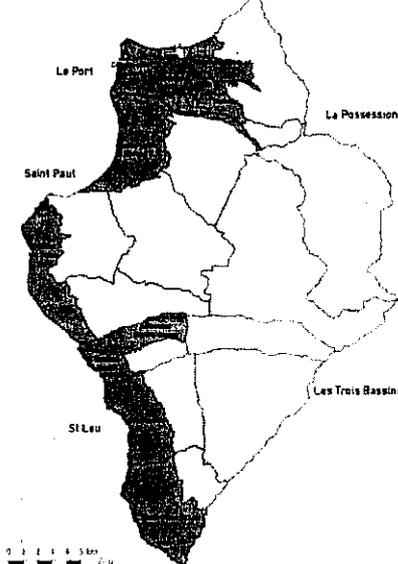
Territorialisation de la politique foncière

La territorialisation de cette action foncière s'inscrit dans le cadre de conventions opérationnelles par quartier PLH. Elle vise à assurer un rééquilibrage dans la production de logements sur le TCO en priorisant les secteurs d'intervention en fonction des outils fonciers mobilisés.

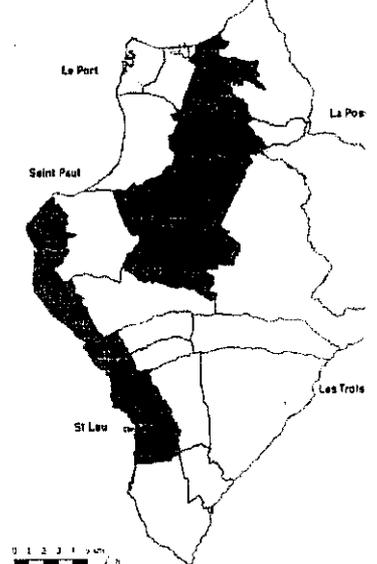
SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIÈRE



SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES - RÉSERVE FONCIÈRE

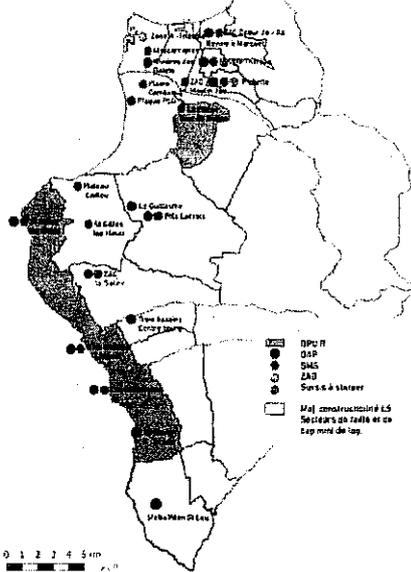


SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ENCADREMENT

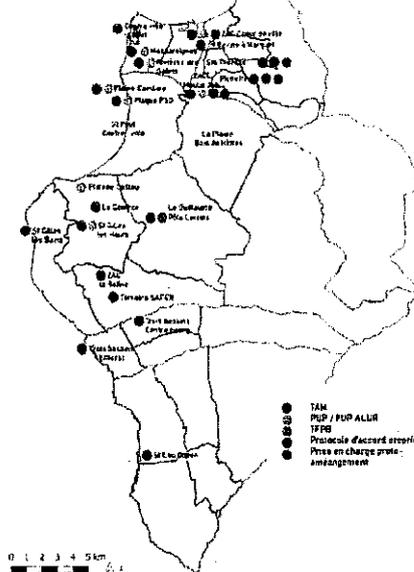


Cartes ci-dessus et en annexe 1 présentant les secteurs prioritaires d'acquisition foncière, de réserve foncière et d'encadrement

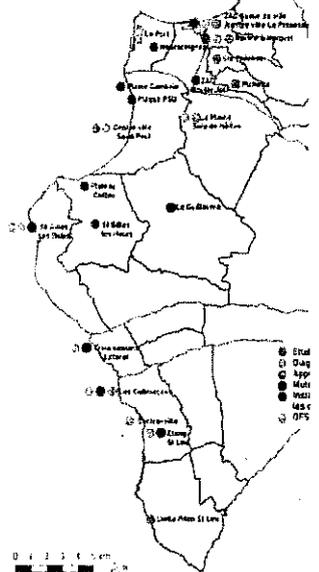
SYNTHÈSE OUTILS RÉGLEMENTAIRES PRIORISÉS



SYNTHÈSE OUTILS FINANCIERS PRIORISÉS



SYNTHÈSE DES OUTILS OPÉRATIONNELS PRIORISÉS



Cartes ci-dessus présentées en annexe 2 présentant une priorisation des outils réglementaires, financiers et opérationnels

ARTICLE 2: OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention 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 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

ARTICLE 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique à l'échelle du Territoire de la Côte Ouest.

Le Plan d'Action Foncier Intercommunal vise à poser la stratégie foncière à l'échelle des quartiers PLH :

- Acquisitions foncières de court terme,
- Veille foncière et acquisitions foncières de moyen et long terme,
- Régulation foncière.

Les périmètres associés sont indiqués en Annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique pour une période de 6 ans (afin de se conformer à la temporalité du PLH3 2019-2026) à compter de la date de signature.

Celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoires les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties, cette durée peut faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

ARTICLE 5 – EVALUATION FINANCIERE DES BESOINS DE LA CONVENTION

Pour les besoins du volet foncier du PLH3, il serait nécessaire de mobiliser 55 millions d'euros sur 6 ans répartis de la manière suivante :

- Ingénierie foncière : 1 M€

Le détail des postes de dépenses est fourni en annexe 3.

- Accompagnement de la diversification : 9 M€
- A titre indicatif, le volume de l'action foncière et des acquisitions menées pourrait représenter 45 M €

TITRE II. MISSIONS FONCIERES AU TITRE DE LA CONVENTION

ARTICLE 6 – MISSIONS D'INGENIERIE FONCIERE

Dans le cadre de la réalisation du PAFI, le Territoire de la Côte Ouest, l'Etat et les Communes du territoire souhaitent se doter d'outils d'ingénierie foncière.

Les missions d'ingénierie foncière permettant la mise en œuvre du Plan d'Action Foncier Intercommunal sont pilotées par le Territoire de la Côte Ouest, garant du respect des objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Pour cela, il s'appuie sur le déploiement des outils suivants :

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

L'observatoire foncier :

Afin de suivre précisément les évolutions du marché foncier et du marché de l'habitat, une veille foncière est systématisée par la mise en place d'un observatoire foncier de l'habitat par le Territoire de la Côte Ouest.

Cet observatoire permettra d'assurer un suivi territorialisé du volume des transactions, des niveaux de prix du marché et des loyers, de la consommation foncière et des formes urbaines développées...

Le périmètre de l'observatoire est celui du Territoire de la Côte Ouest avec un découpage par quartiers PLH.

Le référentiel foncier :

Afin de sortir d'une logique d'acquisition et d'action foncière par opportunités, un référentiel foncier est élaboré à l'échelle des quartiers PLH de « niveau 1 », qui sera le support de l'action foncière portée au titre du PLH3.

Ce référentiel foncier pourrait être réalisé par l'EPFR, en lien avec chaque commune, afin de cibler et de caractériser les fonciers stratégiques. Il détermine le plan d'action foncier pour chaque quartier PLH selon les périmètres en annexe 1.

Cette vision opérationnelle de l'action foncière est déclinée et mise en œuvre au travers de conventions opérationnelles par quartier PLH.

Dans le cadre de ce PAFI seront identifiés les fonciers sans sortie d'opération nécessitant la mobilisation d'études pré-opérationnelles pour accompagner la mobilisation de ces sites dans des conditions équilibrées pour les parties prenantes.

Les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles permettent d'évaluer l'opportunité préalable à une acquisition.

Les études pré-opérationnelles précisent :

- Le périmètre opérationnel,
- La programmation potentielle,
- Les conditions de faisabilité,
- Une évaluation financière.

Le Territoire Côte Ouest assure la maîtrise d'ouvrage des études pré-opérationnelles pour le compte des parties prenantes de ladite convention.

Mission d'accompagnement et d'appui à l'ingénierie foncière

L'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie foncière est porté prioritairement par l'EPFR au travers de ses moyens propres définis dans le cadre de ses compétences.

Afin de renforcer ce dispositif, le TCO entend se doter de moyens humains en interne. Ces moyens seront plus particulièrement dédiés à :

- L'assistance auprès des communes dans l'évolution des outils réglementaires, notamment des PLU. L'objectif à terme est de faciliter l'encadrement des initiatives privées et le financement des opérations.
- L'appui aux démarches de levée des indivisions sur les secteurs stratégiques d'intervention
- Le pilotage des missions d'ingénierie citées ci-avant.

ARTICLE 7 – MISSIONS D'ACTION FONCIERE

L'action foncière devra être portée notamment par l'EPFR, les aménageurs et opérateurs bailleurs au titre de leurs compétences et dans le cadre des conventions opérationnelles par quartier PLH.

Les modalités de l'action foncière seront négociées au cas par cas dans le cadre de ces conventions.

Cette action foncière pourra être réalisée par le biais d'acquisitions amiables d'une part et de procédures de préemption ou d'expropriation d'autre part.

Les acquisitions serviront les besoins de la politique habitat à court terme, ainsi que la constitution de réserves foncières, en fonction des périmètres définis en annexe 1.

ARTICLE 8 – DISPOSITIFS EN MATIERE DE MAITRISE DES PRIX DU FONCIER

Afin de réguler les prix du foncier, les parties à la convention s'entendent sur la nécessité d'assurer une production de logements qui tient compte des spécificités des différents territoires et de la nécessité éventuelle de minorer la charge foncière et d'équipement nécessaire à la production de logement.

Cette intervention pourra se décliner sous forme de subventionnement sur l'aménagement ou de dispositifs de bonification foncière notamment ceux mis en place par l'EPFR et plus généralement, par le biais de toute action en faveur de la maîtrise des prix du foncier sur les territoires.

Dans un souci de cohérence et de transversalité du pilotage de ses compétences, le TCO orientera sa politique de raccordement aux réseaux en priorité sur les terrains qui auront été identifiés comme stratégiques par les conventions opérationnelles du PAFI.

Dans ce même objectif, il pourra être décidé de mobiliser l'Office foncier solidaire à l'issue de sa création sur cette priorité de maîtrise des prix du foncier.

Les outils de bonification susvisés sont les suivants :

Cette liste n'est pas limitative et pourra être complétée ultérieurement

DISPOSITIFS EN MATIERE DE MAITRISE DES PRIX DU FONCIER			
TCO	EPFR	COMMUNES	ETAT
Observatoire du foncier	Minoration foncière des projets d'intérêt général	Mise à disposition foncier	FRAFU
Référentiel foncier	Etude pré-opérationnelle financée par l'EPF pour aider sortie d'opérations complexes logements aidés	Montant de la participation sur les zones d'aménagement	LBU
Etudes pré-opérationnelles	Prise en charge des opérations de préparation du foncier	Leviers réglementaires communaux	
Mission d'appui et d'accompagnement à l'ingénierie foncière	Participation au proto aménagement des terrains	Leviers fiscaux communaux	
Fonds d'aménagement / PPI Budget annexe Eau du TCO	Bonifications foncières en matière de logements aidés, pour les opérations d'aménagement		

	Prise en charge des frais notariés d'acquisition		
--	--	--	--

TITRE III. GOVERNANCE ET EVALUATION DE LA POLITIQUE FONCIERE

ARTICLE 9 – INSTANCES DE PILOTAGE

Pour la mise en œuvre de ce volet foncier du PLH est instaurée une gouvernance à trois niveaux :

- Un comité de pilotage politique (COPIL),
- Un comité de pilotage technique (COTEC),
- Une cellule opérationnelle.

Les représentants de chacune des parties pour le Comité de pilotage et le Comité technique devront être désignés au plus tard deux mois après la signature de la présente convention.

Le Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage sera composé des représentants :

- du TCO,
- des communes;
- de l'Etat

Le Comité de pilotage se réunit à minima une fois par an.

Le Comité de pilotage décide des priorités d'intervention de la politique foncière.

Il y sera présenté un rapport d'activité annuel détaillant l'avancée des actions menées et des volumes financiers engagés.

Le Comité de suivi technique

Le Comité technique sera composé des référents :

- du TCO,
- des communes;
- de l'Etat

Il pourra le cas échéant être élargi à d'autres partenaires (Banque des Territoires, Agorah, opérateurs...).

Le comité de suivi se réunira autant de fois que nécessaire et à minima deux fois par an.

Dans le cadre de ce Comité de suivi, les parties prenantes s'informent mutuellement de l'avancée du travail mené sur le volet foncier du plan d'action foncier intercommunal.

A ce titre, ils réalisent un point d'information de l'avancement du travail sur le référentiel foncier, sur les études pré-opérationnelles menées ou en cours, sur les négociations foncières projetées dans le cadre du PAFI.

Cellule opérationnelle

Pour le fonctionnement quotidien de l'action foncière, une coordination sera assurée sous l'égide du TCO avec l'Etat et les communes et les opérateurs concernés dans le cadre des missions d'action foncière.

L'objet de cette cellule opérationnelle sera de proposer des priorités d'acquisition à l'EPFR ainsi que l'engagement des études citées au titre des missions de l'ingénierie foncière, correspondantes à travers la production d'une feuille de route opérationnelle définie en amont par la cellule.

La cellule opérationnelle viendra en appui des représentants du TCO au préalable du conseil d'administration de l'EPFR pour les accompagner dans leur positionnement et l'aide à la décision vis-à-vis de la politique d'acquisition et d'action foncière. La cellule opérationnelle préparera en amont les éléments de planning et d'aide à la décision.

ARTICLE 10 – MODALITES D'EVALUATION DU VOLET FONCIER DU PLH

L'évaluation des missions foncières et de l'efficacité de leur mise en œuvre est réalisée par le Territoire de la Côte Ouest.

Cette évaluation doit permettre d'analyser l'efficacité des outils déployés et de l'action foncière conduite en vue d'ajuster les dispositifs inscrits à la présente convention.

L'évaluation réalisée portera notamment sur :

- Le volume de terrains acquis,
- La maîtrise des coûts du foncier.

Une première évaluation interviendra au moment de l'évaluation à mi-parcours du PLH3. Une proposition de critères d'évaluation de cette stratégie foncière figure en annexe 4.

TITRE IV. ENGAGEMENT DES PARTIES

L'ensemble des parties s'engagent à programmer, dans les 6 mois qui suivent la signature de la présente convention, les dépenses inscrites dans cette convention dans leurs budgets respectifs, et à prendre l'ensemble des actes et délibérations nécessaires à la mobilisation des-dits crédits.

ARTICLE 11 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DU TCO

Le TCO s'engage à mettre en place les moyens humains et financiers nécessaires au pilotage de cette politique foncière du PLH, notamment par :

- la création d'un poste de chargé(e) de mission
- une ligne budgétaire de crédits évaluée à 1 M€ sur 6 ans.

Le TCO doit assurer le pilotage de la politique foncière et la coordination des acteurs à l'échelle du TCO.

ARTICLE 12 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DES COMMUNES

Les communes s'engagent à passer, sous 2 ans, les conventions opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie foncière.

Les Communes s'engagent par ailleurs à être diligente pour mettre en place les conditions réglementaires 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 réglementaires d'action foncière (DPU / DPU-R / DUP).

ARTICLE 13 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DE L'ETAT

L'Etat s'engage annuellement à mobiliser des moyens financiers à la réalisation de cette politique foncière et de l'habitat au titre de la présente convention.

ARTICLE 14 – COMMUNICATION DES DONNEES

Les différentes parties prenantes s'engagent à transmettre aux autres signataires l'intégralité des données et études nécessaires à la mise en œuvre de cette politique foncière habitat et des opérations qui la déclinent.

Elles transmettent notamment leurs études opérationnelles au TCO, en vue de la capitalisation et la consolidation.

Le TCO transmet dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui peuvent être utiles à la réalisation des missions de l'EPFR et tout autre partenaire, en particulier les données géographiques sous format SIG.

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

TITRE V. RESILIATION ET LITIGES

ARTICLE 15 – EVOLUTIONS POSSIBLES DE LA PRESENTE CONVENTION

En fonction des conclusions de l'évaluation à mi-parcours et des rapports d'activités annuels, les parties pourront décider de l'évolution des modalités d'intervention prévues à la présente convention, en vue d'améliorer l'efficacité de cette politique foncière en matière d'habitat. Ces évolutions pourront porter sur :

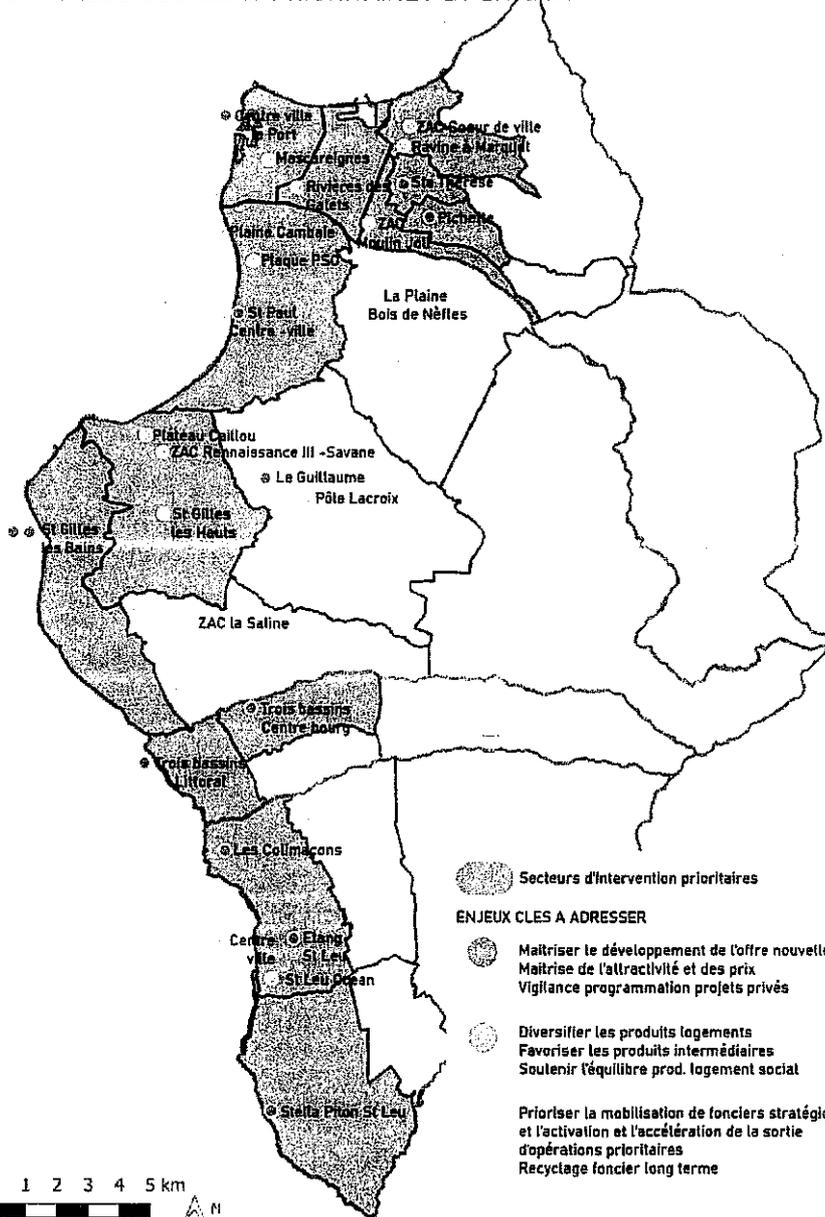
- Le budget de la convention,
- Les outils mobilisés,
- Les modalités d'intervention.

Il est de la responsabilité du COTEC de proposer ces évolutions au COPIL qui décidera de leur validation. Un avenant inscrira les modalités complémentaires validées à la présente convention.

TITRE VI. ANNEXES

ANNEXE 1 – CARTES PRESENTANT LES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIERE, DE RESERVE FONCIERE ET D'ENCADREMENT

SYNTHESE SECTEURS PRIORITAIRES ET ENJEUX



Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLO

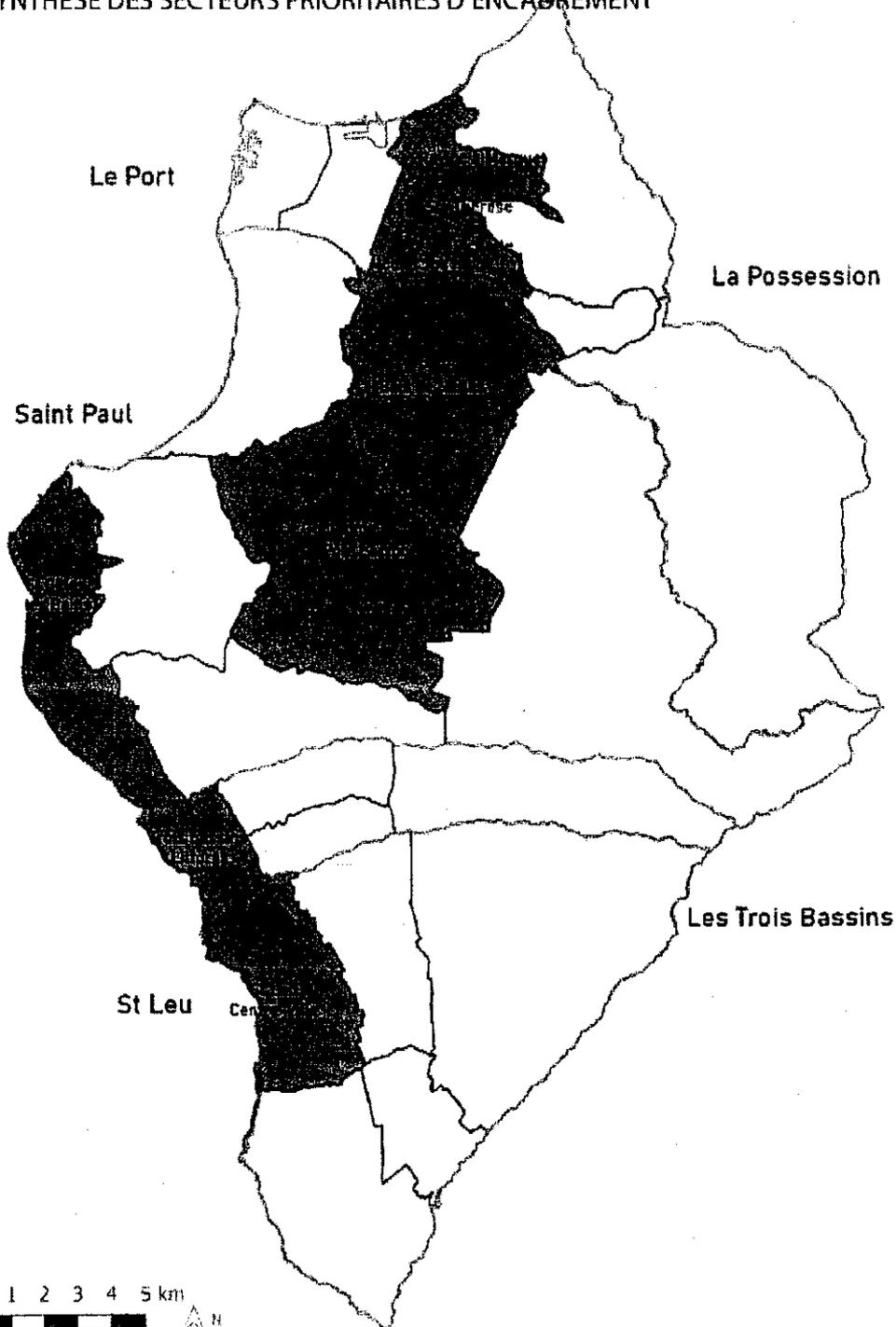
ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

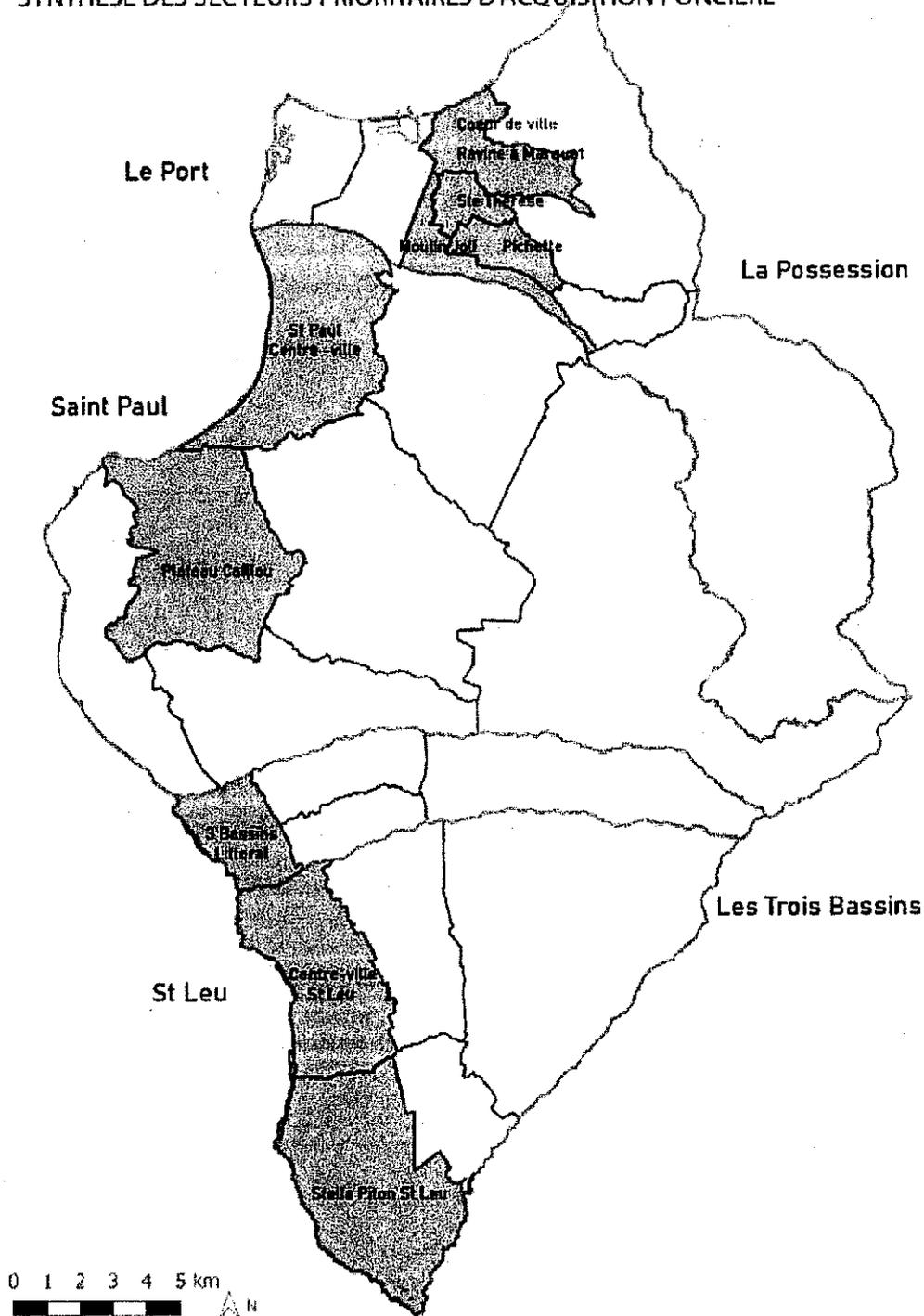
Affiché le 04 AVR. 2022 SLO

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

SYNTHESE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ENCADREMENT



SYNTHESE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIERE



Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLO

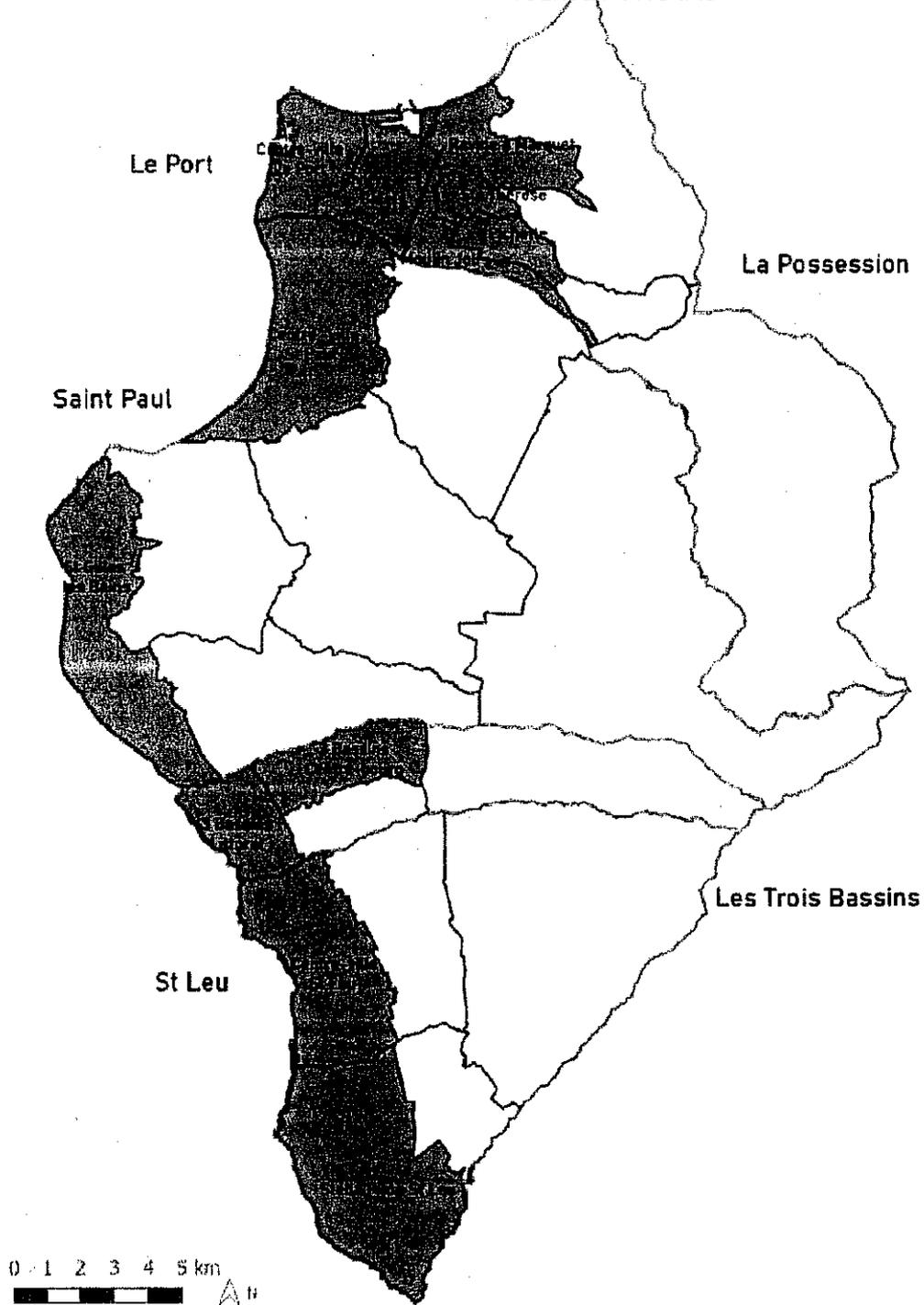
ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022

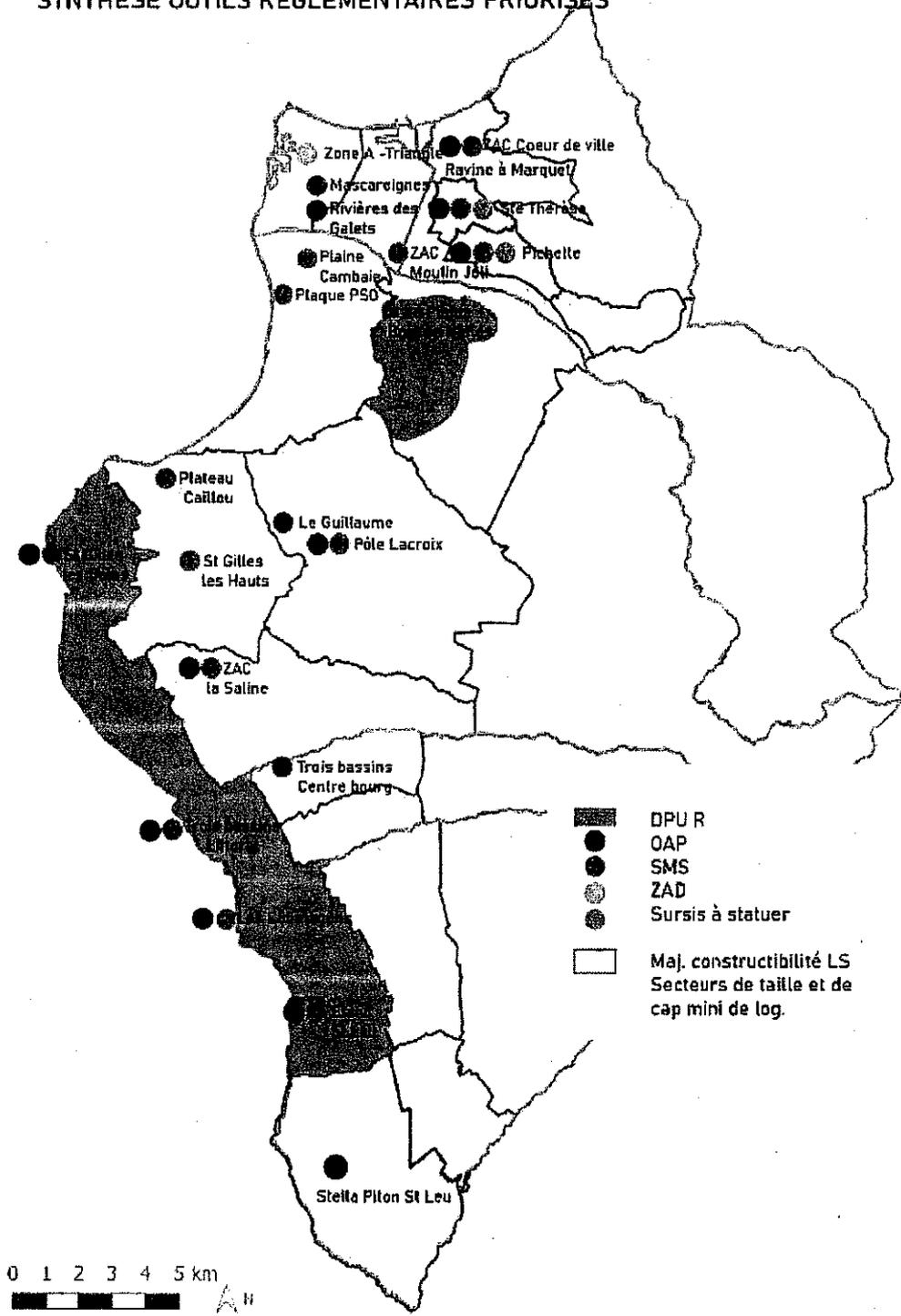
ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

SYNTHESE DES SECTEURS PRIORITAIRES - RESERVE FONCIERE

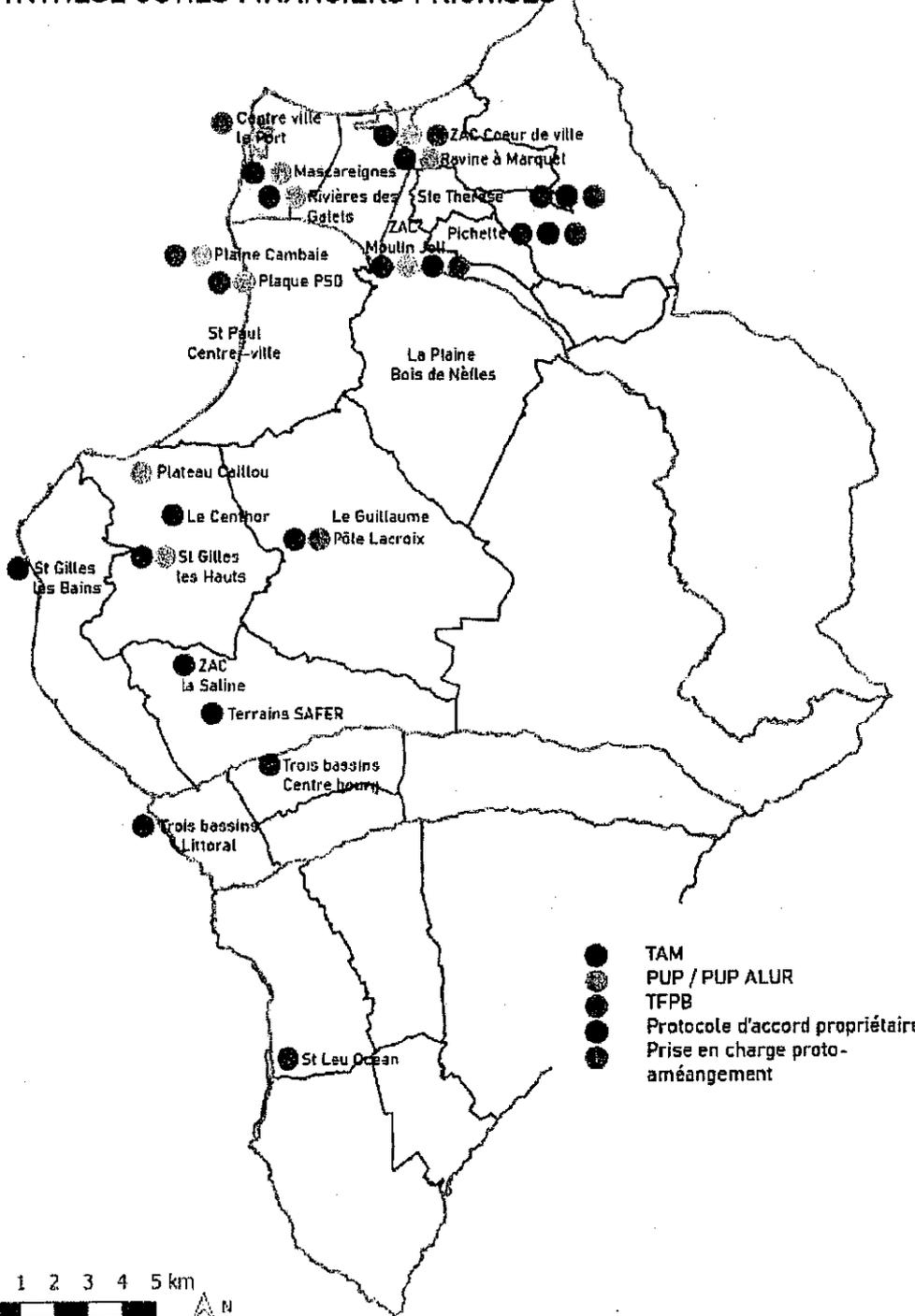


ANNEXE 2 : CARTES PRESENTANT UNE PRIORISATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES, FINANCIERS ET OPERATIONNELS

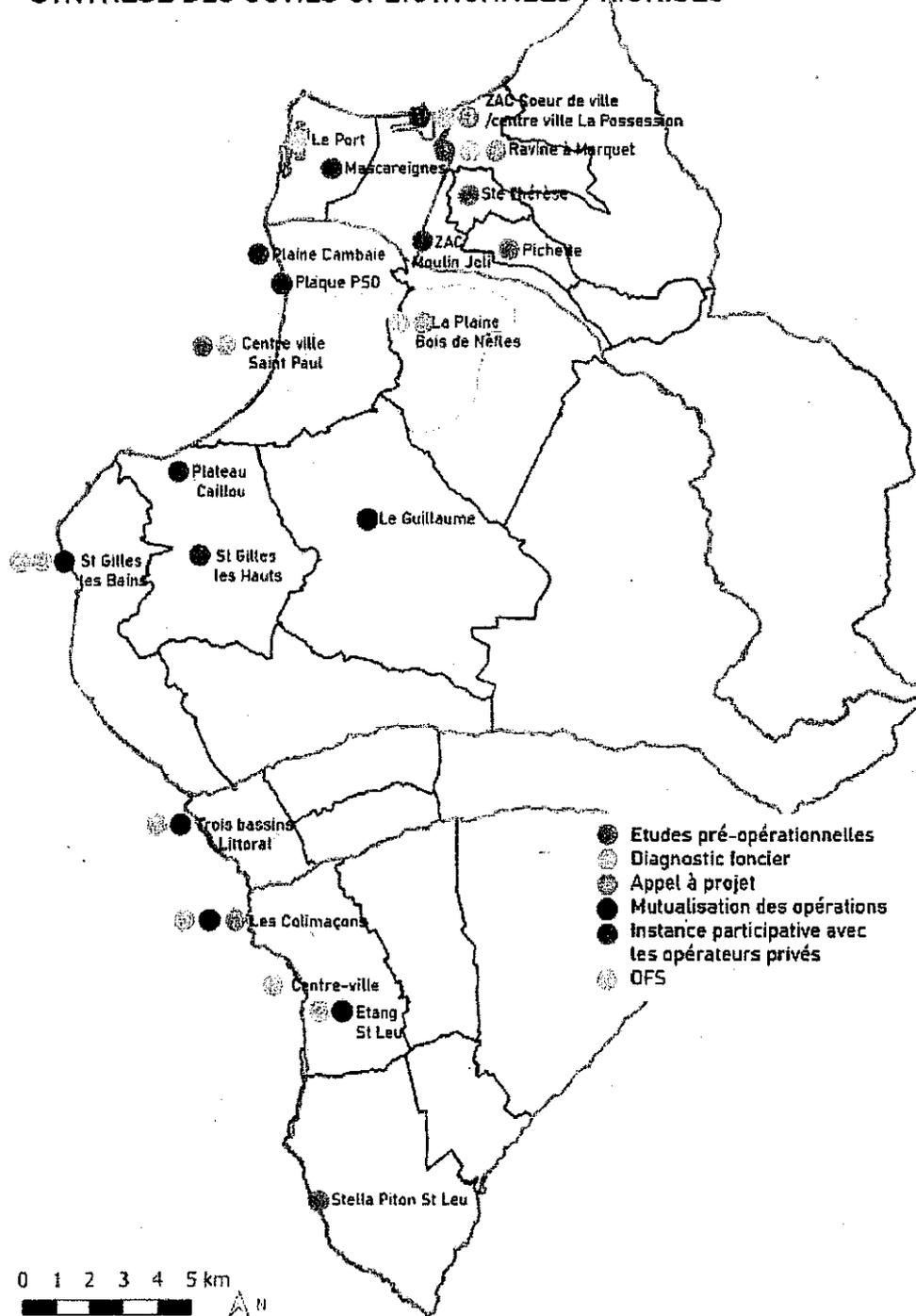
SYNTHESE OUTILS REGLEMENTAIRES PRIORISES



SYNTHESE OUTILS FINANCIERS PRIORISES



SYNTHESE DES OUTILS OPERATIONNELS PRIORISES



Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

ANNEXE 3 – ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION

OUTILS CONVENTION CADRE OBJECTIFS	PILOTAGE	Hypothèses retenues pour évaluation financière	Total (6 ans)	PARTICIPATION	Remarques / Commande	Contenu de la mission
LES INGENIERES FONCIERES						
COORDINATION / ANIMATION	TCO	25 000 €	125 000 €	-	Interne - profil avec première expérience sur sujets fonciers	1/2 ETP Organisation et pilotage technique du PAFI Mise en œuvre et pilotage des marchés / missions passés dans le cadre de la stratégie foncière auprès des prestataires
OBSERVATOIRE FONCIER	TCO	30 000 €	150 000 €	-	AGORAH - voir si expérimentation échelle de l'ouest pour mise en œuvre Réunion (subv Region / DEAL)	Mission de l'observatoire étendue : construction du volet foncier de l'observatoire de l'habitat existant
REFERENTIEL FONCIER - DIAGNOSTIC FONCIER / PLAN D'ACTION OPERATIONNEL	TCO / EPFR	9 quartiers PLH concernés de manière prioritaires / 30 000€ par quartier	350 000 €	-	EPFR en réalisation	Pilotage TCO sur contenu attendu et format de restitution Missions de qualification des parcelles prioritaires d'acquisition identifiées sur le SIG (propriétaire, occupation, durée foncière, occupation) ; travail important de terrain > dans les faits, plus simple de passer par l'EPFR qui dispose de la connaissance terrain
ETUDES PRE OPERATIONNELLES	TCO	100 sites sur 4 ans avec des niveaux d'étude de taille et de complexités différentes	375 000 €	-	Tère approche financière à ajuster en fonction de la formalisation du référéntiel foncier	AC à dimensionner sur un AC de 2 ans, renouvelable fois
APPUI INGENIERIE REGLEMENTAIRE	TCO	25 000 €	125 000 €	-	Interne avec appui DEAL pour appui aux services urbanisme des communes et/ou Accord Cadre juridique spécifique	1/2 ETP Accompagnement des communes dans la mise en compatibilité et évolution des documents réglementaires pour inclusion des dispositions permettant la mise en œuvre des objectifs de stratégie foncière (intégration des dispositifs de régulation et encadrement financier et réglementaire)
TOTAL CONVENTION			1 000 000 €			

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLO

Envoyé ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

Reçu en préfecture le 30/03/2022

Affiché le 04 AVR. 2022

SLO

ID : 974-249740101-20220330-2022_010_CC_11-DE

ANNEXE 4 – PROPOSITION DE CRITERES D'EVALUATION DE L'EFFICACITE DE LA STRATEGIE FONCIERE

Evaluation des missions d'ingénierie foncière

Etudes préalables	Nombre d'acquisitions réalisées et de projets lancés après réalisation d'études pré-opérationnelles au sein des secteurs d'intervention prioritaires
	Suivi du mode de mobilisation du foncier pour la production de Logements sociaux
	Suivi du nombre de préemptions réalisées pour la production de Logements sociaux
Observatoire foncier	Efficacité de la diffusion et du partage des données de l'observatoire (utilisation de l'Observatoire par les parties prenantes)
	Evaluation de la pertinence et de la fiabilité des données recueillies (données manquantes, difficultés rencontrées dans le recueil de données représentatives, appréciation du travail de traitement et de data visualisation de la donnée...)

Evaluation mission acquisition foncière

Acquisition foncière	Analyse de la maîtrise des coûts fonciers et immobiliers ainsi que l'atteinte des objectifs PLH3 (volume et prix d'acquisitions par rapport aux autres acteurs et par rapport aux valeurs vénales, suivi évolution des charges foncières...)
	Nombre et typologie des réalisations sur les terrains acquis par l'EPFR, les aménageurs et opérateurs bailleurs dans le cadre de la présente convention (rythme de commercialisation, nombre et densité de logements construits, typologie de produits, typologie de financements, construction neuve ou réhabilitation, modes de production, modes d'acquisitions foncières, distinguer la part en renouvellement et en extension urbaine...)
	Evolution du pourcentage de réalisation des objectifs PLH3 par secteur d'intervention prioritaire
	Pertinence des secteurs d'acquisition prioritaires identifiées dans le référentiel foncier en analysant le coût public du projet au regard du nombre de logements produits par typologie (part production / objectifs logements PLH3/ financements publics)
	Evolution stock foncier (réserve foncière et foncier sans sortie d'opérations)

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le 28/11/2022

SLO

ID : 974-219740073-20221115-DL_2022_166-DE

CONVENTION CADRE D'OBJECTIFS

PLAN D'ACTION FONCIER INTERCOMMUNAL

ENTRE

L'AGGLOMERATION DE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST,

LES COMMUNES DE LA POSSESSION, LE PORT, SAINT-PAUL, TROIS BASSIN, SAINT-LEU

L'ETAT

La présente convention est signée :

ENTRE

La Communauté de Communes Territoire de la Côte Ouest représentée par son Président, ..., dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du

Désignée ci-après par «La Communauté de Communes»

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

ET

La Commune de XXXX , représentée par son Maire,, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignées ci-après par «La Commune xxxxx »

D'une part,

ET

L'Etat représenté par Monsieur XXXX le Préfet de Région dûment habilitée à signer la présente convention et par délégation la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL).

Désigné ci-après par « l'Etat »

D'autre part,

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre La Communauté de Commune et la Commune et l'Etat.

PREALABLE

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) intervient dans le cadre des dispositions prévues à l'issue des délibérations d'intérêt communautaire du Conseil Communautaire du 26 aout 2019 (Délibération n° 2019-060-CC-4 du 26 aout 2019).

L'intervention du TCO en matière de planification et d'habitat est traduite dans le cadre du Plan Local de l'Habitat 3 2019-2024 fixant les orientations arrêtées par son Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 (Délibération N°2019_109_CC_18).

De par sa compétence "aménagement du territoire et habitat", le TCO est le pilote de la stratégie habitat déclinée dans le cadre du PLH 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.

S'agissant des obligations concernant le volet foncier du PLH3, l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précisent que :

- les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière ;
- le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ;

La stratégie foncière et le « Plan d'Action Foncier Intercommunal » (PAFI), objet de la présente convention, 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 PAFI 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: DTA, SCOT, volets fonciers des politiques territoriales.

Ce volet foncier et sa déclinaison opérationnelle, objet de la présente convention, visent également à mobiliser l'ensemble des partenaires de la production de foncier au service des projets d'habitat, en premier lieu :

- Le TCO,
- Les communes de La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins, Saint-Leu,
- L'Etat

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

La présente convention 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.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Table des matières

TITRE I. Cadre général de l'intervention en matière d'action foncière.....	5
Article 1 : Objet de la convention	5
Article 2: OBJECTIFS de la convention.....	7
Article 3 – Périmètre de la convention	7
Article 4 – Durée de la convention.....	7
Article 5 – EVALUATION FINANCIERE DES BESOINS DE LA CONVENTION.....	8
TITRE II. Missions foncières au titre de la convention.....	8
Article 6 – Missions d'ingénierie foncière	8
L'observatoire foncier :	8
Le référentiel foncier :	9
Les études pré-opérationnelles	9
Mission d'accompagnement et d'appui à l'ingénierie foncière	9
Article 7 – Missions d'action foncière	9
Article 8 – Dispositifs en matière de maîtrise des prix du foncier	10
TITRE III. Gouvernance et évaluation de la politique foncière.....	11
Article 9 – Instances de pilotage	11
Le Comité de Pilotage	11
Le Comité de suivi technique	11
Cellule opérationnelle	12
Article 10 – modalités d'EVALUATION DU VOLET FONCIER DU plh	12
TITRE IV. Engagement des parties	13
Article 11 – Engagements spécifiques du TCO	13
Article 12 – Engagements spécifiques DES communes.....	13
Article 13 – Engagements spécifiques de l'ETAT.....	13
Article 14 – Communication des données	13
TITRE V. Résiliation et litiges.....	14
Article 15 – Evolutions possibles de la présente convention	14
TITRE VI. ANNEXES.....	15
Annexe 1 – Cartes présentant les secteurs prioritaires d'acquisition foncière, de réserve foncière et d'encadrement	15
Annexe 3 – Enveloppe financière de la convention.....	22
Annexe 4 – Proposition de critères d'évaluation de l'efficacité de la stratégie foncière.....	23

TITRE I. CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION EN MATIERE D'ACTION FONCIERE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le Territoire de la Côte Ouest dans le cadre de sa compétence au titre de l'aménagement du territoire et sa planification stratégique élabore et met en œuvre le Plan Local de l'Habitat (PLH). Le PLH 3 a été adopté par le Conseil Communautaire le 16 décembre 2019.

Territorialisation des objectifs de production de logements

Le TCO inscrit sa stratégie foncière comme une des conditions à la réalisation des objectifs territoriaux et de production en logements du PLH3.

Tableau des objectifs territorialisés du PLH 3

	Objectif global		Nombre de Logements Locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS)	Part de logements locatifs sociaux / RP	Objectif
	Nombre de Résidences Principales				Accession Aidée
	min	max			Nombre de logements en Accession Aidée
Centre ville du Port	600	800	<270	45%	>160
Rivière des Galets Le Port	500	700	<150	35%	>160
Le Port	1 200		360	30%	360
Centre ville / Ravine à Marquet	1 350	1 450	<800	55%	>80
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	150	300	<100	30%	> 30
Moulin Joli	450	550	<340	62%	>50
Pichette	150	200			
Dos d'Ane	10	20			
Mafate					
Ravine à Malheur	50	100	<50	50%	
La Possession	2 300		1 210	53%	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	300	500	>300	60%	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu					
La Chaloupe	200	250	<75	30%	>25
Le Plate	150	200	<70	35%	>15
Stella - Piton Saint-Leu	1 300	1 500	>500	33%	>150
Saint-Leu	2 100		990	47%	270
Guillaume	310	500	>275	55%	>70
La Plaine - Bois de Nèfles	310	500	>275	55%	>70
La Saline	290	500	>275	55%	>40
Mafate et zone forestière					
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	1 300	1 800	<520	40%	>130
Saint Paul centre - Cambaie	1 600	2 100	>640	40%	>170
Saint-Gilles-les-Bains	230	400	>190	47%	>70
Saint-Paul	4 800		2 300	48%	580
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	200	300	>100	50%	>20
Grande Ravine					
Forêt des Hauts de Trois Bassins					
Littoral - Souris Blanche	100	200	>40	40%	>20
Trois-Bassins	400		190	48%	50
TCO	10 800		5050	47%	1 430

Dans ce cadre, une concertation conjointe avec les communes et leurs partenaires de l'aménagement et de l'habitat ont conclu à la nécessité de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal.

Les orientations de la stratégie foncière

Le PAFI est la traduction des moyens associés à la stratégie foncière du PLH3 visant à accompagner les objectifs territorialisés de la production de logements. Pour rappel, les orientations du PLH3 en termes de stratégie foncière sont les suivants :

- Accompagner la sortie opérationnelle des projets faisant l'objet de l'inventaire foncier adossé au PLH3 (Annexe Inventaire foncier)
- Mobiliser les fonciers nécessaires dans les secteurs stratégiques de développement
- Réguler le développement des opérations « non maîtrisées » dans les secteurs non stratégiques ou non prioritaires
- Gérer les stocks fonciers sans sortie opérationnelle
- Anticiper les besoins fonciers et les développements futurs au-delà du PLH3

Définition du Plan d'Action foncier Intercommunal

Le Plan d'action foncier intercommunal constitue l'outil de structuration des moyens opérationnels de la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH3. La présente convention en définit les modalités financières, réglementaires et organisationnelles sur la temporalité du PLH3.

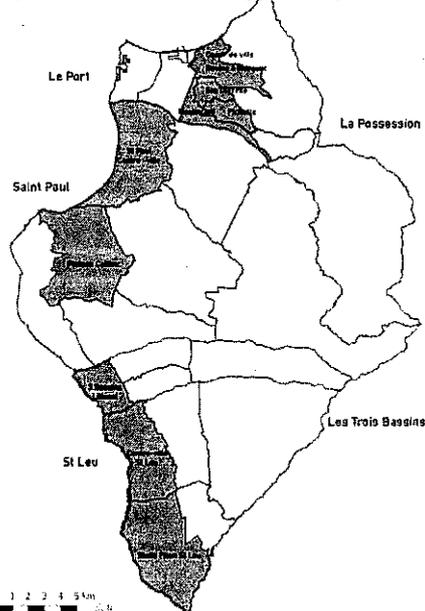
Le PAFI est associé à des conventions opérationnelles par quartier PLH qui définissent :

- Les fonciers nécessaires à la réalisation des programmes de logements priorités,
- La liste quantifiée des besoins en acquisitions foncières,
- Les modalités spécifiques de mobilisation financières, réglementaires et juridiques.

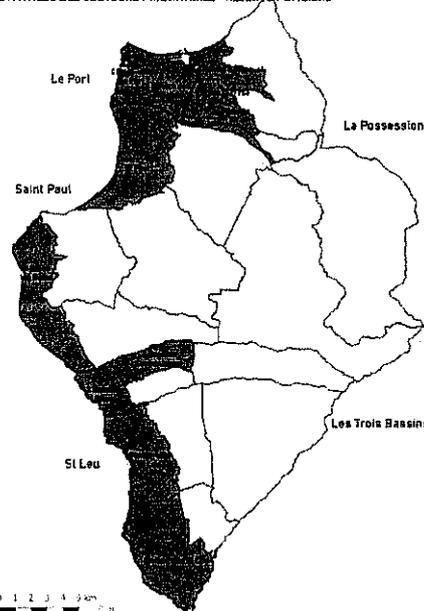
Territorialisation de la politique foncière

La territorialisation de cette action foncière s'inscrit dans le cadre de conventions opérationnelles par quartier PLH. Elle vise à assurer un rééquilibrage dans la production de logements sur le TCO en priorisant les secteurs d'intervention en fonction des outils fonciers mobilisés.

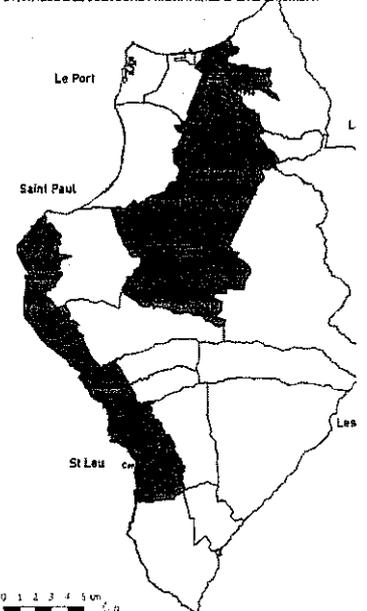
SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIÈRE



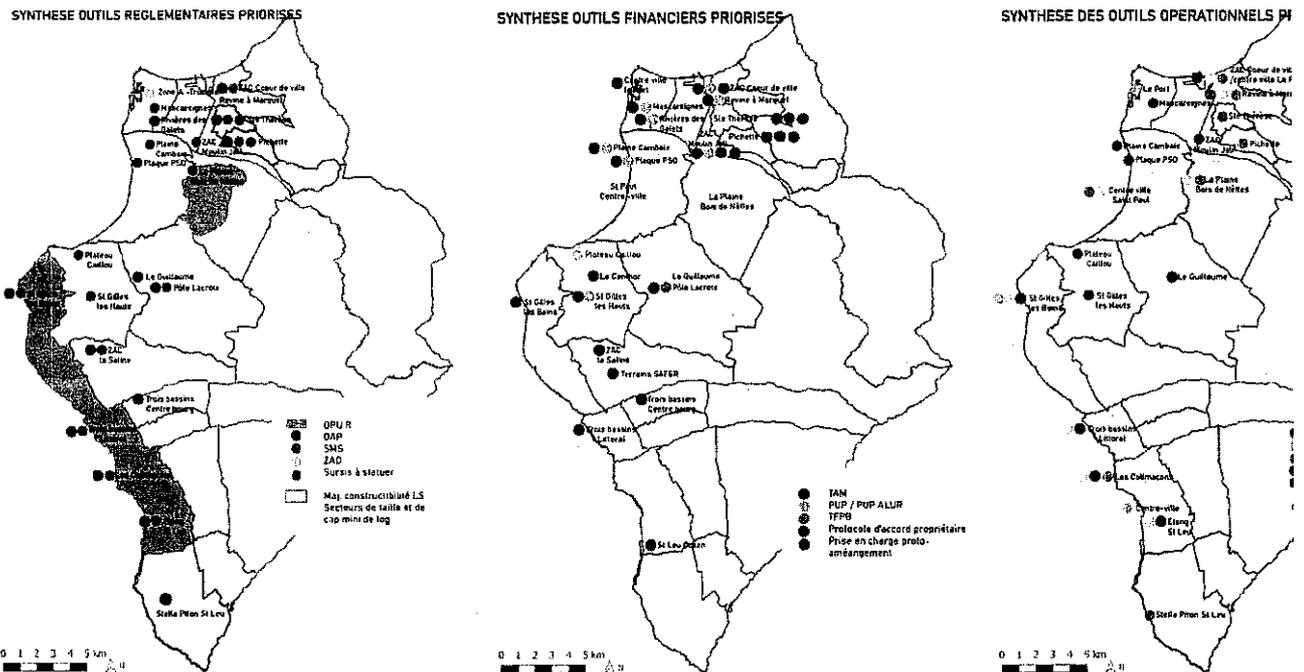
SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES - RÉSERVE FONCIÈRE



SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ENCADREMENT



Cartes ci-dessus et en annexe 1 présentant les secteurs prioritaires d'acquisition foncière, de réserve foncière et d'encadrement



Cartes ci-dessus présentées en annexe 2 présentant une priorisation des outils réglementaires, financiers et opérationnels

ARTICLE 2: OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention 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 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

ARTICLE 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique à l'échelle du Territoire de la Côte Ouest.

Le Plan d'Action Foncier Intercommunal vise à poser la stratégie foncière à l'échelle des quartiers PLH :

- Acquisitions foncières de court terme,
- Veille foncière et acquisitions foncières de moyen et long terme,
- Régulation foncière.

Les périmètres associés sont indiqués en Annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique **pour une période de 6 ans** (afin de se conformer à la temporalité du PLH3 2019-2026) à compter de la date de signature.

Celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoires les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties, cette durée peut faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

ARTICLE 5 – EVALUATION FINANCIERE DES BESOINS DE LA CONVENTION

Pour les besoins du volet foncier du PLH3, il serait nécessaire de mobiliser 55 millions d'euros sur 6 ans répartis de la manière suivante :

- Ingénierie foncière : 1 M€

Le détail des postes de dépenses est fourni en annexe 3.

- Accompagnement de la diversification : 9 M€
- A titre indicatif, le volume de l'action foncière et des acquisitions menées pourrait représenter 45 M €

TITRE II. MISSIONS FONCIERES AU TITRE DE LA CONVENTION

ARTICLE 6 – MISSIONS D'INGENIERIE FONCIERE

Dans le cadre de la réalisation du PAFI, le Territoire de la Côte Ouest, l'Etat et les Communes du territoire souhaitent se doter d'outils d'ingénierie foncière.

Les missions d'ingénierie foncière permettant la mise en œuvre du Plan d'Action Foncier Intercommunal sont pilotées par le Territoire de la Côte Ouest, garant du respect des objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Pour cela, il s'appuie sur le déploiement des outils suivants :

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

L'observatoire foncier :

Afin de suivre précisément les évolutions du marché foncier et du marché de l'habitat, une veille foncière est systématisée par la mise en place d'un observatoire foncier de l'habitat par le Territoire de la Côte Ouest.

Cet observatoire permettra d'assurer un suivi territorialisé du volume des transactions, des niveaux de prix du marché et des loyers, de la consommation foncière et des formes urbaines développées...

Le périmètre de l'observatoire est celui du Territoire de la Côte Ouest avec un découpage par quartiers PLH.

Le référentiel foncier :

Afin de sortir d'une logique d'acquisition et d'action foncière par opportunités, un référentiel foncier est élaboré à l'échelle des quartiers PLH de « niveau 1 », qui sera le support de l'action foncière portée au titre du PLH3.

Ce référentiel foncier pourrait être réalisé par l'EPFR, en lien avec chaque commune, afin de cibler et de caractériser les fonciers stratégiques. Il détermine le plan d'action foncier pour chaque quartier PLH selon les périmètres en annexe 1.

Cette vision opérationnelle de l'action foncière est déclinée et mise en œuvre au travers de conventions opérationnelles par quartier PLH.

Dans le cadre de ce PAFI seront identifiés les fonciers sans sortie d'opération nécessitant la mobilisation d'études pré-opérationnelles pour accompagner la mobilisation de ces sites dans des conditions équilibrées pour les parties prenantes.

Les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles permettent d'évaluer l'opportunité préalable à une acquisition.

Les études pré-opérationnelles précisent :

- Le périmètre opérationnel,
- La programmation potentielle,
- Les conditions de faisabilité,
- Une évaluation financière.

Le Territoire Côte Ouest assure la maîtrise d'ouvrage des études pré-opérationnelles pour le compte des parties prenantes de ladite convention.

Mission d'accompagnement et d'appui à l'ingénierie foncière

L'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie foncière est porté prioritairement par l'EPFR au travers de ses moyens propres définis dans le cadre de ses compétences.

Afin de renforcer ce dispositif, le TCO entend se doter de moyens humains en interne. Ces moyens seront plus particulièrement dédiés à :

- L'assistance auprès des communes dans l'évolution des outils réglementaires, notamment des PLU. L'objectif à terme est de faciliter l'encadrement des initiatives privées et le financement des opérations.
- L'appui aux démarches de levée des indivisions sur les secteurs stratégiques d'intervention
- Le pilotage des missions d'ingénierie citées ci-avant.

ARTICLE 7 – MISSIONS D'ACTION FONCIERE

L'action foncière devra être portée notamment par l'EPFR, les aménageurs et opérateurs bailleurs au titre de leurs compétences et dans le cadre des conventions opérationnelles par quartier PLH.

Les modalités de l'action foncière seront négociées au cas par cas dans le cadre de ces conventions.

Cette action foncière pourra être réalisée par le biais d'acquisitions amiables d'une part et de procédures de préemption ou d'expropriation d'autre part.

Les acquisitions serviront les besoins de la politique habitat à court terme, ainsi que la constitution de réserves foncières, en fonction des périmètres définis en annexe 1.

ARTICLE 8 – DISPOSITIFS EN MATIERE DE MAITRISE DES PRIX DU FONCIER

Afin de réguler les prix du foncier, les parties à la convention s'entendent sur la nécessité d'assurer une production de logements qui tient compte des spécificités des différents territoires et de la nécessité éventuelle de minorer la charge foncière et d'équipement nécessaire à la production de logement.

Cette intervention pourra se décliner sous forme de subventionnement sur l'aménagement ou de dispositifs de bonification foncière notamment ceux mis en place par l'EPFR et plus généralement, par le biais de toute action en faveur de la maîtrise des prix du foncier sur les territoires.

Dans un souci de cohérence et de transversalité du pilotage de ses compétences, le TCO orientera sa politique de raccordement aux réseaux en priorité sur les terrains qui auront été identifiés comme stratégiques par les conventions opérationnelles du PAFI.

Dans ce même objectif, il pourra être décidé de mobiliser l'Office foncier solidaire à l'issue de sa création sur cette priorité de maîtrise des prix du foncier.

Les outils de bonification susvisés sont les suivants :

Cette liste n'est pas limitative et pourra être complétée ultérieurement

DISPOSITIFS EN MATIERE DE MAITRISE DES PRIX DU FONCIER			
TCO	EPFR	COMMUNES	ETAT
Observatoire du foncier	Minoration foncière des projets d'intérêt général	Mise à disposition foncier	FRAFU
Référentiel foncier	Etude pré-opérationnelle financée par l'EPF pour aider sortie d'opérations complexes logements aidés	Montant de la participation sur les zones d'aménagement	LBU
Etudes pré-opérationnelles	Prise en charge des opérations de préparation du foncier	Leviers règlementaires communaux	
Mission d'appui et d'accompagnement à l'ingénierie foncière	Participation au proto aménagement des terrains	Leviers fiscaux communaux	
Fonds d'aménagement / PPI Budget annexe Eau du TCO	Bonifications foncières en matière de logements aidés, pour les opérations		

	d'aménagement		
	Prise en charge des frais notariés d'acquisition		

TITRE III. GOVERNANCE ET EVALUATION DE LA POLITIQUE FONCIERE

ARTICLE 9 – INSTANCES DE PILOTAGE

Pour la mise en œuvre de ce volet foncier du PLH est instaurée une gouvernance à trois niveaux :

- Un comité de pilotage politique (COPIL),
- Un comité de pilotage technique (COTEC),
- Une cellule opérationnelle.

Les représentants de chacune des parties pour le Comité de pilotage et le Comité technique devront être désignés au plus tard deux mois après la signature de la présente convention.

Le Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage sera composé des représentants :

- du TCO,
- des communes;
- de l'Etat

Le Comité de pilotage se réunit à minima une fois par an.

Le Comité de pilotage décide des priorités d'intervention de la politique foncière.

Il y sera présenté un rapport d'activité annuel détaillant l'avancée des actions menées et des volumes financiers engagés.

Le Comité de suivi technique

Le Comité technique sera composé des référents :

- du TCO,
- des communes;
- de l'Etat

Il pourra le cas échéant être élargi à d'autres partenaires (Banque des Territoires, Agorah, opérateurs...).

Le comité de suivi se réunira autant de fois que nécessaire et à minima deux fois par an.

Dans le cadre de ce Comité de suivi, les parties prenantes s'informent mutuellement de l'avancée du travail mené sur le volet foncier du plan d'action foncier intercommunal.

A ce titre, ils réalisent un point d'information de l'avancement du travail sur le référentiel foncier, sur les études pré-opérationnelles menées ou en cours, sur les négociations foncières projetées dans le cadre du PAFI.

Cellule opérationnelle

Pour le fonctionnement quotidien de l'action foncière, une coordination sera assurée sous l'égide du TCO avec l'Etat et les communes et les opérateurs concernés dans le cadre des missions d'action foncière.

L'objet de cette cellule opérationnelle sera de proposer des priorités d'acquisition à l'EPFR ainsi que l'engagement des études citées au titre des missions de l'ingénierie foncière, correspondantes à travers la production d'une feuille de route opérationnelle définie en amont par la cellule.

La cellule opérationnelle viendra en appui des représentants du TCO au préalable du conseil d'administration de l'EPFR pour les accompagner dans leur positionnement et l'aide à la décision vis-à-vis de la politique d'acquisition et d'action foncière. La cellule opérationnelle préparera en amont les éléments de planning et d'aide à la décision.

ARTICLE 10 – MODALITES D'EVALUATION DU VOLET FONCIER DU PLH

L'évaluation des missions foncières et de l'efficacité de leur mise en œuvre est réalisée par le Territoire de la Côte Ouest.

Cette évaluation doit permettre d'analyser l'efficacité des outils déployés et de l'action foncière conduite en vue d'ajuster les dispositifs inscrits à la présente convention.

L'évaluation réalisée portera notamment sur :

- Le volume de terrains acquis,
- La maîtrise des coûts du foncier.

Une première évaluation interviendra au moment de l'évaluation à mi-parcours du PLH3. Une proposition de critères d'évaluation de cette stratégie foncière figure en annexe 4.

TITRE IV. ENGAGEMENT DES PARTIES

L'ensemble des parties s'engagent à programmer, dans les 6 mois qui suivent la signature de la présente convention, les dépenses inscrites dans cette convention dans leurs budgets respectifs, et à prendre l'ensemble des actes et délibérations nécessaires à la mobilisation des-dits crédits.

ARTICLE 11 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DU TCO

Le TCO s'engage à mettre en place les moyens humains et financiers nécessaires au pilotage de cette politique foncière du PLH, notamment par :

- **la création d'un poste de chargé(e) de mission**
- **une ligne budgétaire de crédits évaluée à 1 M€ sur 6 ans.**

Le TCO doit assurer le pilotage de la politique foncière et la coordination des acteurs à l'échelle du TCO.

ARTICLE 12 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DES COMMUNES

Les communes s'engagent à passer, sous 2 ans, les conventions opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie foncière.

Les Communes s'engagent par ailleurs à être diligente pour mettre en place les conditions réglementaires 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 réglementaires d'action foncière (DPU / DPU-R / DUP).

ARTICLE 13 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DE L'ETAT

L'Etat s'engage annuellement à mobiliser des moyens financiers à la réalisation de cette politique foncière et de l'habitat au titre de la présente convention.

ARTICLE 14 – COMMUNICATION DES DONNEES

Les différentes parties prenantes s'engagent à transmettre aux autres signataires l'intégralité des données et études nécessaires à la mise en œuvre de cette politique foncière habitat et des opérations qui la déclinent.

Elles transmettent notamment leurs études opérationnelles au TCO, en vue de la capitalisation et la consolidation.

Le TCO transmet dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui peuvent être utiles à la réalisation des missions de l'EPFR et tout autre partenaire, en particulier les données géographiques sous format SIG.

TITRE V. RESILIATION ET LITIGES

ARTICLE 15 – EVOLUTIONS POSSIBLES DE LA PRESENTE CONVENTION

En fonction des conclusions de l'évaluation à mi-parcours et des rapports d'activités annuels, les parties pourront décider de l'évolution des modalités d'intervention prévues à la présente convention, en vue d'améliorer l'efficacité de cette politique foncière en matière d'habitat. Ces évolutions pourront porter sur :

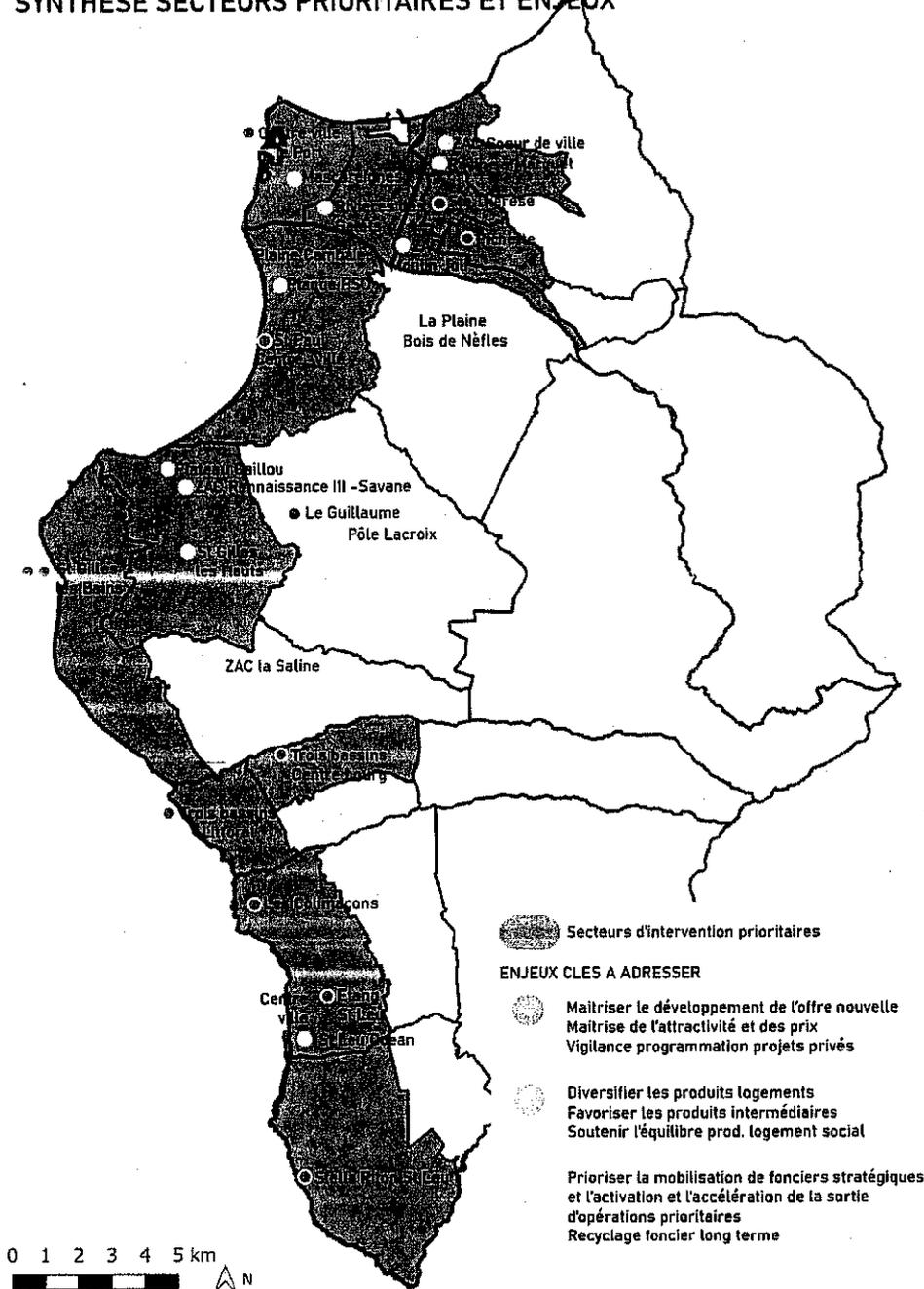
- Le budget de la convention,
- Les outils mobilisés,
- Les modalités d'intervention.

Il est de la responsabilité du COTEC de proposer ces évolutions au COPIL qui décidera de leur validation. Un avenant inscrira les modalités complémentaires validées à la présente convention.

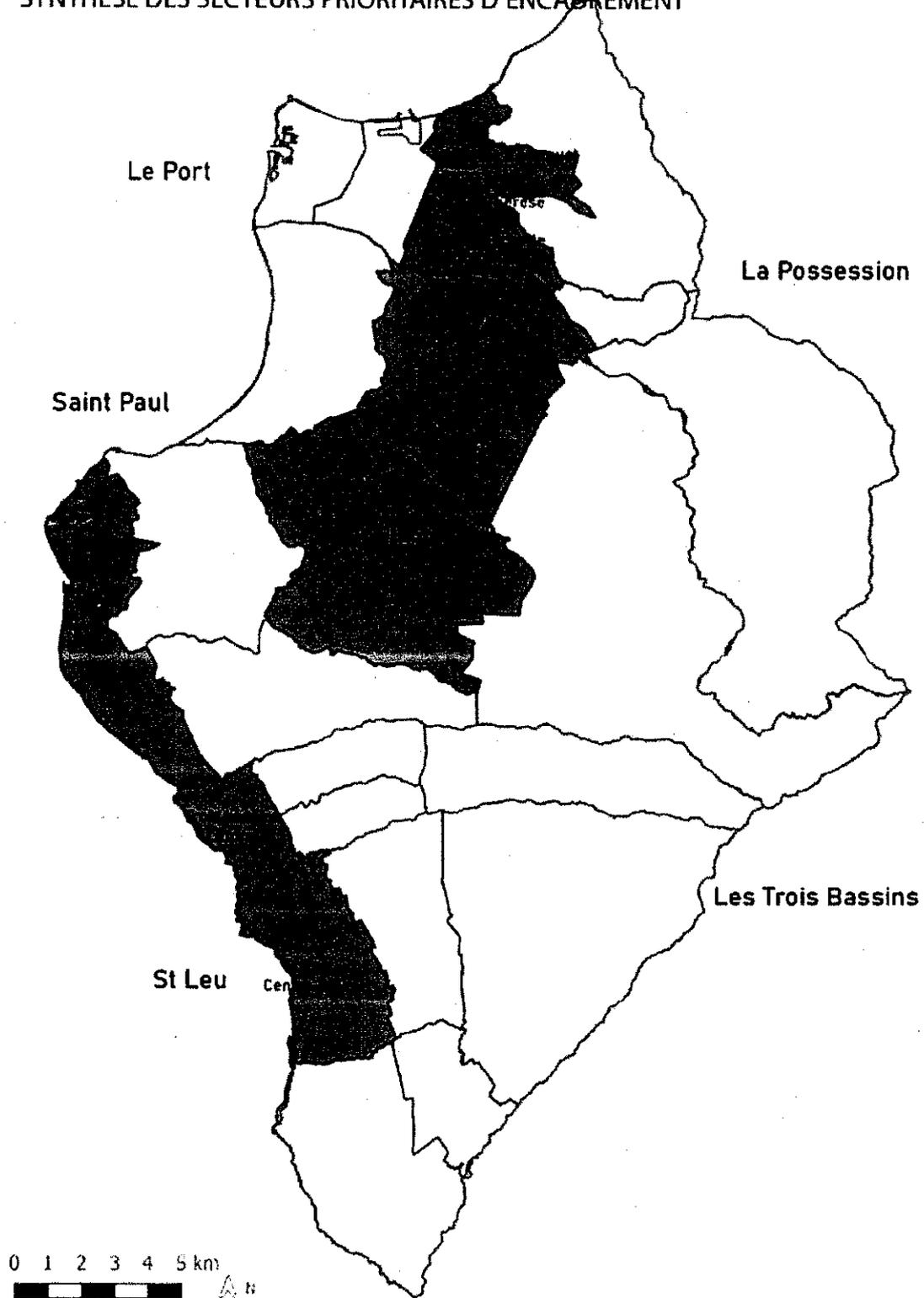
TITRE VI. ANNEXES

ANNEXE 1 – CARTES PRESENTANT LES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIERE, DE RESERVE FONCIERE ET D'ENCADREMENT

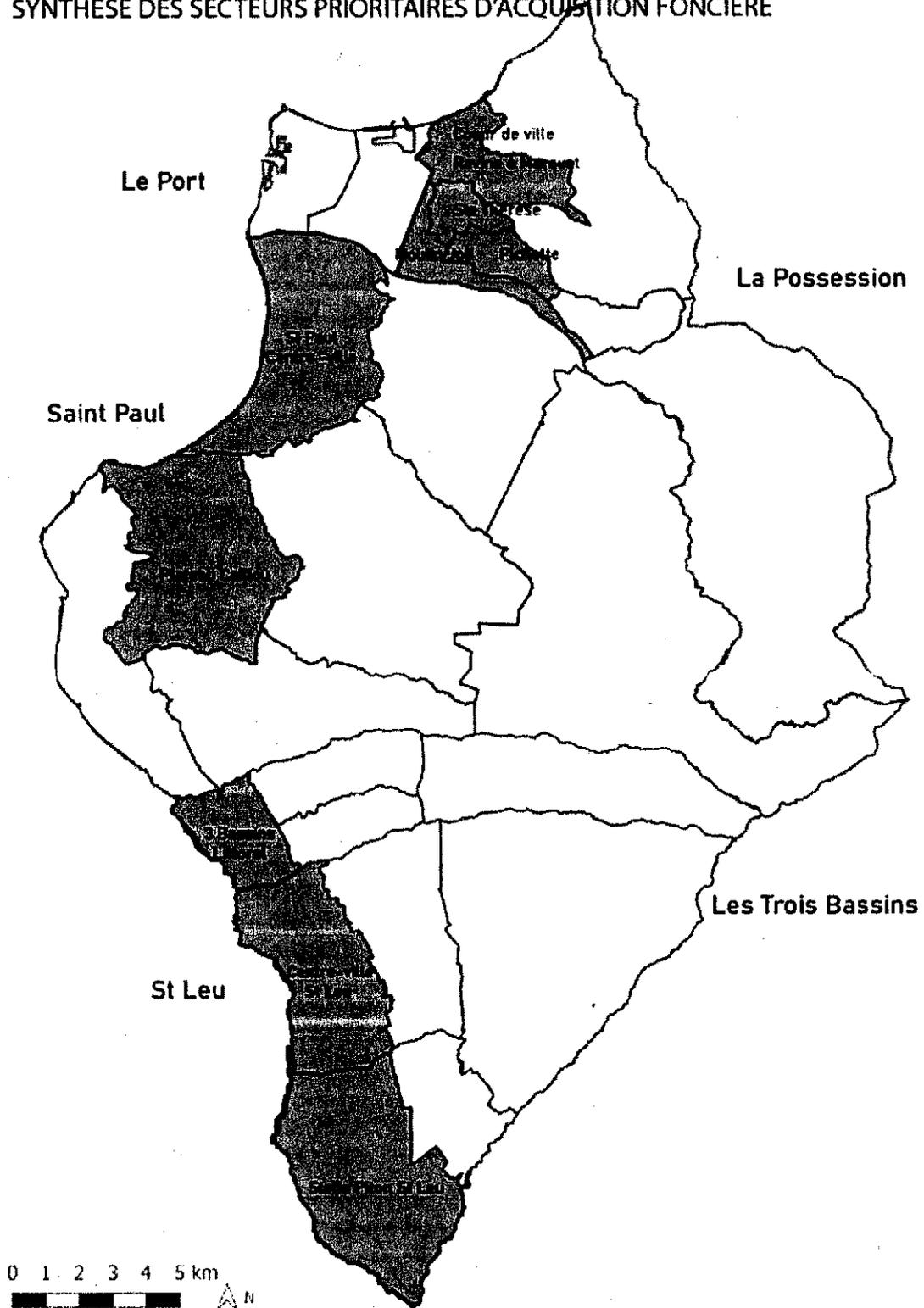
SYNTHESE SECTEURS PRIORITAIRES ET EN JEUX



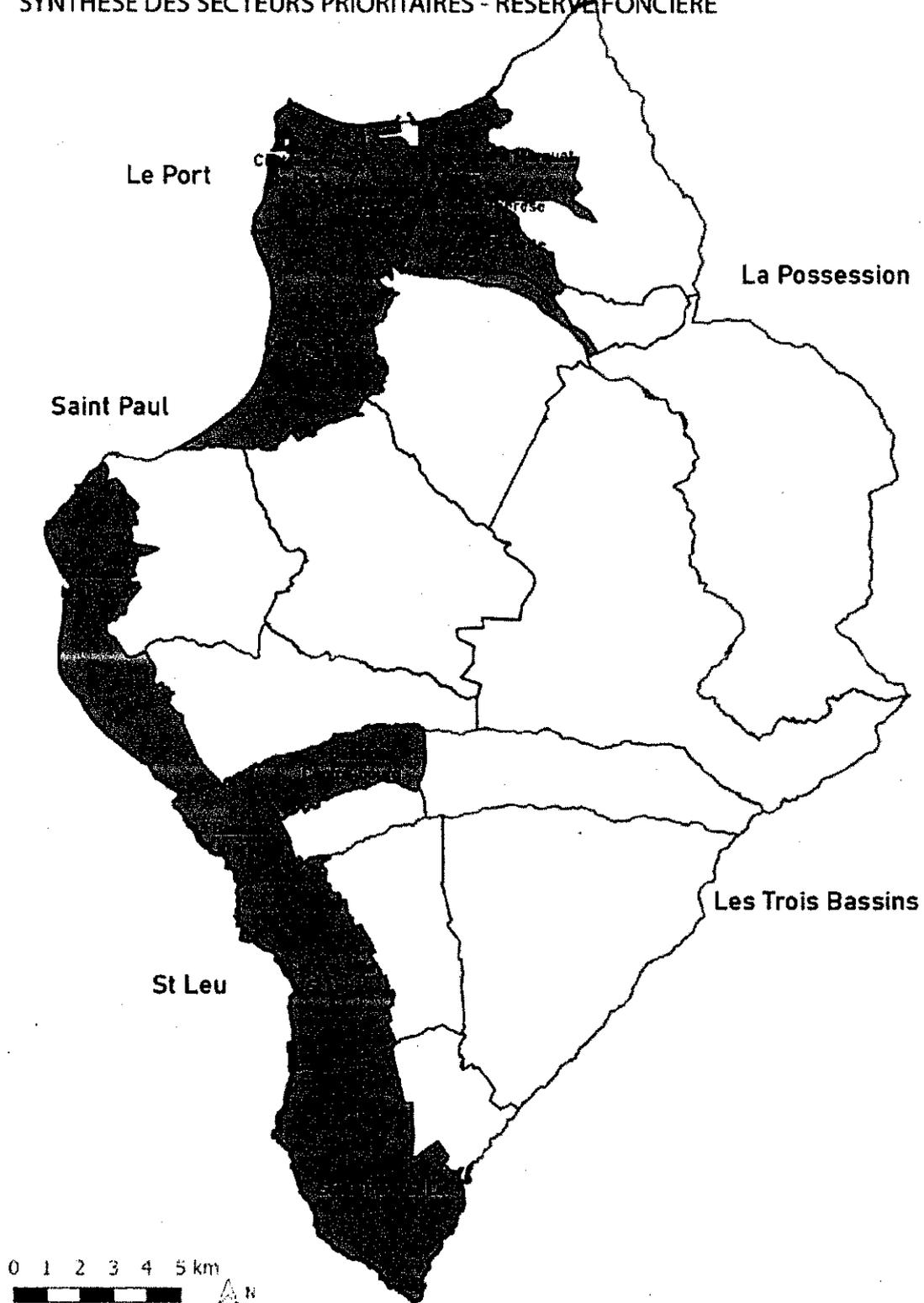
SYNTHÈSE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ENCADREMENT



SYNTHESE DES SECTEURS PRIORITAIRES D'ACQUISITION FONCIERE

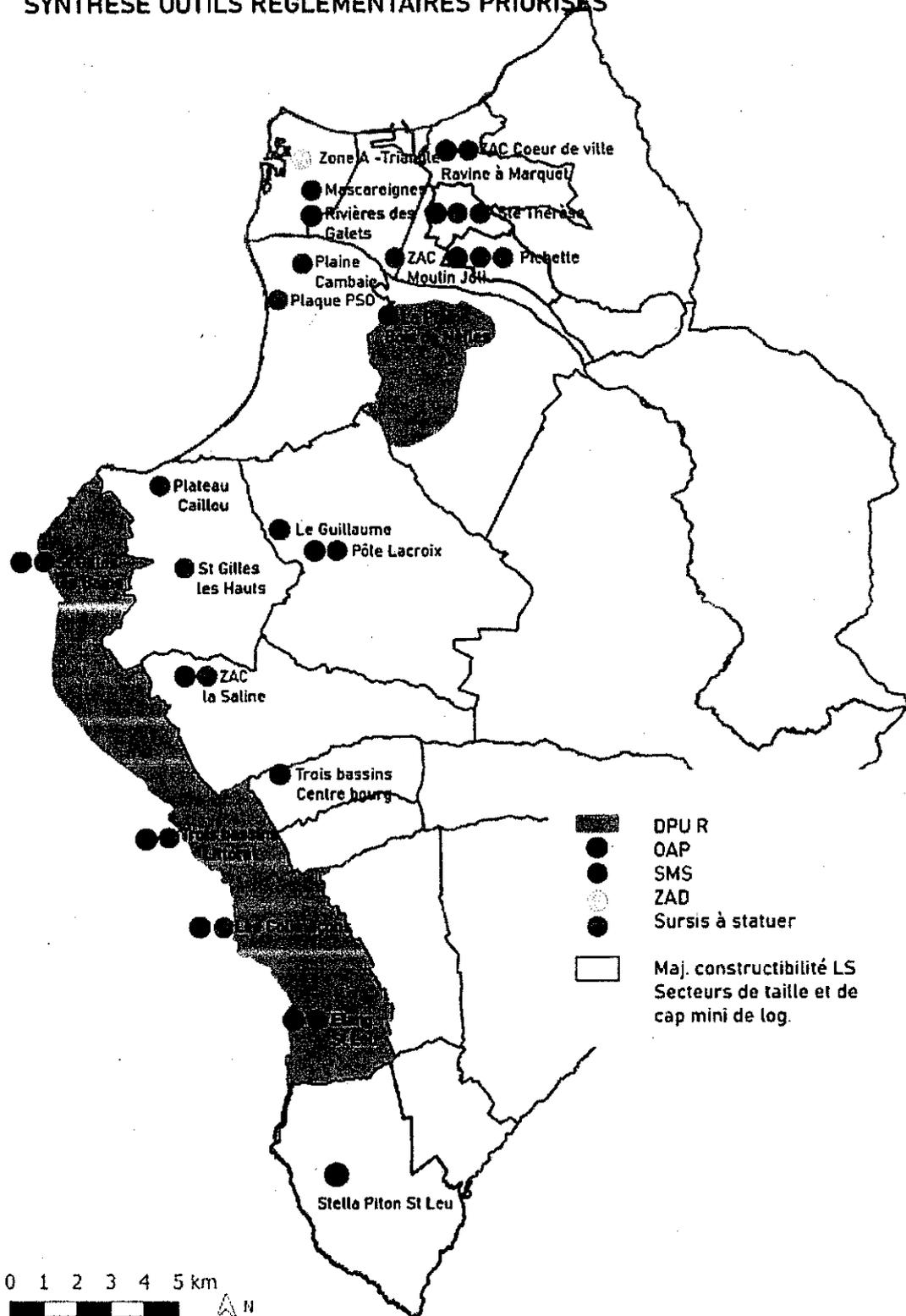


SYNTHESE DES SECTEURS PRIORITAIRES - RESERVE FONCIERE

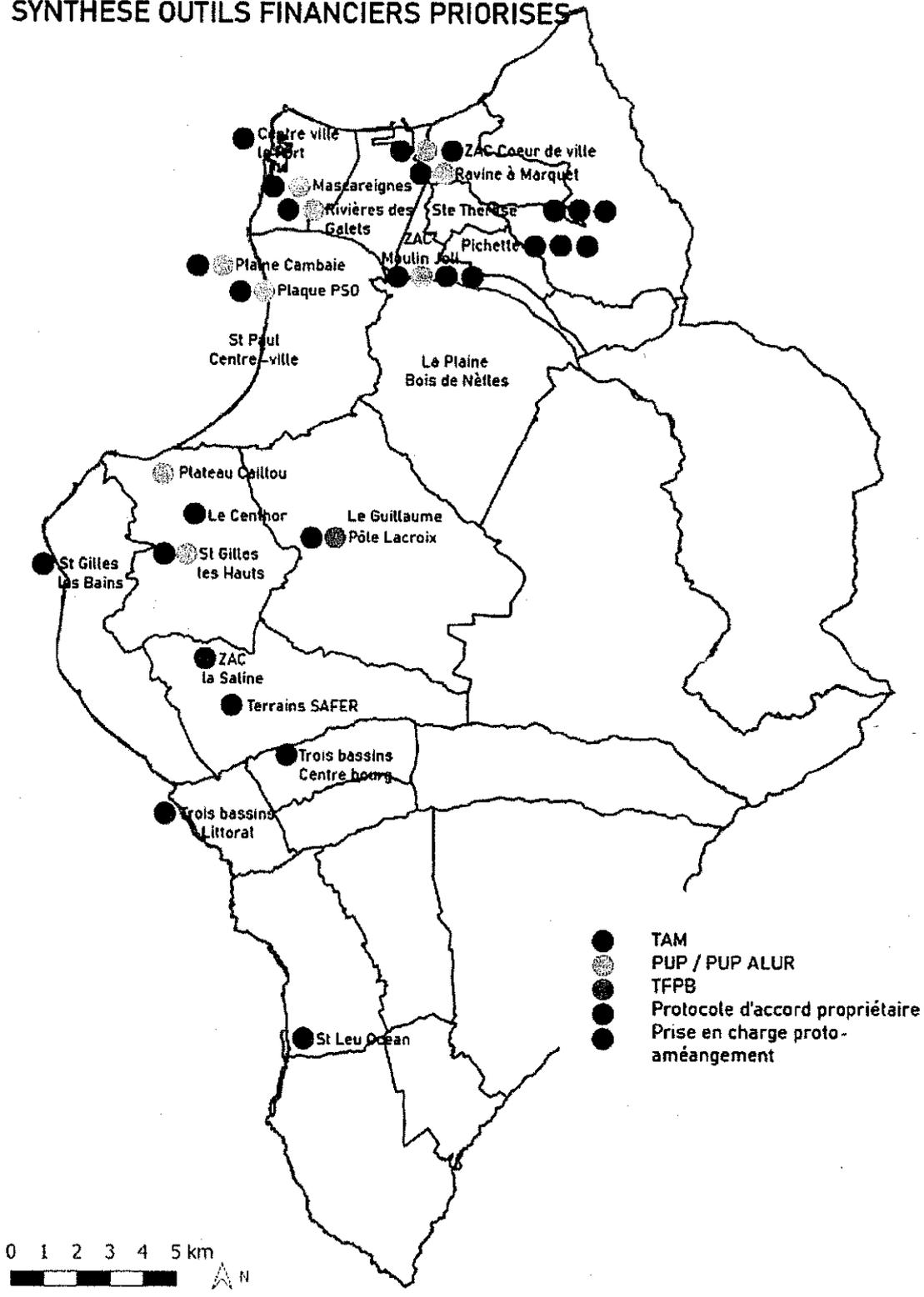


ANNEXE 2 : CARTES PRESENTANT UNE PRIORISATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES, FINANCIERS ET OPERATIONNELS

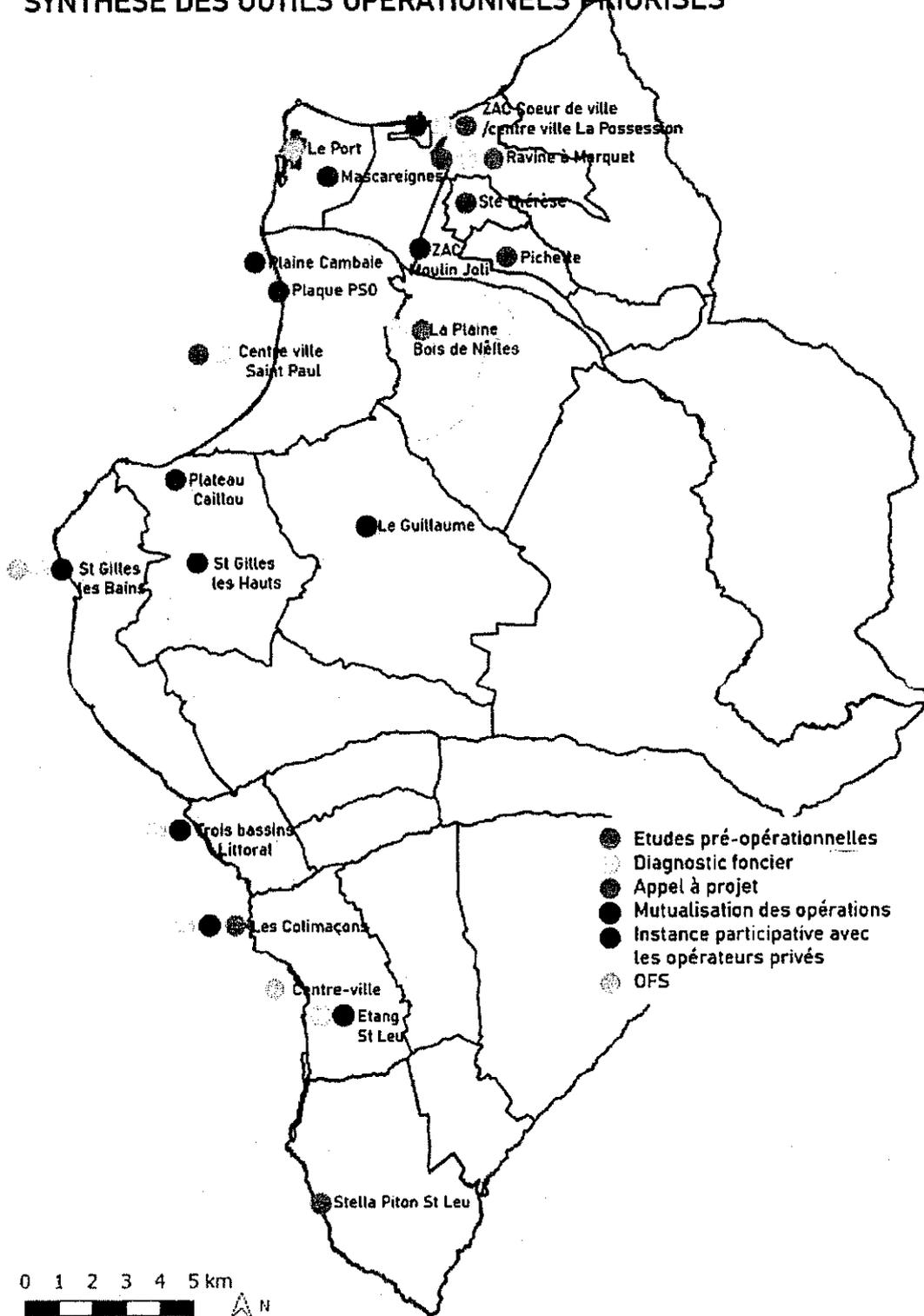
SYNTHESE OUTILS REGLEMENTAIRES PRIORISES



SYNTHESE OUTILS FINANCIERS PRIORISES



SYNTHESE DES OUTILS OPERATIONNELS PRIORISES



ANNEXE 3 – ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION

OUTILS CONVENTION CADRE OBJECTIFS	PILOTAGE	Hypothèses retenues pour évaluation financière	Total (6 ans)	PARTICIPATION	Remarques / Commande	Contenu de la mission
COORDINATION / ANIMATION	TCO	25 000 €	125 000 €	-	Interne - profil avec première expérience sur sujets fonciers	1/2 ETP Organisation et pilotage technique du PAFI Mise en œuvre et pilotage des marchés / missions passées dans le cadre de la stratégie foncière auprès des prestataires
OBSERVATOIRE FONCIER	TCO	30 000 €	150 000 €	-	AGORAH - voir si expérimentation échelle de l'ouest pour mise en œuvre Réunion (subv Region / DEAL)	Mission de l'observatoire étendue : construction du volet foncier de l'observatoire de l'habitat existant
REFERENTIEL FONCIER - DIAGNOSTIC FONCIER / PLAN D'ACTION OPERATIONNEL	TCO / EPFR	9 quartiers PLH concernés de manière prioritaires / 30 000€ par quartier	350 000 €	-	EPFR en réalisation	Pilotage TCO sur contenu attendu et format de restitution Missions de qualification des parcelles prioritaires d'acquisition identifiées sur le SIG (propriétaire, occupation, dureté foncière, occupation) ; travail important de terrain > dans les faits, plus simple de passer par l'EPFR qui dispose de la connaissance terrain
ETUDES PRE OPERATIONNELLES	TCO	100 sites sur 4 ans avec des niveaux d'étude de taille et de complexités différentes	375 000 €	-	1ère approche financière à ajuster en fonction de la formalisation du réfétentiel foncier	AC à dimensionner sur un AC de 2 ans, renouvelable fois
APPUI INGENIERIE REGLEMENTAIRE	TCO	25 000 €	125 000 €	-	Interne avec appui DEAL pour appui aux services urbanisme des communes et/ou Accord Cadre juridique spécifique	1/2 ETP Accompagnement des communes dans la mise en compatibilité et évolution des documents réglementaires pour inclusion des dispositions permettant la mise en œuvre des objectifs de stratégie foncière (intégration des dispositifs de régulation et encadrement financier et réglementaire)
TOTAL CONVENTION CADRE			1 000 000 €			

ANNEXE 4 – PROPOSITION DE CRITERES D'EVALUATION DE L'EFFICACITE DE LA STRATEGIE FONCIERE

Evaluation des missions d'ingénierie foncière

Etudes préalables	Nombre d'acquisitions réalisées et de projets lancés après réalisation d'études pré-opérationnelles au sein des secteurs d'intervention prioritaires
	Suivi du mode de mobilisation du foncier pour la production de Logements sociaux
	Suivi du nombre de préemptions réalisées pour la production de Logements sociaux
Observatoire foncier	Efficacité de la diffusion et du partage des données de l'observatoire (utilisation de l'Observatoire par les parties prenantes)
	Evaluation de la pertinence et de la fiabilité des données recueillies (données manquantes, difficultés rencontrées dans le recueil de données représentatives, appréciation du travail de traitement et de data visualisation de la donnée...)

Evaluation mission acquisition foncière

Acquisition foncière	Analyse de la maîtrise des couts fonciers et immobiliers ainsi que l'atteinte des objectifs PLH3 (volume et prix d'acquisitions par rapport aux autres acteurs et par rapport aux valeurs vénales, suivi évolution des charges foncières...)
	Nombre et typologie des réalisations sur les terrains acquis par l'EPFR, les aménageurs et opérateurs bailleurs dans le cadre de la présente convention (rythme de commercialisation, nombre et densité de logements construits, typologie de produits, typologie de financements, construction neuve ou réhabilitation, modes de production, modes d'acquisitions foncières, distinguer la part en renouvellement et en extension urbaine...)
	Evolution du pourcentage de réalisation des objectifs PLH3 par secteur d'intervention prioritaire
	Pertinence des secteurs d'acquisition prioritaires identifiées dans le référentiel foncier en analysant le coût public du projet au regard du nombre de logements produits par typologie (part production / objectifs logements PLH3/ financements publics)
	Evolution stock foncier (réserve foncière et foncier sans sortie d'opérations)