

**NOTE D'INFORMATION N°2
au Bureau de la Communauté
en séance du jeudi 30 juin 2022**

OBJET

POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET HABITAT JEUNES

Le PLH de la CINOR illustre la volonté de ce territoire à exercer pleinement sa compétence d'équilibre social de l'Habitat. A travers son 2ème PLH (2011-2017), il a été identifié comme « prioritaire » la réalisation d'une résidence sociale (RS) de type Foyer Jeunes Travailleurs (FJT). Le 3ème PLH approuvé fin 2019 va dans ce sens en révélant le manque de ce type de structure sur le territoire de la CINOR.

Le site d'accueil potentiel de ce projet de foyer pour les jeunes travailleurs (renommé projet Habitat Jeunes) a été identifié dès le début du projet : il s'agit de la parcelle cadastrée HV 138 d'une superficie de 1.127 m² acquise par la CINOR à la fin 2013. Le terrain en cause est sis Rue Eudoxie NONGE, au carrefour avec le boulevard du Chaudron, à proximité du centre CADJEE. Le terrain est classé en Zone UD du PLU de SAINT DENIS. Au regard des contraintes affectant la parcelle, l'emprise foncière constructible s'établit à 709 m². La parcelle est grevée d'un emplacement réservé au bénéfice de la CINOR. Le site sert à ce jour de parking à l'entreprise BPA dans le cadre d'une AOT (Autorisation Occupation Temporaire).

En 2015, la CINOR a lancé un appel à projet pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs, suite auquel la Fondation Apprentis d'Auteuil a été retenue pour en assurer la gestion. Le projet a été travaillé pendant plusieurs années avec les Apprentis d'Auteuil pour la gestion sociale et la SODIAC pour la construction du bâtiment. Le montage du projet ayant pris beaucoup de retard en raison de difficultés à assurer la viabilité du modèle économique, la Fondation Apprentis d'Auteuil a finalement décidé de se retirer du projet en 2019.

En effet, l'absence d'APL foyer dans les DOM rendait difficile l'équilibre financier du fonctionnement dans ce type d'opération. En métropole, le montant APL-Foyer auprès de la CAF est mobilisable est plafonné à 298,07 €/mois pour un locataire résident dans un FJT alors qu'à la Réunion ce dispositif ne s'appliquait pas. La CAF propose une allocation logement classique plafonnée à 172€/mois par jeune. A noter que ce différentiel, qui peut difficilement être à la charge des jeunes travailleurs, constitue la difficulté majeure de ce projet.

La loi de finance 2022 programme la revue du barème des aides spécifiques aux logements foyers dans les territoires d'Outremer en l'alignant sur celui des APL foyer de Métropole. Une instruction technique de la Caisse nationale viendra préciser la mise en œuvre de cette aide.

Début 2019, la société ETB Sarl (Groupe Cadjee) informe la CINOR qu'elle maîtrise les deux parcelles attenantes à la HV 138 et propose à la CINOR de réaliser une opération immobilière globale englobant le projet Habitat Jeunes. En contrepartie, elle souhaite acquérir la parcelle HV 138 afin de bénéficier d'une devanture commerciale ouverte sur le centre Cadjee. Dans cette optique, la résidence FJT serait située sur les autres parcelles le long du boulevard sud. (Ci-joint le plan en annexe). Le conseil communautaire du 20 juin 2019 a autorisé la cession de la parcelle à la société ETP SARL au prix de 520 000 € dans le cadre d'une vente avec dation en paiement, assortie de toutes les garanties d'usage, pour la réalisation de locaux destinées à l'accueil d'un projet Habitat Jeunes sous forme de VEFA rétrocédée à la SODIAC. A ce jour aucun accord entre la SODIAC et la groupe Cadjee n'a été formalisé.

L'association Aide et Protection de l'Enfance et de la Jeunesse (A.A.P.E.J.) a été retenue suite à un appel à projet lancé par les services de l'Etat (DEETS, ex DJSCS) en septembre 2019 comme nouveau gestionnaire devant assurer l'animation et être en mesure d'équilibrer le fonctionnement de la structure.

La nouvelle mandature a souhaité relancer le projet lors du deuxième semestre 2021 en renommant le projet « Habitat Jeunes ».

Ce nouveau cycle de travail a permis de redéfinir les contours du projet (caractérisation de la demande en la qualifiant et en la quantifiant, détermination de la vocation de la structure, réflexion sur les partenariats à mettre en place). Un groupe de travail d'élus a été constitué pour le suivi du projet qui s'est réuni 5 fois dont 3 fois avec les parties prenantes du projet telles que l'Etat, la Région, le Département, la SODIAC, l'APEJ :

- Une réunion avec les financeurs où le Département et la Région ont montré leur intérêt pour le projet,
- Une réunion sur l'aspect technique du projet avec une présentation du projet initial de la SODIAC (pas l'option avec le promoteur)
- Une réunion avec le gestionnaire pour aborder le sujet du public à accueillir, la gouvernance voulue par la CINOR, la sélection des candidats

Lors de la dernière réunion « Habitat Jeunes » en préfecture du 6/05/22, la collectivité a réaffirmé sa volonté de :

- Réaliser un « Habitat Jeunes » innovant
- Veiller à ce que la structure ne doit pas se transformer en centre d'hébergement d'urgence (déjà présent sur le territoire), la cible du projet est les « jeunes travailleurs »
- D'avoir un établissement avec une vigilance particulière sur le niveau des loyers de sortie. Il faut que celui-ci ait un réel intérêt pour le jeune.

Par courrier en date du 23/06/22, la SODIAC nous a informé que le projet proposé par le promoteur privé ne correspond pas à leur offre de prix leur permettant un équilibre financier soutenable. Le promoteur CADJEE / OCIDIM retravaille sur une nouvelle version du projet à reproposez à la SODIAC.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**

