

**RAPPORT N°2022/5-35**  
**au Conseil de la Communauté**  
**en séance du samedi 17 décembre 2022**

**OBJET**

**MOBILISATIONS DES DISPOSITIFS D'AIDES DE LA CINOR - PARTICIPATION FINANCIERE PORTANT SUR LE PROJET DE MAISON RELAIS DE 22 LOGEMENTS LOCATIFS TRES SOCIAUX DE LA SIDR A BAGATELLE - LA COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE**

Les maisons relais constituent une offre alternative de logements pour des personnes en situation de grande exclusion, trop fragilisées pour vivre de façon autonome dans un logement classique. Elles ont vocation à accueillir des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles. Les maisons relais s'inscrivent dans une logique d'habitat durable sans limitation de durée. Il s'agit de structures de taille réduite (d'une quinzaine à une trentaine de places), associant logements privatifs et espaces collectifs, avec services d'accompagnement des personnes accueillies.

Le projet de la SIDR consiste en la réalisation d'une maison relais de 22 logements de type studios de 25 m<sup>2</sup> avec ascenseur au sein d'un programme global de logement de 61 logements de type LLTS. L'opération est composée de 3 bâtiments, avec un dédié à la maison relais (22) et les deux autres aux logements sociaux classiques (39). Un équipement de production d'eau chaude solaire est également prévu pour alimenter les logements. L'opération a prévu 60 places de parkings en sous-sols.

Le programme se trouve sur le long de la rue Père Payet sur la parcelle cadastrale AS 783p.

Le terrain d'assiette totalise une superficie de 2 900 m<sup>2</sup>.

Les travaux démarreront fin 2023, La livraison est prévue mi 2025.

**1. Aide à la Pierre du cadre d'intervention financier du PLH (Mesure 12)**

Par délibération en date du 17 décembre 2019 (Délibération n°2019 / 5-21), le conseil communautaire a approuvé son cadre d'intervention financier dont la mesure n°12 concerne le soutien financier des résidences sociales (maison relais et Foyers Jeune Travailleurs) au travers d'une aide à la pierre.

Cet engagement intervenant en investissement est de 6 000 Euros / logement dans le cadre de constructions nouvelles et de 4 000 Euros / logements dans le cadre d'une réhabilitation.

Au titre de cette mesure du cadre d'intervention financier du PLH, la SIDR a formulé à la CINOR une demande de subvention concernant cette maison relais de 22 LLTS.

Au titre de cette mesure, la participation sollicitée auprès de la CINOR de 132 000 € pour la maison relais.

**2. Minoration foncière sur le programme de logement incluant la maison relais (Mesure 2)**

La convention opérationnelle d'acquisition foncière n°20 21 01 entre la CINOR, la SIDR et l'EPFR concernant le terrain d'emprise de l'opération définit la SIDR comme repreneur du foncier afin d'y réaliser une opération de logements aidés. (Délibération n°2021 / 5-28).

La SIDR sollicite aujourd'hui la CINOR au titre de la convention cadre CINOR/EPFR, en vue de la minoration foncière pour ce terrain destiné à la construction de logements sur le territoire de Sainte-Suzanne

En effet, la SIDR, repreneur de la convention, envisage de réaliser sur ce foncier l'opération « BAGATELLE » de 61 LLTS décrite ci-dessus. Le Piémont de Sainte-Suzanne peut être identifié comme quartier faiblement dotés en logements sociaux (31,6% de réalisation de logements sociaux sur les objectifs PLH)

Par conséquent, la minoration foncière sera conditionnée à la réalisation d'un programme comprenant à minima 60% de logements aidés avec un minimum de 50% logements sociaux en LLTS et/ou accession sociale. Le projet actuel répond à cette condition.

Le montant de subvention appelé auprès de la CINOR est de 107 300 € en déduction du prix d'achat du terrain par l'EPFR hors frais.

La dépense relative à cette subvention de minoration foncière sera imputée au budget de la CINOR - Section Investissement / Ch 204.

Accusé de réception en préfecture  
99/01/2022/12/22/22-5-35  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Date de réception préfecture : 22/12/2022

## Plan de financement de la maison relais

Le prix de revient du projet est de 2 015 832 € (dont 497 210 € de charges foncières, 1 094 065 € de coûts du bâtiment, 64 646 € dépenses en énergies renouvelables, 359 910 € d'honoraires et autres frais).

La subvention LBU est de 655 145 €, la minoration de l'EPFR de 41 661 €, les subventions demandées à la CINOR pour l'aide à la pierre de 132 000 € et celle de la minoration, la subvention d'Action Logement (PIV reprise) de 88 000 €, le prêt PIV DROM de 500 000 €, le crédit d'impôts de 357 127 € et le reste étant financé par le prêt de la Caisse des Dépôts et Consignation pour un montant de 200 238 €.

Le loyer prévisionnel de mise en service de la maison relais est indiqué à 9,03 €/m<sup>2</sup>.

Après application des aides de la CINOR, le loyer serait de 8,80 € du m<sup>2</sup>. Les charges prévisionnelles sont de 1,24 €/m<sup>2</sup>.

A titre d'exemple, le loyer de sortie pour un T1 de 25 m<sup>2</sup> (avec terrasse) est de 282 € (soit 251 € de loyer hors charges + 31 € de charges). Avec les aides CINOR (aide à la pierre et minoration foncière), le loyer serait de 276 € (soit 245 € de loyer hors charges + 31 € de charges).

Le cumul de ces aides aura un impact significatif sur le montant des loyers car celui-ci passerait de 282 € à 276 € ce qui représente une économie de 72 € annuelle pour le ménage.

Le loyer prévisionnel de mise en service du programme des LLTS est de 6,60 €/m<sup>2</sup> avec un plafond de 7,14€/m<sup>2</sup>. Les charges prévisionnelles sont de 1,24 €/m<sup>2</sup>

Les crédits nécessaires sont disponibles au budget 2022, section investissement au titre de l'opération « mise en œuvre du PLH »,

En conséquence, je vous demande :

- D'approuver le projet de maison relais situé à Bagatelle destiné à accueillir des personnes en difficulté pour se loger,
- D'attribuer une subvention de la CINOR d'un montant de 132 000 € à la SIDR,
- Autoriser le Président à signer la convention avec la SIDR pour le projet de maison relais de Bagatelle
- D'attribuer une subvention d'un montant de 107 300 € à l'EPFR au titre du dispositif de minoration foncière pour la réalisation de logements aidés,
- D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière n°20 21 01 entre la CINOR, la SIDR et l'EPFR sur la commune de Sainte-Suzanne, et tout avenant venant en bonification du prix du terrain
- D'autoriser le Président à signer les actes y afférents

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le président,  
**Maurice GIRONCEL**



**DELIBERATION N° 2022/5-35  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 09 décembre 2022**

**OBJET**

**MOBILISATIONS DES DISPOSITIFS D'AIDES DE LA CINOR - PARTICIPATION FINANCIERE  
PORTANT SUR LE PROJET DE MAISON RELAIS DE 22 LOGEMENTS LOCATIFS TRES SOCIAUX DE LA SIDR A  
BAGATELLE - LA COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2022/5-35 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1**

Approuve le projet de maison relais situé à Bagatelle destinée à accueillir des personnes en difficulté pour se loger

**ARTICLE 2**

Décide d'attribuer une subvention de la CINOR d'un montant de 132 000 € à la SIDR,

**ARTICLE 3**

Autorise le Président à signer la convention avec la SIDR pour le projet de maison relais de Bagatelle.

**ARTICLE 4**

Attribue une subvention d'un montant de 107 300 € à l'EPFR au titre du dispositif de minoration foncière pour la réalisation de logements aidés,

**ARTICLE 5**

Approuve le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière n°20 21 01 entre la CINOR, la SIDR et l'EPFR sur la commune de Sainte-Suzanne,

**ARTICLE 6**

Autorise le Président à signer les actes y afférents

Nombre de votants : 33 (dont 06 procurations)

Suffrages exprimés : 33

Vote pour : 33

Vote contre : 00

Abstention : 00

**Ne prend pas part au vote et a quitté la salle : Gérard FRANCOISE**

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte Clotilde **22 DEC 2022**

 **Le Président**  
**Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2022/AME/5-35**

Mobilisations des dispositifs d'aides de la CINOR - Participation financière portant sur le projet de maison relais de 22 logements locatifs très sociaux de la SIDR a bagatelle - La commune de Sainte-Suzanne

#### **COMMISSION AMENAGEMENT & ECONOMIE**

La Commission émet un avis favorable mais s'étonne que la SIDR ne contribue pas en fonds propre à l'opération.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.