Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Équipement
Réunion

VILLE DE SAINT-PIERRE

Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Aidé

18 OCTOBRE 2006

L'Etat, représenté par le Préfet de Région,
Monsieur Pierre-Henry Maccioni

et

La Commune de Saint-Pierre, représentée
par son Maire, Monsieur Michel Fontaine

LA MOBILISATION DES RESSOURCES FONCIERES COMME PREALABLE A UNE POLITIQUE DU LOGEMENT

Selon le scénario central de l'INSEE, la population de la Réunion atteindra 940 000 habitants en 2020, ce qui nécessite de construire de l'ordre de 175 000 logements entre 2000 et cette date afin d'être en mesure d'héberger les 350 000 ménages que devrait alors compter la Réunion. Ce sont donc 9 000 logements qui devront être en moyenne annuellement réalisés au cours des 15 années à venir.
Par ailleurs, au regard des caractéristiques sociales et démographiques de la population réunionnaise actuelle, il est reconnu que de l'ordre de 50% de cette production devrait être constituée par du logement aidé au sens large, que ce soit en locatif; Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), Logements Locatifs Sociaux (LLS), Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ou en accession; Logements Évolutifs Sociaux (LES), Prêts à Taux Zéro (PTZ).

La réalisation de ces logements aidés accuse depuis quelques années une baisse sensible, et plus inquiétant encore, les perspectives de programmation pluriannuelle sont en forte baisse. Les causes de cette baisse ont été analysées collectivement par les différents acteurs de la filière logement à l'occasion des dernières manifestations: semaine du logement de 2003, séminaire foncier de 2005. Il est apparu que parmi les différentes causes, l'absence de foncier maîtrisé constituait une des causes majeures, les réserves foncières des communes et des opérateurs sociaux ayant fortement chuté depuis 10 ans.

L'ensemble des acteurs ayant pris conscience que, plus que jamais, l'action foncière est le préalable incontournable à la mise en oeuvre des politiques du logement aidé, il a été décidé de concrétiser celle-ci autour de deux axes.
D'une part, un axe à moyen et long terme relevant de la politique foncière générale et concrétisé par les Plans d'Actions Fonciers (PAF) réalisé avec l'assistance de l'EPFR par lesquels les communes déterminent les zones et les outils d'intervention foncière; Zone d'Aménagement Différé (ZAD), délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU), etc....
D'autre part un axe à court terme relevant de l'action foncière proprement dite et concrétisé par le respect de présent « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Aidé » (COF).

1 - Besoins en logements et foncier correspondant sur la commune de Saint-Pierre :

La commune de Saint-Pierre estime que pour répondre aux besoins de sa population elle doit à échéance 2010 produire 7200 logements dont 3816 aidés, soit annuellement 1200 logements dont 636 aidés, selon une répartition par produits et par quartiers différenciée en fonction des objectifs de mixité sociale et urbaine précisés dans ses divers documents de planification. On peut, à partir de ces documents, estimer que la réalisation de l'objectif de logements aidés nécessite de mettre à disposition du seul logement aidé de l'ordre de 70 hectares, soit une moyenne annuelle proche de 12 hectares.

2 - Capacité de la commune d'accueillir ces logements:

Ces objectifs sont ambitieux mais le potentiel d'urbanisation actuel de la commune permet largement de les atteindre:

-Le potentiel d'urbanisation au sein des zones déjà bâties est d'une façon générale important dans les villes réunionnaises: il a été constaté sur l'ensemble du département que de l'ordre de 50% de la production de logements se réalise au sein des tâches urbaines existantes depuis 10 ans. Or ce potentiel en densification est particulièrement élevé à Saint-Pierre, la commune présentant à la fois un tissu peu dense, ce qui constitue un potentiel de renouvellement urbain important, et un nombre important de dents creuses (plus de 30 hectares identifiés)

-Les zones d'urbanisation futures identifiées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en octobre 2005 sont conséquentes: de l'ordre de 400 hectares de zones d'urbanisation futures non bâties

-L'étude « Éléments d'une politique de l'habitat à Saint-Pierre » établie en septembre 2004 estime la capacité réceptrice actuelle des quartiers à 8 400 logements

3 – La situation en matière de maîtrise foncière pour le logement aidé sur la commune de Saint-Pierre et les objectifs des « Contrats d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Aidé »:

Actuellement, le foncier disponible à court terme pour du logement aidé et maîtrisé par les acteurs publics, qu'il s'agisse de la commune, des opérateurs sociaux ou de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), est faible : il se situerait autour de 20 hectares.
Les emplacements réservés pour du logement social sont à ce jour peu nombreux: trois emplacements totalisant moins de 5 hectares.
La commune de Saint-Pierre a récemment engagé avec l'EPFR un programme d'acquisition foncière qui porte sur environ 50 hectares.

Le contrat a pour objectif de mettre en place un dispositif incitatif pour les communes mettant en œuvre une véritable action foncière en faveur du logement aidé.
Les résultats de l'action foncière communale en faveur du logement aidé seront mesurés au regard de trois indicateurs objectifs: la programmation pluriannuelle de logements sociaux, les réserves foncières pour du logement social constituées et enfin les emplacements réservés pour du logement social inscrits au PLU.
Il est considéré que la commune a une action foncière compatible avec ses besoins et objectifs de production de logements aidés dès lors que l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation des logements sont maîtrisés, c'est à dire entrent dans une des trois catégories décrites ci-dessus, dans les 6 ans précédant la date de réalisation prévue de l'opération.
Par ailleurs, les communes doivent dans tous les cas a minima maîtriser en permanence, et pour chacune des 6 années à venir, un foncier équivalent au foncier consommé chaque année par la réalisation des logements aidés.

Au regard de cette action foncière mise en œuvre par la commune, l'Etat s'engage de son côté à prioriser les demandes de financement de la communes destinées à la réalisation de logements aidés.

CONTRAT

Considérant l'étude « Éléments d'une politique de l'habitat à Saint-Pierre » établie en septembre 2004
Considérant le Plan Local d'urbanisme approuvé le 26 octobre 2005 et notamment son Rapport de Présentation et la liste des Emplacements Réservés
Considérant le Plan d'Action Foncière de la commune réalisé avec l'appui de l'EPFR.
Considérant la Programmation Pluri-Annuelle en cours validé au CDH de fin d'année
Considérant le recensement du foncier maîtrisé sur la commune pour du logement aidé

ARTICLE I:

L'Etat s'engage à prioriser sur le territoire de la commune de Saint-Pierre les demandes de financements Ligne Budgétaire Unique (LBU) et autres moyens budgétaires de l'année courante destinés à la réalisation de logements neufs. Les demandes concernant l'amélioration du logement restent gérées dans le cadre de la programmation pluri-annuelle.

Par ailleurs, considérant que le maintien d'une production stable de logements sociaux est fortement dépendant des capacités d'aménagement de la collectivité, l'Etat s'engagera sur les financements à moyen terme en matière d'aménagement (FRAFU, PAQ, RHI ...) portant sur des opérations prêtes, à coûts maîtrisés et répondant aux objectifs du contrat.
Est annexé (annexe 1) au présent contrat la liste des opérations, identifiées au 20/09/06, à prendre en compte à court et moyen terme.

ARTICLE II :

La commune s'engage à permettre aux différents opérateurs de maîtriser le foncier aménagé correspondant aux besoins nécessaires à la production de:
-2063 LLS/LLTS/PLS,
-1019 LES,
- 734 PTZ
Ces objectifs ont été identifiés par la commune comme devant être réalisés de 2005 à 2010 (6 ans) selon une répartition par quartier tenant compte de choix d'aménagement, de mixité et de capacité réceptrice des divers quartiers. Le tableau récapitulant ces objectifs est annexé (annexe 2) au présent contrat.

Pour parvenir à cet objectif, la commune s'engage à utiliser tous les outils à sa disposition; PLU, emplacements réservés, ZAD, DPU, etc.
Elle s'engage à définir et coordonner sa stratégie foncière au travers d'un Plan d'Action Foncière régulièrement mis à jour.
Elle fera intervenir autant que de besoin l'EPFR pour le portage foncier des terrains ou la délégation du DPU.

La commune s'engage à disposer en permanence sur son territoire du « foncier maîtrisé pour du logement aidé à échéance de 6 ans » nécessaire à la réalisation de ses objectifs quantitatifs et qualitatifs (diversité et mixité) pré-cités en matière de logement aidé. Parallèlement à cet objectif elle s'engage a minima à maîtriser pour chacune des 6 années à venir un foncier permettant de reconstituer le foncier consommé chaque année par les logements aidés financés.

ARTICLE III :

Foncier considéré comme « maîtrisé pour du logement aidé à l'échéance maximum de 6 ans »:

- le foncier constituant le terrain d'assiette des opérations de logements aidés retenues dans la programmation pluriannuelle de logement (CDH de décembre)
- le foncier dont l'intention d'exploitation pour du logement social à l'échéance de 5 ans est officiellement confirmée par son propriétaire, celui-ci pouvant indifféremment être la commune, un opérateur social ou l'EPFR.
- le foncier identifié dans les PLU comme emplacement réservé pour du logement social

ARTICLE IV :

Les objectifs du contrat feront l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière par la DDE en partenariat avec la commune. Un bilan technique sera fait deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles État-Commune de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage co-présidé par le maire de Saint-Pierre et le Sous-Préfet se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Saint-Pierre le 18 octobre 2006

Le Maire de Saint-Pierre

Michel FONTAINE

Le Préfet de la Réunion

Pierre-Henry MACCIONI

ANNEXE 1 AU CONTRAT D'OBJECTIFS FONCIERS DE SAINT-PIERRE

OPERATIONS A PRENDRE EN COMPTE (Court Terme/Moyen Terme)
Identifiées en date du 20 Septembre 2006

ZAC MAIL / Densification Centre Ville	PRCV/ FRAFU / PAQ
ZAC OI	FRAFU
Zone NAU Ligne des Bambous	FRAFU
ZAC RHI Grand Bois	RHI / FRAFU /PAQ
ANRU Ravine Blanche DN 10 Surf : 30.320 m2	ANRU/FRAFU
Future ZAC de Pierrefonds	FRAFU
ZAC RHI Trois Mares / Bois d'Olives	RHI / FRAFU

COMMUNE DE SAINT PIERRE
CONTRAT ETAT-COMMUNE D'OBJECTIFS FONCIERS EN FAVEUR DU LOGEMENT AIDE
CAPACITES RECEPTRICES DES QUARTIERS (SOURCE PLH SEPTEMBRE 2004)
TABLEAU 1 (DDE V6 AU 09/10/06)

Villes et quartiers	estimation globale de la capacité réceptrice du quartier à l'horizon du PLH (2010) et déclinaisons d'objectifs par produits en groupé					Profil et développement du quartier	Densité logt/ha	Total ha nécessaires	ha nécessaire pour total logt privé	ha à maîtriser pour logt aidé type LLS/LLTS/PLS	ha nécessaire pour logt aidé type LES	ha nécessaire pour logt aidé type PTZ	ha nécessaire pour total logt aidé
	Total	LLS/LLTS/PLS	LES	PTZ	Privé								
Centre ville	2 000	600	50	50	1 300	Densification et renouvellement	150	13,33	8,67	4,00	0,33	0,33	4,67
Basse Terre	300	181	94	0	25	Densification	40	7,50	0,63	4,53	2,35	0,00	6,88
Bois d'Olives	750	262	150	112	226	Développement structuré	75	10,00	3,01	3,49	2,00	1,49	6,99
Grands Bois	850	255	127	85	383	Développement structuré	40	21,25	9,58	6,38	3,18	2,13	11,68
Condé / Concession	250	87	37	25	101	Développement modéré	40	6,25	2,53	2,18	0,93	0,63	3,73
Ravine des Cabris	1 010	300	100	150	460	Développement structuré	75	13,47	6,13	4,00	1,33	2,00	7,33
Casernes- Jolifonds	280				280	Densification							0,00
Ligne des Bambous	500	50	100	50	300	Développement modéré	40	12,50	7,50	1,25	2,50	1,25	5,00
Ligne Paradis	210	40	30	20	120	Développement modéré	40	5,25	3,00	1,00	0,75	0,50	2,25
Montvert les Bas	250	75	37	25	113	Développement modéré	15	16,67	7,53	5,00	2,47	1,67	9,13
Montvert les Hauts	150	30	30	15	75	Développement modéré	40	3,75	1,88	0,75	0,75	0,38	1,88
Pierrefonds	700	210	70	105	315	Développement structuré	40	17,50	7,88	5,25	1,75	2,63	9,63
Bassin Plat-Terre Rouge-Bassin Martin	150	15	30	15	90	Développement modéré	15	10,00	6,00	1,00	2,00	1,00	4,00
Terre Sainte L'Asile ZAC Ol	1 000	300	150	150	400	Développement structuré	150	6,67	2,67	2,00	1,00	1,00	4,00
Total Saint Pierre	**8 400**	**2 405**	**1 005**	**802**	**4 188**		**84,10**	**144,13**	**66,99**	**40,82**	**21,33**	**14,99**	**77,15**