Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

La Possession

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État,

le Territoire de la Côte Ouest

et

la commune de La Possession,

1. La mobilisation des ressources foncières comme préalable à 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 l'an 2000 et cette date afin d'être en mesure de loger 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 social 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) et Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Le Programme Local de l'Habitat du TCO affiche un objectif de réalisation de 3 000 logements par an pour la période 2005-2010. La capacité réceptrice globale ainsi estimée est de 17 929 logements correspondant à 5 années de programmation se déclinant comme suit :

Estimation globale de la capacité réceptrice du TCO à l'horizon du PLH (2010) et déclinaisons d'objectifs par produit en groupé					
LLS/LLTS/PLS	**LES**	**PTZ**	**Total aidé**	**PRIVE**	**TOTAL**
4 745	2 172	2 460	9 377	8 552	17 929

Il détermine par ailleurs dans son programme d'actions quatre grandes priorités, notamment :

1. l'action foncière,
2. l'amélioration de l'habitat,
3. la diversification de l'offre de logement, en faveur notamment du logement intermédiaire et du logement social,
4. l'intervention en faveur des publics les plus fragiles : personnes âgées, handicapées, personnes en grande difficulté.

La réalisation de ces logements sociaux accuse depuis quelques années une diminution sensible, et plus inquiétante encore, les perspectives de programmation pluriannuelle sont en forte baisse. Les raisons ont été analysées collectivement par les différents acteurs de la filière logement, notamment lors du séminaire « Aménagement du Territoire et Politique Foncière » des 2 et 3 juin 2005. Il est apparu que la maîtrise foncière publique est désormais insuffisante, 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 œuvre des politiques du logement social, il a été décidé de formaliser entre les communes, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest et l'État un engagement sous la forme du présent « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social » (COF).

2. Les principes du « Contrat d'Objectifs Fonciers en faveur du logement social »

Le contrat a pour objectif de constituer 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 aidés validée, les réserves foncières pour du logement aidé constituées par les acteurs publics et enfin les dispositions du document d'urbanisme en vigueur en faveur du logement aidé (zone à urbaniser, emplacement réservé, clause logement social...).

Il est considéré que la commune a une action foncière compatible avec ses besoins et objectifs de production dès lors que l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de ces logements aidés 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.

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

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest s'engage à accompagner, au titre de l'axe 1, la « Mise en œuvre de la programmation- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir pour le logement aidé ».

1. Les orientations de la commune

La commune de La Possession a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 9 mars 2005. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui expose les orientations d'aménagement pour l'avenir de la commune, prévoit notamment de :

« Poursuivre la politique d'habitat dans un objectif de mixité, d'éradication de l'insalubrité et de densification du bâti :

- Poursuivre l'opération « ZAC Moulin Joli », opération-phare, qui permettra d'absorber une partie des besoins en logements,

- Maintenir la politique d'éradication de l'insalubrité (Ravine à Malheur, Rivière des Galets, Dos d'Âne et Pichette),

- Continuer la politique de mixité urbaine et sociale déjà entamée, qui assure à la fois, dans un même espace et avec une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire, une mixité des fonctions (habitat, commerces, activités) et des catégories de population. »

2. Le Programme Local de l'Habitat et ses objectifs

La situation de La Possession peut utilement être analysée au travers du bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) Intercommunal du TCO réalisé en 2004.

Après l'analyse des besoins et du potentiel de la commune en logements, le PLH Intercommunal avait fixé comme objectif une production globale de 2 678 logements sur 5 ans, soit **536 par an**, dont **251 logements aidés** (53,2% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 100 LLS/LLTS,
- 22 PLS,
- 56 LES,
- 72 PTZ.

	Objectif du PLH TCO (Avril 2004 - CODRA)																
	LLS/LTS			PLS			LES			PTZ			Privé			Total	
	Nb	L/an	%	Nb	L/an	%	Nb	L/an	%	Nb	L/an	%	Nb	L/an	%	Nb	L/an
Centre ville	100	20	20,0	25	5	5,0	0	0	0,0	50	10	10,0	325	65	65,0	500	100
Ravine à Malheur	50	10	20,0	0	0	0,0	50	10	20,0	25	5	10,0	125	25	50,0	250	50
Ravine à Marquet	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	20,0	10	2	20,0	30	6	60,0	50	10
Sainte-Thérèse	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	20,0	10	2	20,0	30	6	60,0	50	10
ZAC Saint-Laurent	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	20,0	10	2	20,0	30	6	60,0	50	10
Pichette	40	8	20,0	10	2	5,0	20	4	10,0	30	6	15,0	100	20	50,0	200	40
Rivière des Galets	300	60	20,0	75	15	5,0	150	30	10,0	225	45	15,0	750	150	50,0	1500	300
Dos d'Âne	12	2	15,4	0	0	0,0	30	6	38,5	0	0	0,0	36	7	46,2	78	16
Mafate	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Total	**502**	**100**	**18,7**	**110**	**22**	**4,1**	**280**	**56**	**10,5**	**360**	**72**	**13,4**	**1426**	**285**	**53,2**	**2678**	**536**

3. Les besoins en logements pour la période 2008/2013

Au regard des importants besoins en logement des habitants de La Possession, des obligations de la loi SRU (20% de locatif social), de la dynamique constatée sur les dernières années et des capacités d'urbanisation du territoire, la commune et l'État considèrent qu'il est nécessaire de produire **1 500 logements aidés sur 6 ans**, soit 250 logements aidés par an.

Ces besoins ont été établis en reconduisant les objectifs du PLH en concertation avec différents partenaires et sous réserve des résultats issus de la prochaine révision du PLH.

La répartition de ces logements par produit se décline comme dans le PLH, soit :

- 732 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 768 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	600	100
PLS	132	22
LES	336	56
PTZ/PSLA	432	72
Total Logements aidés	**1 500**	**250**

4. La programmation de logements aidés au regard des besoins estimés

4.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La Programmation Pluri-Annuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 471[1] logements, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 31% des besoins, tous produits aidés confondus.

4.2 Les besoins en logements aidés

Au regard des besoins en logements aidés d'ici 2013, auxquels sont soustraits les opérations prévues dans la PPA, il apparaît que l'écart est de **1 029 logements**. Il s'agit donc d'identifier les disponibilités foncières susceptibles de les accueillir.

	Besoins 2008-2013 Nb de logements	Total PPA 2008-2011 Nb de logements	Écart entre besoins et PPA Nb de logements
LLS/LLTS	600	293	307
PLS	132	62	70
LES	336	83	253
PTZ/PSLA	432	33	399
Total	**1 500**	**471**	**1 029**

5. L'estimation foncière nécessaire

En application des prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret en date du 6 novembre 1995, il est possible d'estimer la superficie nécessaire à cette production de logements aidés sur la base d'une densité globale de 30 logements à l'hectare. Ce ratio est bien entendu indicatif, puisque les capacités d'accueil doivent être évaluées quartier par quartier, opération par opération, en fonction du niveau de desserte du terrain d'assiette de l'opération (présence ou non d'assainissement collectif, alimentation en eau, capacité des réseaux divers, etc.). Dans tous les cas, la recherche d'une optimisation du foncier devra guider les programmes à venir.

[1] Voir tableau Annexe 1

Ainsi sur la base de cette densité globale de 30 logements à l'hectare, la commune de La Possession devrait mobiliser **34,2 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	377	12,5	2,1
Accession	652	21,7	3,6
Total	**1 029**	**34,2**	**5,7**

* estimation foncière réalisée à partir d'un ratio de 30 logements/ha

6. Les outils mis en œuvre pour maîtriser le foncier nécessaire

Il convient de rappeler que la commune de La Possession dispose du potentiel d'urbanisation au sein de ces zones déjà bâties. En effet, il a été constaté depuis 10 ans que, dans les villes réunionnaises, plus de 50% de la production de logements se réalise au sein de la tâche urbaine existante. A La Possession, le potentiel en densification et de renouvellement urbain est important dans les secteurs peu denses ainsi que sur de nombreuses dents creuses.

6.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

- **Dos d'Ane** : 2 hectares, maîtrisés par l'EPFR : potentiel de 30 logements aidés.
- **Terrains des Mimosas** : 3 hectares maîtrisés par la commune, opération résidentielle mixte présentant un potentiel de 200 logements aidés.

6.2 Le potentiel de logements aidés prévus en ZAC ou zone à urbaniser (hors PPA)

- **ZAC Centre Ville :** 25 hectares, opération d'ensemble dont le programme résidentiel comportera au moins 30% de logements aidés, soit un potentiel de 600 logements aidés.
- **Terrains Legros (zone AU) :** 20 hectares, opération privée comportant un potentiel de 100 logements aidés (en application de la clause logement social).

6.3 Les emplacements réservés pour du logement aidé inscrit au PLU

- ER n°67 à Dos d'Ane : 5 241 m²
- ER n°68 à Dos d'Ane : 578 m²
- ER n°69 à Dos d'Ane : 2 830 m²
- ER n°70 à Dos d'Ane 145 m²

6.4 La « clause logement social »

- Il n'y a pas de « clause logement social » dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.
- Néanmoins, cette disposition devrait être ajoutée dans certains secteurs concernés par des révisions simplifiées du PLU, notamment la ZAC Centre Ville et les terrains Legros en prévoyant que pour toute opération de plus de 800 m² de SHON, au moins 20% des logements devront être destinés à du logement locatif social.

6.5 La mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain (DPU)

- Le DPU est fréquemment utilisé par la commune (préemption de 7% des 300 DIA annuelles). Les terrains ainsi acquis permettent principalement de réaliser des équipements collectifs. Ponctuellement, certaines préemptions pourraient permettre de compléter l'offre en logement aidé.

6.6 Les autres actions foncières menées par la commune

- **Terrains des « biens sans maitre »** : intervention auprès des Domaines pour maîtriser ce foncier. La procédure a été engagée et devrait permettre, entre autre, de réaliser le projet de reconquête du front de mer.

6.7 La prospective foncière au-delà de l'échéance 2013

- **ZAC 3** : 38 hectares, secteur Bœuf Mort, maîtrisés par la commune, inscrit en zone naturelle au PLU et en zone d'extension urbaine dans le projet de SCOT. Potentiel théorique : 570 logements aidés[2].
- **Les Terrasses des Lataniers** : 20 hectares maîtrisés par la Collectivité, étude de faisabilité lancée en 2008 avec mise en œuvre d'une ZAC comportant au minimum 60% de logements aidés, soit un potentiel théorique : 600 logements aidés[3].
- **Projet de ZAD Pichette** : 45 hectares sur le secteur de Sainte-Thérèse en partenariat avec l'EPFR.

BILAN
Les réserves et outils fonciers mis en place par la commune devraient permettre de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013.

[2] Densité moyenne de 50 logements / hectare, soit un potentiel de 1 900 logements, dont 30% de logements aidés (570)
[3] Densité moyenne de 50 logements / hectares, soit un potentiel global de 1 000 logements, dont 60% de logements aidés (600)

- Considérant le PLH du TCO validé le 21 mars 2005 ;
- Considérant le PLU en vigueur ;
- Considérant la Programmation Pluri-Annuelle du CDH actualisée en mai 2008 ;
- Considérant le potentiel théorique de foncier mobilisable à moyen terme par la commune ;

ARTICLE I : ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

La commune s'engage, elle-même ou en partenariat avec différents opérateurs, à maîtriser le foncier aménagé nécessaire à la réalisation des logements aidés recensés dans le présent document. Ces logements se répartissent comme suit :

- 600 LLS/LLTS,
- 132 PLS,
- 336 LES,
- 432 PTZ/PSLA.

Ces objectifs ont été identifiés par la commune comme devant être réalisés sur 6 ans de 2008 à 2013 selon une répartition géographique tenant compte de choix d'aménagement, de mixité et de capacité réceptrice des divers quartiers.

Pour parvenir à cet objectif, la commune s'engage à poursuivre une politique foncière active, notamment en mobilisant massivement tous les outils à sa disposition (Droit de Préemption Urbain, emplacement réservé dans le document d'urbanisme, Déclaration d'Utilité Publique, Zone d'Aménagement Différé, etc.). La mobilisation de ces outils et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement telles que celles mentionnées dans le présent document devront permettre de répondre aux besoins de production en faveur du logement aidé pour les 6 années à venir.

Parallèlement à cet objectif, la commune s'engage 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 II : ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La Commune pourra solliciter le soutien de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest au titre de l'axe 1 du Programme d'actions du PLH. Le volet « Mise en œuvre de la programmation- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir pour le logement aidé » prévoit pour la période 2005-2010 les aides suivantes, dans la limite des crédits disponibles de la Communauté d'Agglomération :

- une bonification foncière du TCO sur la base des conditions fixées dans la convention cadre TCO/ EPFR,
- une bonification foncière de 20% du TCO lors des acquisitions en DUP poursuivant les objectifs du PLH en vigueur,
- la subdélégation du droit de préemption communal au TCO.

ARTICLE III : ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'État s'engage à prioriser sur le territoire de la commune de La Possession les demandes de financements relevant du Programme Conditions de Vie Outre Mer, destinées à la réalisation de logements sociaux neufs. Les demandes concernant l'amélioration du logement restent gérées dans le cadre de la programmation pluri-annuelle.

Les objectifs de production de logements sociaux neufs fixés par la commune nécessitent sur 6 ans un montant de subvention LBU de :

Produit	Objectifs 6 ans	Subvention moyenne/logement	Besoins Subventions sur 6 ans
LLS/LLTS	600	28 000 €	16 800 000 €
LES	336	37 000 €	12 432 000 €
TOTAL			**29 323 000 €***

** Ce montant est calculé sur la base du financement actuel du logement social. Il pourra être révisé pour prendre en compte l'évolution des paramètres de financement ainsi que l'évolution des modes de financement du logement social prévu dans la LOPOM.*

Par ailleurs, considérant que le maintien d'une production stable de logements sociaux est fortement dépendant des capacités d'aménagement de la collectivité, l'État s'engage à prioriser les financements destinés à soutenir les opérations d'aménagement produisant du foncier en faveur du logement social (FRAFU, PAQ, RHI), à coûts maîtrisés et répondant aux objectifs du contrat.

Enfin, l'État s'engage à réfléchir à l'aménagement des dispositions du FRAFU social afin de favoriser sensiblement en termes de taux ou de plafonds les communes signataires d'un COF.

ARTICLE IV : DEFINITION DES LOGEMENTS OU DU FONCIER PRIS EN COMPTE

Est pris en compte comme logement ou foncier maîtrisé pour du logement social à l'échéance de 6 ans :

- Les logements sociaux identifiés dans la programmation pluriannuelle de logement (CDH) actualisée en mai 2008 ;
- Les réserves foncières dont l'intention d'exploitation pour du logement social à l'échéance de 6 ans est attestée par son propriétaire (commune ou opérateur social) ;
- Le foncier identifié dans les PLU comme emplacements réservés pour du logement social ;
- Les logements sociaux prévus dans les opérations à créer dans les 6 ans à venir ;
- Les logements sociaux potentiels issus de la « clause logement social » du PLU.

ARTICLE V : DISPOSITIF DE SUIVI

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 et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest. Un bilan technique sera réalisé deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles Etat-Commune-Communauté d'agglomération de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage co-présidé par le maire de La Possession, le Préfet ou son représentant et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Fait à Saint-Denis, le 11 juillet 2008,

en présence de M. Yves JEGO, Secrétaire d'Etat chargé de l'Outre-Mer,

Roland ROBERT
Maire de La Possession

Jean-Yves LANGENIER
Président du Territoire de la Côte Ouest

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
BOEUF MORT	SIDR	LLS		X			16	72
		LLTS		X			36	
		PLS		X			20	
GROZ	SICA HR	LESG	X				6	6
LES LATANIERS	ALOGIA	PLS		X			42	42
MADERE	SIDR	LLTS	X				20	20
RHI RAVINE LAFLEUR	SEMADER	LESG	X				28	127
		PTZ 40	X				25	
		PSLA		X			5	
		PTZ 40		X			3	
		LLS			X		12	
		LLS		X			28	
		LLS	X				26	
RHI RIVIERE DES GALETS	SEDRE	LLTS	X				60	181
		LESG	X				12	
		LESG		X			5	
		LLS		X			30	
		LLTS		X			36	
		LESG			X		15	
		LESG				X	13	
		LLTS				X	10	
RHI TAMARIN SARDA (VAVANGUE)	SEMADER	LESG	X				4	4
TENERIFE (JEUNES TRAVAILLEURS)	SIDR	LLTS	X				19	19
							471	