Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État

et

la commune du Tampon,

PREAMBULE

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).

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 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.

1. Les enjeux pour la commune

A ce jour, sur le territoire communal du Tampon, le foncier public immédiatement disponible pour la production de logements aidés est insuffisant au regard des besoins de construction. Néanmoins, la commune vient de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est notamment au travers de ce document que les principales orientations et actions foncières en faveur du logement aidé seront mises en œuvre.

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

La situation du Tampon peut utilement être analysée au travers du bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) communal réalisé en 2003.

Après analyse des besoins de la commune en logement, le PLH de 2003 a fixé comme objectif une production globale de 6 000 logements sur 5 ans, soit **1 200 par an**, dont **684 logements aidés** (57% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 282 LLS/LLTS,
- 234 LES,
- 168 PTZ.

	Objectif du PLH communal *(Décembre 2003 - 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/Dassy/Terrain Fleuri	900	180	30,0	0	0	0,0	170	34	5,7	500	100	16,7	1 430	286	47,7	3000	600
14ème/17ème/Bras de Pontho	200	40	22,2	0	0	0,0	300	60	33,3	150	30	16,7	250	50	27,8	900	180
12ème/Bras Creux/Bérive	200	40	22,2	0	0	0,0	300	60	33,3	150	30	16,7	250	50	27,8	900	180
La Plaine des Cafres	110	22	9,2	0	0	0,0	400	80	33,3	40	8	3,3	650	130	54,2	1200	240
Total	**1410**	**282**	**23,5**	**0**	**0**	**0,0**	**1170**	**234**	**19,5**	**840**	**168**	**14,0**	**2580**	**516**	**43,0**	**6000**	**1 200**

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants du Tampon, des obligations de la loi SRU (20% de locatif social), de la dynamique constatée sur les 5 dernières années et des capacités d'urbanisation du territoire, la commune et l'État considèrent qu'il est nécessaire de produire **3 420 logements aidés sur 6 ans**, soit 570 logements aidés par an. Ces besoins ont été réajustés au regard du bilan du PLH communal mais également par souci de rattrapage des objectifs non atteints au regard de la loi SRU (obligation de 20% de logements locatifs sociaux en 2014).

La répartition de ces logements par produit se décline ainsi :

- 1 508 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 1 912 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	1 508	252
PLS	0	0
LES	1 170	195
PTZ/PSLA	742	123
Total Logements aidés	**3 420**	**570**

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

4.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La programmation pluriannuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 536 logements[1], ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 15% 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 **2 884 logements aidés**. 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	1 508	427	1 081
PLS	0	0	0
LES	1 170	55	1 115
PTZ/PSLA	742	0	742
Produit aidé non identifié	-	54	- 54
TOTAL	**3 420**	**536**	**2 884**

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.

Ainsi sur la base de cette densité globale de 30 logements à l'hectare, la commune du Tampon devrait mobiliser **96,1 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	1 081	36,0	6,
Accession	1 803	60,1	10,0
Total	**2 884**	**96,1**	**16,0**

* 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 du Tampon 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 dans les secteurs peu denses ainsi que sur de nombreuses dents creuses. Afin de structurer et densifier ces espaces, la commune du Tampon propose d'attribuer ces réserves foncières pour contribuer à la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière d'habitat et particulièrement dans le domaine du logement aidé.

[1] Voir tableau Annexe 1

6.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

Dans le cadre de l'appel à projet lancé à l'échelle départementale pour la réalisation de « LES+ », la commune du Tampon a identifié plusieurs terrains communaux situés en zone constructible permettant d'accueillir un peu plus de 300 logements aidés. Il s'agit notamment des terrains suivants :

- **Trois Mares** : 1 400 m², potentiel annoncé de 8 logements aidés (parcelles BT 340, 341 et 344),
- **Coin Tranquille** : 1 900 m², potentiel annoncé de 4 logements aidés (parcelle DM 518),
- **Bourg Murat** : 2 200 m² potentiel annoncé de 5 logements aidés (parcelles EC 232 à 235),
- **Bérive** : total de 7 300 m², potentiel annoncé de 25 logements aidés (parcelles CS 504 et 725),
- **19ème Km** : 3 000 m², potentiel annoncé de 10 logements aidés (parcelle AX 830),
- **23ème Km** : 4,1 hectares, potentiel annoncé de 155 logements aidés (parcelles DE 22, 262, 264, 265, 407 et 510),
- **Petit Tampon** : 1,5 hectare, potentiel annoncé de 35 logements aidés car terrains très accidenté (parcelles CN 674, CO 231, 233 et 424).

Il convient de rappeler que la plupart de ces réserves foncières nécessitent préalablement à leur aménagement des travaux de viabilisation et de renforcements des réseaux, notamment pour palier le déficit en assainissement collectif.

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

- **Opération « cœur de ville »** : actuellement 5 hectares mais un périmètre qui doit s'étendre. Le contenu de cette opération avait été arrêté en 2004 (à l'époque le programme prévoyait 1 000 logements dont 60% de logements aidés). Il est aujourd'hui à réactualiser en fonction des orientations de la nouvelle municipalité.
- **ZAC Paul Badré** : il existe encore quelques opportunités susceptibles d'accueillir des logements intermédiaires au sein des anciennes zones artisanales, mais leurs capacités restent à déterminer.
- **Zone 1NAUe de Bois Court** : la vocation économique initiale de cette zone (8 hectares) pourrait être reconsidérée. Une partie à vocation d'équipements publics est déjà en cours d'acquisition par l'EPFR.

6.3 Les emplacements réservés pour du logement aidé inscrit au PLU

- Il n'y a pas d'emplacement réservé pour permettre la construction de logements aidés dans le document d'urbanisme en vigueur.

6.4 La « clause logement social »

- Il n'y a pas d'emplacement réservé pour permettre la construction de logements aidés dans le document d'urbanisme en vigueur.

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

- Le DPU est exercé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune. Par ailleurs, l'EPFR intervient sur certains secteurs spécifiques, en particulier sur les zones d'urbanisation future.

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

- **27ème Km** : 6 hectares, terrain appartenant au Conseil Général. Ces terrains stratégiques doivent faire l'objet de négociation en vue de leur acquisition. La mobilisation de ce foncier complètera éventuellement l'offre en logement aidé.
- **23ème km** : 8 450 m², terrain appartenant au Conseil Général (référence cadastrale CY 29)
- Il existe plusieurs terrains de statut privé et public pouvant accueillir des opérations mixtes comportant notamment des logements aidés. Néanmoins, leur ouverture à l'urbanisation et la détermination des programmes sont liés à l'élaboration du PLU.

BILAN
Les réserves foncières actuelles ne permettent pas de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013. Néanmoins, l'élaboration du PLU devrait permettre la mise en place d'outils prescriptifs et la définition d'orientations d'aménagement pour la production de logements aidés.

- Considérant le PLH communal de 2003 ;
- Considérant le POS 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 :

- 1 508 LLS/LLTS,
- 1 170 LES,
- 742 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 L'ETAT

L'État s'engage à prioriser sur le territoire de la commune du Tampon 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	1 508	28 000 €	42 224 000 €
LES	1 170	37 000 €	43 290 000 €
TOTAL			**85 514 000 €***

** 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 III : 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 IV : 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. Un bilan technique sera réalisé deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles Etat-Commune de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage, co-présidé par le maire du Tampon et le Préfet ou son représentant, 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,

P

Didier ROBERT et P.O.
Député - Maire du Tampon
Payet Paulet
1er Adjoint

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
ALDEBARAN 2	SHLMR	X			X		4	**4**
ANDROMEDE	SHLMR	LLTS	X				26	**26**
BOIS COURT	SIDR	LESG				X	25	**25**
BOURG MURAT	SODEGIS	LLS				X	30	**30**
COLLEGE 23 IEME KM	SIDR	LLS				X	30	**60**
		LESG				X	30	
EHPAD	SHLMR	LLS		X			78	**78**
LA BRUYERE (ZAC CHATOIRE)	SODEGIS	LLTS	X				88	**88**
LE POKER D'AS	SODEGIS	LLS			X		70	**70**
MARIE POITEVIN	SODEGIS	LLS				X	30	**30**
PITON HYACINTHE	SIDR	X				X	50	**50**
RÉSIDENCE LE CAMPHRIER	SODEGIS	LLTS	X				75	**75**
							536	