Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ville de Saint-Benoît

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État

et

la commune de Saint-Benoît,

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 orientations de la commune

La commune de Saint-Benoît a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 mai 2006. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui expose les orientations d'aménagement pour l'avenir de la commune, prévoit notamment de :

- *« faire face à une forte croissance démographique (12.000 habitants supplémentaires d'ici à 2020)*
- *répondre aux besoins en logements exprimés par la population,*
- *lutter contre l'insalubrité et les problèmes sanitaires,*
- *etc... »*

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

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

Après analyse des besoins de la commune en logement, le PLH Intercommunal de 2004 a fixé comme objectif une production globale de 3 200 logements sur 5 ans, soit **640 par an**, dont **343 logements aidés** (53,6% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 189 LLS/LLTS,
- 96 LES,
- 58 PTZ.

	Objectif du PLH CIREST *(Mai 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/Beaufond	300	60	30,0	0	0	0,0	100	20	10,0	50	10	5,0	550	110	55,0	1000	200
Bourbier/Beauvallon	15	3	10,0	0	0	0,0	30	6	20,0	15	3	10,0	90	18	60,0	150	30
Bourbier/L'Abondance	50	10	20,0	0	0	0,0	50	10	20,0	25	5	10,0	125	25	50,0	250	50
Bras Fusil	280	56	40,0	0	0	0,0	70	14	10,0	70	14	10,0	280	56	40,0	700	140
Bras Canot	120	24	30,0	0	0	0,0	80	16	20,0	40	8	10,0	160	32	40,0	400	80
La Confiance/Chemin de Ceinture	0	0	0,0	0	0	0,0	30	6	30,0	30	6	30,0	40	8	40,0	100	20
Sainte-Anne/Saint-François	180	36	30,0	0	0	0,0	120	24	20,0	60	12	10,0	240	48	40,0	600	120
Total	**945**	**189**	**29,5**	**0**	**0**	**0,0**	**480**	**96**	**15,0**	**290**	**58**	**9,1**	**1485**	**297**	**46,4**	**3200**	**640**

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Saint-Benoît, 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 **2 058 logements aidés sur 6 ans**, soit 343 logements aidés par an. Ces besoins ont été établis en reconduisant les objectifs du PLH.

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

- 1 134 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 924 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	1 134	189
PLS	0	0
LES	576	96
PTZ/PSLA	348	58
Total Logements aidés	**2 058**	**343**

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 924 logements[1], ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 45% 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 **1 134 logements aidés**. Il s'agit donc d'identifier les disponibilités foncières susceptibles d'accueillir ces opérations de logements aidés.

	Besoins 2008-2013 Nb de logements	Total PPA 2008-2011 Nb de logements	Écart entre besoins et PPA Nb de logements
LLS/LLTS	1 134	569	565
PLS	0	119	-119
LES	576	91	485
PTZ/PSLA	348	112	236
Produit aidé non identifié	-	33	-33
Total	**2 058**	**924**	**1 134**

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 de Saint-Benoît devrait mobiliser **37,8 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	446	14,9	2,5
Accession	688	22,9	3,8
Total	**1 134**	**37,8**	**6,3**

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

[1] Voir tableau Annexe 1

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

Il convient de rappeler que la commune de Saint-Benoît 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 Saint-Benoît, 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

- **Terrain du Centre Technique Communal** : terrain en centre ville dont le transfert de cet équipement pourrait libérer une emprise foncière de 2 hectares environ en y intégrant également les terrains privés sis avenue de Villèle. La programmation en logements reste à déterminer dans le cadre d'une opération mixte pouvant atteindre une densité de 200 logements//hectare.
- **Terrain Thing Léo** (1 hectare) : terrain maitrisé par la SEMAC en centre ville, susceptible d'accueillir une opération de 60 logements aidés.
- **Terrain Consorts Robert** (5546 m²) : terrain situé en entrée de ville maitrisé par l'EPFR en 2008, susceptible d'accueillir une opération de 80 logements aidés.
- **Opération Abondance** : terrain maitrisé par la SEMAC en centre ville, susceptible d'accueillir une opération de 140 logements aidés.
- **Opération Rue Montfleury** : terrain maitrisé par la SEMAC en centre ville, susceptible d'accueillir une opération de 40 logements aidés.
- **Opération Chemin du Cap** : pour le moment, les études sont au stade de diagnostic.
- **Opération Chemin Sévere** : pour le moment, les études sont au stade de diagnostic.

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

- **ZAC Madeleine, deuxième tranche** : terrain maîtrisé par la SEMAC, dont la programmation prévoit environ 200 logements dont une partie en produit intermédiaire.
- **Extension de Cambourg** : terrain maîtrisé par la SEMAC, dont la programmation prévoit entre 80 et 100 logements aidés d'ici 2012.
- **La zone AUS de Beauvallon :** tout ou partie du terrain maitrisé (13 ha) par l'EPFR pour le compte de la Commune

6.3 Les emplacements réservés pour du logement aidé inscrit au PLU

- ER n°2 à Beauvallon : 36 610 m², d'une capacité réceptrice d'environ 70 logements aidés.
- ER n°45 à Petit Saint-Pierre : 4 775 m², d'une capacité réceptrice d'environ 20 logements aidés.

6.4 La « clause logement social »

- Comme il n'y a pas de « clause logement social » dans les dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur, une modification du PLU interviendra, après accord des élus, pour l'instaurer sur tout le territoire.

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

- L'exercice du DPU a été délégué depuis deux ans à l'EPFR sur une partie importante du territoire. Cela a permis d'acquérir 12 terrains pour une superficie globale de 25 hectares. Ce foncier va servir à la production d'équipements, d'activités et de logements aidés.
- L'utilisation de tous les outils de préemption (DPU renforcé, Droit de priorité, etc.) et les ZAD avec l'accord des élus.

6.6 Les autres actions foncières menées par la commune

- **La mobilisation des terrains de l'Etat et des autres collectivités publiques (Région, Département) :** il s'agit ici de récupérer des terrains dont l'Etat, la Région ou le Département n'auraient plus l'usage. Un état des lieux sera établi avec tous les partenaires concernés.
- **Terrain Ligne Impériale** : ce terrain privé d'une superficie de 3 hectares, situé à Sainte-Anne, doit faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ainsi que de l'identification d'un opérateur social afin de permettre une opération d'habitat comportant des logements aidés.
- **Terrain de la Gendarmerie** : équipement implanté en centre ville dont le transfert vers le Camp Beaulieu pourrait libérer une emprise foncière de 6 000 m² environ.
- **Terrain chemin Monjol** : terrain privé, faiblement morcelé, de 2,5 hectares classé en zone AUs, susceptible d'accueillir une opération d'habitat comportant des logements aidés.
- **Extension de la cité Sarda Garriga** : terrain privé de 8 hectares, susceptible d'accueillir une opération d'habitat comportant des logements aidés.
- **Chemin Gallias les Hauts** : terrain privé d'un hectare classé en zone AUs, susceptible d'accueillir une opération d'habitat comportant des logements aidés.
- **Terrain Morin** (1 hectare environ) : à Abondance susceptible d'accueillir 30 logements.
- **Terrains situés entre les chemins Morange, Tiensin et Blémir** (environ 8 hectares) susceptibles d'accueillir en partie des logements aidés et ce après validation politique d'une étude de faisabilité.

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

- **Zone AUs de Beauvallon** : une partie des 13 hectares maitrisés par la commune, mais avec un coût d'aménagement important compte tenu de la nécessité de prévoir un endiguement. Le programme de l'opération qui comportera des activités économiques et du logement dans une volonté de mixité reste à définir. Tous les terrains situés entre la Cabane et l'emprise actuelle des terrains Beauvallon seront maitrisés pour porter la surface globale à une vingtaine d'hectares.
- **Projet de ZAD** pour l'extension de Bras Fusil sur des terrains agricoles (36 hectares) qui pourrait permettre d'accueillir plus de 700 logements.

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

- Considérant le PLH de la CIREST de mai 2004 ;
- Considérant le PLU en vigueur ;
- Considérant la Programmation Pluri-Annuelle du CDH actualisée en mai 2008;
- Considérant le potentiel de 37,8 hectares (sur la base de 30 logements par hectare) de foncier à mobiliser entre 2008 et 2013 par la commune et ses partenaires ;
- Considérant que les investissements nécessaires pour produire du logement aidé portent entre autres sur le coût du foncier, le coût des aménagements (AEP, EP, EU, EDF, Telecom..), le coût de la construction ;

ARTICLE I : ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

Sous réserve de mobiliser auprès de ses partenaires (Etat, Région, Département notamment), les fonds nécessaires à la réalisation des aménagements, la commune s'engage, elle-même ou en liaison 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 :

- 1 134 LLS/LLTS,
- 576 LES,
- 348 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 faciliter la maîtrise pour les opérateurs sociaux ou à maîtriser directement 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 de Saint-Benoît 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	1 134	28 000 €	31 752 000 €
LES	576	37 000 €	21 312 000 €
TOTAL			**53 064 000 €***

** 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 de Saint-Benoît 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,

Jean-Claude FRUTEAU
Député - Maire de Saint-Benoît

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
ACORES	SIDR	LLTS	X				60	60
ARES (ANRU)	SEMAC	LLS	X				78	78
ARUBA	SIDR	LLTS		X			62	112
	SEMAC	LLTS	X				50	
CAPRI 2	SIDR	LESG	X				30	30
CRATERE	BOURBON BOIS	PTZ 40					4	4
CHEMIN PREVOISY	BOURBON BOIS	LESG		X			24	24
COMMERCY	SEMAC	PSLA			X		30	30
COOK	SIDR	LLTS			X		20	20
CORFOU	SIDR	LLS			X		30	30
EXTENSION CAMBOURG	SEMAC	X				X	33	33
FAMILLE LAURET	SICA HR	LESG		X			6	6
HERA (ANRU)	SHLMR	LLTS		X			85	85
IBIZA	SIDR	LLTS		X			50	50
LA COUR (BEAULIEU)	SEMAC	PLS					29	29
LES VACOAS	ALOGIA	PLS		X			90	168
		PSLA		X			78	
MOURANO	SIDR	LLTS		X			60	60
PELIAS (EX ILOT DE VILLELE)	SEMAC	LLS		X			20	20
PREVOISY	SIDR	LESG			X		30	30
RHI BEAUFOND 2	BOURBON BOIS	LESG	X				1	1
RHI PETIT SAINT PIERRE	SEMAC	LLS	X				14	14
ZAC MADELEINE 6 (ANRU)	SEMAC	LLTS		X			40	40
							924	