Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Louis
Porte du Sud

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État

et

la commune de Saint-Louis,

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.

LA SITUATION DE LA COMMUNE DE SAINT LOUIS

1. Les orientations de la commune

A ce jour, sur le territoire communal de Saint-Louis, le foncier public immédiatement disponible pour la production de logements aidés est insuffisant au regard des besoins de construction. Néanmoins, l'équipe municipale a pour objectif de mener une politique volontariste en matière de construction de logements aidés. Son projet urbain pour les années à venir traduira cette volonté grâce à divers documents de planification, notamment le Plan Local d'Urbanisme.

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

La situation de Saint-Louis peut utilement être analysée au travers du bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) communal réalisé en 2001.

Après analyse des besoins de la commune en logement, le PLH Intercommunal de 2004 a fixé comme objectif une production globale de 3 000 logements sur 5 ans, soit **600 par an**, dont **385 logements aidés** (64,2% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 180 LLS/LLTS
- 140 LES
- 65 PTZ.

	Objectif du PLH communal *(Septembre 2001 - 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/Bel Air	300	60	33,3	0	0	0,0	210	42	23,3	105	21	11,7	285	57	31,7	900	180
La Rivière/Le Ouaki	240	48	30,8	0	0	0,0	180	36	23,1	75	15	9,6	285	57	36,5	780	156
Bois de Nèfles Coco	75	15	31,3	0	0	0,0	50	10	20,8	45	9	18,8	70	14	29,2	240	48
Le Gol	125	25	34,7	0	0	0,0	90	18	25,0	25	5	6,9	120	24	33,3	360	72
Le Ruisseau/Terre Rouge	160	32	30,8	0	0	0,0	120	24	23,1	50	10	9,6	190	38	36,5	520	104
Le Petit Serré/Ilet Furcy	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	100	10	2
Les Makes	0	0	0,0	0	0	0,0	50	10	26,3	25	5	13,2	115	23	60,5	190	38
Total	900	180	30,0	0	0	0,0	700	140	23,3	325	65	10,8	1075	215	35,8	3000	600

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Saint-Louis, 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 **2 310 logements aidés sur 6 ans**, soit 385 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 :

- 1 080 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 1 230 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	1 080	180
PLS	0	0
LES	840	140
PTZ/PSLA	390	65
Total Logements aidés	**2 310**	**385**

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 1 182 logements[1], ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir 51% 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 1 128 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	1 080	243	837
PLS	0		
LES	840	62	778
PTZ/PSLA	390		390
Produit aidé non identifié		877	- 877
Total	**2 310**	**1 182**	**1 128**

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-Louis devrait mobiliser **37,6 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	837	27,9	4,6
Accession	291	9,7	1,7
Total	**1 128**	**37,6**	**6,3**

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

[1] Voir tableau Annexe 1

Les outils mis en œuvre pour maîtriser le foncier nécessaire

Il convient de rappeler que la commune de Saint-Louis 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-Louis, le potentiel en densification et de renouvellement urbain est important dans les secteurs peu denses ainsi que sur de nombreuses dents creuses.

5.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

- **Terrain la Poudrière** : 2 000 m² classés en zone constructible, susceptible d'accueillir une opération de logements aidés.
- **Terrain à la Rivière Saint-Louis** : 1 hectare classé en zone constructible, susceptible d'accueillir une opération de logements aidés sous réserve d'une reconfiguration de la parcelle envisagée dans le cadre d'un échange avec le propriétaire voisin.

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

- **Terrain Dambreville** : 13 hectares de statut privé à Bois de Nèfles Coco, sur lequel une opération d'ensemble comportant des logements aidés doit être engagée.
- **Terrain Entrée de Ville Ouest**:: 8 000 m² de statut privé classé en zone constructible en centre ville, susceptible d'accueillir une opération de logements intermédiaires.
- **Zone NAUb de Roche Maigre** : 2 hectares de statut privé sur lequel une opération d'ensemble comportant des logements aidés pourrait être engagée.
- **Terrain à côté de l'école de Bois de Nèfles Coco** : 2 hectares de statut privé sur lequel une opération d'ensemble comportant des logements aidés pourrait être engagée.

5.3 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.

5.4 La « clause logement social »

- Il n'y a pas de « clause logement social » dans les dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur.

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

- La stratégie de préemption doit faire l'objet d'un Plan d'Action Foncière en partenariat avec l'EPFR afin de déterminer les secteurs susceptibles de compléter l'offre en logement aidé.

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 septembre 2001 ;
- Considérant le document d'urbanisme 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 :

- 1 080 LLS/LLTS,
- 840 LES,
- 390 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 de Saint-Louis 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	1 080	28 000 €	30 240 000 €
LES	840	37 000 €	31 080 000 €
TOTAL			**61 320 000 €***

** 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-Louis 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 08 SEP. 2008

Claude HOARAU
Maire de Saint-Louis

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Michel THEUIL

P/

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
CENTRE RIVIERE SAINT LOUIS	SODEGIS	LLTS				X	45,	**45,**
COEUR DE BOEUF	SEMADER	LESG	X				12,	**12,**
ENTREE DE VILLE	SHLMR	X			X		100,	**100,**
ETANG DU GOL	BOURBON BOIS	LESG		X			11,	**11,**
EUROPA (AVENIR ILOT D)	SEMADER	LLS	X				53,	**53,**
FONCIERE DE LA PLAINE	SIDR	X				X	200,	**200,**
LA CHAPELLE CITRONELLE	SEMADER	LLS	X				26,	**26,**
LES CAPUCINES (LES MAKES)	SODEGIS	LLTS	X				19,	**19,**
MAISON ROUGE 1	BOURBON BOIS	LESG				X	12,	**12,**
PAULIN	SEMADER	LESG	X				8,	**11,**
		LESG			X		3,	
PETIT SERRE	BOURBON BOIS	LESG				X	6,	**6,**
RHI CENTRE VILLE	NON DEFINI	X			X		179,	**327,**
		X				X	148,	
RHI LA CHAPELLE (COMBAVA)	SEMADER	LESG		X			6,	**10,**
		LESG			X		4,	
TAMARINS	SHLMR	X		X			100,	**100,**
USINE DU GOL	SHLMR	X			X		150,	**150,**
VIEUX MOULIN	SEMADER	LLTS		X			50,	**100,**
		LLTS			X		50,	
							TOTAL	**1 182,**