Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Réunion

Contrat d'objectifs fonciers en faveur du logement social

entre

L'Etat,
représenté par le Préfet de Région,

et

la Commune de Saint-Denis,
représentée par son Député-Maire

5 Juillet 2007

PREAMBULE

LA MOBILISATION DES RESSOURCES FONCIÈRES COMME PRÉALABLE 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 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) et Prêts à Taux Zéro (PTZ).

La réalisation de ces logements sociaux accuse depuis quelques années une baisse sensible, plus inquiétante 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, notamment lors du séminaire « Aménagement du Territoire et Politique Foncière » des 2 et 3 juin 2005. Il est apparu que parmi les différentes causes, l'absence de foncier maîtrisé constituait une cause majeure, 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).

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

La Commune de Saint-Denis estime que pour répondre aux besoins de sa population elle doit, à échéance 2012, produire annuellement de l'ordre de 1 100 logements dont 400 sociaux, soit 35 %, selon une répartition par produits et par quartiers en fonction d'objectifs de mixité sociale et urbaine précisés dans ses divers documents de planification (PLU, PLH). On peut, à partir de ces documents, estimer que pour réaliser ces logements sociaux il est nécessaire de mettre à leur disposition, à raison d'une densité moyenne de 50 logements par hectare, de l'ordre de 50 hectares, soit une moyenne annuelle de 8 hectares.

2 - Capacité de la commune à 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, et il a été constaté depuis 10 ans que plus de 50 % de la production de logements se réalise au sein de la zone urbaine existante.

À Saint-Denis, le potentiel en densification reste relativement élevé, 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.

• Les zones d'urbanisation futures identifiées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2004 et modifié le 14 décembre 2006 sont conséquentes : de l'ordre de 600 hectares de zones d'urbanisation futures non bâties *(source tableau de surfaces du PLU modifié le 14 décembre 2006 page 106).*

3 - Situation en matière de programmation de logements sociaux et de maîtrise foncière pour le logement social sur la commune de Saint-Denis :

À ce jour, la situation en terme de programmation de logements sociaux et de maîtrise du foncier pour les opérations futures à court terme (6 ans) est la suivante :

1. La programmation de logements sociaux à venir est de 1 486 logements.

2. Les réserves foncières disponibles à 6 ans pour du logement social *(Commune et opérateurs)* seraient de l'ordre de 15 hectares *(estimation à affiner),* soit un potentiel théorique de 750 logements.

3. Les emplacements réservés pour du logement social sont au nombre de 32, totalisant près de 16 hectares, soit un potentiel théorique de 800 logements.

4. Le potentiel en logements sociaux prévu en ZAC est d'ici 6 ans de 1 195 logements.

5. Enfin, la « clause logement social » a été introduite dans le PLU.

4 - Principes du « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social »

Le contrat est un dispositif destiné à inciter les communes à s'engager dans une action foncière volontaire en faveur du logement social en contrepartie d'une garantie des crédits LBU.

Pour la Commune, cette action consiste en la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste, consistant entre autres actions, à la mobilisation de l'ensemble des outils à sa disposition destinée à maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'objectif de production des logements sociaux, à savoir :

• Dans les PLU : mise en place d'emplacements réservés et de la « clause logement social »

• Mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain

• Création de ZAD et de ZAC

La conformité de l'action communale aux objectifs de réalisation de logements sociaux est mesurée à deux niveaux :

• **1er niveau :** conformité de l'action foncière proprement dite de la commune, dont la réalité est mesurée par le stock de foncier maîtrisé à même d'accueillir la production des 2 400 logements sociaux nécessaires sur les six années suivantes. Ce stock mobilisable à court terme est mesuré au moyen des cinq indicateurs décrits au chapitre précédent.

- **2e niveau :** conformité de la production de logements sociaux, laquelle est mesurée par le nombre cumulé de logements financés annuellement.

Pour l'Etat, dès lors que les objectifs annuels du COF sont atteints, celui-ci s'engage notamment à prioriser les demandes de subvention LBU déposées par la Commune.

CONTRAT

Considérant le PLH de la CINOR en date de décembre 2001

Considérant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2004 et modifié le 14 décembre 2006, notamment le Rapport de Présentation et la liste des Emplacements Réservés

Considérant la Programmation Pluriannuelle en cours validée au CDH de fin d'année

Considérant le recensement (à affiner) des réserves foncières pour logement social

Article I : Engagement de la Commune

La Commune s'engage à réaliser sur 6 ans 2 400 logements sociaux et à permettre aux différents opérateurs de maîtriser le foncier aménagé nécessaire à leur réalisation.

Ces logements se répartissent comme suit :

- 1 714 L.L.S. - L.L.T.S. - P.L.S.
- 343 L.E.S.
- 343 P.T.Z.

Ces objectifs ont été identifiés par la Commune comme devant être réalisés, de 2007 à 2012 (6 ans), selon une répartition par quartier tenant compte de choix d'aménagement, de mixité et de capacité réceptrice des divers quartiers précisée dans le tableau en annexe.

Pour parvenir à cet objectif, la Commune s'engage à mener une politique foncière active, notamment en mobilisant massivement tous les outils à sa disposition ; emplacements réservés, clause logement social, ZAD, ZAC, DPU.

La mobilisation de l'ensemble de ces outils fonciers devra permettre, a minima, la maîtrise de 7,8 ha par an en faveur du logement social.

Elle s'engage à définir et coordonner sa stratégie foncière au travers d'un Plan d'Action Foncière régulièrement mis à jour.

Article II : Engagement de l'État

L'Etat s'engage à prioriser sur le territoire de la Commune de Saint-Denis 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 pluriannuelle.

Les objectifs production de logements sociaux neufs fixés par la Commune nécessitent sur 6 ans un montant de subvention LBU de près de 46,5 millions d'euros.

Produit	Objectifs 6 ans	Subvention moyenne/logt	Besoins Subvention sur 6 ans
LLS/LLTS	1 440	25 563,00 €	36 810 720,00 €
LES	343	28 214,00 €	9 677 402,00 €
Total	**1 783**		**46 488 122,00 €**

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'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'Etat s'engage à proposer à la Commune des modalités de financement plus favorables dans le cadre du FRAFU Social.

Ces modalités consisteront en une hausse du taux de compensation du déficit des opérations d'aménagement et en une augmentation du plafond de subvention par logement aidé.

Article III : Définition des logements ou du foncier pris en compte

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

- Les logements sociaux identifiés dans la programmation pluriannuelle de logement (CDH)
- 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 le PLU comme emplacements réservés pour du logement social
- Les logements sociaux prévus en ZAC à 6 ans maximum
- Les logements sociaux potentiels issus de la « clause logement social » du PLU

Article IV : Dispositif du 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 État Commune de Programmation Pluriannuelle.

Un comité de pilotage coprésidé par le Député-Maire de Saint-Denis et le Préfet se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Saint-Denis, le 5 juillet 2007

MAIRIE DE SAINT-DENIS (RÉUNION) • LE MAIRE •

René-Paul VICTORIA
Député-Maire de Saint-Denis

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion