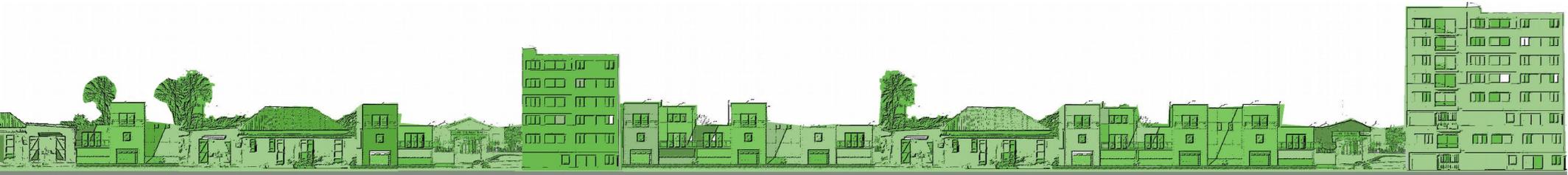


# Conseil départemental de l'habitat de l'hébergement

Jeudi 14 décembre 2017



# L'inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 23 communes sont soumises aux obligations de mixité sociale** (taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux dans le total des RP) – Salazie est exemptée car + de 50 % de son territoire urbanisé est inconstructible.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 8 communes atteignent le taux légal minimal** de logement social :

- CINOR (20%) : St-Denis (34,64%), Ste-Marie (21,7%) et Ste-Suzanne (20,23%)
- CIREST (20%) : Bras-Panon (30,06%), St-André (24,59%) et St-Benoît (30,69%)
- CIVIS (20%) : St-Pierre (20,75%)
- TCO (25%) : Le Port (59,64%)

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 15 communes n'atteignent pas le taux légal minimal** de logement social – elles sont en **déficit** :

- CIREST : LPDP (12,78%) et Ste-Rose (10,02%)
- CASUD : St-Philippe (8,35%), St-Joseph (10,52%), Le Tampin (13,07%) et l'Entre-Deux (9,08%)
- CIVIS : Petite-Ile (4,12%), St-Louis (18,56%), Etang-Salé (13,88%), Les Avirons (10,54%) et Cilaos (3,01%)
- TCO : St-Leu (8,97%), Trois-Bassins (30,06%), St-Paul (11,74%) et La Possession (22,79%)

10 de ces 15 communes ont payé des **pénalités** qui ont été reversées à l'EPFR pour un montant d'un peu plus de **500 000€**.

# Le bilan triennal 2014 - 2016

Les communes en déficit sont soumises à des **objectifs de rattrapage par période triennale** – l'objectif étant d'atteindre leur taux minimal légal de logement social de 20 % ou 25 % en 2025.

Pour la période triennale 2014 – 2016, l'objectif de rattrapage était fixé à 25 % des logements sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cet objectif quantitatif s'accompagnait d'un objectif qualitatif : au moins 30 % de LLTS et plafond de 10 % ou 20 % de PLS.

## **6 communes n'ont pas atteint leurs objectifs de rattrapage 2014 – 2016 :**

- LPDP à la CIREST
- St-Joseph et l'Entre-Deux à la CASUD
- Petite-Ile et Cilaos à la CIVIS
- Trois-Bassins au TCO

Lancement de la **procédure de carence** par courrier du Préfet du 15 février 2017.

Echanges bilatéraux Etat / communes en février et mars dans le cadre de la **phase contradictoire**.

Réunion du bureau du **CDHH le 27 avril 2017 : validation de la proposition du Préfet de carencer la commune de l'Entre-Deux :**

- Transfert du droit de préemption urbain à l'État
- Transfert des droits de réservation au Préfet
- Multiplication des pénalités SRU X2

# La loi Égalité et Citoyenneté

L'article 97 de la loi redéfinit le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU afin de permettre son **recentrage sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée** :

- recours à un indicateur unique, le **taux de pression sur la demande de logement social**, mesuré à partir du SNE, pour déterminer les obligations SRU
  - **révision des conditions d'exemption** des communes du dispositif SRU
- Les communes qui appartiennent à un EPCI ou un agglo. de + de 50 000 hab. dont le **taux de tension est < à 4** voient le taux de mixité minimal applicable de 25 % abaissé à 20 %, car ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire :
- **CIREST** (tension à 2,43) = 20 %
  - **CINOR** (tension à 3,44) = 20 %
  - **CASUD** (tension à 3,94) = 20 %

MAIS les **communes de l'Entre-Deux et du Tampon** appartiennent à l'agglo. de St-Pierre qui présente un taux de tension > à 4 ; ces 2 communes se voient donc appliquer un taux de **25 %**. A noter que le taux de 25 % appliqué pour la période triennale précédente à **St-Joseph et St-Philippe redescend à 20 %**.

**Les communes du TCO restent à 25 % et celles de la CIVIS passent de 20 % à 25 % ; St-Pierre** se trouve donc désormais en situation de déficit.

# La loi Égalité et Citoyenneté

- Pour être éligibles à l'**exemption**, les communes doivent répondre à **au moins l'une des trois conditions suivantes** (plus d'exemption automatique) :
  - avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité ;
  - être situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social est inférieur à 2 ;
  - être situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun.

L'exemption, applicable à l'échelle communale, est sollicité par les EPCI.

A La Réunion, les EPCI ont demandé l'exemption de :

- Trois-Bassins pour le TCO
- Les Avirons, Étang-Salé, Cilaos et Petite-Île pour la CIVIS
- Sainte-Rose, Salazie et La-Plaine-des-Palmistes pour la CIREST

Le préfet a fait connaître son avis sur ces demandes d'exemption à la commission nationale SRU en octobre. Un **décret pris avant le 31 décembre 2017** fixera la liste des communes exemptées.

Pour la période triennale 2017 – 2019, ces communes exemptées ne seront donc plus soumises aux obligations SRU. N'étant plus considérées en déficit pour cette période, elles ne pourront bénéficier de la bonification foncière SRU pratiquée par l'EPFR.

# Le bilan triennal 2017 - 2019

L'objectif de rattrapage 2017 – 2019, notifié par le préfet aux communes en déficit le 17 juillet 2017, s'élève à 33 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2016.

Communes	Objectif 2017-2019
408 - La Possession	86
413 - Saint-Leu	650
415 - Saint-Paul	1 658
423 - Trois-Bassins	162
<b>TCO</b>	<b>2 556</b>
406 - Plaine-des-Palmistes	56
419 - Sainte-Rose	78
<b>CIREST</b>	<b>134</b>
401 - Les Avirons	180
404 - Etang-salé	158
405 - Petite-Ile	306
414 - Saint-Louis	286
416 - Saint-Pierre	302
424 - Cilaos	139
<b>CIVIS</b>	<b>1 371</b>
403 - Entre-Deux	116
412 - Saint-Joseph	520
417 - Saint-Philippe	79
422 - Le Tampon	983
<b>CA Sud</b>	<b>1 698</b>
<b>Total RÉUNION</b>	<b>5 768</b>

A l'échelle de La Réunion, l'objectif de réalisation 2017 – 2019 se situe à **5 768 logements**, dont :

- **1 658 logts** à St-Paul
- **983 logts** au Tampon
- **650 logts** à St-Leu
- **520 logts** à St-Joseph

Ces chiffres tiennent compte des objectifs des communes qui pourraient être **exemptées** dans quelques jours – ils ne tiennent pas compte de Salazie dont l'exemption au titre de l'inconstructibilité devrait être reconduite.