

**COMPTE-RENDU de la réunion du
BUREAU du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH)**

Du jeudi 27 avril 2017

Présidence : Madame Sandra SINIMALE

Représentant de l'État : Monsieur Gilles TRAIMOND, sous-préfet à la cohésion sociale et à la jeunesse

Membres du bureau :

- Madame Céline LUCILLY, titulaire, Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)
- Monsieur Christian LASSAUX, suppléant, Société de Financement pour le Développement de la Réunion (SOFIDER)
- Monsieur Bernard FONTAINE, titulaire, Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux (ARMOS)

Autres participants :

- Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) : Madame Stéphanie JALABERT, Madame Audrey BESNARD, Monsieur Sébastien ANAMOUTOU, Monsieur Christian PRETOT
- Conseil Départemental : Madame Dominique SOUPRAYEN-CAVERY, Monsieur Thierry VITRY, Monsieur François GOMIS
- ARMOS : Monsieur Michel OBERLE

I - Validation de la proposition de règlement intérieur du CDHH

M. Prétot rappelle le contexte : lors de la première réunion de l'assemblée plénière du CDHH le 25 août 2016, et conformément à l'article R371-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le CDHH a désigné son bureau ; il lui a délégué à cette occasion la compétence de consultation sur les projets d'arrêtés de carence au titre de la loi SRU (Cf article R371-1 du CCH).

Au regard de l'article R371-8 du CCH, le bureau propose au CDHH un règlement intérieur. M. Prétot présente les grandes lignes du projet de règlement intérieur en insistant sur ses orientations principales.

Orientations principales du projet de règlement intérieur à proposer au prochain CDHH :

- ajout des EPCI dans la liste des personnalités à inviter au CDHH ;
- délai de 10 jours pour l'envoi des convocations, maintenu à 5 jours pour les décisions urgentes (le code des relations entre l'administration et les usagers prévoit de manière générale un délai de 5 jours) ;
- possibilité de consulter les membres par voie dématérialisée ;
- vote à main levée. Si l'objet du vote est à caractère nominatif, vote à bulletin secret à la demande.

Avis du bureau : favorable sur ce projet de règlement intérieur du CDHH.

II - Bilan triennal SRU 2014-2016

M. Anamoutou présente les résultats du bilan triennal de la période 2014-2016 (Cf dossier).

Mme BESNARD explique le cas particulier de Cilaos qui présente un résultat négatif : des opérations comptabilisées au titre du précédent bilan n'ayant pu aboutir, elles ont été déduites du présent bilan. Elle présente ensuite le déroulement de la procédure de carence ainsi que le bilan des 6 communes pour lesquelles le préfet a fait part de son intention d'engager la procédure de carence.

Saint-Joseph :

L'objectif notifié à la commune pour la période triennale 2014-2016 a été calculé, par erreur, sur un objectif de mixité sociale à atteindre de 20 % au lieu de 25 %. Pour la période triennale 2014-2016, Saint-Joseph a bien répondu à son objectif notifié. Cependant, l'objectif réel n'a pas été atteint. Ainsi, il s'agit du 1^{er} bilan triennal pour lequel la commune ne remplit pas l'objectif de rattrapage.

Les chantiers de la commune ont pris beaucoup de retard, mais des livraisons importantes sont attendues pour la prochaine période triennale.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CASUD est peu ambitieux, mais l'intercommunalité souhaite d'une part abonder le fonds FRAFU et d'autre part mettre en place un dispositif de minoration foncière à destination des projets d'habitat.

Saint-Joseph a mis en place un « plan habitat » en association avec les bailleurs qui fixe des objectifs de production. Les projets de la commune avoisinent les 500 à 550 logements pour la prochaine période triennale.

Propositions du Préfet :

- ne pas carencer la commune ;
- accélérer l'approbation du PLU pour la mise en œuvre rapide d'une stratégie de développement du logement social ;
- mettre en place un plan d'action foncière (PAF) en lien avec l'EPFR (Établissement Public Foncier de la Réunion).

Avis du bureau : favorable – M. Lasso estime qu'il serait effectivement aberrant de carencer cette commune qui a rempli l'objectif notifié et qui est dans une bonne dynamique.

Petite-Île :

C'est le second bilan triennal pour lequel la commune ne remplit pas ses objectifs. S'il reste très bas, le taux de logement social augmente depuis 2012.

La commune maîtrise très bien les outils du foncier mais ceux-ci ne sont pas prioritairement mis en œuvre en faveur du logement social. La programmation pluriannuelle sur la période 2017-2019 ne répondrait pas à l'obligation triennale.

Propositions Préfet :

- ne pas carencer la commune, celle-ci étant exemptable au titre des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté ;
- mettre les outils fonciers en priorité au service du logement social.

Avis du bureau : favorable

Entre-Deux :

C'est le second bilan triennal pour lequel la commune ne remplit pas ses objectifs. La programmation pluriannuelle sur la période 2017-2019 ne répondrait pas à l'obligation triennale (cette programmation était nulle au lancement de la procédure).

Proposition du préfet : carencer la commune, cf. projet d'arrêté de carence, qui prévoit la multiplication par 2 des prélèvements SRU annuels au titre des exercices 2017, 2018 et 2019. Il n'est pas proposé le transfert à l'État de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La DEAL porte à la connaissance des membres du bureau que lors de la rencontre bilatérale Préfet / commune du 17 mars 2017, la commune a fait part de son manque de moyens techniques et humains. M. OBERLE précise qu'avec la précédente municipalité, la dynamique était plus élevée (résidence personnes âgées notamment). L'ARMOS rappelle que le maire de l'Entre-Deux assure les fonctions de Président de la SODEGIS.

La DEAL précise que l'EPFR porte 3ha de foncier, notamment sur Bras-Long et en entrée de ville. Il est rappelé par ailleurs qu'il n'est pas possible de mutualiser les objectifs dans le cadre du PLH car l'EPCI n'est pas délégataire des aides à la pierre.

Le Conseil Départemental relève que les communes de l'Entre-Deux, Trois-Bassins et Petite-Île sont dans des situations similaires (non atteinte des objectifs à l'échelle des 3 bilans triennaux 2008-2010, 2011-2013 et 2014-2016 – taux de logement social faible) mais seule l'Entre-Deux sera pénalisée car c'est la seule commune à rester de manière certaine dans le dispositif SRU suite à la loi Égalité et Citoyenneté (car appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants).

Le sous-préfet précise qu'il s'agit d'une commune résidentielle dont une partie des ménages travaille à Saint-Pierre et qu'elle doit, à ce titre, participer à l'effort commun. M. Fontaine abonde en ce sens en mettant en avant l'importance que chaque commune de l'unité urbaine prenne sa part dans la production de logement social afin d'éviter la concentration des logements sociaux uniquement dans les principales agglomérations.

M. Lasso fait remarquer que c'est la seule commune qui voit son taux de logements sociaux diminuer, et ajoute qu'elle ne semble pas valoriser le partenariat avec l'EPFR.

Mme Lucilly fait part de ses inquiétudes de l'impact de la carence sur les administrés. M. le sous-préfet précise que les pénalités financières ne sont pas très élevées et que c'est bien la commune, et non les administrés, qui est sanctionnée à travers le transfert du droit de préemption de la commune vers le Préfet.

Avis du bureau : favorable pour la proposition de carence

Trois-Bassins :

C'est le second bilan triennal, non consécutif, pour lequel la commune ne remplit pas ses objectifs. S'il reste très bas, le taux de logement social augmente depuis 2012. La programmation pluriannuelle sur la période 2017-2019 ne répondrait pas à l'obligation triennale.

L'ARMOS signale que les programmes de construction sont à la peine (faillite d'entreprises) mais la commune est volontaire.

Propositions du préfet :

- ne pas carencer la commune, celle-ci étant exemptable au titre des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté ;
- accélérer la mobilisation des emplacements réservés au PLU pour répondre aux objectifs 2017-2019 ;

- définir une stratégie de développement du logement social en dehors des RHI et du secteur centre et mobiliser pour ce faire les outils fonciers.

Avis du bureau : favorable

La-Plaine-des-Palmistes :

La commune est en position de carence pour non-respect de ses objectifs qualitatifs et non quantitatifs.

Propositions du préfet :

- ne pas carencer la commune (celle-ci est par ailleurs exemptable au titre des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté) ;
- profiter de la révision du PLU pour revoir la stratégie de développement du logement locatif social, notamment très social, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFR.

Avis du bureau : favorable

Cilaos :

La commune est dans une situation très particulière (positionnement géographique, difficultés d'accès, baisse démographique, faiblesse de la demande en logement social, etc.).

Proposition du préfet : ne pas carencer la commune.

Avis du bureau : favorable

III - Présentation de la période triennale 2017-2019 à venir

M. Anamoutou présente les éléments relatifs à la prochaine période triennale 2017-2019, dont certains restent à confirmer (cf. attente de la parution des décrets de la loi Égalité et Citoyenneté). Les propositions de report des excédents de réalisation de la période 2014-2016 sur la période 2017 -2019 seront soumises aux communes qui devront délibérer.

M. Fontaine souligne qu'au-delà du fait que les obligations de rattrapage SRU 2017-2019 nécessiteraient de mobiliser l'intégralité de la LBU des 3 prochaines années, il est nécessaire d'articuler au mieux ces objectifs de production avec les bailleurs, les collectivités et les orientations des PLH.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame SINIMALE lève la séance.

La présidente



Sandra SINIMALE