

# Contrat d'objectifs fonciers en faveur du logement aidé

entre

l'État,

le Territoire de la Côte Ouest

et

la commune du Port,

## PREAMBULE

### 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 aidé 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).

Le Programme Local de l'Habitat du TCO affiche un objectif de réalisation de 3 000 logements par an pour la période 2005-2010. La capacité réceptrice globale ainsi estimée est de 17 929 logements correspondant à 5 années de programmation se déclinant comme suit :

| Estimation globale de la capacité réceptrice du TCO à l'horizon du PLH (2010) et déclinaisons d'objectifs par produit en groupé |       |       |            |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------|-------|--------|
| LLS/LLTS/PLS                                                                                                                    | LES   | PTZ   | Total aidé | PRIVE | TOTAL  |
| 4 745                                                                                                                           | 2 172 | 2 460 | 9 377      | 8 552 | 17 929 |

Il détermine par ailleurs dans son programme d'actions quatre grandes priorités, notamment :

1. l'action foncière,
2. l'amélioration de l'habitat,
3. la diversification de l'offre de logement, en faveur notamment du logement intermédiaire et du logement social,
4. l'intervention en faveur des publics les plus fragiles : personnes âgées, handicapées, personnes en grande difficulté.

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, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest 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 communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest s'engage à accompagner, au titre de l'axe 1, la « Mise en œuvre de la programmation- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir pour le logement aidé ».



## LA SITUATION DE LA COMMUNE DU PORT

### 1. Les enjeux pour la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Port approuvé le 29 juillet 2004, s'appuie sur les grandes orientations du projet d'aménagement définies et adoptées depuis 1971. Ces axes fondateurs du projet de ville continuent de guider aujourd'hui l'action de la Commune en matière d'aménagement urbain.

Grâce à ces trente années d'antériorité et d'expériences, la municipalité peut afficher et affirmer un projet d'aménagement reposant sur des orientations fortes :

- Ouvrir la ville sur la mer,
- Redynamiser et restructurer le centre-ville,
- Résorber l'habitat insalubre,
- Favoriser la mixité sociale,
- Favoriser les modes de déplacement « doux »,
- Poursuivre la politique environnementale,
- S'inscrire dans une démarche intercommunale.

La commune du Port s'est ainsi engagée depuis plusieurs années dans une politique de développement et d'aménagement maîtrisé de son territoire, qui a été complété par le conseil municipal en date du 26 septembre 2007, par le concept de « Le Port, Ville Solaire », visant notamment à favoriser par tous les moyens, le recours aux dispositifs d'économie d'énergie, de création d'énergie solaire et de confort thermique. Compte tenu de sa superficie limitée, la commune a contrôlé très tôt le foncier afin de ne pas hypothéquer ses perspectives de développement.

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

La situation du Port peut utilement être analysée au travers du bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) Intercommunal du TCO 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 2 251 logements sur 5 ans, soit **450 par an**, dont **304 logements aidés** (67% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 140 LLS/LLTS,
- 39 PLS,
- 57 LES,
- 68 PTZ.

|                     | Objectif du PLH TCO (Avril 2004 - CODRA) |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |       |      |      |       |      |
|---------------------|------------------------------------------|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-------|------|------|-------|------|
|                     | LLS/LLTS                                 |      |      | 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        | 388                                      | 78   | 25,0 | 155 | 31   | 10,0 | 77  | 15   | 5,0  | 233 | 47   | 15,0 | 697   | 139  | 45,0 | 1550  | 310  |
| ZAC et ZUP          | 70                                       | 14   | 70,0 | 10  | 2    | 10,0 | 0   | 0    | 0,0  | 20  | 4    | 20,0 | 0     | 0    | 0,0  | 100   | 20   |
| Rivière des Galets  | 240                                      | 48   | 39,9 | 30  | 6    | 5,0  | 210 | 42   | 34,9 | 85  | 17   | 14,1 | 36    | 7    | 6,0  | 601   | 120  |
| Zones Industrielles | 0                                        | 0    | 0,0  | 0   | 0    | 0,0  | 0   | 0    | 0,0  | 0   | 0    | 0,0  | 0     | 0    | 0,0  | 0     | 0    |
| Total               | 698                                      | 140  | 31,0 | 195 | 39   | 8,7  | 287 | 57   | 12,7 | 338 | 68   | 15,0 | 733   | 147  | 32,6 | 2251  | 450  |

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

Au regard des importants efforts de la commune en matière de production de logements aidés, de la composition socio-démographiques de la population du Port et de la composition du parc de résidence principales nettement marqué par la présence de logements locatifs sociaux (plus de 56% du parc total en 2007), les besoins en logements aidés pour la période 2008-2013 ont été réévalués.

Ainsi, cette réévaluation amène la commune à considérer qu'il est nécessaire de produire **1 500 logements aidés sur 6 ans**, soit 250 logements aidés par an.

La répartition de ces logements par produit se décline de la manière suivante :

- 950 logements locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS),
- 550 logements en accession aidée (LES, PTZ, PSLA).

| Estimation des besoins (2008 -2013) |              |            |
|-------------------------------------|--------------|------------|
|                                     | Total        | L/an       |
| LLS/LLTS                            | 721          | 120        |
| PLS                                 | 229          | 38         |
| LES                                 | 500          | 84         |
| PTZ/PSLA                            | 50           | 8          |
| <b>Total logements aidés</b>        | <b>1 500</b> | <b>250</b> |

### 4. La programmation de logements aidés au regard des besoins estimés

#### 5.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La Programmation Pluri-Annuelle de logements aidés (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 1 047 logements<sup>1</sup>, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir 70% des besoins sur la période 2008/2013, tous produits aidés confondus.

#### 5.2 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 **453 logements aidés**. Cependant les opérations en cours (notamment celles en RHI) permettront de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013.

|              | Besoins 2008-2013<br>Nb de logements | Total PPA 2008-2011<br>Nb de logements | Écart entre besoins et PPA<br>Nb de logements |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| LLS/LLTS     | 721                                  | 497                                    | 224                                           |
| PLS          | 229                                  | 229                                    | 0                                             |
| LES          | 500                                  | 265                                    | 235                                           |
| PTZ/PSLA     | 50                                   | 56                                     | -6                                            |
| <b>Total</b> | <b>1 500</b>                         | <b>1 047</b>                           | <b>453</b>                                    |

<sup>1</sup> Voir tableau Annexe 1



## **5. Les outils mis en œuvre pour maîtriser le foncier nécessaire**

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. Au Port, l'étroitesse du territoire, contraint la commune à programmer la quasi-totalité de son potentiel d'urbanisation au sein des zones déjà bâties.

### **5.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé**

- ☐ **La RHI Say Piscine** : la programmation pluri annuelle prévoit 145 logements neufs au delà de la période 2008-2011
- ☐ **La RHI Rivière des Galets** : la programmation pluri annuelle prévoit 315 logements neufs au delà de la période 2008-2011

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

- ☐ **Périmètre de l'OPAH** : possibilité de construire 80 logements intermédiaires.

### **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 PLU en vigueur.

### **5.4 La « clause logement social »**

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

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

- ☐ Le DPU est exercé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune, et en particulier sur le centre ville. Cet outil permet de mobiliser du foncier notamment dans l'objectif de compléter l'offre en logement aidé.

### **5.6 La prospective foncière au-delà de l'échéance 2013**

- ☐ **ZAC Mascareignes** : 40 hectares
- ☐ **ZAD de la zone du Triangle** : projet de création de ZAD sur le dernier espace naturel de la commune
- ☐ **Zone Sud** : 37 hectares

#### **BILAN**

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

## CONTRAT

- Considérant le PLH du TCO validé le 21 mars 2005 ;
- Considérant le PLU en vigueur ;
- Considérant la Programmation Pluri-Annuelle en cours validé au 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 :

- 721 LLS/LLTS,
- 229 PLS,
- 500 LES,
- 50 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.

### **ARTICLE II : ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

La Commune pourra solliciter le soutien de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest au titre de l'axe 1 du Programme d'actions du PLH. Le volet « Mise en œuvre de la programmation- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir pour le logement aidé » prévoit pour la période 2005-2010 les aides suivantes, dans la limite des crédits disponibles de la Communauté d'Agglomération :

- une bonification foncière du TCO sur la base des conditions fixées dans la convention cadre TCO/EPFR,
- une bonification foncière de 20% du TCO lors des acquisitions en DUP poursuivant les objectifs du PLH en vigueur,
- la subdélégation du droit de préemption communal au TCO.

### **ARTICLE III : ENGAGEMENT DE L'ETAT**

L'État s'engage à prioriser sur le territoire de la commune du Port les demandes de financements relevant du Programme Conditions de Vie Outre Mer, destinées à la réalisation de logements aidés neufs. Les demandes concernant l'amélioration du logement restent gérées dans le cadre de la programmation pluri-annuelle.

Les objectifs de production de logements aidés 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     | 721             | 28 000 €                    | 20 188 000 €                  |
| LES          | 500             | 37 000 €                    | 18 500 000 €                  |
| <b>TOTAL</b> |                 |                             | <b>38 688 000 €* </b>         |

*\* Ce montant est calculé sur la base du financement actuel du logement aidé. Il pourra être révisé pour prendre en compte l'évolution des paramètres de financement ainsi que l'évolution des modes de financement du logement aidé prévu dans la LOPOM.*

Par ailleurs, considérant que le maintien d'une production stable de logements aidés 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 aidé (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 IV : DEFINITION DES LOGEMENTS OU DU FONCIER PRIS EN COMPTE**

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

- Les logements aidés identifiés dans la programmation pluriannuelle de logement (CDH) actualisée en mai 2008 ;
- Les réserves foncières dont l'intention d'exploitation pour du logement aidé à l'échéance de 6 ans est attestée par son propriétaire (Commune ou opérateur social) ;
- Les logements aidés prévus dans les opérations à créer dans les 6 ans à venir ;



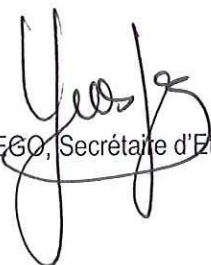
## ARTICLE V : DISPOSITIF DE SUIVI

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 et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest. Un bilan technique sera réalisé deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles Etat-Commune-Communauté d'agglomération de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage co-présidé par le maire du Port, le Préfet ou son représentant et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest 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-Yves LANGENIER  
Maire du Port



Jean-Yves LANGENIER  
Président du Territoire de la Côte Ouest



Pierre-Henry MACCIONI  
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

| OPERATION                 | OPERATEUR    | PRODUITS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Lgt  | Total |
|---------------------------|--------------|----------|------|------|------|------|------|-------|
| RHI EPUISEMENT            | BOURBON BOIS | LESG     | X    |      |      |      | 33   | 35    |
|                           | BOURBON BOIS | PTZ      | X    |      |      |      | 2    |       |
| COEUR SAIGNANT ANRU       | SHLMR        | LLTS     | X    |      |      |      | 15   | 15    |
| LEPERVANCHE VERGES (ANRU) | SHLMR        | LESG     |      |      |      | X    | 41   | 230   |
|                           |              | LLS      |      |      |      | X    | 76   |       |
|                           |              | LLTS     |      |      |      | X    | 98   |       |
|                           |              | PTZ      |      |      |      | X    | 15   |       |
| MAIL DE L' OCEAN          | SIDR         | LLS      |      |      | X    |      | 20   | 291   |
|                           |              | LLTS     |      |      | X    |      | 75   |       |
|                           |              | PLS      |      |      | X    |      | 60   |       |
|                           |              | LLS      | X    |      |      |      | 75   |       |
|                           |              | PLS      | X    |      |      |      | 61   |       |
| RHI CENTRE VILLE          | PACT REUNION | LESG     | X    |      |      |      | 3    | 25    |
|                           |              | LESG     |      | X    |      |      | 20   |       |
|                           | BOURBON BOIS | PTZ      | X    |      |      |      | 2    |       |
| RHI MULTI SITES           | SIDR         | PLS      |      |      |      | X    | 108  | 164   |
|                           |              | LESG     |      |      | X    |      | 7    |       |
|                           |              | LLTS     |      |      |      | X    | 28   |       |
|                           |              | LLTS     |      |      | X    |      | 21   |       |
| RHI RIVIERE DES GALETS    | BOURBON BOIS | LESG     | X    |      |      |      | 15   | 34    |
|                           |              | LESG     |      | X    |      |      | 15   |       |
|                           | SICA HR      | LESG     | X    |      |      |      | 2    |       |
|                           | PRIVE DIFFUS | PTZ      |      | X    |      |      | 2    |       |
|                           | SEDRE        | LLTS     |      |      |      |      |      |       |
|                           |              | LLS      |      |      |      |      |      |       |
| RHI SAY PISCINE           | SICA HR      | LESG     | X    |      |      |      | 2    | 104   |
|                           |              | PTZ      | X    |      |      |      | 1    |       |
|                           | SIDR         | LLTS     | X    |      |      |      | 31   |       |
|                           |              | LLS      |      |      | X    |      |      |       |
|                           |              | LESG     |      |      | X    |      | 20   |       |
|                           |              | LESG     |      |      |      | X    | 50   |       |
| PETITE POINTE             | SHLMR        | LLTS     | X    |      |      |      | 25   | 25    |
| SECTEUR BOULBOUL          | SIDR         | PTZ      | X    |      |      |      | 18   | 18    |
| ZAC MASCAREIGNES          | SHLMR        | LESG     | X    |      |      |      | 36   | 36    |
| ZAC RIVIERE DES GALETS    | SEDRE        | LESG     |      | X    |      |      | 21   | 70    |
|                           |              | LLTS     |      | X    |      |      | 33   |       |
|                           |              | PTZ      |      | X    |      |      | 16   |       |
|                           |              |          |      |      |      |      | 1047 |       |



