Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TCO
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

SAINT-LEU
Ville d'émotions

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État,

le Territoire de la Côte Ouest

et

la commune de Saint-Leu,

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 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).

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 la commune, 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 ».

1. Les orientations de la commune

La commune de Saint-Leu a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 26 février 2007. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui expose les orientations d'aménagement pour l'avenir de la commune, prévoit notamment en matière d'habitat :

> *« La loi SRU impose dans ses principes la recherche d'une mixité sociale dans l'habitat. Cet impératif impose de mettre en place une politique volontariste, passant notamment par une politique foncière active permettant de mobiliser des terrains pour les opérations d'habitat social.*
> *La création de l'Etablissement Public Foncier est un outil nouveau tout à fait adapté à cette démarche, dans la mesure où il permet la création de réserves foncières publiques, où il assure un certain contrôle du prix du foncier.*
> *Cet objectif de mixité sociale peut également être mis en œuvre par le biais d'outils réglementaires imposant dans certaines opérations privées un certain pourcentage d'habitat social. En complément, la politique de résorption de l'habitat insalubre est poursuivie, notamment sur les quartiers de Bois de Nèfles à Piton, des Z'Attes en centre ville, ainsi qu'au Plate. »*

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

La situation de Saint Leu 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 3 600 logements sur 5 ans, soit **720 par an**, dont **401 logements aidés** (55,8% de la production), répartis comme suit :

- 164 LLS/LLTS
- 43 PLS
- 100 LES
- 94 PTZ.

	Objectif du PLH TCO *(Avril 2004 - 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	450	90	30,0	75	15	5,0	150	30	10,0	225	45	15,0	600	120	40,0	1500	300
Les Colimaçons	50	10	10,0	75	15	15,0	100	20	20,0	0	0	0,0	275	55	55,0	500	100
La Chaloupe	60	12	24,0	0	0	0,0	50	10	20,0	40	8	16,0	100	20	40,0	250	50
Stella	40	8	10,0	20	4	5,0	40	8	10,0	60	12	15,0	240	48	60,0	400	80
Piton/Le Portail	160	32	24,6	30	6	4,6	100	20	15,4	100	20	15,4	260	52	40,0	650	130
Le Plate	60	12	20,0	15	3	5,0	60	12	20,0	45	9	15,0	120	24	40,0	300	60
Total	**820**	**164**	**22,8**	**215**	**43**	**6,0**	**500**	**100**	**13,9**	**470**	**94**	**13,1**	**1595**	**319**	**44,3**	**3600**	**720**

3. La prévision en logements pour la période 2008/2013

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Saint-Leu, 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 nécessaire de se fixer un objectif de production de **2 406 logements aidés sur 6 ans**, soit 401 logements aidés par an. Cette prévision a été établie en reconduisant les objectifs du PLH 2005-2010, sous réserve des résultats issus de la prochaine révision du PLH.

La répartition prévisionnelle de ces logements par produit se décline comme dans le PLH, soit :

- 1 242 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 1 164 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	984	164
PLS	258	43
LES	600	100
PTZ/PSLA	564	94
Total Logements aidés	2 406	401

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

6.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La Programmation Pluri-Annuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 641[1] logements, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 26% des besoins, tous produits aidés confondus.

6.2 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 **1 765 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	984	325	659
PLS	258	0	258
LES	600	45	555
PTZ/PSLA	564	5	559
Produit aidé non identifié	-	266	- 266
Total	2 406	641	1 765

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.) et de la topographie. Dans tous les cas, la recherche d'une optimisation du foncier devra guider les programmes à venir.

[1] Voir tableau Annexe 1

Cette densité globale de 30 logements à l'hectare, nécessite de mobiliser **58,8 hectares environ** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	917	30,6	5,1
Accession	848	28,2	4,7
Total	**1 765**	**58,8**	**9,8**

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

6. Les outils mis en œuvre pour maîtriser le foncier nécessaire

La commune de Saint-Leu a entrepris une démarche d'analyse du foncier potentiel destiné à la production de logements sociaux. Cette analyse n'est pas encore aboutie à ce jour.

6.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

- Les éléments d'analyse ne sont pas disponibles à ce jour.

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

- **Zone AUc des Colimaçons** : 1,7 hectares, opération privée comportant un potentiel d'environ 5 logements aidés (en application des orientations d'aménagement prévues au PLU).
- **Zone AUc de Cap Lelièvre** : 5,9 hectares opérationnels, opération privée comportant un potentiel d'environ 65 logements aidés (en application des orientations d'aménagement prévues au PLU).
- **Zone AUc de Grand Fond** : 10 hectares, opération privée comportant un potentiel d'environ 100 logements aidés (en application des orientations d'aménagement prévues au PLU).
- **Zone AUs de La Surprise** : 7,5 hectares, comportant un potentiel d'environ 20 logements aidés (en application des orientations d'aménagement prévues au PLU).
- **ZAE du Portail** : 25 hectares, qui prévoit une opération mixte comportant environ 200 logements tout produit confondu.
- **ZAC du quartier du Four à Chaux** : 40 hectares, comportant un potentiel d'environ 200 logements aidés.
- **ZAC Roche Café :** 16,9 hectares, comportant un potentiel d'environ 80 logements aidés.
- **RHI du Plate :** comportant un potentiel d'environ 135 logements aidés.

6.3 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.

6.4 La « clause logement social »

- La « clause logement social » est inscrite dans les orientations d'aménagement du PLU. Elle prévoit que dans les trois secteurs de Saint-Leu soumis à la plus forte pression foncière et où, donc, les opérations de logements sociaux sont de plus en plus difficiles à mettre en œuvre (le centre ville, L'Etang-Saint-Leu et Piton-Saint-Leu), un certain pourcentage de logements aidés soit réalisé. Ainsi, pour toute opération de plus de 600 m² de SHON, 20% de la SHON de l'opération doit être destinée à du logement aidé.

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

- Le DPU a été délégué à l'EPFR qui est en mesure de préempter des biens pour le compte de la commune. Cet outil permettra de porter du foncier destiné principalement à la construction de logements sociaux.

6.6 Les autres actions foncières menées par la commune

- Signature d'une convention avec la Foncière Logement et le TCO (Juin 2007) : repérage de foncier qui pourrait convenir à l'Association afin d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative.

6.7 La prospective foncière au-delà de l'échéance 2013

- **ZAC de Bois de Nèfles** : 85 hectares, projet de la Collectivité, étude de faisabilité lancée qui prévoit une opération mixte comportant environ 1 000 logements tout produit confondu.
- **ZAD de la Salette** : 14,1 hectares
- **ZAD de l'Étang** : 15 hectares
- **ZAD de Bras Mouton** : 20 hectares

BILAN
Les réserves foncières actuelles ne permettent pas de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013. Néanmoins, la mise en place d'outils prescriptifs et la définition d'orientations d'aménagement dans le document d'urbanisme en vigueur devraient favoriser la production de logements aidés.

- Considérant le PLH du TCO validé le 21 mars 2005 ;
- Considérant le PLU 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 se fixe comme objectif, elle-même ou en partenariat avec différents opérateurs, de maîtriser le foncier aménagé nécessaire à la réalisation des logements aidés recensés dans le présent document, à savoir 2 406 logements.

Ces objectifs ont été identifiés dans le PLH comme devant être reconduits 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 y parvenir, la commune consent 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 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 de Saint-Leu 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 nécessitent sur 6 ans un montant de subvention LBU de :

Produit	Objectifs 6 ans	Subvention moyenne/logement	Besoins Subventions sur 6 ans
LLS/LLTS	984	28 000 €	27 552 000 €
LES	600	37 000 €	22 200 000 €
TOTAL			**49 752 000 €***

** 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 IV : 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 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 de Saint-Leu, 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,

Thierry ROBERT	Jean-Yves LANGENIER	Pierre-Henry MACCIONI
Maire de Saint-Leu	*Président du Territoire de la Côte Ouest*	*Préfet de la Réunion*

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
CHALOUPE CENTRE	NON DEFINI	LLTS		X			25	25
FABRIQUE D'ALUMETTE 2	SODEGIS	LLTS	X				14	14
L'ETANG	SHLMR	LLS	X				20	20
QUARTIER FOUR A CHAUX	SEMADER	LLS	X				26	270
		LLS		X			24	
		LLS			X		50	
		LLS				X	50	
	SHLMR	?				X	120	
RHI BOIS BLANC	NON DEFINI	?				X	46	46
RHI BOIS DE NEFLES	SIDR	LLTS	X				35	53
		LESG		X			18	
RHI DES ATTES	SIDR	LLTS	X				42	100
		LLS			X		19	
		LLS				X	20	
		PTZ		X			5	
		LESG			X		14	
RHI LE PLATE	NON DEFINI	X			X		100	100
ZAC Camelias (La Chaloupe)	SEMADER	LESG	X				13	13
							641	