

Contrat d'objectifs fonciers en faveur du logement social

entre

l'État

et

la commune de Sainte-Rose,

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).

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 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 SITUATION DE LA COMMUNE DE SAINTE-ROSE

1. Les orientations de la commune

La commune de Sainte-Rose a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 3 novembre 2006. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui expose les orientations d'aménagement pour l'avenir de la commune, prévoit notamment de :

- « Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production de logements variée de l'ordre de 290 logements à l'horizon 2010,
- Préparer l'avenir en aménageant une ville des Hauts dans le secteur de Rivière de l'Est,
- Lutter contre l'insalubrité en mettant en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre notamment sur les quartiers de Piton Sainte-Rose, Petit Brûlé, Centre-ville et Bois-Blanc. »

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

La situation de Sainte-Rose peut utilement être analysée au travers du bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) Intercommunal de la CIREST 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 370 logements sur 5 ans, soit **74 par an**, dont **43 logements aidés** (58% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 20 LLS/LLTS,
- 20 LES,
- 3 PTZ.

	Objectif du PLH CIREST (Mai 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	82	16	41,0	0	0	0,0	50	10	25,0	14	3	7,0	54	11	27,0	200	40
Rivière de l'Est	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	50,0	0	0	0,0	10	2	50,0	20	4
Piton Sainte-Rose	20	4	20,0	0	0	0,0	30	6	30,0	0	0	0,0	50	10	50,0	100	20
Bois Blanc	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	20,0	0	0	0,0	40	8	80,0	50	10
Total	102	20	27,6	0	0	0,0	100	20	27,0	14	3	3,8	154	31	41,6	370	74

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Sainte-Rose, 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 qu'il est nécessaire de produire **258 logements aidés sur 6 ans**, soit 43 logements aidés par an. Ces besoins ont été établis en reconduisant les objectifs du PLH.

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

- 120 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS),
- 138 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	120	20
PLS	0	0
LES	120	20
PTZ/PSLA	18	3
Total Logements aidés	258	43

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

4.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La Programmation Pluri-Annuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 195 logements¹, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir 75% des besoins, tous produits aidés confondus.

4.2 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 **63 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	120	90	30
PLS	0	0	0
LES	120	32	88
PTZ/PSLA	18	13	5
Produit aidé non identifié	-	60	-60
Total	258	195	63

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

Ainsi sur la base de cette densité globale de 30 logements à l'hectare, la commune de Sainte-Rose devrait mobiliser **2,1 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Évaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	30	1,0	0,2
Accession	33	1,1	0,2
Total	63	2,1	0,4

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

¹ Voir tableau Annexe 1

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

Il convient de rappeler que la commune de Sainte-Rose dispose du potentiel d'urbanisation au sein de ces zones déjà bâties. En effet, 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. A Sainte-Rose, le potentiel en densification et de renouvellement urbain est significatif dans les secteurs peu denses ainsi que sur de nombreuses dents creuses.

6.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

- Parcelles AI 841 et 849** : propriété communale d'une superficie de 3 hectares dans le secteur du Petit Brûlé, cette unité foncière est actuellement classée en zone agricole au document d'urbanisme en vigueur. Situé à proximité de la RHI Petit Brûlé, il pourrait être aménagé afin de permettre éventuellement la réalisation de logements aidés.
- Chemin Jardin**, terrain porté par l'EPFR dans le secteur de Piton Sainte-Rose, d'une superficie de 12 500 m² dont une partie va accueillir la maison relais pour personnes en difficulté (inscrite dans la PPA), tandis que pour le reste du terrain il convient de reconsidérer la programmation.

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

- Terrain Payet (zone AUd)** : terrain privé d'un hectare situé à Piton Sainte-Rose, dont la programmation n'est pas déterminée et pourrait éventuellement permettre la réalisation de logements aidés.
- Terrain Barau (zone AUst)** : terrain privé de 2 hectares situé au Marocain, dont la programmation n'est pas déterminée et pourrait éventuellement permettre la réalisation de 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 »

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

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

- L'exercice du DPU a été délégué à l'EPFR sur quelques zones. La stratégie de préemption doit faire l'objet d'un Plan d'Action Foncière en partenariat avec l'EPFR afin de déterminer davantage de secteurs susceptibles de compléter l'offre en logement aidé.

6.6 Les autres actions foncières menées par la commune

- Terrain Marine** : ce terrain d'une superficie de 5 800 m², situé à l'arrière port, doit faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ainsi que de l'identification d'un opérateur social afin de permettre une opération de logements aidés.
- Terrain Mogalia** : ce terrain d'une superficie de 5 000 m², situé en centre ville, doit faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre éventuellement une opération de logements aidés.

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

- ZAC Centre Ville, deuxième tranche** : 6,5 hectares à maîtriser avec des négociations engagées par l'EPFR, opération d'ensemble dont le programme résidentiel comportera des logements aidés.
- Inscrite dans le PADD du PLU de Sainte-Rose, **la Ville des Hauts** de la Rivière de l'Est pourrait à terme offrir un important développement urbain pour la commune.

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 de la CIREST de mai 2004;
- 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 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 :

- 120 LLS/LLTS,
- 120 LES,
- 18 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.

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 L'ETAT

L'État s'engage à prioriser sur le territoire de la commune de Sainte-Rose 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 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	120	28 000 €	3 360 000 €
LES	120	37 000 €	4 440 000 €
TOTAL			7 800 000 €*

** 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 III : 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 IV : 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. Un bilan technique sera réalisé deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles Etat-Commune de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage, co-présidé par le maire de Sainte-Rose et le Préfet ou son représentant, 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,

Joseph Bruno MAMINDY PAJANY
Maire de Sainte-Rose



Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion



ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
MAISON RELAIS	SEDRE	LLTS	X				20	20
RHI PITON SAINTE ROSE	SEMAC	LLS		X			30	45
	BOURBON BOIS	LESG		X			15	
ZAC CENTRE VILLE	SEMAC	LESG			X		17	130
		PTZ 40			X		13	
		X			X		60	
		LLS			X		40	
							195	