Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE SALAZIE

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

l'État

et

la commune de Salazie,

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).

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 SALAZIE

1. Les enjeux de la commune

La commune de Salazie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 juillet 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 :

- *Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons et Mare à Vieille Place qui demeurent les secteurs les moins exposés aux risques de mouvements de terrains à l'échelle du cirque,*
- *Ne pas concentrer les opérations de logements sociaux dans les mêmes secteurs et favoriser la production de logements intermédiaires,*
- *Lutter contre l'insalubrité en mettant en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre sur divers sites et notamment les quartiers de Bois de Pomme, Mare à Citrons, Mare à Vieille Place et Hell Bourg.*

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

La situation de Salazie 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 200 logements sur 5 ans, soit **40 par an**, dont **17 logements aidés** (42,5% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 5 LLS/LLTS,
- 11 LES,
- 1 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
Salazie Village	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	33,3	5	1	16,7	15	3	50,0	30	6
Mare à Vieille Place	10	2	20,0	0	0	0,0	15	3	30,0	0	0	0,0	25	5	50,0	50	10
Grand Ilet	14	3	20,0	0	0	0,0	21	4	30,0	0	0	0,0	35	7	50,0	70	14
Hell Bourg	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	20,0	0	0	0,0	40	8	80,0	50	10
Total	**24**	**5**	**12,0**	**0**	**0**	**0,0**	**56**	**11**	**28,0**	**5**	**1**	**2,5**	**115**	**23**	**57,5**	**200**	**40**

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Salazie, 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 **102 logements aidés sur 6 ans**, soit 17 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 :

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

Néanmoins, il est à noter que pour Salazie, commune rurale, la demande en logement se caractérise par un fort besoin en accession à la propriété.

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	30	5
PLS	0	0
LES	66	11
PTZ/PSLA	6	1
Total Logements aidés	**102**	**17**

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

4.1 La Programmation Pluri-Annuelle actualisée en mai 2008

La programmation pluriannuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008/2011) est de 77 logements[1] , 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 25 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	30	42	- 12
PLS	0	0	0
LES	66	35	31
PTZ/PSLA	6	0	6
Total	**102**	**77**	**25**

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 Salazie devrait mobiliser **1,2 hectare** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	0	0	0
Accession	37	1,2	0,2
Total	**37**	**1,2**	**0,2**

* 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 Salazie 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 Salazie, 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

- **Mare à Citrons** : parcelle AL 414 située chemin Filature d'une superficie exploitable de 9 000 m², pour une opération d'habitat comportant 60% de logements aidés.
- **Terrain Morin** : situé à Mare à Vieille Place d'une superficie exploitable de 3 hectares, pour une opération dont la programmation prévoit 20 LLS et 26 LES.
- **Le Radier :** possibilité d'accueillir une opération comprenant 21 LES et 17 maisons de ville.

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

- **Terrain Techer** : ce terrain situé à Mare à Vieille Place, d'une superficie exploitable de 8 000 m², classé en zone AUb, pourrait accueillir une opération comprenant environ 13 logements en accession sociale.

6.3 Les emplacements réservés pour du logement aidé inscrit au PLU

- ER n°15 : 5 429 m², situé à Mare à Vieille Place, pour une opération de logements aidés.
- ER n°19 : 4 000 m², situé à Mare à Vieille Place, pour une opération de logements aidés comportant au minimum 6 LES groupés.
- ER n°31 : 2 726 m², situé au Bélier, pour une opération de logements aidés, mais nécessite la mise en œuvre du DUP car terrain en indivis.
- ER n°35 : 11 810 m², situé à Camp Ouzoux, pour une opération de logements aidés comportant des LES et des LLS.
- ER n°38 : 1 157 m², situé à Hell Bourg, pour une opération de logements aidés de type LLS.
- ER n°42 : 10 270 m², situé à Hell Bourg, pour une opération de logements aidés.

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 plusieurs périmètres d'une superficie globale de 90 hectares. Ce sont environ 12 hectares qui ont été acquis depuis ces dernières années. Ce foncier maîtrisé par la collectivité a permis de compléter l'offre en logement aidé.

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

- Il existe plusieurs terrains de statut privé, actuellement classés en zone agricole au document d'urbanisme en vigueur, qui pourraient accueillir des opérations mixtes pouvant comporter des logements aidés principalement sur les secteurs de Mare à Citrons et Mare à Vieille Place. Néanmoins, leur ouverture à l'urbanisation et la détermination du programme sont liées à la révision du PLU.

BILAN

Les réserves et outils fonciers mis en place par la commune devraient permettre de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013. Les objectifs du PLH font apparaître un besoin nettement plus important de LES. Il est nécessaire, dans la nouvelle programmation, d'intégrer ces éléments.

- 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 :

- 30 LLS/LLTS,
- 66 LES,
- 6 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 essayer de maîtriser, pour les 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 Salazie 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	30	28 000 €	840 000 €
LES	66	37 000 €	2 442 000 €
TOTAL			**3 282 000 €***

** 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.*

Compte tenu des caractéristiques de Salazie et des coûts élevés de construction, une majoration sera proposée. Cette majoration sera calculée selon les deux paramètres suivants :

- la charge foncière de plus en plus élevée (son dépassement revient en général pour la commune) ;
- le coût de construction plus élevé dans les cirques que sur le littoral.

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 Salazie 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,

Stéphane FOUASSIN
Maire de Salazie

Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion

ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
HELL BOURG	NON DEFINI	LLS				X	30	**30**
ILET A VIDOT	SIDR	LESG				X	16	**16**
MARE A VIEILLE PLACE	SEMAC	LESG			X		19	**31**
		LLS			X		12	
							77	