



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de la Réunion



Sainte-Marie

Contrat d'objectifs fonciers en faveur du logement social

entre

L'Etat,

représenté par le Préfet de Région,

et

La Commune de Sainte-Marie,

représentée par son Maire

PREAMBULE

LA MOBILISATION DES RESSOURCES FONCIERES COMME PREALABLE A 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 2000 et cette date afin d'être en mesure d'héberger 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 Evolutifs Sociaux (LES) et Prêts à Taux Zéro (PTZ).

La réalisation de ces logements sociaux accuse depuis quelques années une baisse sensible, et plus inquiétante encore, les perspectives de programmation pluriannuelle sont en forte baisse. Les causes de cette baisse 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 parmi les différentes causes, l'absence de foncier maîtrisé constituait une cause majeure, 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 oeuvre des politiques du logement social, il a été décidé de formaliser entre les communes et l'Etat un engagement sous la forme du présent « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social » (COF).

La situation, de Sainte-Marie, analysée au travers du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CINOR, est la suivante.

Après analyse des besoins et le potentiel de la commune en logement, le PLH Intercommunal de 2001 avait fixé comme objectif une production annuelle de 3055 logements sur 6 ans, soit 509 par an, dont une proportion de 45 % de logements aidés, répartis comme suit entre locatif social (26 %), LESG (7 %) et PTZG (12 %).

A l'issue de 6 ans, échéance du PLH, il apparaît que la production de logements (source PC délivrés) a été, avec 1675 logements autorisés au lieu de 3055, très fortement inférieure (45 %) à l'objectif initial.

S'agissant du logement aidé neuf (source SILOGIA livraison de logements aidés), 258 ont été réalisés, au lieu des 1390 prévus, ce qui représente une proportion d'à peine 16% au lieu des 45% prévus.

La part prise par le locatif social, avec 229 logements livrés au lieu de 800, accuse un déficit de 571 logements, et sa part dans la production est de (13%), très inférieure aux objectifs initiaux (26%).

S'agissant des autres produits sociaux, ceux-ci ont été produits en quantité très fortement inférieurs aux objectifs : le LES (hors diffus) n' a représenté que 4% (au lieu des 7%), et le PTZ moins de 1% (au lieu de 12%).

1 - Besoins en logements et foncier correspondant sur la commune de Sainte- Marie :

Au regard des besoins en logement importants de habitants de Sainte-Marie, des obligations de la loi SRU (20% de locatif social), de la dynamique constatée sur les 6 dernières années et des capacités d'urbanisation de la commune, la commune et l'Etat considèrent qu'il est nécessaire de produire 2280 logements sur 6 ans (soit 75% de l'objectif de 3055 fixé par le PLH de 2001), avec une proportion de logements aidés toujours de 45%, ce qui représente 570 logements, selon la répartition suivante: 25% de locatif social(soit 570 logements), 7% de PLS (160), 7% de LES groupés (160) et 6% de PTZ (136). La répartition des différents produits logement entre les grands quartiers reste inchangée (cf. tableau n°1 « Objectifs »).

La réalisation de ces logements aidés nécessite a minima de mobiliser, à raison d'une densité moyenne de 51 logements à l'hectare, de l'ordre de 19 hectares sur 6 ans.

2 - Capacité de la commune à accueillir ces logements :

Ces objectifs sont ambitieux mais le potentiel d'urbanisation de la commune permet désormais largement de les atteindre:

- Le potentiel d'urbanisation au sein des zones déjà bâties est d'une façon générale important dans les villes réunionnaises, et il a été constaté depuis 10 ans que plus de 50% de la production de logements se réalise au sein de la tâche urbaine existante.
A Sainte-Marie, le potentiel en densification reste relativement élevé, la commune présentant à la fois un tissu peu dense, ce qui constitue un potentiel de renouvellement urbain important, et un nombre important de dents creuses.

- Le secteur de Beauséjour sera à même d'accueillir 1600 logements dans les années à venir.

3 - Situation en matière de programmation de logements sociaux, de maîtrise foncière et de terrains à mobiliser pour le logement social sur la commune de Sainte Suzanne :

A ce jour, la situation en terme de programmation pluri-annuelle de logements sociaux (PPA) et de maîtrise du foncier pour les opérations future à court terme (6 ans) est la suivante :

- 1) La programmation pluriannuelle de logements sociaux (PPA) à 4 ans (2008 – 2012) est de 445 logements, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 44% de l'objectif, tous produits aidés confondus.
- 2) Dans ces conditions au terme des 6 ans à venir le déficit prévisible est de 571 logements.
- 3) Il n'y a pas de réserves foncières publiques ou parapubliques (commune ou opérateurs) identifiées pour du logement social.
- 4) Il n'y a pas au POS d'emplacements réservés pour du logement social ou de « clause logement social ».
- 5) Cependant la commune a identifié un potentiel théorique de l'ordre de 90 ha de foncier, à même de recevoir, après un important travail, de produire 610 logements,

ce qui représente ajouté à la PPA permettrait avec 1055 logements d'atteindre (et même dépasser de 29 unités) l'objectif à 6 ans de réaliser 1026 logements aidés.

4 - Principes du « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Social »

Le contrat est un dispositif destiné à inciter les communes à s'engager dans une action foncière volontaire et précise en faveur du logement social en contre-partie d'une garantie des crédits LBU.

Pour la commune, cette action consiste en la mise en oeuvre d'une politique foncière volontariste, consistant entre autres actions, à la mobilisation de l'ensemble des outils à sa disposition destinée à maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'objectif de production des logements sociaux, à savoir :

- Dans les PLU : mise en place d'emplacements réservés et de la « clause logement social » ;
- Mise en oeuvre du Droit de Prémption Urbain ;
- Création de ZAD et de ZAC.

La conformité de l'action communale aux objectifs de réalisation de logements sociaux est mesurée à deux niveaux :

- 1^{er} niveau : conformité de l'action foncière proprement dite de la commune, dont la réalité est mesurée par le stock de foncier maîtrisé à même d'accueillir la production des 1026 logements sociaux nécessaires sur les six années suivantes. Ce stock mobilisable à court terme est mesuré au moyen des cinq indicateurs décrits au chapitre précédent.
- 2^{ème} niveau : conformité de la production de logements sociaux, laquelle est mesurée par le nombre cumulé de logements financés annuellement.

Pour l'Etat, dès lors que les objectifs annuels du COF sont atteints, celui-ci s'engage notamment à prioriser les demandes de subvention LBU déposées par la commune et à accompagner et faciliter les politiques d'urbanisation mises en oeuvre.

CONTRAT

- Considérant le PLH de la CINOR en date de décembre 2001 ;
- Considérant le PLU ;
- Considérant la Programmation Pluri-Annuelle en cours validé au CDH de fin d'année ;
- Considérant le potentiel théorique de foncier mobilisable à moyen terme par la commune ;

ARTICLE I : ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

La commune s'engage à réaliser sur 6 ans, **1026 logements sociaux** et à permettre aux différents opérateurs de maîtriser le foncier aménagé nécessaire à leur réalisation.
Ces logements se répartissent comme suit :

- 570 LLS/LLTS,
- 160 PLS,
- 160 LES,
- 136 PTZ.

Ces objectifs ont été identifiés par la commune comme devant être réalisés sur 6 ans de 2008 à 2012 selon une répartition par quartier tenant compte de choix d'aménagement, de mixité et de capacité réceptrice des divers quartiers précisés dans le tableau en annexe.

Pour parvenir à cet objectif, la commune s'engage à mener une politique foncière active, notamment en mobilisant massivement tous les outils à sa disposition, emplacements réservés, clause logement social, ZAD, ZAC, DPU.
La mobilisation de l'ensemble de ces outils fonciers devra permettre à minima la maîtrise de 19 pour les 6 années suivantes en faveur du logement social.

ARTICLE II: ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'Etat s'engage à prioriser sur le territoire de la commune de Sainte-Marie 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 production de logements sociaux neufs fixés par la Commune nécessitent sur 6 ans un montant de subvention LBU de :

19 107 905€.

Par ailleurs, considérant que le maintien d'une production stable de logements sociaux est fortement dépendant des capacités d'aménagement de la collectivité, l'Etat 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'Etat s'engage à aménager dès que possible les dispositions du FRAFU social afin de favoriser sensiblement en terme de taux ou de plafonds les communes signataires d'un COF et en respectant les termes.

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 maximum de 6 ans :

- Les logements sociaux identifiés dans la programmation pluriannuelle de logement (CDH) ;
- 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.

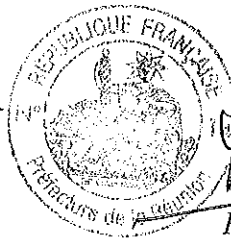
Un comité de pilotage co-présidé par le maire de Sainte-Marie et le Préfet se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Sainte Marie, le 30 DEC 2007



Le Maire de Sainte-Marie

Jean-Louis LAGOURGUE



Le Préfet de la Réunion

Pierre-Henry MACCIONI