Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Réunion

SAINTE SUZANNE

Contrat d'objectifs fonciers
en faveur du logement social

entre

L'Etat,
représenté par le Préfet de Région,

et

La Commune de Sainte-Suzanne,
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).

S'agissant plus particulièrement de la commune de Sainte-Suzanne, il ressort du bilan des 5 dernières années au regard des objectifs fixés par le PLH intercommunal de la CINOR de 2001que la production de logements a été, avec 295/an au lieu des 234 prévus, nettement supérieure (de+ 26 %) à l'objectif initial. La part prise par le locatif social a elle aussi été sensiblement supérieure (avec 79/an soit 27%) aux objectifs initiaux (+23%). Cet effort considérable de production de locatif social a permis à la commune, qui pour mémoire ne possédait que 100 logements locatif sociaux en 1990, d'en comporter actuellement 1306, ce qui représente 21,3% de son parc de résidences principales.
S'agissant des autres produits sociaux, si le LES diffus a pris la part qui lui était assignée, les autres produits logements sociaux n'ont pas atteint les niveaux de production escomptés : le LES groupé avec en moyenne 5 logement par an a représenté 1.5% de la production au lieu des 5 % prévus, tandis que le PTZ a contribué pour moins de 3% (estimation) de la production au lieu des 15% prévus.
Ainsi la production totale de la commune en matière de logement social accuse un déficit quantitatif modéré (-15%, soit 102 logements) sur les objectifs fixés pour les 5 dernières années.

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

La commune de Sainte-Suzanne estime que pour répondre aux besoins de sa population elle doit au cours des 6 années à venir (donc à échéance 2013) produire annuellement de l'ordre de 260 logements dont 46%, soit 115, de logements sociaux, constitués de 21% de locatif social, 5% PLS, 10% LES et 10% PTZ. L'ensemble des logements est réparti par produits et par quartiers en fonction d'objectifs de mixité sociale et urbaine.
Ces objectifs quantitatifs sont largement issus des documents de planification en vigueur (PLU, PLH). On peut, à partir de ces documents, estimer que pour réaliser ces logements sociaux il est nécessaire de mettre à leur disposition, à raison d'une densité moyenne de 48 logements à l'hectare, de l'ordre de 14 hectares sur 6 ans.

2 - Capacité de la commune à accueillir ces logements:

Ces objectifs sont ambitieux mais le potentiel d'urbanisation actuel de la commune permet 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-Suzanne, 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.

- Les zones d'urbanisation futures identifiées par le Plan d'Occupation des Sols en vigueur le permettent.

3 – Actions de la commune de Sainte-Suzanne en faveur du logement social à 6 ans:

1) Programmation: La programmation pluri-annuelle de logements sociaux (PPA) de logements sociaux à venir est de 328 logements, ce qui représente 46% des 718 nécessaires.
2) Réserves foncières: Il n'y a pas de réserves foncières pour du logement social (que se soit commune ou opérateurs).
3) Documents d'urbanisme:Il n'y a pas au POS d'emplacements réservés pour du logement social ni de « clause logement social».
4) Terrains potentiel identifiés : Un potentiel de 31 ha de foncier a été identifié par la commune comme susceptible de produire d'ici 6 ans 554 logements, ce qui ajouté à la PPA dépasse de 164 l'objectif à 6 ans.

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 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 lui permettant de 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 Préemption Urbain et de DUP
- Création de ZAC
- Création de ZAD
- Ces actions sont à même de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des logements sociaux.

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

- Objectif de maîtrise du foncier:
- mesure par le niveau de maîtrise par la commune, sur 6 ans et en année glissante, du foncier nécessaire à la réalisation de 115 logements sociaux par an. Ce stock de foncier mobilisable à court terme est mesuré au moyen des quatre indicateurs décrits au chapitre précédent.
- Objectif de réalisation de logements sociaux: conformité à l'objectif de production de logements sociaux (mesurée par le nombre de logements sociaux financés).

Dès lors que ces deux objectifs annuels du COF sont atteints, celui-ci s'engage notamment à prioriser les demandes de subvention LBU déposées par la commune.

CONTRAT

Considérant le PLH de la CINOR en date de décembre 2001,
Considérant le POS d'avril 2001,
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 1er : ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

La commune s'engage à réaliser sur 6 ans 718 logements sociaux et à permettre aux différents opérateurs de maîtriser le foncier aménagé nécessaire à leur réalisation.
Ces logements se répartissent comme suit :

- *328 LLS/LLTS*
- *78 PLS,*
- *156 LES,*
- *156 PTZ*

Ces objectifs ont été identifiés par la commune comme devant être réalisés de 2007 à 2012 (6 ans), 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, DUP.
La mobilisation de l'ensemble de ces outils fonciers devra permettre a minima la maîtrise de 14 hectares pour les 6 années suivantes (en années glissantes) 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 Suzanne 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: 2 134 725 €.

Produit	Objectifs 6 ans	Subvention moyenne/ logt	Besoins Subvention sur 6ans
LLS/LLTS	328	25563	
LES	156	28 358	
Total			**2 134 725**

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 potentiels issus de la « clause logement social » du PLU,
- Les logements sociaux prévus dans les opérations à créer dans les 6 ans à venir.

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 Suzanne et le Préfet se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Sainte Suzanne, le 7 décembre 2007

LE PREFET

Pierre Henry MACCIONI

Le Maire de Sainte-Suzanne,

Le Préfet de la Réunion,