

Contrat d'objectifs fonciers en faveur du logement social

entre

l'État,

le Territoire de la Côte Ouest

et

la commune de Trois-Bassins,

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 les communes, 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 ».

LA SITUATION DE LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS

1. Les enjeux de la commune

Actuellement, en l'absence de station de traitement des eaux usées permettant d'assainir le centre bourg de Trois-Bassins, il est difficile d'envisager un développement urbain cohérent et maîtrisé de la ville. Néanmoins, la réalisation d'une station d'ici 2011 devrait permettre de programmer des opérations d'ensemble sur le bourg. Dans l'attente de cet équipement, la politique de maîtrise foncière doit être poursuivie et traduite dans les prescriptions du document d'urbanisme de la commune.

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

La situation de Trois-Bassins 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 790 logements sur 5 ans, soit **158 par an**, dont **76 logements aidés** (48% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 18 LLS/LLTS,
- 4 PLS,
- 37 LES,
- 17 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	20	4	20,0	0	0	0,0	12	2	12,0	10	2	10,0	58	12	58,0	100	20
Bois de Nèfles	70	14	20,0	20	4	5,7	105	21	30,0	35	7	10,0	120	24	34,3	350	70
Montvert	0	0	0,0	0	0	0,0	50	10	50,0	0	0	0,0	50	10	50,0	100	20
Grande Ravine	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	50,0	0	0	0,0	10	2	50,0	20	4
Piveteau	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2	50,0	0	0	0,0	10	2	50,0	20	4
Souris Blanche	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	40	8	20,0	160	32	80,0	200	40
Total	90	18	11,4	20	4	2,5	187	37	23,7	85	17	10,8	408	82	51,6	790	158

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

Au regard des importants besoins en logement des habitants de Trois-Bassins, 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 **456 logements aidés sur 6 ans**, soit **76 logements aidés par an**. Ces besoins ont été établis en reconduisant les objectifs du PLH en concertation avec différents partenaires et sous réserve des résultats issus de la prochaine révision du PLH.

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

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

Estimation des besoins (2008 -2013)		
	Total	L/an
LLS/LLTS	108	18
PLS	24	4
LES	222	37
PTZ/PSLA	102	17
Total Logements aidés	456	76

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 155 logements¹, ce qui permettrait, si elle était entièrement réalisée de couvrir seulement 34% 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 **301 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	108	25	83
PLS	24		24
LES	222	77	145
PTZ/PSLA	102		102
Produit aidé non identifié	-	53	-53
Total	456	155	301

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.

En l'absence d'assainissement collectif, les capacités de densification de la commune de Trois-Bassins sont actuellement faibles. Ainsi, il est raisonnable de retenir une densité globale de 15 logements à l'hectare. Dans cette hypothèse, la commune de Trois-Bassins devrait mobiliser **20,0 hectares** pour la production de ces logements aidés.

Evaluation foncière nécessaire			
	Nb de logements	Foncier en ha*	Ha/an*
Locatif	107	7,2	1,2
Accession	194	12,8	2,2
Total	301	20,0	3,4

* estimation foncière réalisée à partir d'un ratio de 15 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 Trois-Bassins dispose d'un certain 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 Trois-Bassins, le potentiel en densification et de renouvellement urbain existe dans les secteurs peu denses ainsi que sur de nombreuses dents creuses.

6.1 Les réserves foncières publiques disponibles pour du logement aidé

- ☐ **Parcelles AE 497, AK 27 et AK 1035**, d'une superficie totale de 2,5 hectares, maîtrisées par l'EPFR, susceptibles d'accueillir des logements aidés dans le cadre d'une programmation qui reste à déterminer.
- ☐ **Terrain SDR en centre ville**, mais dont l'absence de desserte en assainissement public ne permet pas de produire une opération d'ensemble équilibrée financièrement malgré son classement en zone d'urbanisation future au POS.

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

- ☐ Il n'y a plus de disponibilité dans les zones à urbaniser pour une production 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)

- ☐ Le DPU est exercé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune. La stratégie de préemption doit faire l'objet d'un « Plan d'Action Foncier » en partenariat avec l'EPFR afin de déterminer les secteurs susceptibles de compléter l'offre en logement aidé.

6.6 Les autres actions foncières menées par la commune

- ☐ En partenariat avec l'EPFR, la commune a identifié plusieurs parcelles représentant une superficie totale de 20 hectares. Ces terrains situés au sein du tissu urbain existant ou à proximité immédiate, doivent faire l'objet de négociation en vue de leur acquisition. La mobilisation de ce foncier complètera notamment l'offre en logement aidé.
- ☐ Terrains avec des « occupants sans titre » : intervention pour contrôler ce foncier. La procédure a été engagée et devrait permettre, entre autre, de réaliser des logements locatifs sociaux.

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

- ❑ **ZAD de Bois de Nêfles** : par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007, la commune de Trois-Bassins sollicite l'Etat pour la création d'une ZAD de 28,8 hectares sur le secteur de Bois de Nêfles considéré comme la future porte d'entrée sur la commune de la route des Tamarins.
- ❑ **ZAD de Montvert** : par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007, la commune de Trois-Bassins sollicite l'Etat pour la création d'une ZAD de 21 hectares sur le secteur de Montvert considéré comme l'extension naturelle du centre ville.

BILAN

Les réserves foncières actuelles ne permettent pas de couvrir les besoins en logements aidés d'ici 2013. Néanmoins, la poursuite des actions engagées par la collectivité devrait permettre de maîtriser davantage de foncier pour la production de logements aidés.

CONTRAT

- Considérant le PLH du TCO validé le 21 mars 2005 ;
- Considérant le POS en vigueur ;
- Considérant la Programmation Pluri-Annuelle en cours validé au 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 :

- 108 LLS/LLTS,
- 24 PLS,
- 222 LES,
- 102 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.

ARTICLE II : ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

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.

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 Trois-Bassins 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	108	28 000 €	3 024 000 €
LES	222	37 000 €	8 214 000 €
TOTAL			11 238 000€*

** 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.

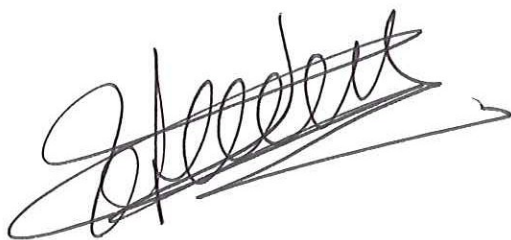
Un comité de pilotage co-présidé par le maire de Trois-Bassins, le Préfet ou son représentant et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Fait à Saint-Denis, le 11 juillet 2008,

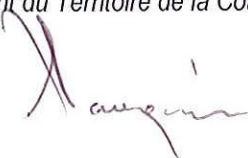


en présence de M. Yves JEGO, Secrétaire d'Etat chargé de l'Outre-Mer,

Roland RAMAKISTIN
Maire de Trois-Bassins



Jean-Yves LANGENIER
Président du Territoire de la Côte Ouest



Pierre-Henry MACCIONI
Préfet de la Réunion



ANNEXE 1 : PPA actualisée en mai 2008

OPERATION	OPERATEUR	PRODUITS	2008	2009	2010	2011	Lgt	Total
LES GERANIUMS	SIDR	?			X		53	53
MONTVERT (HORS RHI)	SICA HR	LESG	X				2	2
RHI BOIS DE NEFLES	SHLMR	LESG		X			8	8
RHI MONTVERT	NON DEFINI	LESG		X			12	92
	NON DEFINI	LESG				X	55	
	NON DEFINI	LLTS		X			25	
							155	