

# Programme Local de l'Habitat

## Programme des actions



### I. Document adopté

Par délibération N°2005-25/C2-5  
Conseil Communautaire du 21/03/05

# SOMMAIRE

---

INTRODUCTION .....	1
<b>PREMIERE PARTIE : .....</b>	<b>2</b>
<b>L’EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS .....</b>	<b>2</b>
I. EVALUATION QUANTITATIVE .....	3
I.1. Rappel de la méthode .....	3
I.2. La formulation de trois hypothèses de cadrage .....	4
I.3. Synthèse des trois hypothèses .....	8
II. DEFINITION DE LA NATURE DES PRODUITS.....	9
II.1. Réflexions à partir de la nature des besoins .....	9
II.2. Traduction en nombre de logements et commentaires .....	13
<b>DEUXIEME PARTIE : .....</b>	<b>15</b>
<b>REPARTITION DE LA PROGRAMMATION SUR LE TERRITOIRE DU TCO .....</b>	<b>15</b>
I. PRECISIONS METHODOLOGIQUES .....	16
II. RAPPEL DE QUELQUES CARACTERISTIQUES DE L’HABITAT SUR LE TCO.....	19
II.1. La taille des ménages et la présence ou non d’un parc locatif.....	19
II.2. La dynamique de construction privée par quartier .....	21
II.3. La problématique de l’habitat insalubre .....	23
III. LES DIAGNOSTICS ET LES ORIENTATIONS A L’ECHELLE DES QUARTIERS : EXTRAIT DES MONOGRAPHIES .....	24
III.1. Le Port : entre renouvellement et développement.....	25
III.1. Le Port : entre renouvellement et développement.....	25
III.2. La Possession : gérer des espaces stratégiques .....	33
III.3. Saint-Paul : la recherche de l’équilibre dans le développement .....	43
III.4. Trois-Bassins : participer d’une nouvelle phase développement.....	65
III.5. Saint-Leu : maîtriser l’attractivité .....	71
IV. SYNTHESE COMPARATIVE DE LA PROGRAMMATION ET DES POTENTIELS .....	80
IV.1. La capacité réceptrice des quartiers ou potentiels d’accueil de logements.....	80
IV.2. Programmation et objectifs généraux.....	81
IV.3. Positionnement des communes dans l’ensemble du TCO .....	82
IV.4. Habitat et aménagement du territoire .....	85
IV.4. Habitat et aménagement du territoire .....	85
<b>TROISIEME PARTIE : .....</b>	<b>90</b>
<b>LE PROGRAMME TRANSVERSAL DES ACTIONS.....</b>	<b>90</b>
I. METTRE EN OEUVRE LA PROGRAMMATION .....	91
I.1. L’action foncière est un préalable.....	91

I.2.	Les processus de montage des projets et la participation communautaire .....	94
I.3.	Les objectifs de densités et les formes urbaines .....	95
II.	ACTIVER UNE POLITIQUE D'AMELIORATION .....	97
II.1.	L'amélioration de la connaissance .....	98
II.2.	L'amélioration des dispositifs en place .....	99
II.3.	Les autres actions liées à l'amélioration du parc des logements.....	101
III.	CIBLER L'ACTION DU TCO SUR UN CERTAIN NOMBRE DE CLIENTELES SPECIFIQUES .....	102
III.1.	Le logement des personnes âgées .....	102
III.2.	Le logement des personnes handicapées.....	104
III.3.	L'hébergement d'urgence et temporaire.....	105
III.4.	Le logement des agriculteurs .....	106
III.5.	Le logement des familles migrantes .....	107
III.6.	Le logement des étudiants .....	108
IV.	OBSERVER, SUIVRE, EVALUER.....	109
IV.1.	Le suivi de la programmation et de ses effets : vers un observatoire.....	109
IV.2.	Organiser le suivi et l'animation avec la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement.....	111
IV.3.	Se mettre en situation de gérer les aides à la pierre déconcentrées.....	112

## INTRODUCTION

---

Le programme des actions fait suite à un diagnostic partagé en novembre 2003.

Le processus de projet s'est largement appuyé sur une concertation partenariale et communale. Partenariale, pour la définition d'un certain nombre d'actions sur des thématiques spécifiques (amélioration du parc, clientèles particulières..) communale pour tout le travail de répartition spatiale dans les 40 quartiers qui composent le TCO. Ce travail très complet est d'ailleurs restitué par ailleurs dans des **monographies des quartiers**.

Il supposera néanmoins que soient conduites d'autres études à caractère opérationnel, qui préciseront le détail et les conditions complètes de faisabilité des opérations de développement urbain préconisées à l'échelle de l'agglomération.

Le PLH a vocation à définir une politique de l'habitat pour 6 ans, la programmation constitue une part essentielle, et d'autant plus à la Réunion où les besoins sont quantitativement considérables.

Les difficultés de mise en œuvre du projet sont grandes et l'on sait avant de commencer qu'il faudra mobiliser toutes les énergies et toutes les ressources financières disponibles ou à créer pour parvenir aux objectifs.

Le préalable est la capacité à créer des réserves foncières pour faire : tous les moyens et outils disponibles doivent impérativement être mobilisés pour cela.

Le second élément est aussi impératif : équiper ces terrains. En effet, les perspectives de programmes supposent la mise en chantier de travaux d'équipements du territoire très lourds avec en particulier la création d'un système d'assainissement adapté aux différents contextes.

Il est bien clair dans l'esprit de tous les décideurs que les habitants, les ménages sont et seront là, d'une manière ou d'une autre. La mobilisation de tous est impérative, il faut **plaider la cause de l'aménagement de ce territoire** – comme de l'ensemble de la Réunion - **devant toute assemblée réceptive à ces questions**. Il en va des conditions suffisantes et décentes du logement de la population.

L'anticipation est bien sûr fondamentale. Le territoire montre à ce titre sa capacité à réagir, au plan réglementaire au moins, aux besoins de développement urbain des 6 prochaines années...mais la suite n'est pas encore écrite. La mise en œuvre du SCOT du TCO et la nécessaire révision du SAR devront rapidement pourvoir à cette anticipation du moyen et long terme.

**PREMIERE PARTIE :**  
**L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS**

---

## I. EVALUATION QUANTITATIVE

---

### I.1. Rappel de la méthode

En matière de prospective, il est désormais admis que l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées qui permettent de fixer un objectif.

Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de la politique mise en œuvre (notamment programmation de logement) par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 10 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important.

La méthode utilisée est simplifiée à l'extrême, et ne s'appuie que sur les grandes composantes, sans entrer dans le détail que les démographes de l'INSEE savent bien manipuler. Avec l'expérience, cela ne change rien au final car les variables qui concernent notamment les migrations sont appréciées moins « scientifiquement ».

Tout d'abord, les calculs seront réalisés à l'horizon 2010, soit 11 ans à partir du recensement de la population. Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels**.

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- **les besoins des ménages en résidences principales**, c'est le résultat le plus direct de l'accroissement démographique et concomitamment de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage)

Il s'exprime par la formule suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'habitants estimé en 2010} - \text{nombre de résidences principales en 99}}{\text{taille des ménages en 2010}} \times 11 \text{ (années)}$$

- **les besoins du marché** : c'est la traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires utiles à la fluidité du marché. Cela représente au plus 10 % des constructions supplémentaires.

Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

% de logements vacants dans le parc en 1999	+	% de résidences secondaires dans le parc en 1999	X	Besoins annuels en résidences principales
---	---	--	---	---

- **les besoins du parc** : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien qui est un facteur considérable à prendre en compte. On se rappelle qu'il a été de 1,5% du parc des résidences principales de 1990, et que les besoins sont importants sur le terrain. Le renouvellement de parc suppose une reconstruction. Si non, on est dans le champ de l'amélioration ou de la réhabilitation pour ce qui concerne le parc social ancien.

## I.2. La formulation de trois hypothèses de cadrage

Au préalable, il faut souligner que **cette programmation s'entend tous types de logements confondus** : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant, ...

Une programmation de PLH doit être réalisée pour 6 ans, au moins, depuis la mise en œuvre de la loi Urbanisme et Habitat. Dans la mesure où il s'agit d'**un rythme annuel** à partir de données 1999, les objectifs annuels sont réalisés à l'horizon 2010, pour être cohérents avec les autres prospectives en cours sur l'agglomération. Cela correspond en outre à deux périodes triennales.

Trois hypothèses sont proposées pour cadrer ces besoins :

- une hypothèse « fil de l'eau », classique, qui poursuit les évolutions observées entre 1990 et 1999 dans le TCO, selon les mêmes indicateurs et rythme d'évolution : elle devient l'hypothèse haute,
- une hypothèse « basse », construite sur la base des prospectives démographiques mise au point par l'INSEE pour le TCO, en retenant le scénario médian,
- une hypothèse calée sur les résultats départementaux de la période 1990 - 1999.

## **Hypothèse « FIL DE L'EAU » : maintien des rythmes observés entre 1990 et 1999**

Cette hypothèse présuppose sur la période 1999-2010 un maintien des rythmes et des tendances propres au TCO sur la période passée. Elle permet de voir comment s'établissent les besoins de logements pour une population toujours plus nombreuse.

### ↗ **Les besoins liés à l'évolution démographique**

La population continue de croître à un rythme de 2,15% par an :

→ **population 2010 : 227 325**

La taille des ménages diminuait de 1,46% par an sur la dernière période intercensitaire (rythme inférieur à celui du département). On considère que cette diminution se poursuit jusqu'en 2010 :

→ 2,91 personnes.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2010 :

$$\frac{227\ 325}{2,91} - 52\ 564 = 2\ 323 \text{ logements}$$

Les besoins strictement liés à la décohabitation et plus largement au desserrement des ménages sont de 841 logements par an.

### ↗ **Les réserves pour la fluidité du parc**

Le cumul des parts des résidences secondaires et des logements vacants est de 8,7% en 1999.

Le principe retenu est de maintenir, dans la production future, un volume de logements qui contribuera à favoriser la fluidité sur le marché.

Pour 2010 :  $2\ 323 \times 8,7\% = 202$  logements par an

### ↗ **Les besoins en renouvellement**

Le taux de renouvellement sur la dernière période intercensitaire était de 1,45% annuel, applicable à l'ensemble du parc de résidences principales de 1999.

Ainsi, 762 logements par an devraient être construits pour remplacer définitivement le parc ancien et /ou dégradé.

### **Synthèse hypothèse « fil de l'eau »**

### **Besoins annuels – horizon 2010**

Besoins liés à l'évolution démographique	2 323
Réserve pour la fluidité du parc	202
Besoins liés au renouvellement du parc	762
<b>TOTAL</b>	<b>3 287</b>



## Hypothèse « basse » : appuyée sur les prospectives médianes de l'INSEE pour le TCO (scénario 3)

Cette hypothèse construite pour le TCO correspond au scénario central, n°3. Il mise sur un ralentissement de la croissance et tasse très sensiblement le rythme de diminution des ménages.

### ↳ Les besoins liés à l'évolution démographique

La population croît à un rythme inférieur évalué à 1,69 % par an :

→ population 2010 : **216 394 habitants**

La taille des ménages diminuerait au rythme de 1,03% par an, (rythme faible, très inférieur à la dernière période intercensitaire).

→ taille des ménages 2010 : 3,06

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2010 :

$$\frac{21\ 6\ 394}{3,06} - 52\ 564 = 1\ 650 \text{ logements}$$

Les besoins strictement liés au desserrement des ménages sont de 566 logements par an.

### ↳ Les réserves pour la fluidité du parc

Le taux de 9,7% est retenu :

→ pour 2010 : 165 logements par an.

### ↳ Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement retenu par l'INSEE est de 0,7%, applicable à l'ensemble du parc de résidences principales de 1999.

Ainsi, 358 logements par an devraient être construits pour remplacer le parc ancien et / ou dégradé.

## Synthèse hypothèse basse

## Besoins annuels - horizon 2010

Besoins liés à l'évolution démographique	1 650
Réserve pour la fluidité du parc	165
Besoins liés au renouvellement du parc	358
<b>TOTAL</b>	<b>2 173</b>

## Hypothèse tendancielle : application des résultats départementaux 1990-1990

Cette hypothèse consiste à appliquer au TCO les grandes orientations observées à l'échelle départementale au cours de la décennie 90-99, c'est-à-dire à « calmer » le rythme de croissance, tout en ne niant pas l'attractivité du territoire.

### ↗ Les besoins liés à l'évolution démographique

Le rythme d'accroissement, inférieur à celui du TCO sur la même période, est de : 1,87 % par an :

→ population 2010 :           **220 564**

La taille des ménages diminuait en moyenne de 1,57% par an sur la dernière période intercensitaire.

→ taille des ménages 2010 :   2,88

Ainsi, les besoins annuels pour absorber l'évolution démographique sont pour 2010 :

$$\frac{220\ 564}{2,88} - 52\ 564 = 2\ 183 \text{ logements}$$

Les besoins strictement liés à la décohabitation sont de 900 logements par an, bien plus que la seconde hypothèse.

### ↗ Les réserves pour la fluidité du parc

Le taux de 10% est retenu.

Pour 2010 :     2 183 x 10% = 219 logements par an.

### ↗ Les besoins en renouvellement

Dans cette hypothèse, le taux de renouvellement retenu est de 1,3% annuel. On a alors un rythme de 683 logements construits par an pour renouveler le parc (rappel : 6 248 logements repéré insalubres dans le TCO par l'AGORAH en 1999). Ce qui signifierait que l'on résorbe l'insalubrité actuelle en 10 ans.

## Synthèse hypothèse médiane

## Besoins annuels - horizon 2010

Besoins liés à l'évolution démographique	2 183
Réserve pour la fluidité du parc	219
Besoins liés au renouvellement du parc	683
<b>TOTAL</b>	<b>3 085</b>

### I.3. Synthèse des trois hypothèses

Types de besoins	Hypothèse « fil de l'eau » de l'agglomération	Hypothèse « basse » appuyée sur les prospectives de l'INSEE	Hypothèse tendancielle : application des résultats départementaux
Besoins liés à l'évolution démographique	2 323 70,7 %	1 650 75,9%	2 183 70,8 %
Dont desserrement	841 25,6 %	566 26 %	900 29,2%
Réserves pour la fluidité du parc	202 6,1 %	165 7,6 %	219 7,1 %
Besoins liés au renouvellement du parc	762 23,2 %	358 16,5 %	683 22,1%
TOTAL	3 287	2 173	3 085

**L'hypothèse de l'INSEE** apparaît très basse et conduit à une diminution du rythme de construction ( 2 228 logements par an dans la décennie précédente). La prise en compte des besoins de desserrement est minimale et elle table d'une part sur une croissance démographique lente, improbable pour le TCO d'ici 2010 et d'autre part sur un niveau de renouvellement insuffisant<sup>(1)</sup>.

**L'hypothèse « fil de l'eau »** indique que si les grandes tendances ne changent pas sur le TCO, le besoin global de constructions augmente du fait du poids de population : + 47,5% par rapport à la période précédente. La prise en compte des besoins de desserrement sur une population plus nombreuse conduit à ce résultat et on note également la proportion considérable du renouvellement de parc, qui est, au travers des opérations de RHI engagées ou projetées, un objectif majeur des communes du TCO.

**L'hypothèse tendancielle aboutit elle aussi à une hausse importante de la construction** (+ 32,5% par rapport à 90-99). Elle corrige ou lisse certaines composantes de l'évaluation (moindre croissance de la population, renouvellement un peu plus modéré) et aboutit à un objectif élevé mais qui semble cohérent avec l'expression des besoins et la réalité de ce territoire.

Ces hypothèses se situent toutes au-dessus de la construction des 10 dernières années, dont on disait qu'elles avaient été bonnes en termes d'effort d'aménagement et de réalisation de logements. Cela indique tout d'abord que l'agglomération est importante et que le poids démographique actuel génère à lui seul une amplification des besoins.

Il y a ensuite des questions de choix à assumer au travers d'une ambition sur telle ou telle composante de l'évaluation :

- sur le desserrement des ménages en premier lieu, principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir,
- sur le renouvellement de patrimoine et la mise à niveau de confort des logements, qui est la deuxième responsabilité des collectivités locales en matière de logements.

Retenir l'objectif de **3 000 logements par an** paraît le cœur de cible - ambitieux mais nécessaire - pour cette agglomération du TCO.

<sup>(1)</sup> Dans ses prospectives réalisées pour le TCO, l'INSEE a également tendance à minorer ce besoin : dans tous les scénarios, il est estimé à 358 logements par an soit 1/30<sup>ème</sup> du parc des « habitations de fortune et cases traditionnelles » présents dans le TCO en 1999.

## II. DEFINITION DE LA NATURE DES PRODUITS

---

L'objectif annuel à retenir peut donc se situer autour de 3 000 logements nouveaux par an (pour la globalité des besoins). C'est à partir de ce chiffre objectif qu'ont été déclinées les grandes typologies de produits :

- les logements locatifs aidés, allant du très social (le plus important) à l'intermédiaire (plus marginal, mais on tient compte de la perspective de la mise en place du PLS à la Réunion dans les mois qui viennent),
- l'accession très sociale, avec le LES qui continue d'être une réponse en diffus très satisfaisante ainsi qu'une alternative dans la mise en œuvre des RHI nombreuses sur le territoire du TCO,
- les produits d'accession intermédiaire, constituent assurément un besoin spécifique des ménages réunionnais en cours d'évolution de cursus résidentiel, aujourd'hui mal pris en compte faute d'une politique forte et incitatrice<sup>(1)</sup>.
- le champ du privé, qui en fait large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession libre individuel (lotissement, détachements parcellaires...) que du collectif en accession ou encore comme résultats d'investissements locatifs défiscalisés. Il est difficile d'évaluer leur nombre a priori, nous tentons de le faire au travers de la dynamique du marché privé dans les quartiers.

### II.1. Réflexions à partir de la nature des besoins

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- les besoins de desserrement des ménages, basé sur l'évolution de la structure des ménages : de 25,6 à 29,2% de la production selon les 3 hypothèses présentées
- les besoins en renouvellement du parc ancien ou insalubre : de 16,5 à 23,2 %
- les besoins liés à la croissance démographique : de 41,6 à 49,9%
- les besoins en terme de fluidité nécessaire au marché : de 6,1 à 7,6 %

En revenant sur chacun d'entre eux, il est possible d'aboutir à une programmation par grand produit et de proposer ainsi une ventilation et une estimation des grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins (locatif social, LES, accession intermédiaire aidée type PTZ, privé (locatif et accession, remise en marché de logements vacants).

Cela ne présume pas encore ni de la forme urbaine que cela peut prendre ni de la répartition spatiale. C'est en effet le travail par quartier qui permet d'évaluer, **selon une méthode empirique** – il n'y a pas de modélisation possible en la matière- la capacité du quartier à recevoir telle ou telle catégorie de logements compte tenu des logements existants, de la demande, de son niveau d'équipement... Cela est fait au cas par cas et cela donne au final une idée de la répartition possible sur le territoire.

---

(1) D'après une enquête « tracking » d'IPSOS qui cumule plus de 10 000 interviews depuis avril 2002, et qui concerne près de 2 500 ménages du TCO, il y aurait :

- 37 % des ménages qui déclarent avoir un revenu net compris entre 750 et 1 500 € et ils sont 36 % dans cette catégorie de revenus à être locataires à l'heure actuelle
- 18,5% des ménages qui déclarent avoir un revenu net compris entre 1 500 et 3 000 € et ils sont 21,6 % dans cette catégorie de revenus à être locataires à l'heure actuelle

## ➤ Le desserrement des ménages : environ 30 % de la production future

Sur la période précédente, le desserrement n'a représenté que 26% de la production en logements et cela a été jugé insuffisant.

L'objectif de 30 % de logements pour satisfaire les besoins de décohabitation est élevé, mais le retard est important encore et il serait bon de dynamiser la production pour les années qui viennent, afin de permettre aux jeunes – notamment - de s'installer. Toutes les enquêtes indiquent des phénomènes de sur occupation des logements.

- Profil de la demande

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation...
- personnes âgées ...

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces clientèles.

L'étude des parcours résidentiels a montré les difficultés rencontrées par les jeunes, étudiants ou actifs, en voie de décohabitation.

L'accès au parc locatif social leur est très difficile, faute notamment de produits disponibles. La forte part des jeunes parmi les demandeurs auprès de bailleurs sociaux témoigne pourtant de véritables besoins émanant d'une tranche de la population où la précarité est répandue (un quart des allocataires du RMI a moins de 29 ans).

D'autres types de logements en location (intermédiaire, privé), peuvent capter une partie de cette demande. C'est le cas par exemple des jeunes ménages sans enfants, pour lesquels le parc locatif privé peut représenter une porte de sortie de la cellule familiale d'origine.

- Evaluation de la part des produits

Locatif aidé	50 %
LES	5 %
Accession intermédiaire (PTZ)	5 %
Marché privé (accession/ locatif)	40 %

En l'absence de structures spécifiques suffisantes pour les publics isolés, jeunes ou vieux, l'accent est mis sur la production de **locatif aidé** pour tenter de répondre ainsi à la moitié des besoins de desserrement. La poursuite des réflexions par thème aidera à valider l'opportunité de créer des produits spécifiques et réservés à certaines clientèles.

Cette orientation est d'autant plus cruciale que **l'accession**, même aidée, semble être une solution très rarement envisageable à ce stade du parcours résidentiel. La production de ce type de produit sera limitée, pour tenir compte de la faible adéquation au public concerné, ainsi que des difficultés croissantes de financement de telles typologies.

Le **marché privé** devrait également être mis à contribution, via le développement de produits de défiscalisation. Ceux-ci permettent, d'une part, d'offrir des loyers plafonnés et donc accessibles à certaines catégories (ménages d'actifs sans enfants), d'autre part, ils commencent à aboutir à des reventes, notamment de petits logements (à Saint-Paul par exemple).

### ↗ **Le renouvellement du parc ancien ou insalubre : environ 23 % de la production future**

Au cours de la période précédente, ce sont 25 % des logements produits qui ont été destinés au renouvellement du parc ancien.

Cet effort a porté ses fruits en grande partie et la politique de renouvellement a besoin d'être poursuivie. A elles seules, les multiples opérations de RHI engagées sur les différentes communes du TCO, vont être à l'origine d'une part importante du renouvellement.

- Profil des besoins

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire
- aux logements détruits pour diverses raisons (inconfort, opération d'urbanisme, illégalité...)
- aux logements ayant changé de destination

- Evaluation de la part des produits

Locatif aidé	35 %
LES	25 %
Accession intermédiaire	10%
Marché privé (accession/ locatif)	30 %

Le motif du renouvellement impose une réflexion sur **l'offre très sociale** qui peut être proposée sur le territoire.

Faisant souvent suite à la destruction de logements jugés trop anciens, insalubres ou illégaux, le relogement s'inscrit nécessairement dans une démarche sociale qui doit permettre de maintenir l'habitant dans un certain mode de vie et de relations. Les produits en accession individuelle (aidée principalement et dans une moindre mesure intermédiaire) sont de ce fait courants.

Au même niveau, le locatif social reste une solution privilégiée pour les ménages les moins solvables et surtout pour ceux qui ne sont pas déjà propriétaires.

La reconstruction privée (*individuelle ?*) a également sa place dans ce dispositif de sortie d'un parc insalubre.

### ↗ **Le solde lié à la croissance démographique : environ 40 % de la production future**

La production de logements liée à la croissance démographique vient par déduction des autres catégories de besoins (renouvellement et desserrement). C'est l'offre de logements qui fera au final le résultat démographique.

- Profil de la demande

Toutes les catégories de ménages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel dans le TCO, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions.

- Type de logements pouvant répondre à ces ménages

Il est proposé ici de privilégier le principe du cursus résidentiel classique, qui consiste à évoluer du locatif vers l'accession, ce que les ménages du TCO plébiscitent et mettent en œuvre de fait.

Pour ce motif, la part de la croissance absorbée par le **parc locatif** devrait être très faible.

En raison des difficultés croissantes pour produire des logements en **accession très sociale**, les LES ne pourront plus être l'un des principaux chemins vers la propriété.

L'offre en **accession intermédiaire** est assurément une demande importante de la part des ménages et doit pouvoir être développée à l'avenir. Dans un contexte de rareté croissante du foncier, ce type de produit devra être proposé de plus en plus souvent en résidentiel de type collectif, des typologies adaptées et attrayantes pour les ménages restant à inventer.

Le **marché privé** est censé satisfaire la grande majorité des demandes issues de la croissance démographique : pour les revenus supérieurs, c'est une solution déjà répandue, en accession individuelle ou collective, facilitée par la défiscalisation.

La progression dans le parc locatif privé est également possible pour les ménages avec enfants, dès lors que leurs revenus sont de type intermédiaire.

- Evaluation de la part des produits

Locatif aidé	5 %
LES	5 %
Accession intermédiaire / PTZ	20 %
Marché privé	70 %

#### ⇒ **La fluidité du marché : environ 7 % de la production future**

La fluidité du marché consiste à prévoir finalement une marge de manoeuvre par rapport aux évolutions du reste du parc.

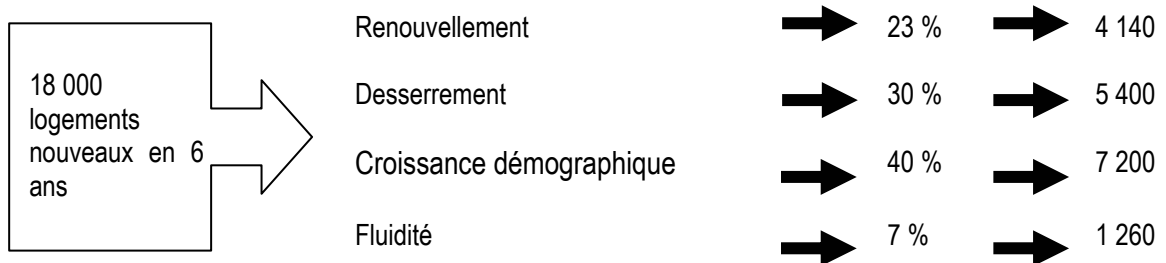
Ainsi, elle est estimée équivalente selon les segments de marché qui tous, peuvent concourir à cette fluidité.

Locatif social	25 %
LES	25 %
Accession intermédiaire	25 %
Marché privé	25 %

## II.2. Traduction en nombre de logements et commentaires

Les hypothèses de travail qui ont été proposées et qui n'ont pas suscité de désaccord conduisent à la synthèse suivante : en six ans, l'agglomération du TCO doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 18 000 logements.

Ces 18 000 logements répondent à :



En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :

	Renouvellement	Desserrement	Croissance démographique	Fluidité	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif aidé, dont intermédiaire (type PLS)	1 449	2 700	360	315	4 824	804	27 %
LES : accession sociale	1 035	270	360	315	1 980	330	11 %
Accession intermédiaire (type PTZ)	414	270	1 440	315	2 439	407	14 %
Marché privé (accession/ locatif)	1 242	2 160	5 040	315	8 757	1 460	49 %
<b>TOTAL</b>	4 140	5 400	7 200	1 260	18 000	3 000	100%



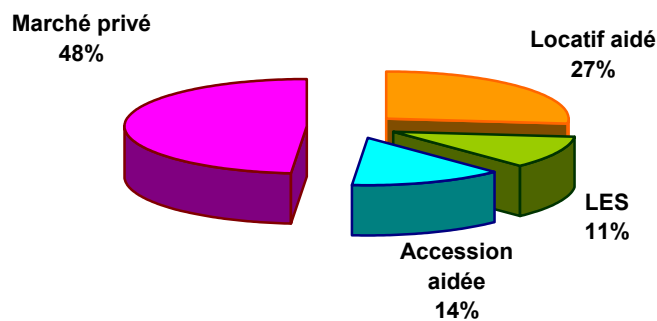
Il faut bien préciser que cette ventilation globale doit être affinée par typologie de logements, formes architecturales, densités et par quartier. En effet, tous les produits ne peuvent pas être réalisés dans tous les quartiers. Seule une étude au cas par cas, à l'occasion des programmes opérationnels pourra définitivement caler cette programmation indicative. Toutefois, le programme des actions précisera les orientations en terme de produits physiques du logement, de typologies, voire de niveaux de loyers souhaitables en fonction des différents contextes rencontrés.

La production de logements dans le TCO doit veiller à se diversifier. Le programme des actions identifie des clientèles spécifiques à considérer mais d'une manière générale, les logements sociaux se doivent de répondre à une demande elle-même très sociale sur ce territoire comme sur les autres.

La structure globale de l'offre à venir, telle qu'elle est suggérée dans le tableau ci-dessous, propose des prises de position par rapport au contexte actuel et des évolutions significatives en matière de politique du logement :

- la recherche d'une mixité des réponses et des solutions logements quelle que soit la nature des besoins,
- la poursuite de l'effort consacré à la production de locatifs aidés, pour répondre à la demande de décohabitation très importante parmi les jeunes ménages notamment,
- la prise en compte du segment de l'accession aidée tout aussi importante dans l'offre produite que le seul locatif,
- la nécessité de résorber l'habitat insalubre et de fournir une réponse durable aux difficultés de vie liées à la qualité du logement

	Objectif de programmation	Rappel des réalisations antérieures (1990-99)
Locatif social	27 %	25,4 %
LES	11 %	15,5 %
Accession intermédiaire	14 %	5 %
Marché privé (accession/ locatif)	49 %	54,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>



Dans la comparaison des objectifs aux résultats des années précédentes, on remarque :

- une continuité (à peine accentuée) de la production de locatif social
- un tassement de la construction en LES, lié à une augmentation conséquente du coût du foncier, qui ne permet pas d'envisager de façon réaliste la poursuite des volumes précédemment produits, même si on doit le regretter au plan social,
- une forte augmentation de la production en accession intermédiaire, qui doit permettre de répondre aux besoins liés à la croissance démographique et qui peut jouer sur le fluidité dans le parc locatif (social notamment) existant.

**DEUXIEME PARTIE :**  
**REPARTITION DE LA PROGRAMMATION SUR LE**  
**TERRITOIRE DU TCO**

---

## I. PRECISIONS METHODOLOGIQUES

---

Bien que ces éléments aient été précisés à différentes reprises ou divers lieux, il est important de rappeler la méthode et certains principes qui ont été utilisés pour parvenir à cette programmation territorialisée.

En tout premier lieu, l'importance du territoire (qui est traité également d'un quartier à l'autre) ne peut conduire dans le cadre du PLH à des études très fines ou de précision pré-opérationnelles. Il restera, dans la continuité du PLH à établir des programmes d'aménagement détaillés. La relative « impatience » manifestée par les acteurs communaux et les opérateurs de l'habitat ne doit pas faire oublier les objectifs assignés à un PLH : il programme mais il ne fait pas.

Cependant, pour que le PLH ait un caractère le plus proche possible de l'opérationnel, la méthodologie prévoit un travail détaillé par quartier, qui a été conduit dans une collaboration étroite avec les collectivités. A été réuni le maximum des informations disponibles connues concernant le quartier, ses caractéristiques socio-économiques, son parc de logements, son équipement, ses projets. A partir de cette matière première, une évaluation quantitative et qualitative des potentiels du quartier pouvait être approchée. Bien sûr, il reste du chemin à parcourir avant que ne sortent effectivement de terre des programmes de logement : repérages précis du foncier, acquisitions, études techniques, affinage de la programmation par typologie de logements au regard de la demande enregistrée dans le quartier (aujourd'hui mal connue)... c'est l'objet des études de faisabilité et préalables à l'aménagement.

En particulier, il est important de repréciser quatre notions :

- **L'évaluation de la dynamique privée** : il s'agit d'un indicateur très simple qui est une expression approchée d'un rythme de construction privée résultant de la variation des résidences principales entre 1990 et 1999, à laquelle on enlève le parc locatif social construit sur la même période. On peut dire qu'il s'agit d'un rythme plancher puisque ce solde de construction ne tient donc pas compte du renouvellement de parc. L'objectif de cet indicateur est de donner un repère quantitatif aux responsables des communes pour qu'ils travaillent, infléchissent ou augmentent les perspectives de construction sur le quartier, au regard notamment du document d'urbanisme et des espaces disponibles.
- **L'évaluation de la capacité réceptrice du quartier** : elle prolonge l'exercice précédent. Il s'agit d'apprécier en grandes masses, la capacité d'accueil globale du quartier, compte tenu à la fois de l'estimation de la poursuite du rythme privé mais aussi de la connaissance des projets d'aménagement plus ou moins aboutis. On obtient un chiffre objectif, certainement approximatif, mais qui permet d'avoir une idée de la faisabilité globale de la programmation. Il est clair que le PLH n'a pas vocation, compte-tenu de la méthode retenue pour l'élaborer, de corriger ces évaluations avec la possibilité d'assainir, la possibilité d'acquérir du terrain et celle de mettre en œuvre les programmes. On vérifie en fait la constructibilité des quartiers. Ramené à l'échelle du TCO, cela permet de voir si les documents d'urbanisme sont compatibles aujourd'hui avec les besoins de programmation de logements.
- **La connaissance de la programmation** : dans le département, la DDE a mis en place un suivi de la programmation avec son tableau de bord (PPA). Sont identifiés tous les projets et opérations de logements susceptibles de financement par l'Etat. Le travail par quartier s'est donc naturellement enrichi de cette information laquelle a été validée en comité départemental de l'habitat de décembre 2003. L'évaluation de la programmation en cours qui est une notion importante pour vérifier l'écart entre objectifs et projets repose donc sur cette connaissance de la PPA, corrigée cependant d'informations complémentaires communiquées par les communes.
- **Les orientations préconisées en termes de programmation**. Les monographies des quartiers proposent également une orientation en terme de types de logements à réaliser et va même jusqu'à proposer un pourcentage. Il ne s'agit pas d'un modèle où à partir de quelques indicateurs chiffrés et moulés on obtiendrait une ventilation précise par catégorie de logements. Il s'agit d'une approche qualitative, empirique, qui repose sur l'analyse générale des spécificités du quartier (socio-économie, équipements, capacité de

faire) et qui croise à la fois les objectifs généraux définis pour le TCO et les volontés affichées de la commune pour intervenir sur ce quartier. Les pourcentages obtenus constituent des objectifs, ils sont susceptibles d'évolutions avec les études préalables d'aménagement des quartiers qui devront être conduites. Disons qu'il s'agit d'un cahier des charges à creuser.

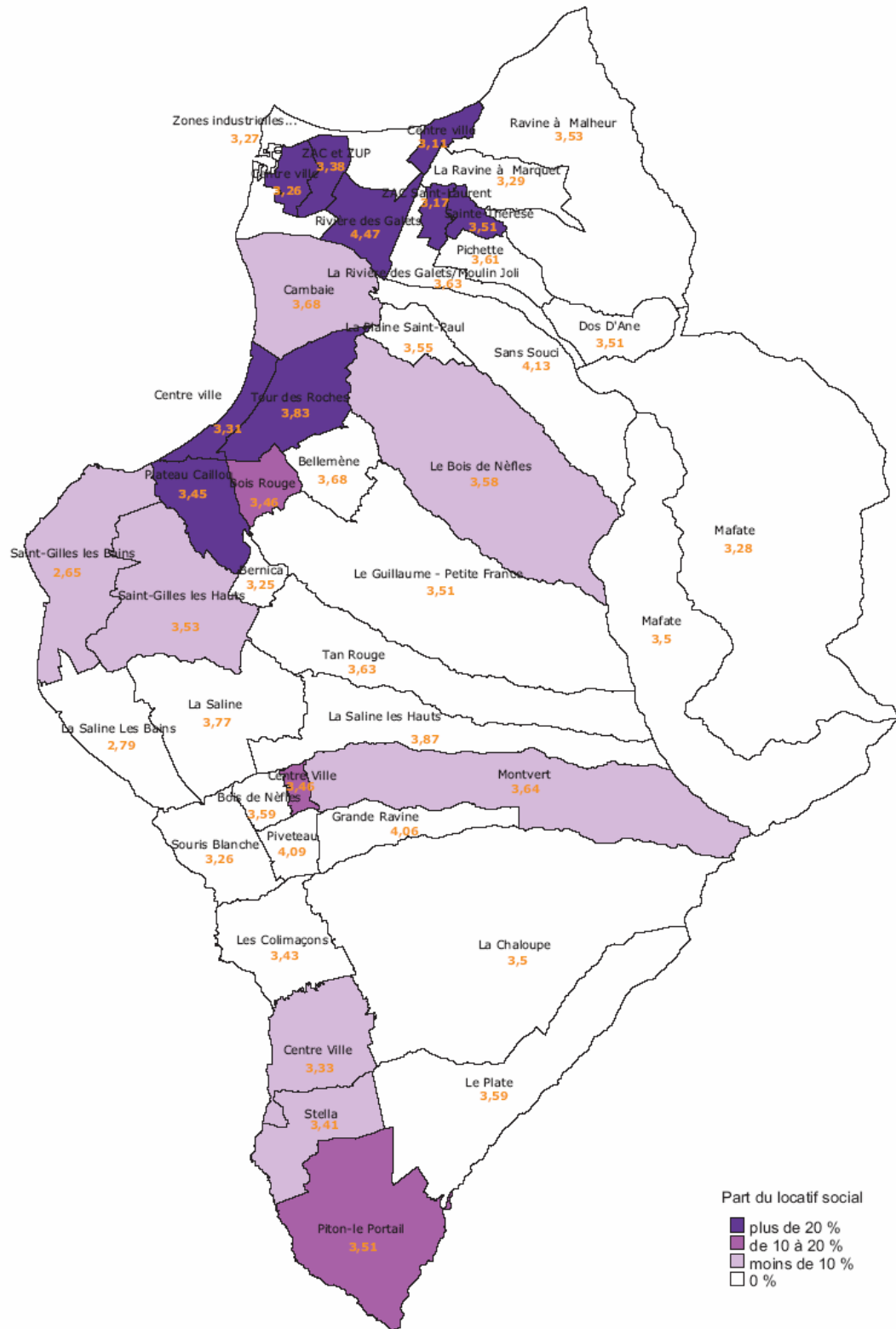
#### **Remarque à propos des produits logements et notamment du locatif intermédiaire**

La programmation de logement répartit les besoins par grandes catégories de logement. Pour ce qui concerne le locatif, il n'est pas donné d'objectifs particuliers pour le créneau de l'intermédiaire.

En effet, pour l'instant, le produit PLS (Prêt Locatif Social) n'est pas disponible à la Réunion. De notre point de vue, ce n'est pas une absolue nécessité, l'urgence porte bien sur la production d'un habitat locatif social voire très social, pour répondre aux ménages en grande précarité, majoritaire.

Cependant, le travail par quartier nous a tout de même permis de dire s'il était opportun ou non d'envisager un produit de niveau intermédiaire en locatif. On le retrouve donc dans les monographies à titre indicatif, il peut permettre de proposer une plus grande diversité de l'habitat à l'échelle des quartiers. Mais comme il rejoint les produits issus de la défiscalisation loi Girardin (40% avec plafond de prix au m<sup>2</sup>) nous estimons que les collectivités locales ont d'autres sujets d'investissement que les logements locatifs intermédiaires.

Taille des ménages par quartier en 1999 et part du logement social



Part du locatif social  
 ■ plus de 20 %  
 ■ de 10 à 20 %  
 ■ moins de 10 %  
 □ 0 %

3,43 : Taille des ménages



## II. RAPPEL DE QUELQUES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT SUR LE TCO

---

Des cartes thématiques sont proposées pour croiser les faits majeurs de l'habitat sur le TCO, qui président aux orientations de programmation quartier par quartier.

- La taille des ménages et la présence de parc locatif social,
- L'habitat insalubre recensé et la priorité d'intervention ressentie et/ou accordée eu égard aux projets,
- La dynamique privée des quartiers constatée sur les dix dernières années : ce qui se passent réellement sur les quartiers et donc ce à quoi l'on peut s'attendre pour l'avenir. Cela permet de cadrer des quantités qui sont difficiles à appréhender spontanément,

Ce sont en effet ces éléments d'état des lieux qui influent sur les évolutions et les perspectives de développement tant qualitatives que quantitatives.

### II.1. La taille des ménages et la présence ou non d'un parc locatif

#### **Parc locatif social :**

Basé sur l'enquête EPLS de la DDE parue en janvier 2003, réactualisé auprès des communes au dernier trimestre 2003. Cette base comprend l'ensemble des logements du parc social en location.

N'y sont pas comptabilisés les Logements Très Sociaux LTS, pour ceux qui ne sont pas encore vendus.

La part du locatif social, calculée en pourcentage, représente le rapport entre le parc social de 2003 et le parc de résidences principales de 1999. Ce pourcentage est donc à considérer avec précaution, car il est de ce fait sur-évalué. En effet, un nouvel état des résidences principales le ramènerait à une valeur inférieure.

Cette première carte vise à rappeler la faiblesse du parc locatif aidé, ainsi que sa relative concentration sur ce vaste territoire. En outre, rapprochée de la taille des ménages, on mesure l'importance des efforts à fournir pour favoriser la décohabitation au plus près des besoins, en particulier dans les Hauts.

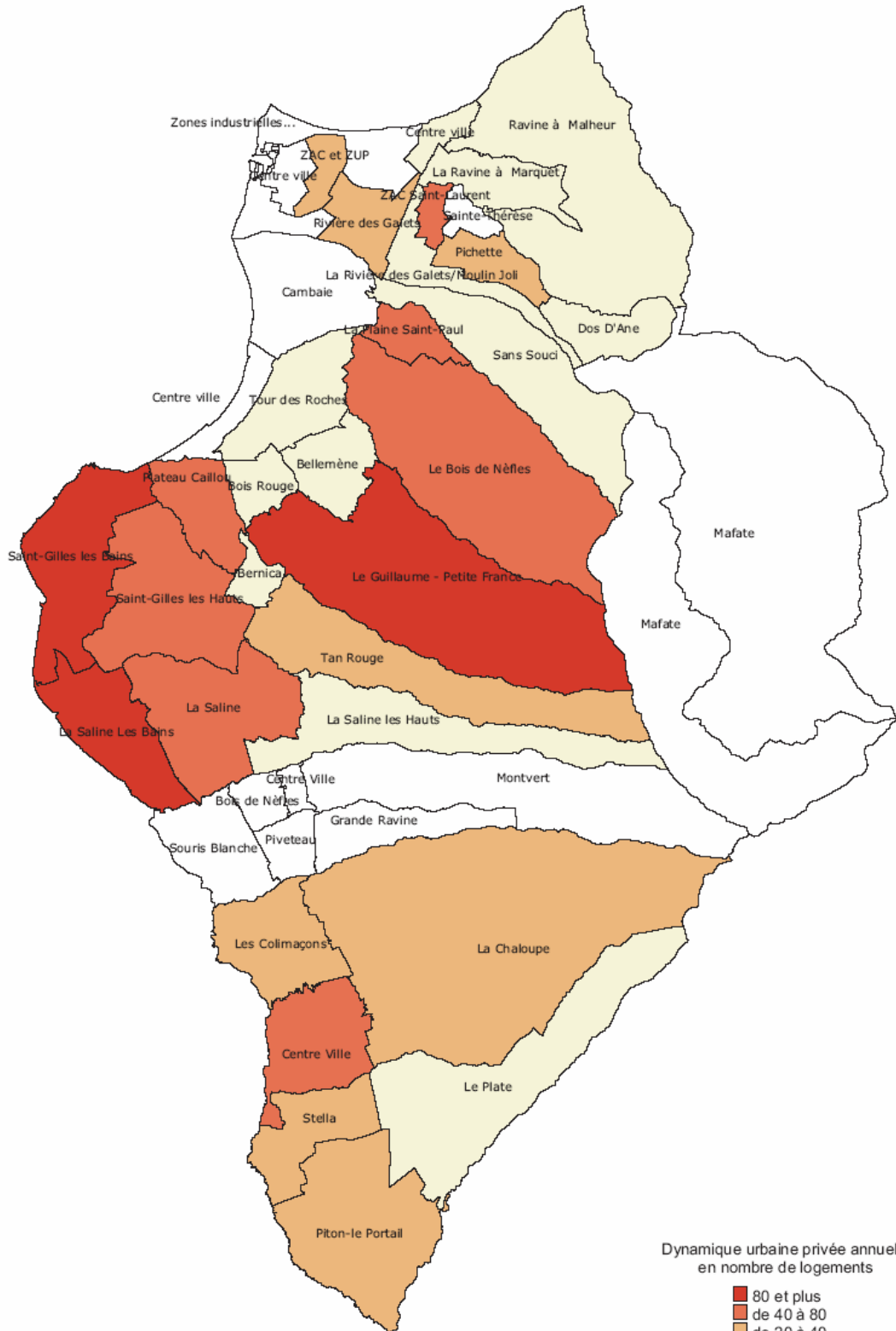
La carte montre que seuls les centres-villes présentent un parc conséquent, supérieur à 20% des résidences principales. Encore faut-il exclure les centres de Trois-Bassins ou de Saint-Leu où ce parc occupe une place plus faible.

Hors des secteurs littoraux, l'offre locative sociale est presque toujours inexistante, sauf :

- au Port où le logement social fait partie intégrante de l'organisation des différents quartiers,
- dans le secteur de Bois de Nèfles, Bois Rouge et Saint-Gilles les Hauts à Saint-Paul
- à Trois Bassins.

Ainsi de nombreux bourgs situés sur les mi-pentes se trouvent totalement dépourvus d'offre locative, alors même que beaucoup d'entre eux connaissent des taux de croissance importants (c'est le cas du Guillaume ou du Bernica à Saint-Paul, des Colimaçons à Saint-Leu). Cette situation crée de forts obstacles à la décohabitation des ménages, dont la taille reste en moyenne élevée dans ces secteurs. Elle est par exemple supérieure à 3,7 à Bellemène ou à la Saline, ce dernier quartier ayant pourtant une taille conséquente avec plus de 9 000 habitants.

## Evaluation de la dynamique de construction par quartier pour la période 1990-1999



Dynamique urbaine privée annuelle en nombre de logements

- 80 et plus
- de 40 à 80
- de 20 à 40
- de 10 à 20
- moins de 10



## II.2. La dynamique de construction privée par quartier

**Dynamique privée** : il s'agit de l'ensemble du solde des résidences principales entre 1990 et 1999, dont on retranche les logements locatifs aidés construits sur cette période. Le résultat obtenu est ramené à un chiffre annuel, indicateur d'une dynamique privée.

Cette carte resitue chaque quartier au cours de la période 1990-1999, pour ce qui concerne la dynamique privée des quartiers, laquelle constitue le point fondamental de la croissance de l'habitat dans le TCO.

Cela confirme notamment les secteurs qui ont le plus accueilli de logements privés au cours de la dernière période intercensitaire et notamment, la zone balnéaire de Saint-Paul et les Hauts de Saint-Paul et de Saint-Leu.

C'est principalement sur le territoire de Saint-Paul qu'on identifie des quartiers où la construction a été forte : les quartiers balnéaires et celui du Guillaume-Petite France sont les seuls à avoir connu un rythme supérieur à 80 logements par an. Sur la période 1990-1999. Dans une moindre mesure, les quartiers des mi-pentes (La Saline, Saint-Gilles les Hauts et Plateau Caillou) ont également connu un rythme soutenu.

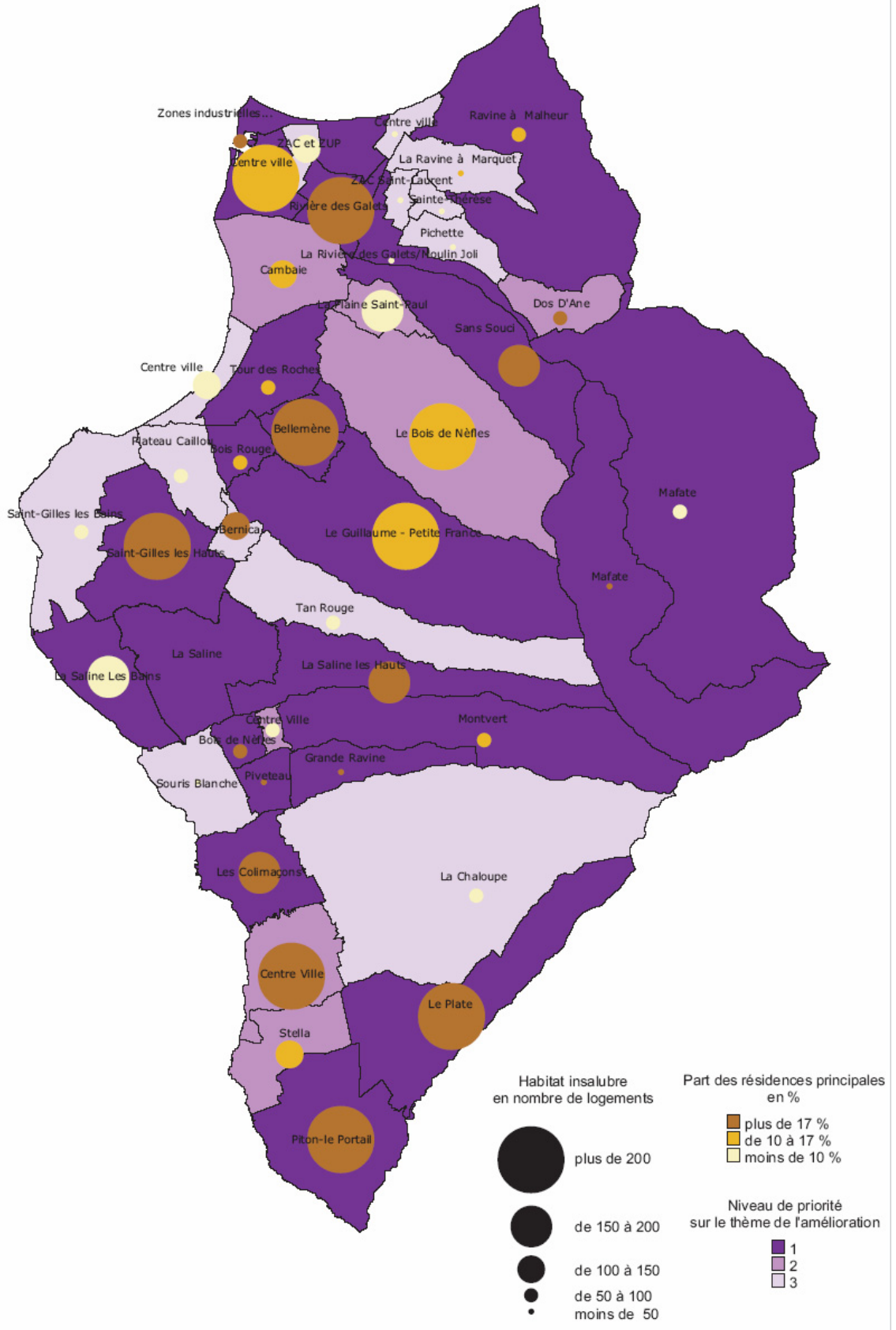
Une certaine dynamique est également notable sur la commune de Saint-Leu, à un rythme relativement homogène dans les différents quartiers, le centre-ville se distinguant un peu.

On retrouve à la Possession des secteurs où le rythme privé a été entretenu par les opérations d'aménagement global comme à Sainte-Thérèse ou encore Pichette, qui s'est développé de manière plus spontanée.

Au Port, les opérations de renouvellement ont également entraîné un certain nombre de constructions libres, bien qu'en quantité plus réduite.



# Habitat insalubre recensé en 1999 et priorité d'intervention dans le cadre de la politique d'amélioration



### II.3. La problématique de l'habitat insalubre

La comptabilisation de l'habitat insalubre est tirée du recensement des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre mené par l'AGORAH en 1999. Ce recensement a été à l'époque principalement fondé sur un repérage visuel et ses résultats sont de l'avis de nombreux techniciens communaux, sujets à caution. Néanmoins il permet de donner des ordres de grandeur en la matière et de repérer les principaux sites touchés. Ne sont pris en compte que les logements en état mauvais à très mauvais, sachant que l'AGORAH distingue également une catégorie de logements en état moyen.

Cette carte qui reprend les résultats de l'enquête ZHPI de l'AGORAH en 1999, révèle bon nombre de situations précaires dont la politique de l'habitat se doit de tenir compte.

Les ronds signifient le nombre de logement et le pourcentage des résidences principales.

L'aplatissement suggère un ordre de priorité d'intervention, qui n'est autre que le résultat des opérations engagées ou envisagées et la nature de l'insalubrité résiduelle lorsqu'elle n'est pas prise en charge globalement.

A travers la variété des zones géographiques touchées, on peut distinguer l'hétérogénéité des situations d'insalubrité recensées sur le TCO. Les secteurs les plus éloignés dans les Hauts sont souvent fortement concernés. En proportion, ce sont toujours plus de 10% des résidences principales qui présentent des problèmes. Il s'agit principalement de situations de précarité rurale.

Sur les secteurs des mi-pentes, plus peuplés, la situation n'est pas moins préoccupante. A Saint-Paul, si le centre n'est pas trop concernés, les bourgs secondaires de Saint-Gilles les Hauts ou la Saline plus de 20% de résidences touchées.

Les centres-villes à proprement parler sont moins touchés que dans d'autres secteurs, à l'exception notable du centre de Saint-Leu qui devrait faire l'objet d'une dynamique de revitalisation parallèle à ses développements périphériques. La zone de Rivière des Galets présente, entre les deux communes du Port et de la Possession un taux également inquiétant qui recouvre des situations d'insalubrité forte. Des procédures de RHI sont en cours qui devraient venir à bout de cet ancienne et difficile situation.

### **III. LES DIAGNOSTICS ET LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DES QUARTIERS : EXTRAIT DES MONOGRAPHIES**

---

Des monographies détaillées ont été élaborées à l'échelle des quartiers et font l'objet d'une restitution séparée, accompagnée des plans utiles.

Toutefois, pour ne pas perdre les grands traits de diagnostic ainsi que les orientations préconisées, les 43 quartiers des cinq communes qui composent le TCO, sont décrits ci-après.

Une synthèse des grandes options communales est également proposée en introduction du détail par quartier, présentés du Nord au Sud.

### III.1. Le Port : entre renouvellement et développement

La commune du port réunit près de 40 000 habitants en trois grands types d'espaces urbains (3 quartiers pour le PLH). Elle dispose d'un petit territoire, lequel accueille des ménages en situation sociale souvent difficile, mais également une importante zone d'emplois qui attire des actifs de l'ensemble de l'île et en particulier du territoire du TCO.

Avec un parc de logements sociaux record, l'enjeu pour cette commune est sans aucun doute d'introduire progressivement d'autres types de logements pour d'autres catégories de ménages afin de favoriser une plus grande mixité. La perspective de stratégies résidentielles plus complexe à l'avenir, compte tenu des mouvements migratoires domicile-travail, encourage de travailler dans ce sens au Port. En outre, les difficultés de proposer ailleurs une offre adaptée aux ménages dits intermédiaires » renforce l'intérêt de cette orientation en terme de marché. La situation actuelle de l'habitat au Port fait partie intégrante des orientations de politique que la commune souhaite mettre en œuvre.

La commune doit faire face à une nécessité **toujours pressante de résorber l'habitat insalubre**, encore très présent malgré les efforts importants qui ont été portés sur cet objectif de longue date.

Aujourd'hui, cette difficulté majeure se double de la **présence dans un grand nombre de ces logements de populations migrantes**, en surpeuplement manifeste, ce qui rend impossible le relogement sur place. Premier témoin de ces évolutions communes à un grand nombre d'autres collectivités dans le département, la commune du Port est particulièrement soucieuse de trouver des réponses à ce problème croissant.

Cette problématique concentre une grande partie des besoins de logements au Port, qui nécessite également que soient pris en compte les besoins de décohabitation que les procédures de RHI mettent en lumière. Les dispositifs et énergies se concentrent sur cet objectif toujours fondamental.

Sur les quartiers plus anciens, on aura deux types d'orientations pour la commune :

- **les quartiers d'habitat social** (ZUP, ZAC et quartiers SIDR...) doivent faire l'objet à la fois d'une attention voire d'une vigilance en terme de gestion de l'occupation. Les attributions sont très sérieusement réalisées, dans le souci constant d'optimiser chaque mutation. La commune dispose d'un vrai recul sur ses pratiques, les ajuste en permanence...le PLH n'aura pas à intervenir de manière plus fine sur cette question très étudiée au Port et pour un patrimoine qui ne souffre pas de dérèglement majeur. Le patrimoine vieillissant est pris en charge avec des études pré-opérationnelles détaillées qui permettent de prendre des décisions. La problématique de la revente doit être abordée avec précaution car la demande et surtout l'occupation par les occupants reste très sociale...
- **les quartiers centraux du Port** accueillent un habitat plus diversifié, généralement moins dense et assez souvent dégradé. Ils font l'objet d'un Programme de Renouvellement Urbain dont l'objectif est de doter le Port d'un centre urbain, dense et confortable. Il s'adosse à un ambitieux programme de reconquête du Front de Mer avec le projet ville et Port. L'ensemble vise une diversification de l'offre de logement, allant vers une ouverture dans un premier temps à des ménages disposant de revenus du travail moyens et pourquoi pas, des ménages plus aisés, notamment ceux qui travaillent au Port, dans ses zones d'activités. Les programmes sont à l'étude de manière fine dans le cadre notamment du projet « Mail de l'Océan », où ont été déclinées les possibilités de diversifier l'offre.

Ces enjeux importants et impliquant financièrement pour la commune nécessitent une concentration de moyens, qui serviront une stratégie de reconquête et de diversification.

La commune pourrait également ouvrir à l'urbanisation des espaces plus « évidents », par exemple la future ZAC Mascareigne pourrait accueillir d'autres types de logements tels de la case individuelle en accession à la propriété...mais cela viendrait concurrencer les projets de renouvellement du centre, qui n'en ont pas besoin. Ces espaces sont donc prévus d'être développés, mais dans un terme plus lointain si possible.

Il faut souligner enfin la poursuite des aménagements du quartier de la Rivière des Galets, seul véritable quartier intercommunal dans le TCO, où ce qui se passe au Port a des impacts, et réciproquement, sur ce qui se passe à la Possession.

<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>Centre Ville/SATEC/SIDR</b>
LLS : 61 % Habitat précaire : 11 %	13 084 habitants

### ➔ Diagnostic

Le secteur du centre-ville (vieille ville et couronne d'habitat précaire), est caractérisé par une évolution plus modérée de la population (et même un recul pour le centre ancien), un bon niveau d'équipements et un habitat nécessitant très souvent des améliorations.

Le cœur ancien cumule des problèmes de dégradation de bâti privé dont une partie très significative relève de la résorption de l'habitat insalubre, que ce soit dans la première couronne périphérique avec les grands secteurs d'habitat précaire (Say Piscine, Epuisement, Centre Ville), ou dans divers îlots du centre-ville.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Le quartier du centre-ville fait l'objet d'un vaste projet de recomposition et de redynamisation lui-même lié au projet « Ville et Port ». Cet ensemble constitue un axe majeur de la politique d'intervention urbaine de la commune. Ces projets sont inspirés par la volonté d'ouverture de la ville sur la mer, sur la reconquête de la façade maritime et de reconversion de l'activité portuaire. Si cette opération ambitieuse ne verra le jour qu'à moyen-long terme, elle constitue la toile de fond du renouvellement urbain et stratégique de la commune : densification et mixité.

Sur l'hypercentre, un programme de revitalisation est mis en œuvre depuis 2002, il se concrétise par un programme d'intervention globale pour l'amélioration de l'habitat (IGAH) qui comporte un volet OPAH et un volet RHI, des interventions coordonnées pour ce qui concerne le commerce et l'activité économique au centre-ville, un programme de renouvellement urbain autour de la création d'un mail de l'Océan dans une perspective d'ouverture de la ville vers la mer, l'identification d'îlots opérationnels de densification et de structuration urbaine. Le programme du Mail comporte entre autres un projet de résidence pour personnes âgées (EHPAD) qui comprendra 60 chambres médicalisées et une vingtaine de petits studios en résidence locative, situés à proximité des services offerts par le centre.

Sur les quartiers immédiatement périphériques, trois opérations de RHI sont engagées : Centre-Ville, l'Epuisement, Say Piscine.

Outre ces trois opérations lourdes, il reste une zone en cours de bidonvillisation dans le triangle de l'Oasis qu'il convient de libérer pour l'implantation du futur centre de Formation pour Autodidactes et Cadres (FAC) normalement, dans la poursuite du mail de l'Océan. Dans toutes ces opérations, en particulier Say Piscine et triangle de l'Oasis, la commune du Port doit faire face au relogement des familles migrantes. La complexité des problèmes nécessitera une recherche élargie d'espaces d'accueil, à l'échelle du département.

Il faut également noter la réalisation en cours de programmes de logements locatifs (avenue du 14 juillet) ou en accession (PTZ et LES : opération Boulboul) qui visent les deux objectifs cités plus hauts de densification et de mixité.

On peut signaler également sur le littoral nord un projet de restructuration foncière, avec la récupération des espaces vacants et un projet d'endiguement à l'étude afin de dégager davantage d'espaces à aménager. Ce projet devrait permettre d'envisager une production de logements libres importante, à une échéance néanmoins plus longue que celle du PLH.

### ➔ Orientations pour le quartier

On peut estimer qu'à terme ce quartier du centre ville accueillera au moins 50% de logements supplémentaires de résidences principales. Une partie importante va servir le renouvellement urbain, mais l'accueil de nouveaux habitants est attendu sur ce secteur. Par exemple l'opération du mail de l'Océan vise explicitement à proposer d'autres modalités de logement au Port, en s'intéressant notamment à une clientèle qui aujourd'hui travaille au Port et vit en-dehors de la commune.

Les orientations ne seront pas ici davantage détaillées puisqu'elles sont étudiées par ailleurs.

➔ **Type de logements préconisés**

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 1 550 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	388	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	10%	155	
Accession sociale (type LES)	oui	5%	77	dans le cadre des RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	233	à privilégier lors des opérations globales d'aménagement, en petites résidences collectives conçues pour être très attractives
Marché privé	oui	45%	697	A l'échelle du PLH, le mail de l'Océan devrait notamment accueillir une partie de cette estimation d'intervention du secteur privé. L'objectif reste néanmoins ambitieux.

Type de développement : **densification**

**COMMUNE DU PORT****Les quartiers « ZUP et ZAC »**

LLS : 61 %

18 063 habitants

Habitat précaire : 2 %

**→ Diagnostic**

La population totale de ces quartiers est de plus de 18 000 habitants aujourd'hui mais son rythme d'accroissement est faible puisqu'il a été de 0,82% entre 90 et 99, contre 1,14 au Port. La taille des ménages a sensiblement diminué sur la période et se situe aujourd'hui à 3,38 en moyenne. Ce qui caractérise ce secteur est la prédominance du locatif social qui représente 60,5% des résidences principales de 1999. Il faut y ajouter les 317 LTS qui restent à vendre sur ce secteur et qui représentent encore près de 6% des résidences principales.

Logiquement ces quartiers du Port ne sont pas touchés des problèmes d'insalubrité (les 2% de résidences principales jugées insalubres correspondent à la partie de la RHI Say Piscine comptabilisée dans ce secteur). Les ZAC sont terminées aujourd'hui, l'essentiel des espaces a été utilisé, il s'agit maintenant de gérer un patrimoine qui vieillit ainsi que des évolutions de cursus résidentiel nécessaires pour les habitants.

**→ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours**

La ville du Port se préoccupe de l'évolution de certains quartiers d'habitat locatif qui ont été réalisés en individuel (patrimoine appartenant à des bailleurs et à la collectivité) et qui se trouvent en situation de revente aux occupants. Si les habitants revendiquent le plus souvent de rester dans le logement, la vente pose plusieurs types de problèmes à la fois techniques, car l'état du bâti laisse souvent à désirer, et financiers car les ménages ne sont pas toujours en mesure de monter ce projet.

Plusieurs quartiers sont ainsi identifiés :

- les cités Vergès et Lépervanche, appartiennent encore aujourd'hui pour moitié au patrimoine SHLMR, l'autre moitié des logements a été vendue aux occupants. Les deux cités de la ZAC 1 devraient faire l'objet prochainement d'une restructuration portant à la fois sur les accès et les voiries - dans le but d'intégrer les réseaux du secteur à la trame urbaine - et sur le bâti. Des études sont en cours et le programme précis d'intervention sera arrêté avec les habitants au travers d'une concertation forte. Cette opération devrait pouvoir élarger au nouveau dispositif Borloo de rénovation urbaine.
- de la même façon, une réflexion analogue devrait être engagée sur la cité Bolon (patrimoine SHLMR), laquelle est concomitante des opérations de LTS COTUR I, II et III. La mise à niveau des logements est sans doute un préalable essentiel. Pour l'instant un programme de logements locatifs sociaux collectifs et individuels et de PTZ a pu s'insérer dans la cité pour proposer une offre nouvelle de logements.
- Les ventes de Maloya et de certaines opérations ZAC2 (SHLMR Pétrel etc...) se font depuis au moins huit à dix ans.

Sur ce secteur se termine l'opération Magellan, aux abords du littoral, composée à la fois de locatifs collectifs et individuels, et de PTZ.

**→ Orientations pour le quartier**

Ces quartiers comme les autres vont générer des besoins de décohabitation même si la taille des ménages est plus petite qu'ailleurs. Mais ce qui est central est la requalification de ces cités datant des années 70 ou du début des années 80. C'est dans ce cadre que s'établiront la gestion des patrimoines et l'examen au cas par cas des modalités de revente des patrimoines individuels. Le statut d'occupation des logements va changer mais la composition sociale restera identique. L'autre partie du patrimoine en collectif, tout de même dominant, doit également faire l'objet d'attention car les mouvements à l'intérieur du parc constituent en soi l'essentiel de l'offre sur ce quartier.

L'étude de restructuration de la ZAC I (dispositif Borloo à l'étude), pourrait conduire la ville à réaliser une opération de 80 logements à destination de salariés (via la Foncière logement) et répondre ainsi aux besoins de mobilité dans la ZAC.

### ➔ Type de logements préconisés

Les espaces où l'on peut faire du logement sont devenus rares, sauf à l'occasion de certaines restructurations ces secteurs du Port sont peu propices à l'accueil de nouveaux logements. Au plus deux ou trois opérations de nouveaux logements pourront être envisagées.

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : une centaine de logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	70%	70	En essayant de cibler sur les clientèles jeunes (décohabitation) ou pour les personnes âgées (résidence)
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	10%	10	Sur le principe, segment difficile à mettre en œuvre encore
Accession sociale (type LES)	non	diffus		Sauf recasement dans les cas de LTS bidonvillisés
Accession aidée (type PTZ)	oui	20%	20	Dans le souci du cursus résidentiel des ménages du quartier et à étudier en petit collectif
Marché privé	oui	0%	0	

Type de développement : **gestion et restructuration**



<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>Rivière des Galets</b>
LLS : 31 % Habitat précaire : 21 %	6 790 habitants

### → Diagnostic

Il s'agit du quartier qui a le plus augmenté entre 90 et 99 (2,34% d'évolution annuelle de la population) et la taille des ménages a également augmenté avec une moyenne de 4,47 personnes, ce qui est très élevé. Cette période a vu la mise en œuvre de la première RHI Rivière des Galets, ce qui a conduit, entre autres à la production d'un nombre significatif de logements locatifs sociaux. Ils représentent aujourd'hui 31% des résidences principales, auxquels il faut ajouter 304 LTS dont la moitié reste à vendre. Si la RHI a permis la production de logements neufs, il ne s'agit pas pour autant de nouveaux logements venant en supplément. Ils viennent en effet se substituer aux anciens logements insalubres, sans permettre de favoriser la décohabitation des ménages, d'où une taille des ménages qui ne baisse pas.

La résorption de l'habitat insalubre reste la priorité sur ce quartier du Port (21,1% des résidences principales sont concernées).

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La ville poursuit l'action au travers de la RHI Rivière des Galets Village, qui concerne 350 familles. L'objectif est de reloger des familles dans des logements neufs ou améliorés en les maintenant sur leur lieu de vie tout en restructurant le quartier. Les logements proposés vont des LES (accession) au locatif collectif et individuel. Sur la partie de la ZAC Rivière des Galets, située de l'autre côté de l'ex RN1 et après négociations foncières avec les propriétaires, on devrait aboutir à la production de 16 LES, 16 PTZ, une vingtaine de LLS en immeuble, un petit immeuble de logements intermédiaires, ainsi que des logements libres (environ 30).

La ville envisage par ailleurs une opération de 35 à 40 logements sur le secteur de la ZAC Mascareigne liée à la restructuration de la ZAC I (selon l'étude en cours, l'intervention sur le ZAC I pourrait nécessiter la démolition d'environ 35 logements, que l'on pourrait reconstruire sur le secteur de la ZAC Mascareigne).

### → Orientations pour le quartier

Les opérations en cours ont déjà bien cerné les besoins et la nature des réponses à apporter. On remarque dans la programmation le souci de produire une certaine diversité de l'habitat, évidemment relativisée par les besoins sociaux de ce secteur touché par l'insalubrité.

Il reste à cheval sur ce quartier de la Rivière des Galets et les espaces de la ZAC Mascareignes, dont la programmation globale n'est pas à ce jour arrêtée. Elle a vu la réalisation du lotissement de la Petite Pointe, l'implantation d'un important centre commercial, mais il reste des espaces très stratégiques aux abords des infrastructures qui pourraient faire l'objet de mobilisations au titre de l'habitat. C'est une possibilité qu'a la commune du Port d'amplifier son développement urbain en proposant d'autres types de logements davantage tournés vers les actifs qui travaillent au Port. La mise en œuvre de cette programmation doit cependant se faire en relation avec les réflexions sur le centre-ville et sur le Port. Les équilibres sont sensibles et il faut apprécier finement l'impact qu'une opération peut avoir sur le reste du projet urbain de la ville. La stratégie semble pour l'heure être de l'attente, afin de conforter la démarche de densification et de revitalisation du centre-ville.

### → Type de logements préconisés

Les programmations sont d'ores et déjà avancées. A l'horizon du PLH, ce grand quartier de la Rivière des Galets va accueillir au moins 600 logements nouveaux.

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : **600 logements**

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	40%	240	Compte-tenu de la programmation actuelle
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	30	
Accession sociale (type LES)	oui	35%	210	Compte-tenu de la programmation actuelle
Accession aidée (type PTZ)	oui	14%	85	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, aussi en petites résidences collectives
Marché privé	oui	6%	36	Sans autre projet côté Mascareignes, quelques lots libres dans le cadre de la ZAC Rivière des Galets

Type de développement : **Résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>Zones industrielles non encore urbanisées</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 47 %	465 habitants

➔ **Diagnostic**

130 familles étaient recensées en 1999 sur ces espaces, dont la plus grande partie connaissait des problèmes d'insalubrité. Il s'agit des ménages situés sur le terrain de la Ravine à Marquet.

➔ **Stratégie d'aménagement de la ville et projets en cours**

Une opération visant à libérer ces terrains à vocation d'activité économique liée au port Est a été menée de juillet 1999 à la fin 2001. Accompagnée d'une MOS (maître d'œuvre sociale), elle a permis de reloger quelques 100 familles, sur les communes Port-Possession pour les deux tiers, et sur le reste de l'île pour le tiers restant. Il reste environ trente ménages à reloger. Les discussions avec les familles doivent aboutir à leur départ du site.

➔ **Orientations pour le quartier**

Le traitement de l'insalubrité et la mise à disposition de terrains pour l'activité économique constituent les axes d'intervention majeurs sur ce périmètre, en effectuant des relogements notamment en favorisant le relogement.

➔ **Type de logements préconisés**

Il n'est pas prévu sur ce quartier d'opérations de logement.

Type de développement : aucun, à destination de l'habitat

### III.2. La Possession : gérer des espaces stratégiques

La commune de la Possession détient le record de la croissance démographique de la Réunion sur la dernière période intercensitaire. Son attractivité est évidente, entre les bassins d'emplois du Nord et de l'ouest.

D'importantes opérations d'aménagement ont été réalisées et sont devenues des quartiers à part entière, sans nécessairement que des liens aient pu être créés entre eux. En effet, pour moins de 25 000 habitants, on identifie 9 quartiers juxtaposés avec des logiques souvent contrastées.

La diversité de l'habitat existe bien à l'échelle communale et la commune souhaite maintenir cet équilibre global. Mais chaque quartier a ses spécificités, ses catégories de ménages...les contrastes sont grands.

Après avoir développé les pentes, la commune a d'importants projets sur la partie plus basse, qui vont du centre ville jusqu'à la rivière des Galets, finalement le long de l'ancienne route nationale.

Trois types de projets doivent donc se coordonner pour donner à cette commune la structuration dont sa taille a besoin désormais :

- un **projet de densification pour le centre ville**, qui ne présente pas aujourd'hui de caractéristiques très urbaines. La déviation en projet de la route du littoral pourrait lui permettre de conquérir d'autres espaces valorisés (avec l'accès la mer). Mais même sans cela, le cœur de ville administratif et commerçant gagnerait à être renforcé, d'autant que d'autres développements sont prévus en allant vers le Sud,
- le second **espace stratégique est celui de la ZAC Moulin Joli**, qui a une capacité d'accueil de près de 1 500 logements avec des équipements liés. Il est clair que la déclinaison du projet doit faire l'objet d'une attention particulière, précisément pour maintenir le principe de diversité et de mixité de l'habitat. Dans l'idéal, on aimerait retrouver une programmation proche de celle affichée en objectif pour l'ensemble du TCO, à l'exception cependant du LES pour des raisons de densités possibles sur le secteur. La demande est telle pour la Possession que le « tout privé » marcherait...mais sur le long terme, une gestion plus équilibrée des produits permettrait un meilleur contrôle de l'évolution du quartier. Il faut remarquer à ce sujet que la participation du FRAFU au titre de l'aménagement conduirait - c'est un cas d'école - à privilégier à hauteur de 60% le secteur aidé. Dans le contexte possessionnais, cela semble peu réaliste,
- le troisième projet majeur concerne le **secteur de la rivière des Galets**, où doit s'engager enfin l'opération de RHI complexe sur ce quartier devenu très dense avec le temps. L'enjeu est de dérouler l'opération en harmonie avec elle qui concerne le même quartier côté Port. C'est le seul quartier de configuration intercommunale

Les Hauts de la commune ne sont pas pour l'heure fortement mobilisables. A l'horizon de ce PLH (autour de 2010), ils ne sont pas susceptibles d'accueillir de nombreux nouveaux logements. C'est davantage le diffus et les améliorations ponctuelles qui domineront.

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>Centre Ville</b>
LLS : 27,5 % Habitat précaire : 1,1 %	4 273 habitants

### ➔ Diagnostic

Le centre-ville est un des quartiers qui a le moins progressé sur la période 90-99 en terme de population. Cependant la mise en œuvre de la ZAC et RHI Terrain de Sel a amorcé une mutation nécessaire aux abords du centre-ville historique. Un important effort d'amélioration de l'habitat a été réalisé à travers la RHI « Terrain de Sel ». Cette opération a permis une densification et a amorcé la recomposition du centre-ville.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La ville vient de reconsidérer le positionnement de son centre-ville au travers d'une étude ambitieuse qui consolide le développement de ce centre en visant une densification notamment et en s'inscrivant dans une démarche de contournement via la mer de la route Nationale actuelle. Même sans cela, la ville est en mesure de recomposer son centre pour qu'il devienne un quartier de référence pour l'ensemble des Possessionnais. Sans être encore inscrite tout à fait dans cette perspective, l'idée de la ville est de candidater à un projet de revitalisation urbaine (PRU).

A court terme est envisagée une opération de résorption de l'habitat insalubre, la RHI Camp Magloire. En effet, la commune de la Possession est concernée par des poches d'insalubrité encore importantes.

### ➔ Orientations pour le quartier

Le travail qui a été engagé permet d'envisager une densification assez importante de ce secteur. Le rôle de la collectivité va être de créer les conditions favorables à la création de nouveaux logements et d'équipements le tout dans l'optique d'une amélioration générale du cadre de vie. Des promoteurs privés se sont d'ores et déjà intéressés à ce quartier qui n'était pas le plus attractif de la commune.

### ➔ Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : entre 200 (rythme de la dynamique privée) et 500 (pour tenir compte de l'ambition affichée sur le projet de centre-ville, à moyen terme)

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	40 à 100	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	10 à 25	
Accession sociale (type LES)	oui	diffus		dans le cadre des RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	20 à 50	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, éventuellement en petites résidences collectives
Marché privé	oui	65%	130 à 325	

Type de développement : **densification**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>La Ravine à Malheur</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 10,2 %	2 453 habitants

### → Diagnostic

Ce quartier, immédiatement contigu au centre-ville s'étire le long du D41 jusqu'à chemin Morville. Deux zones d'insalubrité sont traitées à travers des RHI (Tamarin Sarda et Ravine Lafleur). La poche d'insalubrité du chemin Morville sera résorbée par la réalisation de logements dans la RHI Ravine Lafleur. Cette insalubrité résiduelle se situe sur des terrains privés et accueille en particulier des familles migrantes de l'Océan Indien.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Au-delà des programmes de RHI, 28 logements libres (Ravine Lafleur) viendront compléter la programmation dans un souci d'équilibre tant financier que de mixité sociale. Ce quartier va être concerné par une opération de structuration de bourg dont l'étude démarre en 2004, avec les objectifs suivants :

- aménagements urbains
- équipements publics
- nouvelle trame viaire

### → Orientations pour le quartier

Compte tenu de la mise en œuvre des deux opérations de RHI et du rythme antérieur de la dynamique privée, on peut estimer que ce secteur de la Possession devrait accueillir 200 résidences principales supplémentaires, ces résidences principales venant principalement satisfaire les besoins de renouvellement du parc. Les familles ont été relogées dans les opérations Tamarin Sarda et Ravine Lafleur. D'une manière générale, cette question de familles mahoraises installées sur des terrains privés est une situation qui doit à l'évidence être gérée de manière globale à l'échelle intercommunale.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : entre 250 logements.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	50	
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	20%	50	dans le cadre des RHI et en diffus au-delà
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	25	en diffus
Marché privé	oui	50%	125	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>La Ravine à Marquet</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 12,5 %	872 habitants

### → Diagnostic

La Ravine à Marquet est le deuxième espace contigu au centre-ville dont le développement est pour l'instant modéré mais qui pourrait devenir plus important dans le projet de centre-ville élargi en cours. Sur la période 1990-99, on y constate une augmentation des résidences principales plus forte que celle de la population (quinze nouveaux habitants pour plus de 100 résidences principales). Les logements nouveaux semblent en effet avoir particulièrement servi à la décohabitation, comme en témoigne l'importante baisse de la taille des ménages (- 2,02% annuels).

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Pour l'heure plutôt sous-équipé et surtout mal desservi, la Ravine à Marquet va connaître une extension certaine à moyen et long terme. Le projet de centre-ville a d'ailleurs identifié un espace de développement appelé les terrasses des Lataniers. Mais à court terme, ce sont les terrains immédiatement contigus au centre-ville, le long de l'ancienne route nationale, qui feront l'objet de développements urbains.

### → Orientations pour le quartier

Une cinquantaine de résidences au plus à l'horizon du PLH peut être envisagée. Il s'agira d'une construction en diffus autorisée par les documents d'urbanisme. Dans un avenir proche, les objectifs de la collectivité vont être de constituer des réserves foncières qui permettront l'urbanisation à moyen et long terme de ce secteur également stratégique.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 50 logements.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui			en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui			en diffus
Marché privé	oui			

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>Sainte-Thérèse</b>
LLS : 23 % Habitat précaire : 3 %	2 208 habitants

### → Diagnostic

La ZAC Sainte-Thérèse est désormais pratiquement achevée elle présente une bonne diversité de l'habitat et les patrimoines locatifs sociaux qui ont été mis en place ne connaissent pas de difficultés particulières sauf parfois quelques rotations qui s'accroissent. L'insalubrité résiduelle est diffuse, elle ne nécessitera pas d'intervention groupée.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Il n'y a plus de projet majeur à piloter sur ce quartier, quelques capacités de construire résiduelles vont être mobilisées progressivement.

Toutefois d'importants projets concernent le secteur de Bœuf Mort qui devrait accueillir l'école délocalisée de la Ravine à Marquet associée à un collège. Par ailleurs, sont prévus des développements touristiques dans la continuité du « Village Nature ».

### → Orientations pour le quartier

Ce quartier vient d'être constitué au cours des quinze dernières années. il s'agit à présent de veiller à son bon fonctionnement (amélioration du niveau des équipements) et également à l'évolution du parc locatif social.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 50 logements.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui			en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui			en diffus
Marché privé	oui			

Type de développement : **développement modéré**



<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>ZAC Saint-Laurent</b>
LLS : 55 % Habitat précaire : 0 %	5 097 habitants

### → Diagnostic

La ZAC Saint-Laurent est désormais terminée et a vu l'implantation d'un parc locatif social important accompagné d'un programme d'équipements adapté.  
Sur ce secteur se termine également la RHI Ti'Toulit.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Dans la continuité de la RHI, une opération de 20 lots libres va être engagée.

### → Orientations pour le quartier

La dynamique privée a été soutenue sur les dix dernières années, dans le cadre de la ZAC. S'il reste des capacités de constructions, elles restent modérées et on peut estimer qu'au plus une cinquantaine de logements pourront encore s'insérer sur ce secteur de la Possession.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 50 logements.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui			en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui			en diffus
Marché privé	oui			

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>Pichette</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 1 %	2 447 habitants

### → Diagnostic

Pichette est un quartier privilégié d'accueil de lotissements résidentiels. La partie basse s'est en effet développée progressivement sur la base de lotissements d'accèsion à la propriété plus ou moins haut de gamme.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

A court terme, la SIDR engage un programme « Les portes de l'Océan » qui verra la création d'une cinquantaine de lots.

D'une manière générale, la ville identifie la zone des Hauts de Pichette comme un secteur stratégique de développement à long terme. Elle a d'ailleurs donné comme objectif à l'EPFR la réservation d'un certains nombres de terrains en indivision.

### → Orientations pour le quartier

En dehors des acquisitions foncières pour le long terme et de l'accompagnement en équipements (qui se feront d'ailleurs pour l'instant davantage vers les quartiers adjacents), il n'est pas prévu que ce quartier aujourd'hui sous-équipé en infrastructures connaisse à l'horizon du PLH un développement plus important.

Dans l'absolu, il faudrait prévoir dès à présent l'introduction d'une certaine diversité de l'habitat sur ce quartier « mono-produit ». Toutefois il est clair que sans opération globale d'aménagement il sera difficile de créer d'autres formes urbaines à partir d'un niveau d'équipement amélioré. En conséquence, l'évaluation des typologies de produits suivante ne peut aujourd'hui quantifier le nombre de logements par catégorie, mais tous, compte-tenu de l'attractivité actuelle et à venir du quartier devraient pouvoir y être introduit.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 200 logements à court-moyen terme

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	40	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	10	
Accession sociale (type LES)	oui	10%	20	
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	30	
Marché privé	oui	50%	100	

Type de développement : **développement structuré**

**COMMUNE DE LA POSSESSION****La Rivière des Galets  
(et secteur du Moulin Joli)**

LLS : 0 %

2 747 habitants

Habitat précaire : 0 %

**→ Diagnostic**

Bien que le recensement de l'AGORAH de 1999 n'identifie pas d'habitat insalubre sur le territoire possessionnais, ce quartier dont le développement a été très modéré relève prioritairement d'une intervention sur le confort des logements. Un projet de RHI a cours depuis plus de cinq ans et va seulement être activé d'un point de vue opérationnel. La nature du tissu urbanisé rend cette opération très complexe.

**→ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours**

La ville engage avec la SEDRE cette opération de RHI en même temps que la mise en œuvre de la ZAC Moulin Joli qui s'étend d'un point de vue opérationnel sur le tissu urbanisé existant. Cette ZAC à vocation mixte prévoit l'accueil d'environ 1500 logements à terme. La programmation des logements n'est pas encore totalement arrêtée. Le PLH oriente ci-après la nature et les caractéristiques des produits logements à proposer.

**→ Orientations pour le quartier**

Avec la densification et la structuration urbaine du centre ville, La ZAC Moulin Joli est le projet important des dix ans qui viennent pour la Possession et va constituer un quartier ex-nihilo en charnière avec le secteur de la Rivière des Galets, la ZAC Saint-Laurent et, dans une continuité à créer, avec le centre-ville de la Possession. Avec un objectif de 1500 logements au total, l'enjeu de la composition urbaine d'un des rares espaces d'un seul tenant encore mobilisable (170 hectares) est tout à fait central.

**→ Type de logements préconisés**

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : **1 500 logements.**

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	300	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	75	
Accession sociale (type LES)	oui	10%	150	dans le cadre de la RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	225	introduction de petit collectif avec des prix de sortie calés sur les ressources plafonnées du prêt à taux zéro
Marché privé	oui	50%	750	

Remarque : pour que la ZAC puisse mobiliser du FRAFU la part des logements aidés doit représenter normalement 60% des constructions...on pourrait augmenter aisément la part des logements locatifs sociaux, des intermédiaires et surtout de l'accession sociale.

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>Dos d'Ane</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 26 %	1 367 habitants

### → Diagnostic

Le quartier de Dos d'âne fait l'objet d'une structuration de bourg et les limites de son développement viendront du niveau des réseaux et de l'absence d'eau. Le rythme d'une douzaine de logements constaté entre 90 et 99 va constituer un maximum.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Les objectifs de la structuration conjuguent la mise à niveau du patrimoine bâti existant et dans la mesure du possible un certain nombre de décohabitation à la mise en œuvre d'une stratégie de développement autour de l'activité touristique.

Il existe un projet de RHI multisite mais les problèmes liés au réseau d'assainissement constituent un obstacle. Le potentiel estimé de cette opération est de 212 logements à construire, reconstruire ou améliorer.

### → Orientations pour le quartier

Une soixantaine de résidences au plus à l'horizon du PLH peut être envisagée. Il s'agira d'une construction en diffus autorisée par les documents d'urbanisme et venant satisfaire en particulier les besoins de renouvellement.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 80 logements.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	15%	12	l'étude de bourg doit permettre d'évaluer définitivement l'opportunité de réaliser une petite opération structurante pour répondre aux besoins des jeunes notamment
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	40%	30	en diffus ou petit lotissement
Accession aidée (type PTZ)	oui			en diffus
Marché privé	oui	45%	36	

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>Mafate</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 47 %	423 habitants

Le secteur de Mafate n'est pas amené à connaître de développement urbain. Toutefois on note que la population augmente, que des logements se créent côté Possession.

Ce secteur des Hauts est en réalité géré au niveau départemental par des actions coordonnées sur l'ensemble du cirque. Des besoins existent et méritent d'être approfondis concernant l'amélioration des logements situés sur des terrains gérés par l'ONF.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Il n'y a pas de projet particulier des communes, l'ONF vient de faire un bilan précis des concessions dans Mafate qui va être conjugué à une enquête sociale auprès des familles et du bâti afin de définir les modalités d'une intervention coordonnée d'amélioration de l'habitat.

Le TCO va lancer une étude sur le devenir du site de Mafate (action inscrite au contrat d'agglomération). La durée de concession ONF sur Mafate a été augmentée à 15 ans, ce qui permet aujourd'hui de mobiliser les aides en faveur de l'amélioration de l'habitat. Cependant, en raison des problèmes de risques géologiques, l'ONF accorde de moins en moins de concessions sur le cirque. Un premier repérage des cases améliorables sur le cirque (un potentiel d'une centaine de cases) est en cours. Ce diagnostic devrait être disponible à la fin de l'année 2004. Les informations disponibles sur Mafate font état de nombreux problèmes de logement : nombreuses personnes âgées, problèmes de famille avec enfant handicapé qui réclament un logement dans les bas pour pouvoir scolariser leur enfant, problèmes de décohabitation qui conduit au mitage et à des constructions sans permis.

*Type de développement : pas de développement de l'habitat en dehors de l'existant...étude à part*

### III.3. Saint-Paul : la recherche de l'équilibre dans le développement

Saint-Paul approche désormais les 90 000 habitants répartis en 18 quartiers de vie sur l'ensemble de son vaste territoire. Dans le cadre du PLU, 6 espaces de référence ont été identifiés. Comment décrire les grands traits du développement de l'habitat à Saint-Paul ?

En tout premier lieu, il faut souligner le travail engagé pour donner à la ville **un cœur de référence : le centre ville** fait l'objet de réflexions qui devrait lui permettre une densification dans le cadre d'un renouvellement urbain à l'échelle, lui assignant notamment comme objectif un doublement de la population à terme.

Soumise à forte pression plus ou moins spontanée dans les mi-pentes, le deuxième enjeu repose sur une **structuration conséquente de deux villages des hauts devenus majeurs** : la Saline et Saint-Gilles-les-Hauts.

Ces deux sous-ensembles vont accueillir près de la moitié des logements de Saint-Paul à l'horizon 2010.

La poursuite du développement de Saint-Paul passe également par **des opérations majeures d'aménagement**, à la Plaine Saint-Paul, Plateau Caillou ou Saint-Gilles-les-Bains à court terme, sans compter le secteur de Cambaie dans une phase ultérieure de développement.

L'enjeu suivant est également de compter sur un ensemble de quartiers plus petits mais nombreux et structurants pour le territoire : Sans Soucis, Bois Rouge, le Guillaume, la Saline-les-Bains...dans une logique structurée aujourd'hui autour de la route Hubert de Lisle et demain, de celle des Tamarins.

Enfin, des logiques d'accompagnement du développement plus spontané de l'habitat, qui concerne tous les quartiers, avec en particulier la résorption des poches d'insalubrités, nombreuses encore à Saint-Paul.

Le territoire est attractif dans sa totalité, il est de plus immense. Etre une commune de près de 90 000 habitants soumise à une si grande pression démographique suppose de hiérarchiser des interventions pour qu'elles soient ressenties non pas comme un saupoudrage permanent mais comme un soutien à la structuration d'un territoire ayant cette caractéristique.

Les monographies des quartiers qui suivent donnent le détail des perspectives par quartier. D'une manière générale, il faut souligner l'importance de l'introduction d'une meilleure diversité de l'habitat à l'échelle de chaque quartier de Saint-Paul. Les ménages saint-paulois, dans le contexte actuel, finissent par être exclus de leur territoire, sans avoir de réelle alternative ailleurs.

La conséquence immédiate est le « redéveloppement » d'un habitat précaire et insalubre au travers d'une construction spontanée à laquelle seront acculés les ménages, faute d'un logement adapté à leur besoin. Or la ville doit à l'heure actuelle faire face à la mise à niveau d'un bâti précaire et insalubre très important (plus de 3 000 logements recensés en 1999).

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Centre Ville</b>
LLS : 21 % Habitat précaire : 6 %	7 612 habitants

Le centre-ville est composé des secteurs de la Caverne, de l'hyper-centre de la Butte et de l'Etang.

### ➔ Diagnostic

En ne progressant que très faiblement, le centre-ville de Saint-Paul a fini par perdre de son poids relatif dans la commune alors même que l'on peut rechercher sur un territoire de cette importance un point de ralliement que pourrait être effectivement ce centre-ville. Son image commerçante est toujours dynamique néanmoins l'offre dans les secteurs périphériques a tendance à concurrencer celle du centre-ville et par conséquent sans doute à l'affaiblir. Il en va du même processus pour ce qui concerne l'habitat. Ce centre-ville a vécu sur ses acquis avec peu de constructions, notamment privées.

En revanche, ce centre-ville présente une relative mixité de l'habitat puisque contrairement aux autres quartiers on note la présence d'un parc locatif social supérieur à 20%. Toutefois un certain nombre des logements du front de mer notamment, patrimoine individuel, sont en cours de revente, ce qui fera baisser la proportion à terme.

L'insalubrité touche 6,6% des résidences principales, et sera traitée pour l'essentiel dans le cadre des opérations à venir (RHI et renouvellement urbain).

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Sans être tout à fait positionnée sur un programme de revitalisation urbaine (PRU), la commune a lancé une réflexion approfondie sur son centre-ville afin de déterminer un programme d'actions permettant de le hisser à son juste niveau. En particulier le dimensionnement du projet consiste à doubler le nombre des habitants du centre-ville dans les 10-15 ans qui viennent.

Ce projet s'inscrit dans celui plus vaste de la constitution d'un « cœur d'agglomération » à définir avec le centre-ville du Port et le quartier de Cambaie.

La collectivité dispose d'un certain nombre de réserves foncières qui vont lui permettre d'intervenir sur les équipements publics, supports d'un redéveloppement urbain qui s'appuiera pour l'essentiel sur la dynamique privée. En définissant un projet et une image urbaine, en intervenant sur les espaces publics et la mise à niveau des équipements publics, la ville compte sur une mobilisation des acteurs privés pour favoriser une densification. Il faut noter que cette densification va privilégier la préservation de l'identité de la ville ancienne et les vélums produits resteront dans la limite maximale du R+2+combles.

Deux opérations de résorption de l'insalubrité sont engagées ou à l'étude : la RHI ZAC Corbeil-Etang et le secteur de la Caverne, qui effectivement concentrait davantage d'insalubrité.

### ➔ Orientations pour le quartier

Le PLH n'ira pas plus dans le détail que ce qui est actuellement finement étudié sur l'ensemble du périmètre du centre-ville :

- l'insalubrité est prise en charge,
- les secteurs d'enjeu sont identifiés,
- l'objectif d'un réel développement du centre-ville est affirmé.

Néanmoins, on peut donner un certain nombre d'orientations en ce qui concerne les typologies de logement à privilégier. Dans ce quartier stratégique, tout ou presque peut être envisagé et d'une manière générale, la plus grande diversité de l'habitat devrait être privilégiée.

➔ **Type de logements préconisés**

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 1 000 logements à moyen terme, 1 800 à long terme

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	200	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	50	
Accession sociale (type LES)	oui			En diffus et dans le cadre des RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	150	A expérimenter également sous la forme de petites résidences en collectif
Marché privé	oui	60%	600	

Type de développement : **densification**



<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Tour des Roches</b>
LLS : 20,9 % Habitat précaire : 11,5 %	3 301 habitants

Ce secteur est composé de Grande Fontaine, Bouillon, Laperrière.

### → Diagnostic

Le quartier du Tour des Roches vient de faire l'objet d'une opération de résorption de l'habitat insalubre qui a traité l'essentiel de l'insalubrité et produit un certain nombre de logements locatifs. La taille des ménages y restent toutefois élevée (3,85 contre 3,40 à Saint-Paul), les besoins en décohabitation continuent donc d'être importants. On note dans ce secteur un certain nombre de familles migrantes mal logées (marchands de sommeil).

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Compte tenu de ce qui a été déjà fait, ce quartier n'est pas absolument prioritaire pour la ville. Néanmoins, une importante zone NA pourrait être valorisée dans le cadre d'une ZAC à l'étude depuis plusieurs années. La proximité de la zone de l'étang rend son montage complexe.

### → Orientations pour le quartier

Il reste, aux franges de ce quartier, des problèmes d'insalubrité qui devraient faire l'objet d'un traitement au cas par cas et en particulier centré sur les problèmes des familles migrantes mal logées. Soit ce quartier continue à se développer au rythme de la dynamique privée (8 logements par an), soit il connaît une nouvelle extension avec la mise en œuvre de la ZAC où on pourrait envisager la création de 200 nouveaux logements. A plus court terme, la RHI Bouillon devrait produire plus de 100 logements et une trentaine d'amélioration.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : de 200 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	40	Si mise en œuvre de la ZAC
Locatif intermédiaire (type PLS)	non	0%	0	
Accession sociale (type LES)	oui	10%	20	dans le cadre des améliorations ou en petit lotissement dans la ZAC
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	20	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, éventuellement en petites résidences collectives
Marché privé	oui	60%	120	

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Cambaie</b>
LLS : 10 % Habitat précaire : 16 %	2 334 habitants

Le quartier de Cambaie réunit les secteurs de rue Jacquot, Savanna et le Grand Pourpier.

### → Diagnostic

Ce grand secteur de Cambaie est amené à connaître des mutations très importantes. Pour l'instant on note trois zones urbanisées.

Le secteur de Savanna a vu l'implantation de logements locatifs sociaux venant notamment répondre à des besoins de résorption de l'insalubrité. De l'autre côté de la nationale, le secteur de l'Etang présente également des problèmes d'insalubrité et un certain nombre de patrimoines LTS variablement entretenus. Ce quartier a des difficultés d'inondabilité dont il faut tenir compte. Enfin le Grand Pourpier présente une urbanisation diffuse.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Sur Savanna, il n'est pas prévu d'autres développements urbains à court terme. Du côté de l'Etang, la mise en œuvre de la ZAC Poudrière va conduire à la production de 250 nouveaux logements (2004-2006) dont un tiers de résidentiel libre en accession, et deux tiers de locatif allant du social au standing.

Pour le Grand Pourpier, il s'agit de privilégier le développement d'un habitat résidentiel sous la forme de lotissement. Ces développements devront néanmoins se limiter aux zones déjà urbanisées en raison de la présence d'un PIG d'irrigation sur le secteur.

Le grand projet de Cambaie va évidemment modifier le poids de ce secteur éminemment stratégique. Toutefois les développements qui y sont envisagés ne répondront pas aux besoins du court et moyen terme, les projets de logements qui y seront envisagés répondront à une nouvelle évaluation d'un second PLH du TCO...

### → Orientations pour le quartier

Les développements qui sont prévus vont répondre à une attente d'accession à la propriété extérieure à ces quartiers. C'est une offre nouvelle de lotissements. Ces nouveaux développements restent modérés et ne préfigurent pas de l'importance du projet de Cambaie : « développement dans l'attente ».

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 400 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	80	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	20	
Accession sociale (type LES)	oui	diffus		dans le cadre des améliorations, notamment sur l'Etang
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	60	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement et dans les lotissements
Marché privé	oui	60%	240	

Type de développement : **développement structuré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Sans Souci</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 52 %	1 378 habitants

### → Diagnostic

Sans-Souci est un petit quartier agricole (à peine 1 400 habitants), peu dense voire mité, idéalement situé sur les mi-pentes de Saint-Paul. Le degré de satisfaction des ménages y est particulièrement élevé (selon l'enquête IPSOS, 50% des ménages se déclarent très satisfaits de leur quartier ...). Mais l'habitat présente de grosses difficultés d'insalubrité diffuse et se trouve en position de menacer l'activité agricole.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Deux périmètres deux projets existent sur le secteur : il s'agit d'une part du projet de ZAC/RHI Quartier Sans Souci (initié par la SEDRE) dont la programmation est d'environ 120 logements, d'autre part de la ZAC Sans Souci, sur un secteur beaucoup plus vaste (105 hectares), dont la vocation est également l'accueil de nouveaux logements.

En effet, le POS avait identifié des zones NA considérables. L'idée est de canaliser l'urbanisation sur un certain nombre de terrains afin de préserver durablement la vocation agricole de ce secteur.

### → Orientations pour le quartier

L'opération ZAC/RHI Quartier Sans Souci (pour laquelle la programmation de la commune indique 49 LES, 9 améliorations, 31 maisons de ville et 32 lots libres) va permettre une mise à niveau du parc et surtout de favoriser une décohabitation des ménages : la taille des ménages est de 4,13 en 99 contre 3,40 à Saint-Paul. La programmation de la ZAC Sans Souci va conduire à apporter 50% de logements supplémentaires, a priori prioritairement destinés aux ménages en place de Sans-Souci. La nature de la programmation montre bien le contexte social dans lequel l'opérateur intervient.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 400 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	100	Objectif de structuration d'un cœur de quartier avec des formes urbaines adaptées au contexte (maisons de ville)
Locatif intermédiaire (type PLS)	Non	0%	0	
Accession sociale (type LES)	oui	25%	100	Programmation prévue dans le cadre de la ZAC
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	60	Programmation inscrite dans le cadre de la ZAC plus projets en diffus
Marché privé	oui	35%	140	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>La Plaine Saint-Paul</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 8 %	7 024 habitants

### → Diagnostic

La Plaine Saint-Paul est devenu un quartier important puisqu'il compte plus de 7 000 habitants et s'est développé par lotissements successifs jusqu'aux plus récents dans le cadre de la ZAC Mon Repos. Il s'agit d'un quartier privilégié d'accueil résidentiel en individuel. L'insalubrité diffuse est présente (8,3% des résidences principales), mais la commune a dégagé des moyens pour proposer en remplacement des opérations groupées de LES (secteur Trois Chemins), le niveau d'équipements d'accompagnement y est moyen.

On note la présence d'un patrimoine LTS dont plus des deux tiers restent à vendre. Par ailleurs ce quartier a vu la réalisation de quelques lotissements LES qui ont servi les besoins de logements sociaux adaptés au contexte. Un problème spécifique est également souligné sur la Cité Lacroix qui est un site d'insalubrité qui se renouvelle malgré les interventions de la collectivité.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Il n'est pas prévu d'importants développements sur le secteur de la Plaine compte tenu de ce qui a été déjà réalisé et notamment la terminaison de la ZAC Mon Repos. Un projet de la SHLMR devrait favoriser une structuration aux abords des équipements scolaires existants. Il s'agirait de 16 logements locatifs en maison de ville.

Il est envisagé également d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du bas de la Planèze sous forme de ZAC. Ceci sous réserve de la réalisation d'un accès par l'échangeur du lycée Saint-Paul IV.

### → Orientations pour le quartier

Le rythme de la dynamique privée (58 logements par an) sera sans doute reconduit avec des perspectives de réalisation d'opérations privées (ZAC et lotissements).

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice des quartiers : autour de 500 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	100	A l'occasion de structuration d'une centralité de référence pour le quartier
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			Aurait été possible dans le cadre de la ZAC Mon Repos
Accession sociale (type LES)	oui			En diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	50	En diffus, ou à négocier dans le cadre des ZAC privées
Marché privé	oui	70%	350	

Type de développement : **développement structuré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Le Bois de Nèfles</b>
LLS : 1 % Habitat précaire : 16 %	7 415 habitants

Ce secteur regroupe le Hangar, le Ruisseau et Bois de Nèfles.

### → Diagnostic

Le quartier de Bois de Nèfles est important puisqu'il va bientôt dépasser les 8 000 habitants, pourtant il est mal structuré et souffre en particulier de réseaux défaillants (le premier motif d'insatisfaction cité par les ménages est d'ailleurs le faible niveau des infrastructures). On y relève une insalubrité importante et en particulier le long des axes routiers. On note sur ces quartiers des « réservoirs » d'urbanisation sous la forme de zones NA dont une partie est d'ores et déjà consommé (les 92 LES Paul et Virginie, opération de la SEDRE en 2000), ou alors déjà mitée (c'est le cas en particulier de la zone NA qui s'étire vers les Bas). La reprise de ce quartier apparaît donc assez complexe.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Sur ce secteur, la ville n'envisage pas d'intervention à court terme du fait de la nécessité préalable de mettre à niveau les réseaux. La ZAC Mon Repos qui se situe à la charnière du quartier de la Plaine et de celui de Bois de Nèfles constituait en fait la dernière étape de l'organisation urbaine. Il serait nécessaire de dresser un bilan complet du quartier afin d'envisager sur le moyen-long terme une manière d'organiser davantage les développements de l'habitat qui ne manqueront pas de persister. La création éventuelle d'une ZAC sur le secteur du bas de la Planèze est également à prendre en compte dans les perspectives d'évolution du quartier.

### → Orientations pour le quartier

Les difficultés d'aménagement remettent à plus tard les interventions importantes sur ce secteur. Toutefois, il faut être attentif aux transactions foncières afin de pouvoir se porter acquéreur de terrains qui pourraient utilement favoriser l'émergence de centralités, on pense notamment à ceux situés aux abords des équipements publics. Compte-tenu de la consommation engagée des espaces urbanisables, on peut estimer que la dynamique privée risque d'être moins soutenue à l'avenir. L'objectif d'une trentaine de logements par an semble un maximum, ce qui produirait à terme environ 200 logements à l'horizon du PLH.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 350 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	70	
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	10%	35	Prévoir un autre lotissement de LES de plus petite taille pourrait permettre de satisfaire un certain nombre de ménages en situation d'insalubrité. Le diffus pourra également être mobilisé.
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	35	Probablement davantage au cas par cas (diffus) qu'à l'occasion d'une opération groupée
Marché privé	oui	60%	210	

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Bellemène</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 28,3 %	2 730 habitants

Bellemène regroupe les secteurs de Macabit, Canot et Bellemène.

### → Diagnostic

Le quartier Bellemène s'organise autour de la D4 et connaît un développement continu et relativement peu structuré. Ce quartier est marqué par des contraintes environnementales fortes et le souci de préserver un certain nombre de caractéristiques comme le Chemin Pavé. Les zones NA résiduelles sur ce quartier se sont progressivement urbanisées, il reste une réserve foncière importante de la commune, réserve pour partie occupée par de l'habitat insalubre.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La commune engage une réflexion de structuration de bourg (CAH) afin de trouver une logique de fonctionnement cohérente pour ce vaste quartier et pour ses habitants. Des déclinaisons opérationnelles devraient voir le jour à court terme. Elles concernent en particulier la mise en relation du secteur de Macabit avec Bellemène.

En outre, un périmètre de RHI est identifié sur une petite entité sur les Bas du quartier : la RHI Bouillon qui doit concerner une cinquantaine de familles.

### → Orientations pour le quartier

Les besoins de structuration urbaine vont nécessairement conduire à une identification de lieux et de logements adaptés notamment aux phénomènes de décohabitation qui restent prioritaires sur ce quartier (taille des ménages encore à 3,71). Si l'on se réfère au rythme de la construction des dernières années, on peut évaluer la capacité du quartier à environ 200 logements à l'horizon du PLH.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 200 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	40	A l'occasion de la structuration du bourg
Locatif intermédiaire (type PLS)				
Accession sociale (type LES)	oui	10%	20	dans le cadre de la structuration et de la RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	20	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement
Marché privé	oui	60%	120	

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Bois Rouge</b>
LLS : 15 % Habitat précaire : 17 %	1 797 habitants

### → Diagnostic

Le quartier de Bois Rouge est un petit quartier au confluent de la D4 et de la D5. Il s'agit d'un quartier attractif pour du résidentiel haut de gamme, puisqu'une opération privée de 60 logements vient d'y être vendue. Le problème de l'insalubrité, fortement présente sur ce quartier, vient d'être cerné et traité dans le cadre d'une RHI qui entre dans sa phase opérationnelle. Elle révèle d'ailleurs d'importants besoins de décohabitation.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La RHI constitue le cœur de l'intervention communale sur ce quartier, au-delà de la résorption de l'insalubrité, ce sera également l'occasion de proposer une offre en accession (lots libres). Elle a une programmation à terme de 271 logements. Des zones NA restent mobilisables, sans projet encore identifié.

### → Orientations pour le quartier

La programmation de la RHI constitue la trame du programme de PLH. Il faut compter en outre sur une dynamique privée qui, compte tenu de la position géographique du quartier devrait continuer de s'exprimer. La RHI devrait être l'occasion d'une structuration d'un cœur de quartier.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 400 logements, en intégrant la RHI

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	80	
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	30%	120	dans le cadre de la RHI et en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	40	à privilégier dans l'offre résidentielle en lotissements (petites parcelles bon marché)
Marché privé	oui	40%	160	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Le Guillaume - Petite France</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 14 %	6 871 habitants

### → Diagnostic

Le quartier du Guillaume a été particulièrement dynamique en terme de croissance de la population entre 90 et 99 (+3,49% par an) et sur la base de 80 logements construits par an sur la période. L'urbanisation a tendance à s'étirer le long du CD 3 vers Petite France. Le quartier présente un niveau d'insalubrité moyen mais qui concerne 280 logements. Il s'agit d'un quartier dont on doit contrôler l'urbanisation car son assainissement n'est pas assuré.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Le bourg du Guillaume est un bourg à structurer au SAR et une nouvelle étude est en cours pour définir les orientations stratégiques de cette structuration. L'absence de réseaux et de terrains mobilisés par la collectivité ne favorisera pas la densification mais plutôt l'apport d'un meilleur service aux habitants avec l'implantation de nouveaux équipements, voire la constitution d'une offre davantage diversifiée de logements. Les disponibilités de terrains sont en réalité très limitées.

La thématique qui sera développée s'appuiera sur le développement touristique, l'objectif étant d'entrer dans la démarche « Village Créole ».

### → Orientations pour le quartier

L'offre de logements sur le Guillaume n'est pas très diversifiée or la taille moyenne des ménages (3,51) indique que des besoins de décohabitation existent. Dans ce contexte rural, on sait que les ménages sont a priori surtout intéressés par l'accession à la propriété. Toutefois, la raréfaction de terrains ne l'autorise pas pour tous. La structuration de bourg devrait identifier des espaces que de petites opérations locatives peu denses pourraient utilement construire.

### → Type de logements préconisés

L'objectif étant une modération du rythme de construction, on estime que la dynamique de la construction sera réduite de moitié et que 40 logements par an au plus seront réalisés sur le quartier.

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 280 logements à l'horizon du PLH

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	55	
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	11%	30	dans le cadre d'une petite opération groupée structurante
Accession aidée (type PTZ)	oui	En diffus		
Marché privé	oui	69%	195	

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**



<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Plateau Caillou</b>
LLS : 43 % Habitat précaire : 3 %	9 398 habitants

### ➔ Diagnostic

Le quartier de Plateau Caillou a accueilli des développements d'habitat et d'équipements très importants sur les dix dernières années. Les deux premières ZAC de la Renaissance arrivent à leur terme, une dernière opération sera mise en œuvre prochainement par la SEDRE.

Souvent controversé, le secteur de Plateau Caillou vit plutôt bien et souffre davantage de problèmes d'accessibilité que de problèmes liés au cadre de vie. Toute fois on notera un désir de déménagement pour 35% des ménages contre 19% en moyenne à Saint-Paul, pour devenir propriétaire et pour changer de quartier...

Il est aujourd'hui un quartier de 10 000 habitants avec une taille des ménages dans la moyenne. Le parc locatif social y a été particulièrement développé (43% des résidences principales). A l'inverse l'insalubrité résiduelle a été traitée.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

L'arrivée de la Route des Tamarins va encore modifier l'attrait de ce quartier à l'avenir. Il reste une vaste zone dite « ZAC 3 » à valoriser, avec près de 70 ha elle aurait une capacité d'environ 600 logements autour d'un programme d'équipements important (piscine de rang communal, conservatoire) et d'espaces dédiés à l'activité et au commerce.

Côté Fleurimont, il reste un espace de 6 hectares à proximité de l'opération Tourterelles, pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

### ➔ Orientations pour le quartier

A l'horizon du PLH l'offre nouvelle de logements va être plus limitée dans l'attente de la mise en œuvre de la ZAC 3. Toutefois, les programmes en cours, ou potentiels sur Fleurimont, doivent augmenter la capacité d'accueil de l'ordre de 300 nouveaux logements.

### ➔ Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 300 logements à l'horizon du PLH

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	60	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	15	
Accession sociale (type LES)	oui	10%	30	dans le cadre des recasements
Accession aidée (type PTZ)	oui	14%	40	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, éventuellement en petites résidences collectives
Marché privé	oui	51%	155	

Type de développement : **développement structuré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Le Bernica</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 20 %	1 759 habitants

### → Diagnostic

Le Bernica est un petit quartier au carrefour de la D8 et de la D4 qui connaît un développement assez dynamique au regard d'une attractivité résidentielle reconnue. Si il ne constitue pas un secteur prioritaire de développement, c'est un bourg dont le développement doit être accompagné en particulier sur les thèmes de la mise à niveau du patrimoine existant. Il compte en effet 20% de résidences principales en situation d'insalubrité.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Il n'y a pas de projet particulier sur ce quartier équipé au minimum (école, mairie annexe, plateau sportif), une zone d'urbanisation future existe mais ne devrait être mobilisée que sur le moyen-long terme.

### → Orientations pour le quartier

Ce bourg spontanément dynamique va continuer de se développer sous l'effet de la dynamique privée, ce sont au plus 150 logements qui pourraient voir le jour à l'horizon du PLH.

En revanche, une action sur l'amélioration de l'habitat pourrait être étudiée plus finement même si a priori la ville s'oriente sur une intervention en diffus.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 150 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			Sauf si la zone NA faisait l'objet d'un projet global d'aménagement
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	diffus		
Accession aidée (type PTZ)	oui	diffus		
Marché privé	oui			

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Tan Rouge</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 7 %	3 972 habitants

### → Diagnostic

Le quartier de Tan Rouge est un quartier de près de 4 000 habitants en pleine zone agricole irriguée. Pourtant la dynamique de construction y est soutenue (36 résidences principales par an entre 90 et 99). Des opérations de LES ont été réalisées par le passé. Elles ont participé de la mise à niveau du confort des résidences principales mais n'ont pas spécialement contribué à structurer une centralité sur ce quartier qui s'étire entre la D3 et la D4. Il y a sans doute une double logique de fonctionnement entre les habitations le long du CD 3 qui se tournent vers le Guillaume et Petite France et les familles sur les Bas qui fonctionnent avec Saint-Gilles les Hauts.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La vocation agricole doit être confirmée, reste une zone d'urbanisation future à proximité de la mairie annexe. S'il doit y avoir des développements organisés c'est à cet endroit qu'ils seront privilégiés. Par ailleurs, en l'état actuel d'insuffisance des réseaux il n'est pas envisagé d'autres développements.

### → Orientations pour le quartier

A l'horizon du PLH on peut estimer qu'au plus une vingtaine de cases par an devrait se construire sur ce quartier. L'essentiel de la demande concerne une population en place avec des besoins en décohabitation (la taille des ménages est encore de 3,63), l'attachement au quartier est apparu plus fortement dans le cadre de l'enquête IPSOS, de même que le désir d'accéder à la propriété.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 150 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			Sauf si opération structurante autour de la mairie
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	10%	15	Une nouvelle petite opération groupée pourrait satisfaire une partie des besoins des jeunes ménages
Accession aidée (type PTZ)	oui	En diffus		
Marché privé	oui			

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Saint-Gilles les Bains</b>
LLS : 5 % Habitat précaire : 3 %	8 371 habitants

Ce secteur est composé de Boucan Canot, Grand Fond, Carosse, Roquefeuil, l'Ermitage-les-Bains et Saint-Gilles les Bains.

### → Diagnostic

Ce grand quartier littoral a connu des évolutions les plus importantes de Saint-Paul sur les dix dernières années, basées sur une dynamique de marché privé équivalant à près de 140 logements par an. C'est un secteur qui conjugue habitat permanent et activité touristique. D'une manière générale, le marché se situe dans les gammes élevées. Le processus de densification y est spontané, c'est la loi du marché foncier. L'habitat locatif social y a une part réduite d'à peine 5% et les problèmes d'insalubrité sont très limités.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

LA ZAC de l'Ermitage est à achever. Il est probable que les espaces non construits à ce jour accueillent davantage d'équipements ou d'hébergement touristiques. Le projet important sur ce périmètre est la ZAC Roquefeuille qui est réalisée au tiers. Il s'agit d'une ZAC privée qui va accueillir de l'habitat résidentiel haut de gamme et quelques opérations locatives si les opérateurs sociaux s'accordent avec le promoteur de la ZAC pour pouvoir y construire.

### → Orientations pour le quartier

La vocation du quartier est clairement le résidentiel haut de gamme et le développement touristique. Pour autant il est important de prévoir une mixité, même si elle reste cantonnée à quelques programmations parce que l'intégration sera de toutes manières aisée.

On peut estimer que le grand quartier Boucan Canot -Saint-Gilles est en mesure d'accueillir au moins 1 000 logements à l'horizon du PLH, considérant que la ZAC Roquefeuille représente les deux tiers de cette capacité.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 1000 logements à l'horizon du PLH

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	200	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	50	
Accession sociale (type LES)	non	diffus		Foncier trop élevé
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	150	A envisager dans le cadre de la ZAC en petites résidences collectives
Marché privé	oui	60%	600	

Type de développement : **développement structuré**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Saint-Gilles les Hauts</b>
LLS : 4 % Habitat précaire : 25 %	7 430 habitants

Le quartier de Saint-Gilles les Hauts réunit Saint-Gilles les Hauts, l'Eperon, Villèle

### → Diagnostic

Ce quartier est en forte croissance et réunit déjà en 1999, 7 430 habitants. La dynamique privée a représenté près de 70 logements par an et pour l'instant il n'y a pas eu de véritable diversification des typologies de logements. En effet le parc locatif social ne représente que 4% des résidences principales.

Ce quartier est particulièrement marqué par des problèmes d'insalubrité puisqu'en 99, 526 logements ont été recensés insalubres, soit un quart des résidences principales dans le quartier.

Ce grand quartier de Saint-Gilles est composé de trois entités assez distinctes. Le bourg de Saint-Gilles les Hauts qui concentre l'essentiel des équipements, le quartier de Villèle, plus dispersé, et le secteur de l'Eperon qui est dispersé et mité.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Les développements vont continuer sur Saint-Gilles puisque la ZAC de l'Eperon redémarre. Elle comporte trois sous-secteurs de RHI engagées concomitamment :

- RHI Bas de l'Eperon
- RHI Champs de Merle
- RHI Chemin Summer

Au global, ce sont environ 1 100 logements qui devraient être produits dans ce vaste périmètre d'aménagement, ce qui permettra en particulier d'apporter les réseaux nécessaires à l'urbanisation de ce quartier.

D'une manière générale, la ville et la SEDRE veillent à ce que ce nouveau morceau de ville soit compatible avec l'environnement urbain des Hauts de Saint-Gilles. Il est clair que cette offre nouvelle ne sert pas que les besoins endogènes au quartier mais va attirer des ménages extérieurs, notamment parce que la route des Tamarins va améliorer encore son niveau de desserte.

### → Orientations pour le quartier

Ce projet de ZAC de l'Eperon qui a cours depuis plusieurs années maintenant constitue à l'horizon du PLH une offre nouvelle considérable. Ce secteur de la commune de Saint-Paul va offrir un nouvel espace de vie à plus d'un millier de ménages dont une partie déjà sur le quartier et qui sera à cette occasion relogée.

La première phase de programmation qui apparaît semble laisser une bonne part à la diversité de l'habitat tant sur les formes que sur les produits. Et c'est en effet ce sur quoi il faut miser :

- proposer du logement locatif pour satisfaire les besoins en décohabitation et permettre une certaine structuration du quartier grâce à des formes urbaines plus denses
- favoriser le cursus résidentiel des ménages vers de l'accession à la propriété toutes gammes, du social au résidentiel moyenne et haute gamme
- reloger les ménages propriétaires en situation d'insalubrité.

Une attention particulière doit être apportée à la gestion de l'interface entre quartier ancien et quartier nouveau, ainsi le réaménagement de la RD6 et de ses carrefours prend une importance toute particulière.

➔ **Type de logements préconisés**

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : compte tenu de la dynamique privée précédente et du projet de ZAC on peut estimer que la capacité réceptrice se situe autour de 1 500 logements pour ce quartier à l'horizon du PLH

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	375	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	75	
Accession sociale (type LES)	oui	15%	225	dans le cadre des RHI en particulier
Accession aidée (type PTZ)	oui	14%	210	à intégrer dans le programme de la ZAC, y compris en petites résidences collectives
Marché privé	oui	41%	615	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>La Saline les Bains</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 10 %	5 114 habitants

Ce secteur est composé de Bruniquel, Trou d'Eau et la Saline les Bains.

### → Diagnostic

Le quartier de la Saline les Bains est un des quartiers très attractif du point de vue résidentiel, il a explosé au cours de la dernière décennie avec un rythme d'accroissement annuel de la population proche de 4%. C'est un quartier qui a souffert considérablement du trafic de transit dont il vient juste d'être débarrassé, avec la mise en œuvre de la déviation. Toutefois les développements à venir resteront limités du fait des contraintes environnementales et d'inondations qui pèsent sur le quartier. On peut souligner une insalubrité résiduelle encore importante malgré la mise en œuvre d'une opération de RHI.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Une étude de structuration a été engagée à l'occasion du contournement nord du village de la Saline les Bains, elle vise quelques densifications et surtout l'implantation de nouveaux équipements ou la délocalisation de certains.

Deux RHI sont en cours :

- la RHI Bruniquel, suivie par la SEDRE, sur les Hauts de la Saline les Bains qui arrive quasiment à son terme et dont on essaye de faire résoudre quelques cas d'insalubrité sur le petit quartier de l'œil de Bœuf,
- la RHI Trou d'eau, en phase pré-opérationnelle qui doit concerner quatre-vingts familles.

Les programmes d'équipements vont notamment pouvoir se réaliser dans la ZAC Célestin, ZAC privée qui va favoriser le résidentiel haut de gamme.

Un projet de lotissement privé est par ailleurs en cours sur Bruniquel, au-dessus de la déviation de la Saline les Bains. Ce lotissement va connaître une nouvelle phase d'extension mais après avoir résolu les problèmes de foncier.

### → Orientations pour le quartier

Le quartier de la Saline les Bains doit conjuguer une triple vocation : la vocation agricole, la vocation touristique, la vocation résidentielle. Le contexte d'inondabilité nécessite pour tout développement ultérieur des aménagements importants qu'il n'est pas prévu de réaliser à court terme. Néanmoins, il va être capable d'accueillir au moins 500 nouveaux logements à l'horizon du PLH. Introduire un minimum de logements locatifs aidés conduirait à une meilleure diversité de l'habitat néanmoins le contexte foncier rend probablement cet objectif très difficile.

➔ **Type de logements préconisés**

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 500 logements, sachant qu'une partie significative va permettre de renouveler le parc à l'occasion des RHI.

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	10%	50	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	25	
Accession sociale (type LES)	oui	10%	50	dans le cadre des RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	50	à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, en petites résidences collectives
Marché privé	oui	65%	325	

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**



<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>La Saline</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 22 %	9 108 habitants

Ce quartier est composé des secteurs de l'Ermitage, de Barrage jusqu'au CD6, de Corbeil et la Saline.

### → Diagnostic

Le quartier de la Saline vient de connaître un développement plutôt modéré ces dernières années (1,04% contre 2,28% en moyenne à Saint-Paul) mais représente d'une part un poids de population très important et d'autre part, un quartier dont l'attractivité va se renforcer avec l'arrivée de la route des Tamarins. C'est un bourg des hauts à vocation agricole forte. Mais cette activité se trouve menacée par le développement d'un habitat en diffus. Le quartier présente des difficultés liées à l'insalubrité des logements puisque près de 20% des résidences principales ont été recensées insalubres en 1999.

Si ce quartier ne propose pas encore de logements locatifs sociaux pour ses jeunes (la taille des ménages y est d'ailleurs élevée), il a vu la réalisation de lotissements de LTS puis de LES en nombre significatif.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Le bourg de la Saline est assez caractéristique d'un type de développement qu'on pourrait voir se multiplier sur les Hauts de la commune et même du territoire TCO. Il a fait l'objet d'un plan stratégique global de développement et il devient prioritaire aux yeux de la commune du fait de l'amélioration de son niveau de desserte en particulier. En outre, elle considère comme absolument prioritaire à cette occasion, en organisant le développement urbain, de limiter la consommation des espaces agricoles, et même de reconquérir certaines terres mitées. Le secteur a vocation à offrir de nouveaux logements et favoriser l'activité économique. Il existe sur Barrage un projet de lotissement agricole (SAFER) comportant 80 îlots.

A terme le quartier de la Saline sera desservi par l'échangeur de Barrage.

### → Orientations pour le quartier

Le bourg de la Saline est assez exemplaire de ce qu'on peut imaginer du développement des Hauts à l'occasion de l'arrivée d'une infrastructure importante. On est toutefois en situation de « reprise » d'un quartier existant déjà important. A ce stade, l'enjeu de la mixité et de la diversité de l'habitat devient tout à fait central. La composition urbaine devra favoriser une représentation plus urbaine de cette « petite ville » de 10 000 habitants.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : en fonction de la mise en œuvre des projets, ira de 1 000 à 1 600 logements (le premier objectif permettant d'atteindre à peu près 10 000 habitants)

A l'horizon 2010 :

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	250	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	50	
Accession sociale (type LES)	oui	15%	150	Minimum pour tenir compte des cas d'insalubrité à privilégier lors d'opérations globales d'aménagement, également en petites résidences collectives
Accession aidée (type PTZ)	oui	14%	140	
Marché privé	oui	41%	410	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>La Saline les Hauts</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 34 %	1 877 habitants

Ce quartier réunit les secteurs de Ravine Daniel et Saint Cœur

### → Diagnostic

Ce quartier des Hauts de la Saline qui comporte deux sous-ensembles aux fonctionnements assez distincts, a perdu des habitants entre 90 et 99.

Saint-Cœur est un carrefour sur la D6, Ravine Daniel est plus isolé et s'étage autour du CD3. Ces deux quartiers sont marqués par un niveau d'insalubrité élevé puisqu'en moyenne ce sont 34% des résidences principales qui sont touchées. Toutefois, ils devraient tous deux ressentir l'arrivée de la Route des Tamarins et un échangeur au niveau du Barrage.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La ville considère ces pôles séparément et pour chacun l'enjeu est de les structurer. L'objectif général est de faire en sorte de trouver des liens avec des quartiers mieux équipés comme celui de la Saline.

A Saint Cœur, une programmation de 60 logements locatifs sociaux est envisagée par la Shlmr, en maisons de ville. Cette opération s'articule avec un projet d'école et de CASE. L'importance de cette programmation est à considérer comme une réponse à l'échelle de l'ensemble de la Saline les Hauts.

A proximité du CD3, un lotissement SAFER de regroupement d'habitat rural de 80 lots, essentiellement du LES (opération Ho-Fo) est projeté dans un objectif de structuration mais avant tout dans le souci de protéger les zones agricoles irriguées.

Ravine Daniel se trouve dans une situation sociale et de logement d'une très grande précarité. C'est un site expérimental au titre de la politique de la ville dans un partenariat tri-partite ente le TCO la CAF et le Conseil Général (PST). L'enjeu d'une prise en charge sociale est pour ce quartier fondamental.

### → Orientations pour le quartier

La perspective de la Route des Tamarins s'inscrit pour ces quartiers sur le moyen et long terme. A l'horizon du PLH priorité doit être donnée à la mise en état du parc des résidences principales. Les opérations qui sont envisagées vont permettre de favoriser la décohabitation (encore 3,96 personnes par ménages) et de remplacer des logements totalement insalubres. La dimension sociale en particulier sur le secteur de Ravine Daniel est très importante voire incontournable.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 200 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	30%	60	
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	40%	80	Mise à niveau du parc
Accession aidée (type PTZ)	non			En diffus
Marché privé	oui	30%	60	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE SAINT-PAUL</b>	<b>Mafate</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 48 %	196 habitants

Le secteur de Mafate n'est pas amené à connaître de développement urbain. Si l'on enregistre tout de même une très faible progression côté Possession, la population est en baisse côté Saint-Paul, le nombre de résidences principales restant stable. Ce secteur des Hauts est en réalité géré au niveau départemental par des actions coordonnées sur l'ensemble du cirque. Des besoins existent et méritent d'être approfondis concernant l'amélioration des logements situés sur des terrains gérés par l'ONF.

➔ **Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours**

Il n'y a pas de projet particulier des communes, l'ONF vient de faire un bilan précis des concessions dans Mafate qui va être conjugué à une enquête sociale auprès des familles et du bâti afin de définir les modalités d'une intervention coordonnée d'amélioration de l'habitat.

Le TCO va lancer une étude sur le devenir du site de Mafate (action inscrite au contrat d'agglomération). La durée de concession ONF sur Mafate a été augmentée à 15 ans, ce qui permet aujourd'hui de mobiliser les aides en faveur de l'amélioration de l'habitat. Cependant, en raison des problèmes de risques géologiques, l'ONF accorde de moins en moins de concessions sur le cirque. Un premier repérage des cases améliorables sur le cirque (un potentiel d'une centaine de cases) est en cours. Ce diagnostic devrait être disponible à la fin de l'année 2004. Les informations disponibles sur Mafate font état de nombreux problèmes de logement : nombreuses personnes âgées, problèmes de famille avec enfant handicapé qui réclament un logement dans les bas pour pouvoir scolariser leur enfant, problèmes de décohabitation qui conduit au mitage et à des constructions sans permis.

*Type de développement : pas de développement de l'habitat en dehors de l'existant...étude à part*

### **III.4. Trois-Bassins : participer d'une nouvelle phase développement**

La commune de Trois-Bassins est la plus petite en nombre d'habitants, la plus rurale aussi, et s'organise autour de six quartiers principaux. Elle vit également des pressions sur son urbanisation, qui reste modérée du fait des contraintes liées au territoire surtout.

Avec 16% de logements insalubres dans le parc des résidences principales, la priorité de Trois-Bassins est clairement une mise à niveau du parc existant, qui passe par une amélioration voire une création des réseaux.

De ce fait, l'opération majeure d'accueil d'habitat concerne le vaste quartier de Bois de Nêfles qui va du centre ville au littoral quasiment : une RHI / développement, c'est-à-dire que la structuration des réseaux permettra des implantations nouvelles de logements. D'une certaine manière, cela revient à organiser le développement urbain en extension, le centre ville étant quant à lui arrivé au bout de ses capacités ou presque.

Ce projet se double d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, opération transversale sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les quartiers des Hauts, une RHI multi site va traiter successivement, secteur par secteur, l'insalubrité diffuse et les besoins principaux de décohabitation. Les terrains disponibles sont cependant rares.

Enfin, un nouvel enjeu est apparu cependant avec la création de la ZALM (Zone d'Aménagement Liée à la Mer) sur le quartier de Souris Blanche, qui va permettre la mise en marché de logements plus résidentiels pour une clientèle nouvelle à Trois-Bassins.

Il faut souligner que la commune est particulièrement pénalisée du fait du caractère accidenté de son territoire qui renchérit tout projet d'aménagement : l'absence de réseau d'assainissement est en premier lieu une contrainte forte, comme ailleurs mais plus qu'ailleurs. Le contexte de forte pression de la construction fait en plus s'écarter les entreprises de ce marché trop contraint, plus cher.

La commune, bien que volontaire, ne peut en réalité tenir son rang à l'échelle de l'agglomération pour ce qui concerne les objectifs inscrits. Les effets d'une solidarité intercommunale sont impératifs.

<b>COMMUNE DE TROIS-BASSINS</b>	<b>Centre Ville</b>
LLS : 10,4 % Habitat précaire : 9,7 %	1 797 habitants

### → Diagnostic

Le centre ville de Trois Bassins est en cours de structuration de bourg. Les développements à venir demeureront malheureusement limités du fait d'une absence de disponibilités foncières et des manques au niveau des réseaux d'assainissement. Ce quartier référent de l'ensemble de la commune ne prendra pas davantage de poids à court ou moyen terme.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Une procédure d'OPAH est en projet qui comprend les secteurs du centre-ville et de Bois de Nèfles et qui porte sur un potentiel de 150 logements améliorables. Sur le centre-ville, le diagnostic de cette OPAH a également fait ressortir l'importance des logements vacants (près d'une centaine) à remettre en marché.

Deux projets de logements (des LES de la SIDR et des LLS de la SHLMR) vont en quelque sorte venir remplir les deux derniers espaces maîtrisés par la collectivité. Les dents creuses restent rares sur ce secteur.

### → Orientations pour le quartier

Le centre de référence de la commune de Trois Bassins ne connaîtra pas d'importants développements. Il est pourtant opportun de veiller à mobiliser les rares espaces vides pour continuer dans le sens de la structuration et de la densification compte-tenu du contexte de Trois Bassins.

Toutefois, la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH peut conduire à la reconquête de certains patrimoines dont on pourrait imaginer que cela produise du logement intermédiaire au niveau du « PLS », c'est en tous cas la clientèle que vise la plupart des OPAH à la Réunion.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 100 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	20	petite opération d'habitat type maison de ville
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui			En équivalent dans le cadre de l'OPAH
Accession sociale (type LES)	oui	12%	12	en diffus, et petits lotissements type SIDR
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	10	petits lotissements
Marché privé	oui	58%	58	

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE TROIS-BASSINS</b>	<b>Bois de Nèfles</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 27,3 %	1 197habitants

### → Diagnostic

Ce quartier s'étend entre le centre ville et le Front de Mer de Trois Bassins. Il présente une urbanisation diffuse et partiellement dégradée. Il constitue néanmoins un espace de développement important pour la commune.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La RHI actuellement en cours d'étude doit permettre une mutation en profondeur de Bois de Nèfles en traitant sur le fond la question de l'insalubrité et en se mettant en situation d'accueillir de nouvelles capacités de logements. La mutation va effectivement être favorisée par le passage de la route des tamarins qui va permettre une attractivité renforcée du quartier. Le secteur est également compris dans le périmètre d'OPAH actuellement en projet.

### → Orientations pour le quartier

Le développement de ce quartier de Trois Bassins constitue l'élément fort de l'accueil de nouveaux logements. En cela, la commune doit veiller d'une part à la résorption effective de l'insalubrité et d'autre part à favoriser une plus grande diversité de l'habitat. D'une certaine manière ce secteur, par une opération globale de RHI, va permettre un quasi-doublement du bourg de référence.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 350 logements (environ 150 dans le cadre de la RHI et 200 en dynamique privée).

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	70	petites opérations à visée structurante
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	20	à inclure en complément des programmes de LLS
Accession sociale (type LES)	oui	30%	105	lotissements dans le cadre de la RHI et en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	10%	35	petits lotissements et diffus
Marché privé	oui	35%	120	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**

<b>COMMUNE DE TROIS-BASSINS</b>	<b>Montvert les Hauts</b>
LLS : 7,6 % Habitat précaire : 14,4 %	2 019 habitants

### → Diagnostic

Le quartier de Montvert les Hauts est surtout caractérisé par des problèmes d'insalubrité diffuse, identifiée par petits groupes. Un projet de RHI multi-site est à l'étude pour ce quartier à dominante agricole. Des besoins de décohabitation pourraient être satisfaits ailleurs, sur le secteur du centre-ville par exemple.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La commune ne souhaite pas de développement important au-delà de la résorption de l'insalubrité, du fait de l'activité (agriculture) et de l'environnement rural. La difficulté pour la ville est de mettre en œuvre cette opération multi-site en même temps que celle de Bois de Nêfles. Elle aimerait a minima régler les urgences en mettant en œuvre un premier lotissement de LES.

### → Orientations pour le quartier

Les enjeux concernent fondamentalement la mise à niveau des logements des ménages en place (au nombre de 85 sur des périmètres que maîtrise la commune), mais le potentiel est évalué à 150 familles.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 100 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	50%	50	petit lotissement et dans le cadre de la RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui			diffus selon les situations
Marché privé	oui	50%	50	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE TROIS-BASSINS</b>	<b>Les Hauts de Trois Bassins</b>
LLS : 0%	882 habitants
Habitat précaire : 25,8%	

Les hauts de Trois Bassins réunissent les quartiers de Piveteau et de Grande Ravine

### → Diagnostic

Les Hauts de Trois Bassins ont une vocation agricole et les développements demeureront nécessairement limités. Toutefois, à long terme, la meilleure desserte du quartier de Piveteau pourrait occasionner une poussée de la construction.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Sur Grande Ravine, la délocalisation de la porcherie constitue la plus grande opportunité de la collectivité à l'appui de réserves foncières existantes. Seront favorisées à cette occasion les décohabitations des familles en place.

### → Orientations pour le quartier

Le plus grand enjeu consiste à préserver les terres agricoles en proposant ponctuellement des petits espaces réservés à l'habitat.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 40 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	50%	20	en diffus ou petit lotissement
Accession aidée (type PTZ)	oui			en diffus ou petit lotissement
Marché privé	oui	50%	20	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre**



<b>COMMUNE DE TROIS-BASSINS</b>	<b>Souris Blanche</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 7 %	705 habitants

### → Diagnostic

Ce secteur de Trois Bassins a connu un développement « anormal », sous l'effet du développement d'un habitat spontané et pour la plupart, non autorisé. Il en résulte quelques problèmes d'insalubrité doublés d'indivisions complexes. La situation est d'autant plus complexe que ce secteur connaît de fortes contraintes d'aménagement (stipulées dans le SAR) et souffre de l'absence de réseau d'assainissement.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Ce quartier voit la mise en place d'une ZALM (Zone d'Aménagement Liée à la Mer), l'objectif est double : favoriser le développement touristique ainsi qu'un développement de l'habitat résidentiel par le biais d'un PAE dont la réalisation est prévue en 2005.

### → Orientations pour le quartier

L'état actuel de la réglementation de l'urbanisme ne permet pas d'envisager un développement de l'habitat, en dehors des actions ponctuelles d'amélioration du bâti. Néanmoins, la mise en place d'un PAE lié à la réalisation de la ZALM permettra le développement d'une offre résidentielle sur le secteur (qui pourrait comprendre par exemple une part de PTZ si l'intérêt communautaire se décidait en faveur de l'accession sociale à la propriété.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 100 à 200 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	Non			
Locatif intermédiaire (type PLS)	Non			
Accession sociale (type LES)	Non			
Accession aidée (type PTZ)	Oui	20%	20 à 40	Dans le cadre du PAE
Marché privé	oui	80%	80 à 160	Dans le cadre du PAE

Type de développement : **développement modéré**

### III.5. Saint-Leu : maîtriser l'attractivité

Avec plus de 25 000 habitants répartis en six grands sous-ensembles assez clairement identifiés, la commune de Saint-Leu connaît un développement motivé par des stratégies résidentielles venant de l'ouest et du sud.

Le développement urbain a progressivement conquis ce territoire particulièrement bien positionné entre nord et sud, sans que des objectifs d'accueil aient été bien déterminés. Cependant, le profil de la commune reste plutôt rural et les segments de marchés de l'habitat sont encore assez resserrés autour de quelques produits, plutôt tournés vers l'accession à la propriété.

La commune a en effet peu développé le locatif social au cours des périodes antérieures et les besoins de desserrement des ménages ne peuvent être satisfaits dans de bonnes conditions sur place. Il est donc stratégique pour une commune de cette taille de commencer à proposer d'autres types de logements et notamment du locatif, qui l'aidera à donner une armature plus urbaine à ses développements de quartiers.

La dimension d'insalubrité dans le parc est un facteur encore très important (17% des résidences principales sont concernées), malgré l'engagement de RHI, notamment sur le quartier de Piton Saint-Leu.

Les perspectives de développement et d'aménagement sont assez équilibrées sur l'ensemble du territoire, avec toutefois un ambitieux projet **autour du centre ville et son extension immédiate** avec la mise en œuvre de la ZAC du Four à Chaux.

Celle-ci doit en effet accueillir un tiers de la production de logements à l'horizon 2010, c'est dire l'enjeu que cela représente. Les difficultés de lancement actuelles augmentent la pression sur le marché et les habitants sont pénalisés. Pourtant, des objectifs qualitatifs importants ont été retenus pour sa mise en œuvre : formes urbaines, diversité de l'habitat pour respecter le cahier des charges du FRAFU, application ou plutôt déclinaison des principes du développement durable...La question de la maîtrise, sous-jacente, est au cœur de cette opération, comme pour beaucoup d'autres.

La création et la réalisation de cette importante opération d'aménagement à l'échelle de Saint-Leu ont conduit assez naturellement à envisager un **projet porteur de renouvellement pour le centre ville**. A court terme débarrassé des trafics de transit avec la déviation nord, le cœur de ville de référence va pouvoir conforter son attractivité touristique et résidentielle. Le principe d'un PRU est également envisagé, le centre méritant aussi des mises à niveau en matière d'équipements et de réseaux.

Le secteur de Piton- **le Portail va continuer d'accueillir du développement** urbain, optimisant ainsi les équipements créés à l'occasion des premières opérations de développement. Son attractivité sera encore renforcée avec la route des Tamarins.

En zones intermédiaires, les quartiers de Stella et de la Chaloupe dans une moindre mesure, s'inscrivent dans un rythme modéré de progression, au gré des mutations foncières qui laisseront place à des petits programmes de défiscalisation ou des lotissements de gamme moyenne.

Les Colimaçons et le Plate sont deux petits quartiers nécessitant un projet de structuration, en accompagnement de la résorption de l'habitat insalubre. L'introduction de locatif doit pouvoir contribuer à apporter une réponse adaptée et sur place tant en terme de produits logements que de formes urbaines. Il s'agirait en fait d'une première phase structurée de développements qui pourront être plus importants à long terme.

<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>Centre Ville</b>
LLS : 5 % Habitat précaire : 19 %	6 138 habitants

### → Diagnostic

Le centre ville connaît un accroissement soutenu du fait essentiellement de la dynamique privée (63 logements par an entre 90 et 99). Le parc social locatif y est peu développé, or la demande est forte. L'attractivité de ce quartier bien équipé en structures commerciales, valorisé sur le plan touristique et pourtant engorgé sur le plan des déplacements, est réelle. En témoignent les opérations récentes de défiscalisation (SIDR) ou encore, plus ancien, l'ensemble Ariane (SHLMR) en locatif social et intermédiaire.

Ce centre ville va connaître des évolutions considérables par la conjonction de plusieurs facteurs :

- le contournement du centre par la rue Haute
- la route des Tamarins
- la mise en œuvre de la ZAC Four à Chaux

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La ville a jusqu'ici concentré ses efforts sur la ZAC du Four à Chaux qui doit comporter à terme 1 000 logements, presque autant que le centre ville à l'heure actuelle. Mais elle prend conscience parallèlement de la nécessité de conforter l'attractivité du centre ville ancien par le biais :

1 - d'actions d'amélioration qualitative des espaces publics sur le front de mer

2 - d'actions visant à favoriser la renouvellement et la densification du centre ancien, avec les difficultés liées à la constitution de réserves foncières dans les tissus urbains constitués.

Par ailleurs la ville a pour intention d'acheter le terrain de l'ancien VVF et projette d'en faire une opération mixte personnes âgées/logements libres. L'opération pourrait être conduite avec le TCO qui dispose de la compétence pour le logement des personnes âgées.

### → Orientations pour le quartier

La ZAC du four à Chaux constitue le projet essentiel pour le quartier du centre ville et plus largement pour l'ensemble de la commune. Un travail important a été conduit dans la définition tant du programme que de la conception spatiale de ce projet, qui s'inscrit en outre dans une démarche de développement durable, assez innovante à la Réunion.

En terme de programmation, c'est l'occasion d'introduire davantage de mixité en proposant du logement locatif social, de l'accession intermédiaire (PTZ), de l'accession sociale (LES) et des capacités, avec des formes variées, d'évolutions en terme de cursus résidentiels. Mais cette ZAC dont la mise en œuvre risque de s'étirer au moins sur six ans, ne va répondre finalement qu'aux besoins de 1 000 ménages.

Un travail fin sur le centre ville, dans une perspective de densification est donc également important pour permettre une production de logement diversifiée tout en faisant évoluer l'environnement urbain afin qu'il serve la politique de développement touristique.

Il faut en outre signaler l'expression d'une demande émanant des personnes âgées désireuses de trouver à se loger à proximité des équipements sociaux et commerçants du centre ville.

### ➔ Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier à l'horizon du PLH : entre 1 000 et 1 500 logements suivant la vitesse à laquelle sera réalisée la ZAC Four à Chaux.

ZAC : 800 logements à horizon du PLH

Densification centre-ville : 500 logements

Extension ZAC : 250 logements

Etang Saint-Leu : environ 100 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	30%	450	répartition entre les programmes de la ZAC et cinq ou six petits immeuble de 50 logements maximum à insérer dans le tissu urbain
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	75	à prévoir dans le cadre de la ZAC et en petits programmes dans le centre ville
Accession sociale (type LES)	oui	10%	150	dans le cadre des RHI. Le contexte foncier ne va pas permettre de produire des LES en dehors des relogements
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	225	programmes expérimentaux prévus dans la ZAC, de l'individuel au petit collectif
Marché privé	oui	40%	600	

Type de développement : **densification et développement structuré**

<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>Les Colimaçons</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 27 %	2 278 habitants

### → Diagnostic

Le quartier est vaste et comprend des sous-entités très contrastées (lotissement de la Pointe des Châteaux, secteur du Bras Mouton, secteur des Colimaçons...) L'habitat y est plutôt diffus et souffre, pour un tiers des résidences principales, de problèmes d'insalubrité.

Pour autant, il connaît des développements réguliers et soutenus le long des axes routiers.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La commune de Saint-Leu réfléchit à deux opérations de résorption de l'habitat insalubre : l'une sur Bras-Mouton, qui concerne une centaine de familles, l'autre sur chemin Canal.

La difficulté sur ces secteurs est de trouver une manière de contenir le développement anarchique de l'habitat.

### → Orientations pour le quartier

Comme pour ce chapelet de bourgs des Hauts de Saint-Leu, il semble important de conforter les bourgs en réfléchissant à la manière de les structurer autour des équipements. Les opérations de RHI sont un moyen mais la constitution de petites réserves foncières autour des écoles, des mairies annexes en sont un autre.

Dans le secteur de la Pointe des Châteaux, les développements prévus dans le PADD en cours visent à une extension de cette zone résidentielle : 760 logements sont prévus à l'horizon 2012 dont 340 pourraient être réalisées à l'échéance du PLH. Afin de favoriser une plus grande mixité sociale sur ce secteur, il est recommandé de mettre l'accent sur la programmation de logements aidés.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice : 550 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	18%	100	petits programmes structurants pour la décohabitation
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	14%	75	En diffus ou en groupés
Accession sociale (type LES)	oui	18%	100	RHI ou en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	14%	75	en diffus ou sous forme de petites opérations groupées.
Marché privé	oui	36%	200	En ZAC et en densification

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**

<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>La Chaloupe</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 7 %	4 204 habitants

### → Diagnostic

La Chaloupe est un petit bourg des hauts en objectif de structuration au titre du SAR qui connaît un développement plus modéré que l'ensemble de la commune. Ce bourg s'étire le long de la route Hubert de L'Isle et vers le CD 13.

L'habitat insalubre devra être traité en diffus.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Une petite opération structurante sur le secteur des Camélias est engagée par la SEMADER. Une programmation assez diversifiée est prévue.

D'une manière générale, les projets y sont rendus difficiles du fait de la topographie et du morcellement des terrains.

### → Orientations pour le quartier

Spontanément, le quartier de la Chaloupe connaît un rythme de la construction par détachement parcellaire. Les enjeux reposent sur l'accompagnement par la collectivité de ces développements, afin qu'ils soient circonscrits dans les zones constructibles. L'introduction d'une petite diversité – autour du locatif par exemple – paraît être un axe intéressant à développer dans ce bourg de près de 5 000 habitants.

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : environ 250 logements à l'horizon du PLH, dont :

PADD : 225 logements à l'horizon 2008

rythme privé : 210

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	60	petits programmes en maisons de ville, individuel en bande par exemple
Locatif intermédiaire (type PLS)	non			
Accession sociale (type LES)	oui	20%	50	une partie en groupé et poursuite du rythme diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	40	production de terrain à bâtir compatible
Marché privé	oui	40%	100	

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>Stella</b>
LLS : 2 % Habitat précaire : 12 %	2 983 habitants

### ➔ Diagnostic

Stella est un quartier d'accueil résidentiel très dynamique, en intermédiaire entre le centre ville et le quartier du Piton. Facilement accessible, il est attractif pour des développements d'habitat privé en individuel et de petites opérations en collectif (programmes de défiscalisation).

La route des Tamarins va également impacter fortement le développement de ce secteur.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

La ville suit attentivement le développement de ce quartier qui s'appuie notamment sur des opérations de logements de la SHLMR qui doivent créer quelques logements locatifs sociaux et des produits d'accession libre ou mobilisant des prêts à taux zéro.

Le PADD du PLU en cours prévoit plutôt une diminution du rythme passé qui aura été le plus soutenu de la commune.

Un projet de lotissement SAFER est également projeté sur le secteur. Le nombre de lots reste encore inconnu mais leur répartition devrait être de l'ordre d'un tiers de lots libres, un tiers à destination des agriculteurs et un tiers pour du LES.

### ➔ Orientations pour le quartier

Le quartier de Stella bénéficie d'une position géographique favorable au développement exogène et qui sera renforcé à l'avenir par le développement d'infrastructures.

L'insalubrité diffuse reste un problème à traiter avec une attention particulière à porter sur le lotissement LES de la Sobepre à Grand Fond.

Spontanément, le quartier va continuer de se développer, le rôle de la collectivité étant d'accompagner, du point de vue des équipements. Ces développements peuvent d'ailleurs surprendre par l'introduction de petits collectifs dans un environnement peu dense.

### ➔ Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 400 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	10%	40	objectif d'utiliser ces logements pour la confortation de certaines centralités
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	20	Attractivité extérieure
Accession sociale (type LES)	oui	10%	40	en diffus
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	60	petites opérations groupées individuelles
Marché privé	oui	60%	240	

Type de développement : **développement modéré**

<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>Piton - Le Portail</b>
LLS : 12 % Habitat précaire : 17 %	7 367 habitants

### → Diagnostic

Le quartier de Portail-Piton Saint-Leu vient de connaître des mutations importantes au cours de la dernière décennie avec une opération complexe d'aménagement sur le Portail qui a conduit à plusieurs évolutions :

- la résorption de l'habitat insalubre et l'apport significatif de nouveaux logements ayant servi la décohabitation,
- l'apport concomitant des équipements nécessaires à son développement (sportifs, socio-culturels...).

Il représente aujourd'hui 30% des résidences principales et le passage prochain de la route des Tamarins va confirmer sa place de bourg secondaire de Saint Leu.

L'insalubrité représente encore 17% des résidences principales et va nécessiter des opérations coordonnées.

### → Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Deux RHI sont à l'étude :

- celle de Bois Blanc qui concerne 50 familles sur le littoral pour lesquelles on recherche une solution très adaptée,
- la RHI Bois de Nèfles, directement concernée et qui présente une insalubrité concentrée nécessitant cette intervention.

Les interventions ayant été considérables sur ce secteur de la commune depuis 10-15 ans, il n'est pas envisagé d'autres développements à court-moyen terme sauf de veiller à une cohérence globale d'aménagement du sud de la commune, fortement concerné par la Route des Tamarins. Il est en particulier envisagé le développement d'une zone d'activité autour d'un barreau d'accès à la route des Tamarins.

### → Orientations pour le quartier

Le quartier de Portail-Piton va continuer de vivre des évolutions du fait de la Route des Tamarins qui le rendra très attractif. Quand la collectivité aura assuré la mise à niveau du parc existant elle devra également s'assurer de la cohérence du développement privé qui ne manquera pas de se faire (le rythme de la dynamique privée a représenté 37 logements par an entre 90 et 99).

### → Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 650 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	25%	160	
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	30	
Accession sociale (type LES)	oui	15%	100	à l'occasion des RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	100	doit pouvoir se faire à l'occasion des RHI
Marché privé	oui	45%	290	

Type de développement : **résorption de l'habitat insalubre et développement**



<b>COMMUNE DE SAINT-LEU</b>	<b>Le Plate</b>
LLS : 0 % Habitat précaire : 33 %	2 335 habitants

### ➔ Diagnostic

Le Plate est un petit bourg des Hauts dont le positionnement stratégique va évoluer avec l'arrivée de la route des Tamarins. Il est assez caractéristique de ces bourgs des hauts qui vont connaître à moyen terme des mutations importantes et qui vont donc s'inscrire dans une politique de développement renouvelée.

Le quartier du Plate est caractérisé par un fort niveau d'insalubrité puisqu'un tiers des résidences principales est concerné.

### ➔ Stratégies d'aménagement de la ville et projets en cours

Le Plate est inscrit comme bourg prioritaire à structurer sur Saint-Leu.

Une étude est en cours par la SODEGIS pour mettre en place sur ce bourg une RHI en même temps qu'une ZAC. Les premières estimations de programme conduisent à réaliser 180 logements au titre de la RHI (renouvellement et décohabitation) et à y adjoindre environ 200 logements supplémentaires à vocation résidentielle élargie (réalisation 2005-2010).

### ➔ Orientations pour le quartier

L'opération qui est envisagée sur le Plate dépasse à l'évidence les besoins intrinsèques d'un quartier de cette taille. L'impact d'une infrastructure telle que la route des Tamarins est dans ce cas pleinement anticipé, en prévoyant d'une certaine manière l'ouverture de ce quartier sur le marché de l'habitat de l'ouest.

La programmation qui sera déclinée dans le cadre de cette opération globale d'aménagement peut avoir des objectifs variables : ouverture vers l'extérieur, réponse aux ménages Saint-Leusiens. Ce quasi-doublement du quartier doit être appréhendé comme la création d'un nouveau quartier de vie.

D'une manière générale, ces développements importants devront s'inscrire dans l'environnement rural de ce quartier en mutation. Il faudra suggérer des formes urbaines modérées (en privilégiant de l'individuel plus ou moins dense).

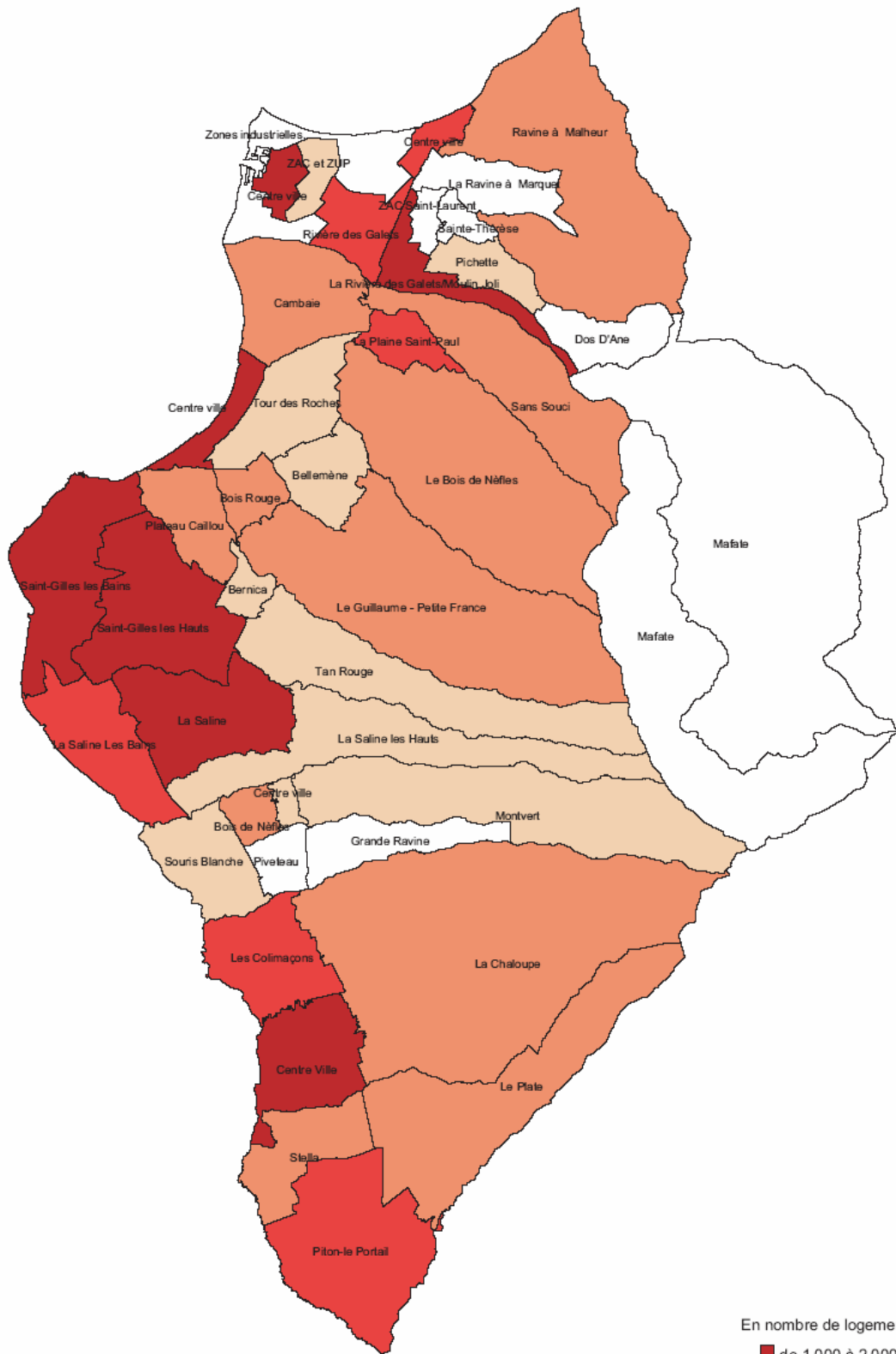
### ➔ Type de logements préconisés

Estimation de la capacité réceptrice du quartier : 300 logements

	Présence souhaitée	Evaluation		Précision
Locatif social (LLS / LLTS)	oui	20%	60	Petits programmes structurants
Locatif intermédiaire (type PLS)	oui	5%	15	dans l'hypothèse haute de l'opération retenue
Accession sociale (type LES)	oui	20%	60	dans le cadre de la RHI
Accession aidée (type PTZ)	oui	15%	45	produit à développer dans le cadre de la ZAC
Marché privé	oui	40%	120	

Type de développement : **structuration et résorption de l'habitat insalubre**

# Evaluation de la capacité réceptrice des quartiers



En nombre de logements

- de 1 000 à 2 000
- de 500 à 1 000
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- moins de 100



## IV. SYNTHÈSE COMPARATIVE DE LA PROGRAMMATION ET DES POTENTIELS

---

### IV.1. La capacité réceptrice des quartiers ou potentiels d'accueil de logements

La carte figure la dynamique de progression de la construction de logements attendue pour chacun des quartiers du TCO : c'est le résultat du travail conduit avec les communes à l'occasion des monographies.

On peut noter qu'en dehors de Mafate, **chaque quartier est supposé accueillir du développement**, de manière plus ou moins importante.

Si la moyenne voudrait un niveau moyen par quartier de 400 logements à l'horizon du PLH, plus de la moitié des capacités se trouvent réunies dans 7 d'entre eux :

- le centre ville du Port, de Saint-Paul et de Saint-Leu
- le nouveau quartier de Moulin Joli à la Possession
- Saint-Gilles-les-Bains, Saint-Gilles les Hauts et la Saline à Saint-Paul

Néanmoins, on voit la ligne des bourgs de mi-pente jouer également un rôle nouveau, plus structuré et qui finit par devenir un système de développement important pour le TCO. Pour ces quartiers, il est clair qu'il faudra que ce développement de l'habitat soit accompagné d'un programme équivalent d'implantation d'équipements mais aussi d'activités économiques. La question des déplacements et donc des transports en commun est également importante.

## IV.2 Programmation et objectifs généraux

Le tableau ci-contre reprend les éléments essentiels et chiffrés de la problématique des quartiers : caractéristiques, proportion d'habitat insalubre, indicateur de dynamique urbaine et notamment privée, les programmation de logements aidés en cours (CDH 2003 hors projets en « intention »), et l'évaluation de la capacité d'accueil globale et par type de produits.

Ce tableau fait la synthèse du travail par quartier qui a été présentée précédemment et globalement revalidé par les communes.

Il nous indique plusieurs résultats.

**L'évaluation de la capacité réceptrice de développement de l'habitat conduit au chiffre de 18 000 logements, soit les six années de la programmation globale (tous types confondus).** Si cette première vérification est positive, on ne saurait s'en satisfaire pour deux raisons :

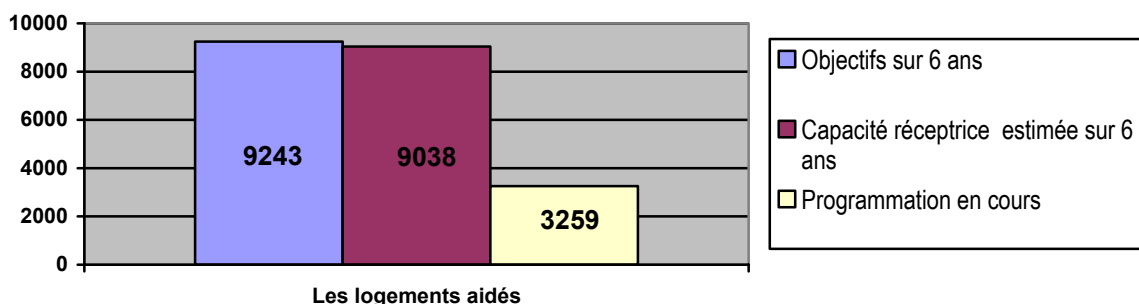
- d'une part, l'affichage théorique de projets - qui se réfère tout de même aux documents d'urbanisme - ne fait pas le projet, il faut encore le mettre en œuvre : maîtriser les terrains, les équiper, les desservir ...,
- d'autre part, les produits logements ne coïncident pas avec les objectifs de programmation.

Les affichages de programmation de logements aidés aboutissent à des résultats moins optimistes et qui vont supposer des **efforts parfois très importants pour atteindre les objectifs** :

	Objectifs du PLH sur 6 ans	Logements aidés programmés recensés	Ecart entre programmés et objectifs
En locatif aidé	4 824	1 744	3 080
LES	1 980	1 210	770
PTZ	2 439	305	2 134
Total aidé	9 243	3 259	5 984

Il faut en effet prévoir une programmation nouvelle de près de 6 000 logements aidés pour atteindre les objectifs globaux.

Ce qui fait défaut est bien la programmation de logements aidés, moins la capacité des quartiers à accueillir tel ou tel type de produits aidés, du locatif à l'accession. Cette capacité d'accueil en aidé est en effet pratiquement confirmée par rapport aux objectifs généraux, vérification faite après l'analyse empirique quartier par quartier.



Si les quartiers sont jugés capables d'accueillir ces développements, tout en restant dans les proportions de mixité raisonnables, cela suppose des efforts considérables en termes de programmation, du côté de l'ensemble des partenaires de l'habitat. En particulier, les difficultés liées à l'absence de foncier disponible, cumulées aux contraintes d'assainissement et aux insuffisances de financement de l'aménagement, rendent théoriques ces perspectives de programmation.

### IV.3. Positionnement des communes dans l'ensemble du TCO

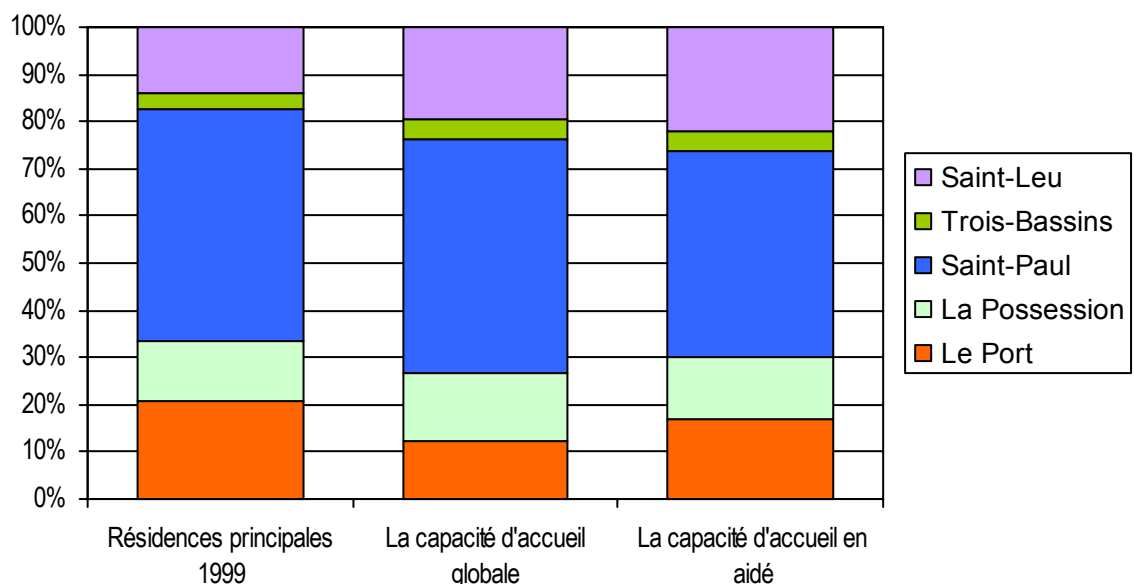
En termes de répartition des programmes par commune, on arrive à :

Communes	Capacité d'accueil globale		Capacité d'accueil estimée en aidé (source PLH)				Programmation actuelle connue (CDH décembre 2003)			
	Nombre	%	Locatif	LES	PTZ	Total aidé	Locatif	LES	PTZ	Total aidé
Le Port	2 250	12,2%	893	287	338	1 518	530	404	52	986
La Possession	2 680	14,5%	587	275	330	1 192	157	153	45	355
Saint-Paul	9 130	49,5%	2 046	872	1 025	3 943	678	486	38	1 202
Trois-Bassins	790	4,3%	108	227	45	380	8	60	0	68
Saint-Leu	3 600	19,5%	1 035	500	470	2 005	371	107	170	648
TCO	18 450	100%	4 669	2 161	2 208	9 038	1 744	1 210	305	3 259

Cette synthèse par commune, rapprochée de la situation actuelle en terme de poids des résidences principales, montre que :

- les capacités d'accueil globales sont proportionnellement plus importantes à Saint-Leu et la Possession et à peu près équilibrées à Saint-Paul
- la capacité d'accueil en logements aidés est plus représentée à Saint-Leu, où ils sont à ce jour particulièrement peu représentés et au Port, du fait de besoins toujours importants liés à la résorption de l'habitat insalubre,
- la programmation aidée est mieux affirmée au Port et à Saint-Leu, du fait notamment d'opérations d'aménagement (ZAC ou RHI) qui nécessitent d'arrêter des programmations pour les faire prendre en compte au titre de la LBU.

#### Positionnement relatif des communes en fonction des capacités d'accueil des différents types de logement

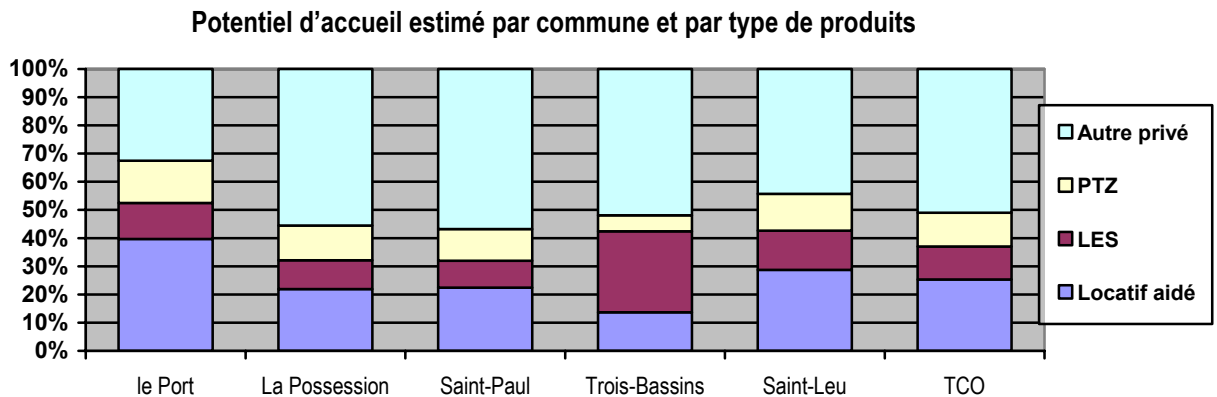


Les objectifs généraux à l'échelle du TCO se déclinent finalement de manière contrastée selon les communes et les capacités d'accueil estimée des quartiers, comme le montre le graphique ci-dessous.

La moyenne des objectifs de locatifs sociaux va de près de 40% au Port à moins de 15% à Trois-Bassins.

Le LES est présent partout mais mieux représenté à Trois-Bassins, produit bien adapté au contexte rural ou Saint-Leu, au regard d'un foncier moins cher malgré tout que dans des communes comme la Possession ou Saint-Paul ou encore le Port, où la question de la rareté des espaces prend tout son sens.

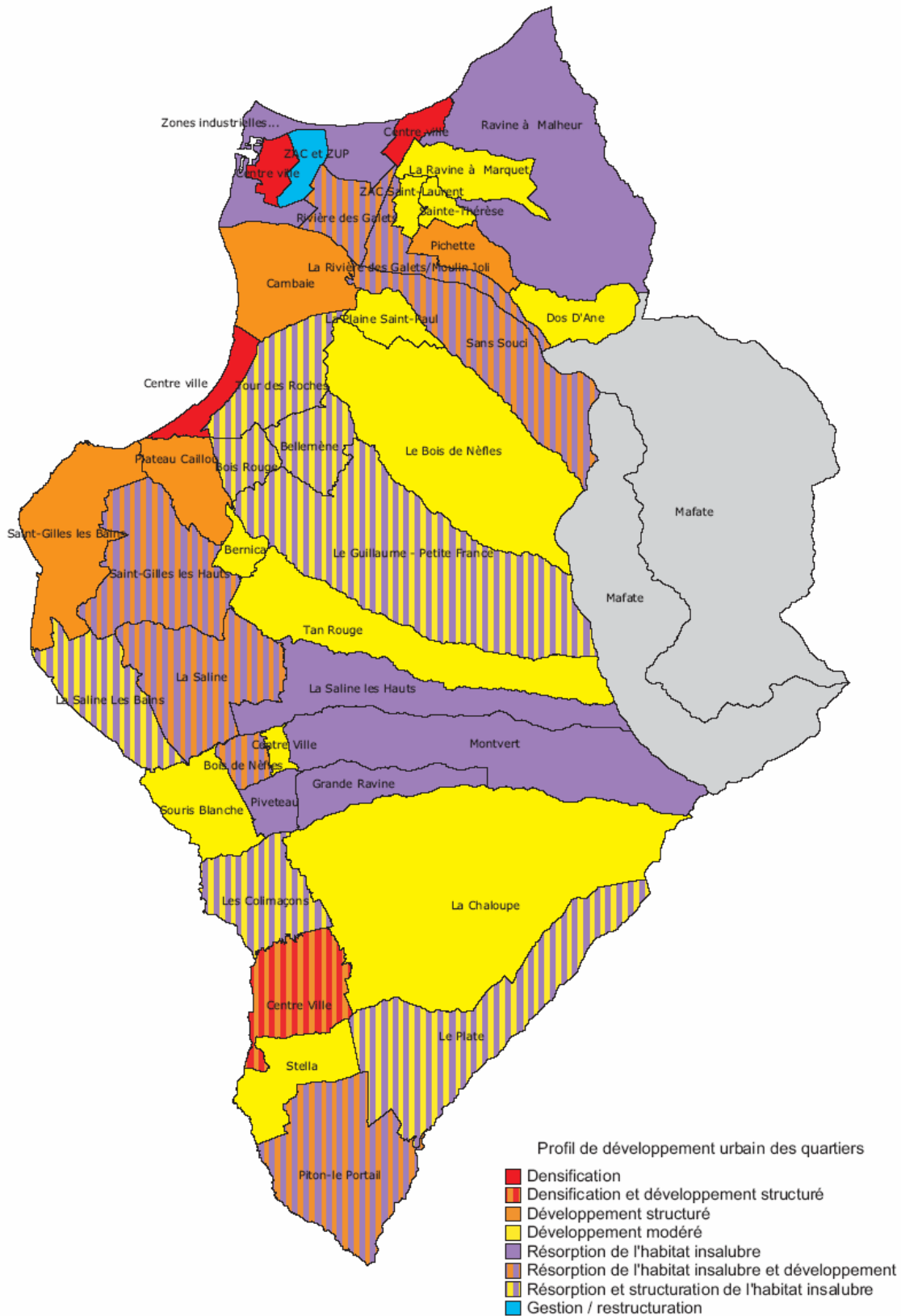
L'accession intermédiaire se décline dans toutes les communes, un peu moins à Trois-Bassins où un produit « clé en main » sera vite concurrencé par du diffus en terme de prix.



Cependant, cela semble tout à fait cohérent par rapport aux situations des communes :

- **au Port**, la proportion supérieure de locatifs sociaux va avec les problèmes d'insalubrité. A terme, cela constitue néanmoins un premier rééquilibrage par rapport au poids actuel du parc social,
- **pour la Possession**, on parvient ainsi à maintenir une mixité de logements, avec toujours une part minimale de 20% de locatifs aidés,
- **à Saint-Paul**, s'intensifie une diversification de l'offre, notamment locative avec un résultat inférieur à la moyenne du TCO mais néanmoins supérieur à 20%. Cependant, cela représente près de 2 000 logements, près d'un doublement du parc actuel en 6 ans,
- **pour Trois-Bassins**, le LES viendra répondre aux besoins de renouvellement de parc, qui constitue l'enjeu principal à l'horizon du PLH, le locatif proposera des alternatives aux ménages en situation de décohabitation,
- **pour Saint-Leu**, avec près de 30% de locatif sociaux, il s'agit d'introduire une meilleure mixité des logements, la commune n'en proposant à l'heure actuelle que 7%, ce qui est très faible pour une commune de 25 000 habitants.

## Les quartiers du T.C.O. selon leur type de développement



#### IV.4. Habitat et aménagement du territoire

Les deux cartes qui suivent présentent une synthèse d'une part géographiques des enjeux de structuration urbaine et des perspectives de développement et d'autre part, par typologie de développement escomptés, tel que le travail à l'échelle du quartier l'a fait ressortir.

##### → Les profils de développement des quartiers

La carte de la page ci-contre figure le profil de développement des quartiers, où l'on a quatre catégories de développement :

- **la densification des centres villes** ou d'espaces déjà urbanisés : il va s'agit d'opération de renouvellement urbain et d'insertion d'opérations plus denses dans un tissu souvent peu dense
- **le développement structuré** : il correspond à des opération d'aménagement d'ensemble, de type ZAC pour l'essentiel ou de projets importants de structuration de bourg
- **la structuration de bourg** : il s'agit de la politique de développement des bourgs au sens Plan d'aménagement des Haut. Dans le cadre du TCO, on parle de la structuration des bourgs de mi-pente, dont le rôle sera renforcé avec la route des Tamarins
- **le développement modéré**, correspond à des rythmes attendus plus faibles, sans opérations d'importance en dehors de petits lotissements par exemple.

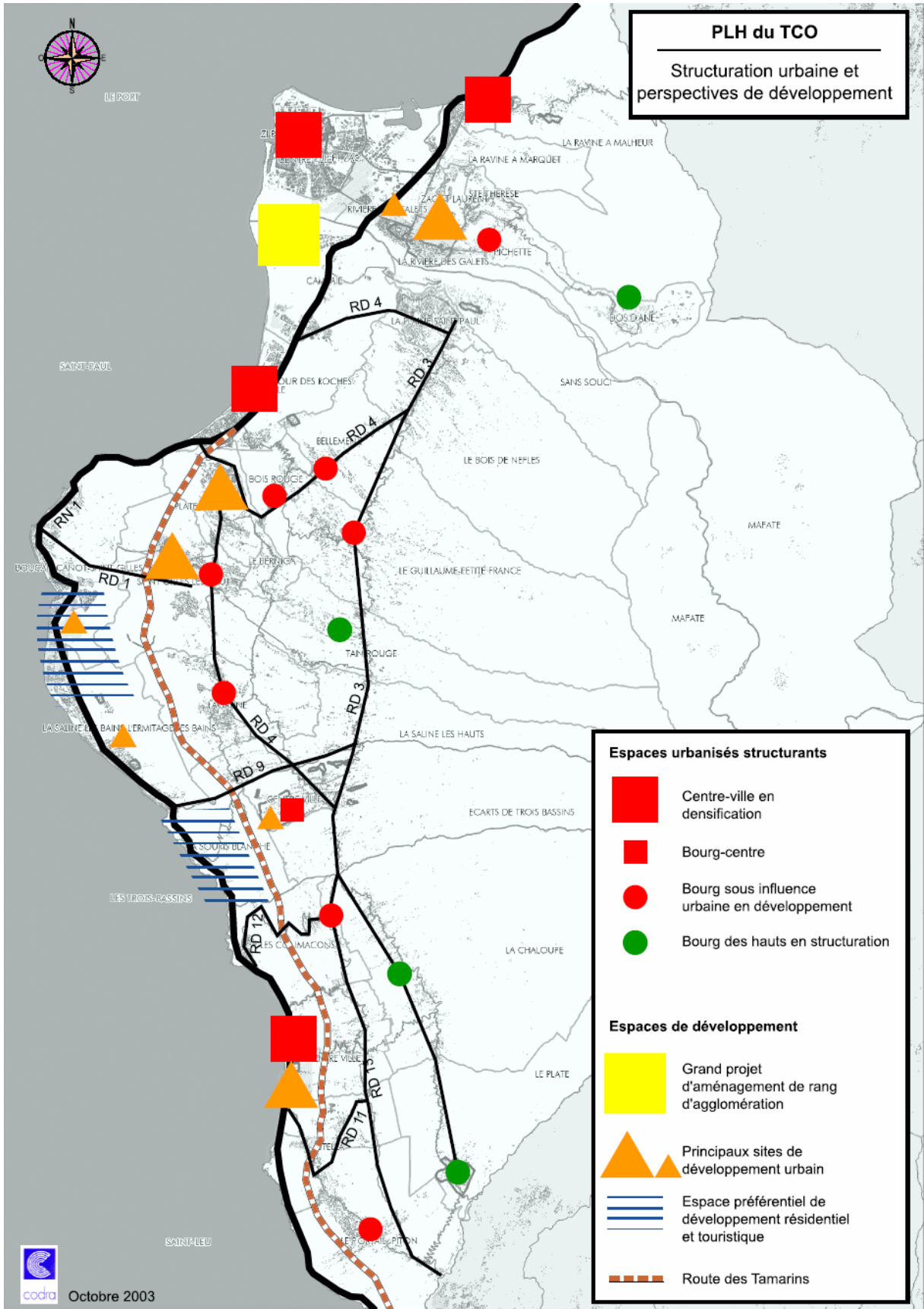
Il faut ajouter la catégorie « gestion urbaine » qui concerne les quartiers d'habitat social du Port, lesquels sont également potentiellement concernés par de la densification, au gré des opérations de renouvellement entreprises sur certains patrimoines anciens.

	Densification	Développement structuré	Structuration (de bourgs)	Développement modéré
Le Port	Centre ville ZUP et ZAC	Rivière des Galets		
La Possession	Centre ville	Rivière des Galets -Moulin Joli Pichette		Ravine à Marquet Sainte-Thérèse Saint-Laurent Dos d'Ane La Ravine à Malheur
Saint-Paul	Centre ville	Sans Souci Saint-Gilles-les-Bains Cambaie La Saline Plateau Caillou La Plaine Saint-Paul	La Saline Les Bains Saint-Gilles les Hauts Le Guillaume Bellemène Bois Rouge Tour des Roches	Bois de Nèfles Le Bernica La Saline-les-Hauts Tan Rouge
Trois-Bassins		Bois de Nèfles		Centre ville Montvert Piveteau Grande Ravine Souris Blanche
Saint-Leu	Centre ville	Piton- le Portail	Les Colimaçons Le Plate	La Chaloupe Stella

Ces problématiques de développement sont très souvent assorties de principes d'interventions plus ou moins prioritaires sur la question de l'habitat insalubre.

Par exemple, des quartiers comme La Ravine à Malheur, La Saline-les-Hauts, Montvert, Piveteau, Grande Ravine doivent être en réalité traité prioritairement pour la résorption de l'habitat insalubre, ce qui conduit à un développement modéré.





La résorption de l'habitat insalubre est par ailleurs prioritaire dans les quartiers suivants : centre ville du Port, la Rivière des Galets (Port et Possession), Mafate, Tour des roches, Bellemène, Sans Souci, Bois Rouge, le Guillaume, Saint-Gilles-les-Hauts, la Saline-les-Bains, la Saline, la Saline-les-Hauts, Bois de Nèfles à Trois-Bassins, les Hauts de Trois-Bassins, les Colimaçons, Piton-le Portail et le Plate.

### ➔ Développement autour d'une structure de territoire

Cette seconde carte met en évidence les organisations territoriales qui découlent en particulier des conditions d'accès. La route des Tamarins, sépare en quelque sorte les Bas et les Hauts, donnant à ces derniers plus d'ampleur et plus d'évidence à se développer encore.

En parallèle quasiment, se structure une ligne de mi-pente, avec un chapelet de bourgs qui deviennent progressivement des petites villes pourtant non suffisamment dimensionnées en terme de réseaux, en particulier. Cette dimension de l'aménagement du territoire devient une réalité forte avec laquelle les collectivités ont commencé de jouer.

Le Scot sera véritablement l'occasion de définir les enjeux du développement de cette artère essentielle.

## SYNTHESE DES INDICATEURS ET DES ORIENTATIONS DE LA PROGRAMMATION PAR QUARTIER : RETOUR DES REFLEXIONS

Villes et quartiers	Population 1999	Taille des ménages	% de logt locatif social	Habitat insalubre		Indicateur de dynamique urbaine annuelle (1)		Programmation aidée en cours			Estimation globale de la capacité réceptrice du quartier à l'horizon du PLH (2010) et déclinaisons d'objectifs par produits en groupe					Niveau de priorité sur l'amélio ?			
				Nb	% des RP	globale	privée	locatif	LES	PTZ	Profil de développement du quartier								
											TOTAL	LLS/ LLTS/PLS	LES	PTZ	Privé				
Centre ville	13 084	3,26	61,2%	433	10,8%	47	-74	281	204	20	1 550	543	77	233	697	Densification	1		
ZAC et ZUP	18 063	3,38	60,5%	109	2%	116	35				100	80	0	20	0	Gestion / restructuration	3		
Rivière des Galets	6 790	4,47	31,0%	321	21,10%	37	32	249	200	32	601	270	210	85	36	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1		
Zones industrielles...	465	3,27	0,0%	61	46,90%	-1	-1				-					Résorption de l'habitat insalubre	2		
<b>TOTAL LE PORT</b>	<b>38 402</b>	<b>3,49</b>	<b>56,5%</b>	<b>924</b>	<b>8,4%</b>	<b>199</b>	<b>-8</b>	<b>530</b>	<b>404</b>	<b>52</b>	<b>2 251</b>	<b>893</b>	<b>287</b>	<b>338</b>	<b>733</b>				
Centre ville	4 273	3,11	27,5%	15	1,1%	71	56	0	0	0	500	125	0	50	325	Densification	3		
Ravine à Malheur	2 453	3,53	0,0%	71	10,2%			32	33	25	250	50	50	25	125	125	Résorption de l'habitat insalubre	1	
La Ravine à Marquet	872	3,29	0,0%	33	12,5%						50	0	12	13	25	25	Développement modéré	3	
Sainte-Thérèse	2 208	3,51	22,5%	19	3,0%	21	6				50	0	12	13	25	Développement modéré	3		
ZAC Saint-Laurent	5 097	3,17	55,4%	-	0,0%	125	60				50	0	12	13	25	Développement modéré	3		
Pichette	2 447	3,61	0,0%	5	0,7%	32	32				200	50	20	30	100	Développement structuré	3		
La Rivière des Galets/Moulin Joli	2 745	3,63	0,0%	?	?	15	15	125	120	20	1 500	375	150	225	750	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1		
Dos D'Ane	1 367	3,51	0,0%	99	25,5%	12	12				78	12	30	0	36	Développement modéré	2		
Mafate	423	3,28	0,0%	60	4,6%	1	1				-	0	0	0	0		1		
<b>TOTAL POSSESSION</b>	<b>21 885</b>	<b>3,36</b>	<b>21,6%</b>	<b>302</b>	<b>4,6%</b>	<b>277</b>	<b>182</b>	<b>157</b>	<b>153</b>	<b>45</b>	<b>2 678</b>	<b>612</b>	<b>286</b>	<b>369</b>	<b>1 411</b>				
Centre Ville	7 612	3,31	20,7%	148	6,4%	40	0	40	32		1 000	250	0	150	600	Densification	3		
Tour des Roches	3 301	3,83	20,9%	99	11,5%	55	35	28	44		200	40	20	20	120	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
Bellemène	2 730	3,68	0,0%	210	28,3%						200	40	20	20	120	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
Cambaie	2 334	3,68	9,9%	102	16,1%	11	4				400	100	0	60	240	Développement structuré	2		
Sans Souci	1 378	4,13	0,0%	175	52,4%	11	11	31	60	15	400	100	100	60	140	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1		
La Plaine Saint-Paul	7 024	3,55	0,0%	165	8,3%	58	58	65			500	100	0	50	350	Développement structuré	2		
Le Bois de Nèfles	7 415	3,58	1,4%	333	16,1%	51	50				350	70	35	35	210	Développement modéré	2		
Bois Rouge	1 797	3,46	15,4%	87	16,7%	15	15	48	83		400	80	120	40	160	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
Le Guillaume - Petite France	6 871	3,51	0,0%	280	14,3%	80	80	20	5		280	55	30	0	195	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
Plateau Caillou	9 398	3,45	43,2%	81	3,0%	138	47	25			300	75	30	40	155	Développement structuré	3		
Bernica	1 759	3,25	0,0%	110	20,3%	19	19				150	0	37	38	75	Développement modéré	3		
Tan Rouge	3 972	3,63	0,0%	81	7,4%	36	36				150	0	15	60	75	Développement modéré	3		
Saint-Gilles les Bains	8 370	2,65	4,7%	88	2,8%	143	138				1 000	250	0	150	600	Développement structuré	3		
Saint-Gilles les Hauts	7 430	3,53	4,3%	526	24,8%	79	68	321	140	23	1 500	450	225	210	615	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1		
La Saline Les Bains	5 114	2,79	0,0%	177	9,7%	80	80		8		500	75	50	50	325	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
La Saline	9 108	3,77	0,0%	586	21,9%	60	60	100	34		1 000	300	150	140	410	Résorption de l'habitat insalubre et développement structuré	1		
La Saline les Hauts	1 877	3,87	0,0%	165	34,1%	11	11		80		200	60	80	0	60	Résorption de l'habitat insalubre	1		
Mafate	196	3,5	0,0%	27	48,2%	0	0				-	0	0	0	0		1		
<b>TOTAL SAINT-PAUL</b>	<b>87 686</b>	<b>3,40</b>	<b>9%</b>	<b>3 440</b>	<b>13,3%</b>	<b>887</b>	<b>712</b>	<b>678</b>	<b>486</b>	<b>38</b>	<b>8 530</b>	<b>2 045</b>	<b>912</b>	<b>1 123</b>	<b>4 450</b>				
Centre ville	1 793	3,46	10,4%	50	9,7%	17	11		12		100	20	12	10	58	Développement modéré	2		
Bois de Nèfles	1 197	3,59	0,0%	91	27,3%					8	30		350	90	105	35	120	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1
Montvert	2 019	3,64	7,6%	80	14,4%						18		100	0	50	0	50	Résorption de l'habitat insalubre	1
Priveteau	237	4,09	0,0%	24	41,4%	23	18				20	0	10	0	10	Résorption de l'habitat insalubre	1		
Grande Ravine	645	4,06	0,0%	32	20,2%								20	0	10	0	10	Résorption de l'habitat insalubre	1
Souris Blanche	705	3,26	0,0%	19	8,8%	7	7				200	0	0	40	160	Développement modéré	3		
<b>TOTAL TROIS-BASSINS</b>	<b>6 596</b>	<b>3,59</b>	<b>5,2%</b>	<b>296</b>	<b>16,10%</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>790</b>	<b>110</b>	<b>187</b>	<b>85</b>	<b>408</b>				
Centre ville	6 138	3,33	5,2%	345	18,7%	63	52	310	85	165	1500	525	150	225	600	Densification et développement structuré	2		
Les Colimaçons	2 278	3,43	0,0%	178	26,9%	24	24				550	175	100	75	200	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		
La Chaloupe	4 204	3,5	0,0%	83	6,9%	31	31	49	13	5	250	60	50	40	100	Développement modéré	3		
Stella	2 983	3,41	2,3%	105	12,0%	33	31				400	60	40	60	240	Développement modéré	2		
Piton-le Portail	7 367	3,51	11,6%	359	17,1%	62	37	12	9		680	190	100	100	290	Résorption de l'habitat insalubre et développement	1		
Le Plate	2 335	3,59	0,0%	215	33,1%	15	15				300	75	60	45	120	Structuration et résorption de l'habitat insalubre	1		

TOTAL SAINT-LEU	25 305	3,45	7%	1 285	17,5%	228	190	371	107	170	3 680	1085	500	545	1550	
ENSEMBLE TCO	179 874	3,43	20%	6 247	11,9%	1 638	1 112	1 744	1 210	305	17 929	4 745	2 172	2 460	8 552	

(1) **Indicateur de dynamique urbaine** : il s'agit d'approcher un rythme moyen d'évolution de la construction par quartier, basé sur la variation 1990 - 1999 des résidences principales. On isole en outre la part du privé par rapport à la construction aidée locative. Cela donne une idée de la dynamique urbaine ce qui sert de référence pour les évaluations de capacité receptrice, hors les opérations globale d'aménagement.

**TROISIEME PARTIE :**  
**LE PROGRAMME TRANSVERSAL DES ACTIONS**

---

## I. METTRE EN OEUVRE LA PROGRAMMATION

---

### I.1. L'action foncière est un préalable

Le niveau du marché foncier sur l'agglomération apparaît comme l'un des freins à l'accueil des ménages et à la construction d'un habitat social ou intermédiaire.

La surenchère sur les prix de vente des terrains et des maisons, tend à opacifier le marché et contribue d'elle-même à la hausse des prix.

Cette situation contribue à :

- limiter les capacités de réserves foncières des communes : elles sont extrêmement réduites, comme celle des opérateurs de l'aménagement,
- exclure la faisabilité économique des opérations des bailleurs sociaux,
- créer un obstacle fort pour l'installation de jeunes ménages actifs travaillant dans l'agglomération, mais également de la population sans emploi, qui nécessite des logements adaptés.

Dans ce contexte, il apparaît que le programme local de l'habitat doit être l'occasion d'intervenir sur deux plans :

- maîtriser l'évolution du foncier en intervenant notamment au travers des documents d'urbanisme,
- mettre en œuvre parallèlement une politique d'acquisition foncière pour se donner les moyens de la politique urbaine définie dans le PLU.

Le principe de mise à disposition de la contribution à la réalisation de logements sociaux dans l'intercommunalité dotée d'un P.L.H. est un moyen d'agir pour des acquisitions foncières. La commune de Saint-Paul est prélevée d'une taxe pour la diversité de l'habitat.

#### **Evaluation des besoins en foncier pour la mise en œuvre du PLH**

Le tableau de la page suivante détaille quartier par quartier les fourchettes de densités que l'on peut obtenir quartier par quartier et comptabilise les hectares nécessaires pour la mise en œuvre du programme local de l'habitat.

Au total, la surface foncière nécessaire à la réalisation des 18 000 logements envisagés dans le PLH est comprise entre 272 et 600 hectares : tout dépendra de la densité qu'il sera possible de faire, au regard à la fois de l'environnement plus ou moins urbain et du niveau d'équipement du quartier (réseaux d'assainissement notamment).

Dans le premier cas, la densité théorique serait de 68 logements à l'hectare, dans le second cas, de 31 à l'hectare. Notons que ces densités moyennes sont obtenues en considérant les îlots, avec voirie primaires, mais sans tenir compte des équipements nécessaires induits (le scolaire par exemple).

Les surfaces à maîtriser pour la réalisation des logements aidés sont estimées entre 82 et 183 hectares, soit une densité comprise entre 38 et 84 logements à l'hectare.

Pour le LES, les surfaces n'ont pas été comptabilisées spécifiquement car la densité moyenne est de l'ordre de 50 logements par hectare, ce qui induirait un besoin de surface d'environ 45 hectares. Mais ces LES vont souvent renouveler du parc et être moins consommateurs de nouveaux espaces.

Profil de développement	Type d'environnement	Quartiers concernés	Les Objectifs du PLH - Estimation de la capacité d'accueil :			Estimation du nombre d'hectare nécessaire en fonction des densités envisageables
			totale	en LLS	en PTZ	

<i>120 à 200 logements à l'hectare</i>						
Les centres- villes à densifier	urbain	centre-ville du Port	1 550	543	233	7,8 à 12,9 ha
		ZUP et ZAC	100	80	20	0,5 à 0,8 ha
		centre-ville de la Possession	500	100	50	2,5 à 4,2 ha
		centre-ville de Saint-Paul	1 000	250	150	5 à 8,3 ha
		centre-ville de Saint-Leu (dont ZAC)	1 500	525	225	7,5 à 12,5 ha
<b>TOTAL Densification</b>			<b>4 650</b>	<b>1 498</b>	<b>678</b>	Estimation du foncier nécessaire: 23,3 à 38,8 ha au global, dont 10,9 à 18,1 ha pour l'aidé

<i>60 à 120 logements à l'hectare</i>						
Les développements urbains structurés autour des projets d'aménagement type ZAC	urbain	Saint-Gilles-les-Bains	1 000	250	150	8,3 à 16,7 ha
		Plateau Caillou (hors ZAC 3)	300	75	40	2,5 à 5 ha
		Rivière des Galets Moulin Joli	1 500	375	225	12,5 à 25 ha
		Rivière des Galets (Le Port)	600	270	85	5 à 10 ha
	semi-urbain	Cambaie	400	100	60	3,3 à 6,7 ha
		La Saline	1 600	300	140	13,3 à 26,7 ha
		La Plaine Saint-Paul	500	100	50	4,2 à 8,3 ha
		Piton le Portail	650	190	100	5,4 à 10,8 ha
	rural	Bois de Nèfles (Trois Bassins)	350	88	35	2,9 à 5,8 ha
		Pichette	200	50	30	1,7 à 3,3 ha
		Sans Souci	400	100	60	3,3 à 6,7ha
<b>TOTAL Développement structuré</b>			<b>7 500</b>	<b>1 898</b>	<b>975</b>	Estimation du foncier nécessaire: 62,5 à 125 ha au global, dont 24 à 48 ha pour l'aidé

<i>20 à 60 logements à l'hectare</i>						
La structuration des bourgs des Hauts	semi-urbain	La Saline les Bains	500	75	50	8,3 à 25 ha
		Saint-Gilles les Hauts	1 500	450	210	25 à 75 ha
		Le Guillaume	280	56	0	4,7 à 14 ha
	rural	Bellemène	200	40	20	3,3 à 10 ha
		Les Colimaçons	500	125	0	8,3 à 25 ha
		Bois Rouge	400	80	40	6,7 à 20 ha
		Tour des Roches	200	40	20	3,3 à 10 ha
		Le Plate	300	75	45	5 à 15 ha
<b>TOTAL Structuration</b>			<b>3 880</b>	<b>941</b>	<b>385</b>	Estimation du foncier nécessaire: 64,7 à 194 ha, au global, dont 22,1 à 66,3 ha pour l'aidé

<i>10 à 20 logements à l'hectare</i>						
Les développements modérés	urbain	La Ravine à Marquet	50	0	0	2,5 à 5 ha
		Sainte-Thérèse	50	0	0	2,5 à 5 ha
		Saint-Laurent	50	0	0	2,5 à 5 ha
		Centre-ville de Trois Bassins	100	20	10	5 à 10 ha
	semi-urbain	Bois de Nèfles	350	70	35	17,5 à 35 ha
		Le Bernica	150	0	0	7,5 à 15 ha
		Stella	400	60	60	20 à 40 ha
	rural	La Chaloupe	250	60	40	12,5 à 25 ha
		Dos d'Ane	80	12	0	4 à 8 ha
		Ravine à Malheur	250	50	25	12,5 à 25 ha
		La Saline les Hauts	200	60	0	10 à 20 ha
		Tan Rouge	150	0	0	7,5 à 15 ha
		Montvert	100	0	0	5 à 10 ha
		Hauts de Trois Bassins	40	0	0	2 à 4 ha
		Souris Blanche	200	0	0	15 à 30 ha
<b>TOTAL Développement modéré</b>			<b>2 420</b>	<b>332</b>	<b>170</b>	Estimation du foncier nécessaire: 121 à 242 ha au global, dont 25,1 à 50,2 ha pour l'aidé

### Orientations préconisées

La mise en œuvre d'un **programme d'actions foncières** [PAF] semble l'outil approprié pour réaliser les objectifs et accessoirement, optimiser l'utilisation de la contribution pour le logement locatif social versée par Saint-Paul et qui sera remise au TCO. Mais cela ne pourra être la seule contribution financière.

Cet outil doit répondre à plusieurs objectifs :

- **respecter une cohérence au sein du territoire**, en matière d'urbanisme et d'habitat. La politique d'acquisition foncière doit se porter sur des zones préalablement définies qui représentent des enjeux stratégiques pour la commune et pour le TCO. Un plan programme doit déterminer ces secteurs dits prioritaires. Les monographies détaillées et les synthèses qui ont été faites permettent d'en avoir déjà une idée précise,
- **définir les modes opératoires pour ces acquisitions foncières** : réactivité des communes sur les DIA : transmission de l'information rapide, recueil des conditions de ventes...ou repérage en amont des assiettes foncières susceptibles d'être mobilisées...lien avec l'EPFR,
- **explorer les possibilités**, à chaque fois que cela est possible, de pratiquer des échanges de terrains en direct avec les propriétaires,
- **assurer une équité** entre les communes, c'est-à-dire réinvestir les sommes dans un souci d'équilibre, à moyen ou long terme.

### Mise en oeuvre

**Au préalable**, la mise en œuvre de la politique nécessite deux éléments :

- un travail de concertation entre les communes pour définir les modalités d'intervention du TCO au titre du foncier et au regard des objectifs définis en matière d'habitat,
- au niveau communal, une cohérence avec les orientations des PLU en cours de réalisation en inscrivant clairement les secteurs destinés à l'accueil d'opérations mixtes, comportant notamment des logements locatifs à bon ou très bon marché.

**Pour assurer sa pérennité**, chaque année les objectifs du PAF sont redéfinis en fonction des réalisations de l'année précédente.

Le projet d'agglomération a d'ores et déjà acté un certain nombre d'orientations sur ce thème, notamment le renforcement des bourgs structurants (Trois-Bassins, le Guillaume, le Plate, la Saline et Dos d'Ane), des interventions en appui des opérations d'aménagements et de logements spécifiques...Un objectif de 200 hectares acquis pour les besoins de logements est affiché, à l'horizon 2015, ce qui est tout à fait concordant avec les évaluations du PLH.

Une convention d'intervention a été signée entre le TCO et l'EPFR pour un montant de **4 millions d'euros** dont la moitié est réservée pour l'habitat (2004-2008) sur des secteurs prioritaires comme les centres-villes, la route des Tamarins, le cœur d'agglomération. Le mécanisme mis en place permet une minoration foncière au profit des opérateurs (20 % du prix d'acquisition du terrain).

### Partenaires

TCO, communes, EPFR, Etat, bailleurs, abondements spécifiques des partenaires institutionnels (conseil Général, Régional...)

Par ailleurs, le TCO travaille à la mise en place des périmètres de Zone d'Aménagement Différé (ZAD), sur des secteurs stratégiques notamment le long de la Route des Tamarins.

Un autre outil consistera en la possibilité pour le TCO, de bénéficier de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) pour des motifs liés à l'habitat.

Enfin, en matière d'observation de prix, le TCO intégrera l'observatoire des loyers mis en place au niveau départemental, et a également signé avec la SAFER une convention d'observation foncière sur les mutations des terrains agricoles sur son territoire.



## I.2. Les processus de montage des projets et la participation communautaire

Le territoire TCO est vaste, des priorités doivent être définies avant d'engager des études sectorielles et pré opérationnelles.

Les problèmes à résoudre et les enjeux sont identifiés, il faut poursuivre et approfondir les réflexions.

Notamment, des déclinaisons seront à trouver en ce qui concerne la qualité des quartiers et des logements produits. Toute intervention doit être soigneusement étudiée, afin que les habitants soient satisfaits de la réponse logement que la collectivité aura été capable de lui proposer.

Dans le même esprit, le souci d'une trop forte concentration d'un habitat de même type, a fortiori d'habitat locatif social, reste très présent. Il faudrait prévoir à chaque fois qu'une opération globale s'engage, de respecter une meilleure diversité de l'habitat, quitte à renégocier d'ailleurs certaines composantes des financements (en particulier le FRAFU, qui n'intervient que si une opération accueille au moins 60% de logements aidés).

### Orientations préconisées

Il s'agit d'engager des réflexions approfondies sur les secteurs identifiés comme prioritaires. Un certain nombre est en cours, d'autres mériteront d'être engagées pour affiner les typologies de logements.

En effet, il faut veiller à la diversité et à la qualité, en définissant quelques règles simples de développement des opérations :

- **pour la diversité de l'offre**, établir à chaque programme annoncé une programmation équilibrée : une part minimale (27 % : chiffre objectif moyen pour le TCO) de logements locatifs à chaque nouvelle opération d'aménagement, ainsi que des possibilités pour une **offre d'accession aidée et très sociale**,
- **pour la qualité de l'environnement urbain** et des espaces construits, établir des cahiers des charges qui insistent sur l'absolue nécessité de s'inscrire dans un environnement urbain complexe, respecter des règles d'implantation et architecturales, définir des règles dans les PLU en cours,
- **pour la qualité architecturale**, avec des recommandations quant à la conception et par exemple, avec l'utilisation de matériaux locaux,
- **pour favoriser les économies d'énergie** avec l'application de techniques économiques relatives aux économies d'énergie (principes HQE) en complément des programmes mis en œuvre, notamment par la Région.

Ces dispositions peuvent d'ailleurs être des arguments pour l'intervention plus ou moins grande du TCO dans les opérations.

### Mise en œuvre

En ce qui concerne la définition des programmes et des cahiers des charges, il n'est que la concertation autour des projets en cours qui permette d'obtenir une réelle qualité et d'éviter les écueils de projets mal déterminés ou mal suivis. Si les opérateurs disposent des règles, ils sauront s'adapter à ces nouvelles contraintes.

### Partenaires

TCO, communes, opérateurs, Etat, Conseil Général, CAF

### I.3. Les objectifs de densités et les formes urbaines

Parmi les interrogations pressantes dans la continuité du P.L.H. se posent les questions de formes urbaines et de densités. On est alors à la charnière de la programmation de logements et de l'aménagement du territoire. Quels produits logements dans quelle enveloppe physique pour satisfaire les clientèles actuelles et futures ?

A l'échelle du TCO, la mixité « théorique » est atteinte : le parc locatif social approche les 20% du parc des résidences principales. C'est le Port et la Possession qui permettent d'obtenir cette moyenne idéale, en ayant réalisé d'importants programmes locatifs, le plus souvent en collectif et en collectifs denses.

Il peut en résulter certaines stigmatisations qui ont aujourd'hui un effet « repoussoir » sur les programmes à venir dans d'autres communes. Ainsi, les opérateurs du logement social ont dû reconsidérer leurs productions pour qu'elles s'adaptent davantage aux différents contextes dans lesquels on construit.

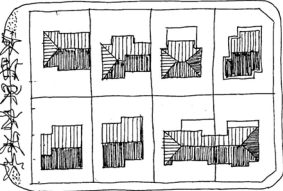
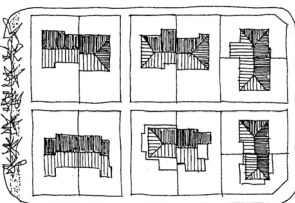
La qualité du cadre de vie produit s'est affirmée comme un enjeu important, dès le diagnostic du PLH, au travers notamment de l'enquête IPSOS sur les attentes des ménages.

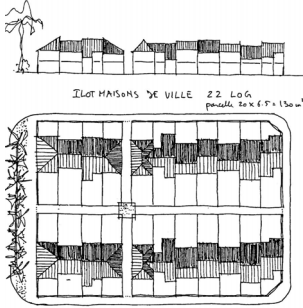
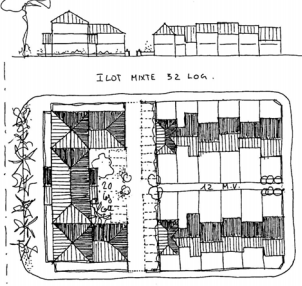
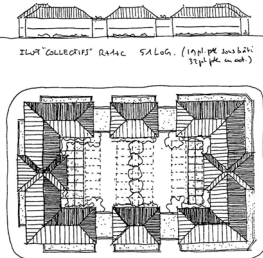
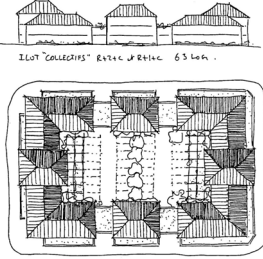
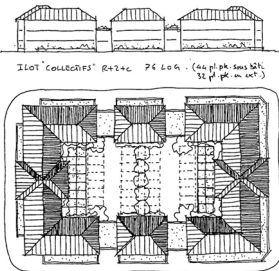
La contribution du PLH à cette problématique est rendue précise avec l'identification de capacités réceptrices de logements, tous types confondus et par profil de produit, quartier par quartier, et selon des logiques de développement diversifiées. La question de la densité ne peut être appréciée uniquement au travers du ratio du nombre de logements par hectare.

Cette question étant régulièrement posée à la Réunion, sont proposées sept illustrations de densités allant de 20 logements par hectare jusqu'à 200 logements par hectare !

Il s'agit de faire varier les formes urbaines sur un même îlot de près de 4 000 m<sup>2</sup>, après avoir ôté des surfaces (environ 10%) correspondant à la voirie secondaire. C'est une illustration, pas une moyenne obtenue sur un quartier global où il faudrait compter en plus les surfaces nécessaires pour la voirie primaire, les équipements, les activités... **Le résultat est bien une densité à l'îlot, difficilement reproductible sur un quartier tout entier.**

Cela pose néanmoins les correspondances notamment entre formes urbaines et produit logement.

	<p>Maisons individuelles sur lots libres (8 parcelles de 450 m<sup>2</sup>). → <b>20 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Forme courante de la construction libre individuelle.</i></p>
	<p>Maisons jumelles sur lots libres (12 parcelles de 312 m<sup>2</sup>). → <b>30 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Peut convenir pour des formes d'accession aidée en milieu semi-urbain.</i></p>

 <p>ILOT MAISONS DE VILLE 22 LOG. parcelle 20 x 60 = 1200 m<sup>2</sup></p>	<p>Maisons de ville (22 parcelles de 130 m<sup>2</sup>). → <b>56 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Forme la plus adaptée pour le LLS dans des quartiers ruraux voire semi-ruraux. Peut permettre une densification des centres-bourgs ou une alternative pour l'accession aidée en milieu urbain.</i></p>
 <p>ILOT MIXTE 52 LOG.</p>	<p>Ilot mixte : 20 collectifs (R+1+combles et R+2+combles) et 12 maisons de ville, soit 32 logements. → <b>81 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ilot mixte permettant une introduction mesurée de collectif. Contribue à la densification et la structuration des bourgs semi-ruraux en ménageant des variations de densités.</i></p>
 <p>ILOT COLLECTIF R+1+C. 51 LOG. (incl. 10 maisons) (1000 m<sup>2</sup> par unité)</p>	<p>Ilot collectif (R+1+C). COS 1,0 : 51 logements. → <b>129 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif susceptible de voir le jour dans une opération d'aménagement type ZAC. Peut comporter différents types de locatifs. Peut également convenir à l'accession intermédiaire.</i></p>
 <p>ILOT COLLECTIF R+1+C et +2+C. 63 LOG.</p>	<p>Ilot collectif R+1+C et +2+C. COS 1,33 : 63 logements. → <b>159 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif pouvant être construit dans le cadre d'une opération d'aménagement ou dans le but de redensifier certains secteurs centraux. Pour tous types de produits (du locatif social à l'accession haut de gamme).</i></p>
 <p>ILOT COLLECTIF R+2+C. 76 LOG. (incl. 10 maisons) (1000 m<sup>2</sup> par unité)</p>	<p>Ilot collectif : R+2+C. COS 1,6 : 76 logements. → <b>192 logements à l'hectare.</b></p> <p><i>Ensemble collectif dense pouvant être envisagé de manière ponctuelle, dans le cadre de la densification de secteurs centraux où le collectif est déjà bien présent.</i></p>

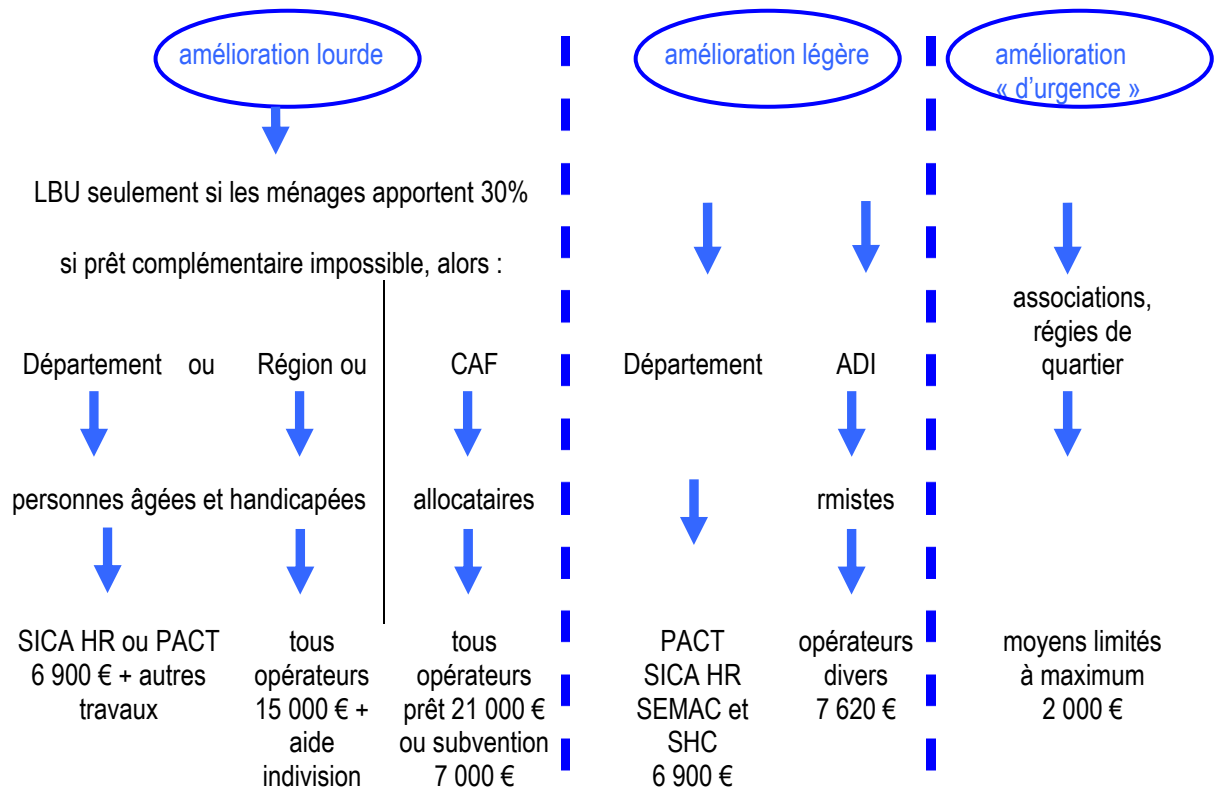
## II. ACTIVER UNE POLITIQUE D'AMELIORATION

Le TCO est une région de l'île particulièrement touchée par l'insalubrité, notamment diffuse. Le recensement des logements précaires de l'AGORAH dénombrait 6 248 logements concernés en 1999, soit 11,9% des résidences principales, moyenne supérieure à celle du département (9,5%). Les quartiers de Hauts sont bien souvent les plus concernés et la présence dans ces quartiers d'une population âgée et inactive parfois importante vient amplifier cette problématique. Il semble aujourd'hui qu'elle soit plus diffuse, présente dans chacun des quartiers, à des degrés plus moins forts. Les formes de l'insalubrité ont évolué.

Au-delà des multiples procédures de RHI engagées, il s'agit de réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour traiter ces situations diffuses dans leur variété.

Les besoins en la matière semblent importants, mais ils s'expriment parfois difficilement. Les voies d'une coordination entre services communaux, opérateurs, acteurs sociaux... ne sont pas encore clairement définies. Un groupe de travail a été réuni pour faire le point des difficultés qu'il faudrait surmonter.

**En tout premier lieu, l'organisation des dispositifs ont été éclaircis (état au 01/01/04) :**



Les axes d'intervention s'organisent en trois points :

1. améliorer la connaissance
2. améliorer les dispositifs en place
3. préciser l'intérêt communautaire

## II.1. L'amélioration de la connaissance

### → Problématique

Malgré la mise à niveau actuelle et récente de l'information sur ce sujet, les acteurs de l'amélioration regrettent que les bases de connaissance n'aient pas un caractère plus opérationnel. Avant d'intervenir en groupé notamment, il faut encore étudier les préalables fondamentaux tels que la situation vis à vis du risque, le statut du foncier, le niveau des réseaux...et en diffus, le suivi du ménage n'est pas assuré notamment sur les questions de régularisation du foncier.

Par ailleurs, il est apparu que les ménages accédaient difficilement à l'information quant aux possibilités d'amélioration du confort de leur logement. Il n'existe pas aujourd'hui d'organisation réelle qui permette un plus grand nombre d'interventions en diffus.

### → Orientations préconisées

Permettre une lecture plus aisée du dispositif en commune, via :

- **l'amélioration du recensement de la demande en amont** : il n'existe pas de mode de recensement harmonisé dans les communes du TCO. Selon les communes, la mairie peut servir ou non de « guichet » pour le dépôt et le suivi des dossiers,
- **des vérifications préalables à l'intervention des opérateurs** : pour faciliter le traitement des dossiers par les opérateurs, il serait souhaitable que des vérifications soient effectuées dès le dépôt de la demande en mairie : notamment en ce qui concerne la présence d'un permis de construire, de conformité aux règles d'assainissement etc...

### → Mise en œuvre

A l'heure actuelle, rares sont les communes du TCO à être équipées d'une **gestion informatisée** des demandes d'attribution ou d'amélioration de logement. La mise au point d'un tel système harmonisé à l'échelle intercommunale devrait être envisagée. L'introduction d'un certain nombre de **critères**, au moment de l'enregistrement des demandes pourrait permettre de déterminer si le dossier peut ou non être transmis aux opérateurs.

Enfin, l'usage de ce logiciel peut permettre un **meilleur suivi** dans le temps de ces demandes.

Ce logiciel peut être case'in, lorsque les communes en disposent. Il peut très bien être paramétré pour fonctionner sur les demandes d'amélioration (il l'est d'ailleurs déjà en principe).

Dans l'idéal, il s'agirait de renseigner le SIG, au niveau des communes et synthétisé pour l'ensemble du TCO.

### → Partenaires

Communes

CAF

Etat

Conseil Général

Conseil Régional

ADI

Opérateurs de l'amélioration

Associations : Fondation Abbé Pierre...

## II.2. L'amélioration des dispositifs en place

### → Problématique

La question de l'amélioration en diffus n'est en réalité pas gérée. Un certain nombre d'actions et de règles partagées pourraient favoriser la mise en place de cette gestion.

### → Orientations préconisées

- **Identifier un référent « amélioration » dans chaque commune, afin de pouvoir relayer le dispositif intercommunal au plus près des quartiers**

*En l'occurrence, le référent identifié précédemment doit être en mesure :*

- d'une part de renseigner les ménages sur leur droit en matière d'amélioration, sur les opérateurs susceptibles de les accompagner dans cette démarche...
- d'autre part, d'établir un premier dossier de prise en considération de la demande. Celui-ci repose notamment sur l'identification du statut foncier et de la propriété, des moyens pouvant être mis en œuvre par la famille (financiers et humains), la nature des travaux demandés, le profil du ménage...
- enfin, de faire remonter cette information en suivi à l'échelle du TCO, dans le cadre du SIG et aux opérateurs de l'amélioration.

- **Diffuser de l'information et préparer des dossiers**

Un dispositif spécifique pour l'amélioration, consistant à diffuser de l'information et recueillir des dossiers, au sein de chacune des communes doit être mis en place.

En "déchargeant" ainsi les opérateurs de l'amélioration du premier travail d'identification du problème, on cherche à leur permettre de mieux se concentrer sur les interventions. Il faut rappeler en effet qu'une part non négligeable des dossiers instruits en amélioration est abandonnée faute d'être recevable (problème de réglementation au POS, les ménages ne fournissent pas les pièces nécessaires ...); dans ce dispositif, ce tri sera réalisé en amont.

- **Faire évoluer les modes opératoires**

L'insalubrité et les besoins en amélioration sont moins concentrés sur certains territoires que par le passé et des interventions strictement de résorption de l'habitat insalubre seront à l'avenir moins importantes. De ce fait, et compte tenu de l'expérience de l'ensemble des acteurs, il est nécessaire de faire évoluer les modes opératoires, en travaillant les questions suivantes :

- **la question du foncier** : l'indivision est particulièrement prégnant, or la question du statut du foncier est un préalable incontournable à la mise en œuvre d'une amélioration durable des logements : si l'occupant n'est pas le propriétaire en titre, il ne pourra bénéficier d'un financement suffisant (amélioration LBU) et devra se contenter d'une amélioration plus légère, qui règlera pour un temps au moins la question de l'urgence. Cependant, c'est l'ANAH qui pourrait alors être sollicitée par le propriétaire,
- **un abondement des aides à la régularisation foncière**, mises en place par la Région et qui seront reprises par le Département, pourrait être mis en place au sein du TCO, dans un premier temps au moins, ce dispositif pourrait s'appliquer à des dossiers ciblés (cadre des structurations de bourg ou opération globale d'aménagement type ZAC).
- des interventions ciblées, dans le cadre d'opérations globales d'aménagement : toute intervention globale d'aménagement doit être l'occasion de **traiter les problèmes d'insalubrité et d'inconfort dans le quartier dans son ensemble**, considérant en effet que de lourdes opérations de RHI seront moins courantes.

Le processus est d'ores et déjà mis en œuvre et il s'agit de le systématiser : les opérations d'aménagement donneront lieu à un recensement dans un périmètre élargi (c'est-à-dire le quartier, au-delà du terrain identifié pour réaliser l'opération) des situations d'insalubrité et des besoins en amélioration et en décohabitation des ménages. L'identification de ces besoins devrait pour l'essentiel permettre d'y remédier dans le cadre de l'opération nouvelle. Cela doit notamment se traduire par l'élaboration d'un canevas de cahier des charges des éléments à prendre en compte dans l'opération future.

Une réflexion sur la mise en place de « **RHI light** », soit des opérations d'amélioration légères, mais groupées, qui devraient systématiquement être accompagnées de la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif. Cela pourrait résoudre notamment les problèmes de surface liés aux normes de l'assainissement individuel.

**Les interventions plus diffuses et l'abondement financier dans des opérations spécifiques** : dans les quartiers où l'insalubrité existe sans faire l'objet d'opérations d'aménagement susceptibles d'en permettre la résorption, d'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre : structuration de bourg, intervention en diffus, interventions sur la mise à niveau des équipements / statut foncier avant amélioration. Dans ces cas, l'intervention des collectivités locales consisterait à favoriser les sorties d'insalubrité, en abondant des financements de type FRAFU, lesquels conduisent à un équipement des terrains en réseaux primaires.

Enfin, le TCO pourrait être le porteur d'une réflexion approfondie à propos des règles d'assainissement dans le cadre de l'amélioration notamment. Bien souvent, ces normes empêchent la réalisation de travaux, en particulier parce qu'elles requièrent des surfaces minimales difficiles voire impossibles à respecter. En introduisant la possibilité d'y déroger dans certains cas, on favoriserait un certain nombre d'améliorations légères, permettant d'éviter l'attente systématique d'une RHI.

## II.3. Les autres actions liées à l'amélioration du parc des logements

### ➔ Les interventions en amélioration d'urgence

Les échanges thématiques ont fait apparaître que la **Fondation Abbé Pierre**, association impliquée sur l'Ouest en matière de soutien à l'amélioration, intervenait régulièrement dans la gestion des urgences sur l'amélioration de l'habitat, ce qu'aucun autre organisme n'est capable aujourd'hui de prendre en charge, en dehors de l'ADI.

Il serait possible d'évaluer la fréquence et la complexité des situations d'urgence afin de définir des modalités d'intervention du TCO.

Ils échappent au dispositif institutionnel et sont aujourd'hui traités au cas par cas, il serait bon d'intervenir en parallèle ou en soutien aux associations.

### ➔ La question de la réhabilitation des vieilles cités HLM

Au Port, qui a vu la réalisation de longue date de logements locatifs, existent un certain nombre de « vieilles cités » locatives, gérées soit par les bailleurs sociaux soit par la commune, qui connaissent aujourd'hui de vrais problèmes de dégradations.

Des projets de structuration sont en cours sur certaines, d'autres sont prévues d'être revendues aux occupants ;..mais avec des difficultés préalables de mise aux normes de confort.

Au total, ce sont 1 000 à 1 200 logements qui sont concernés au Port, avec notamment :

- ZAC (1979 ) : 320 logements
- Cité Bolon (1980) : 120 logements SHLMR et 178 LTS
- Parc LTS : environ 940 logements dont 470 vendus
- Cité ZUP SIDR : mise en vente sans réhabilitation : environ 120 logements
- Cité SIDR Evariste de PArmy : 100 logements vendus ou en cours
- Logements construits par la SIDR pour le compte de la commune : 144 logements.

Les études en cours ou à venir pourront apporter des précisions quant aux attentes et aux besoins des habitants et donc de la commune pour être soutenue dans cette initiative de remise aux normes de confort.

### ➔ La mise en œuvre des OPAH

Deux OPAH sont actuellement en cours sur le TCO.

Celle du Port, l'IGAH, est engagée depuis près d'un an, avec des dossiers qui commencent à sortir. Le retrait annoncé de la Région pourrait conduire à avoir recours à d'autres participations pour permettre d'atteindre les objectifs, importants pour la commune en terme de rééquilibrage des catégories de logements (vers de l'intermédiaire).

L'autre est prévue sur Trois-Bassins, en complément de la RHI Bois de Nêfles pour s'assurer que toutes les catégories de propriétaires et donc d'occupants seront touchées. Pour l'instant, le TCO n'a pas été impliqué dans la démarche, mais il sera nécessaire pour lui de suivre au moins les résultats et les évolutions de leur mise en œuvre opérationnelle.



### III. CIBLER L'ACTION DU TCO SUR UN CERTAIN NOMBRE DE CLIENTELES SPECIFIQUES

---

#### III.1. Le logement des personnes âgées

##### → Problématique

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 9,1% de la population du TCO (9,7% à la Réunion) et 19,7% des ménages. Entre 1990 et 1999, 3,70% par an d'augmentation de la population âgée de plus de 60 ans, contre 2,15 % pour l'ensemble de la population.

Ce groupe a progressé de près de 40 % sur la période, passant de 11 786 personnes à 16 350.

Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 2,5% de la population du TCO (elles sont en moyenne 2,7% de la population réunionnaise) et 5,5 % des ménages. C'est cette population qui peut se retrouver en perte d'autonomie.

En nombre d'habitants, ce sont 4 517 personnes (2 897 ménages) qui ont plus de 75 ans en 1999. L'INSEE relève en 2002 que les centres-villes de Saint-Paul et du Port comptent parmi la dizaine de quartiers de l'île où le pourcentage de ces personnes très âgées est le plus important (4,9% des habitants au centre de Saint-Paul, 4,5% au centre-ville du Port).

Les prospectives de l'INSEE indiquent un doublement à l'horizon 2020 des plus de 60 ans. Les personnes contraintes par une perte d'autonomie semblent devoir également suivre ce rythme. A noter également que la structure des ménages et les conditions de vie évoluent avec l'âge (personnes qui deviennent isolées et accueil spécifique et de plus en plus médicalisé).

Des études de l'INSEE ont montré que ces ménages sont souvent propriétaires de leur logement, et donc plus souvent en maison individuelle, lesquels logements ont d'ailleurs été souvent mis aux normes (évolutions importantes constatées sur les 10 dernières années, avec la politique de maintien à domicile du Département).

12% des réunionnais logés en parc social en 2000 ont plus de 64 ans (enquête triennale de 2000). On peut souligner d'ailleurs que ce phénomène est particulièrement sensible au Port compte-tenu de l'importance du parc social.

L'offre réservée aux personnes âgées est à ce jour réduite sur le territoire du TCO.

##### → Orientations préconisées pour les personnes âgées

La recherche d'un logement par une personne âgée n'est pas nécessairement liée au besoin d'une assistance médicale. Elle peut en effet découler d'une volonté de rapprochement familial à la suite du décès du conjoint, d'un désir de quitter un logement inconfortable ou mal aménagé, pour rejoindre un logement au centre-ville à proximité des services et commerces, d'un besoin d'une assistance minimum pour les travaux ménagers...

Le public considéré regroupe donc une variété de cas :

- les personnes âgées dépendantes, qui nécessitent une offre bien spécifique
- les ménages âgés de 60 ans et plus, en recherche d'un logement banalisé mais adaptable

Il est clair que le **premier axe serait d'approfondir les connaissances sur la demande des personnes âgées** en particulier, de même que l'on souhaite disposer de davantage d'informations sur les ménages demandeurs d'un logement en général.

**En l'absence d'offre, il est préconisé de favoriser la création de petites résidences adaptées** d'une vingtaine de logements, avec gardien et espace communs. Il s'agit de résidence locative finançables sur la LBU, avec un apport du Département. Le TCO pourrait compléter le dispositif pour que soient réalisés les espaces communs non prévus dans les financements.

**→ Mise en œuvre**

**Le projet et le contrat d'agglomération prévoient l'acquisition du foncier pour deux premières maisons de retraite** : à Saint-Paul et Saint-Leu (ville), pour un montant total de 782 k€ (762 en investissement, 20 en études ingénierie). L'échéance est fixée à 2006.

A Saint-Leu, la ville envisage une opération mixte dont une résidence réservée aux personnes âgées à l'emplacement de l'ancien VVF, c'est-à-dire au cœur de ville.

D'autres projets pourraient être envisagés, en particulier au Port, dans les secteurs d'habitat social où une telle structure permettrait de favoriser des mutations résidentielles de personnes occupant seules ou en couples des logements trop grands.

Il faut noter la création d'une structure type EHPAD d'une soixantaine de places au Port, qui vise un public ayant besoin d'assistance médicale.

**→ Partenaires**

TCO

Communes

CCAS

Etat

Département

Bailleurs sociaux

## III.2. Le logement des personnes handicapées

### → Problématique

Le public des handicapés demeure peu connu, ses caractéristiques et ses besoins ne sont pas bien cernés aujourd'hui.

Ils sont plus de 1 600 à bénéficier d'une allocation adulte handicapé (AAH) au sein du TCO. Mais ce chiffre fait l'impasse sur un certain nombre de situations familiales où le handicap d'un enfant ou d'un adolescent est une composante forte de la recherche de logement et de la vie dans ce logement.

### → Orientations préconisées

Le groupe de travail qui s'est tenu dans le cadre du PLH a surtout retenu d'appliquer l'ensemble des normes en vigueur pour favoriser l'accès au logement des personnes handicapées.

Si les opérateurs du logement disent respecter les règles, il semblerait qu'il faille faire preuve de souplesse dans l'application de ces règles. Par exemple, qu'il n'y ait pas que des « T2 » adaptés ou adaptables réservés dans les rez-de-chaussée d'immeuble, mais aussi de plus grandes typologies capable d'accueillir une famille avec un enfant ou un adulte handicapé.

Par ailleurs, il s'agit de veiller dans un premier temps à la disponibilité de logements adaptés ou adaptables à des personnes handicapées

- par un travail avec les bailleurs sociaux, au moment d'une « réattribution » et pour avoir une idée des demandes d'adaptation formulées auprès des bailleurs,
- par la définition en amont des projets, d'un volume de logement réservés à des personnes à mobilité réduite.

Une des manières d'y parvenir serait de participer au montage financier des opérations : par exemple, **subventionner, dans chaque programme de 40 logements ou plus, un quota de 2 logements adaptés** aux personnes handicapées seules (T2) ou en famille (T3-4 en rez-de-chaussée).

En la matière, seule la concertation autour de la problématique et des projets permettra de définir quelques règles simples à mettre en œuvre (instaurer un objectif de logements adaptables ou adaptés pour chaque projet).

Si le recensement des demandes s'avérait conséquent à l'avenir, le TCO et ses partenaires pourraient envisager la réalisation de structures adaptées. Dans un premier temps, cette participation financière du TCO pourrait conduire à l'identification du contingent.

### Partenaires

TCO et communes et leur CCAS

Bailleurs

Département : subvention d'investissement pour les LLTS

### III.3. L'hébergement d'urgence et temporaire

#### → Problématique

En 2003, une centaine de demandes par mois ont été enregistrées par le 115, numéro d'urgence à destination des personnes privées de logement.

Face à ces besoins, qui peuvent être variés (sans domicile fixe, jeunes en rupture avec la cellule familiale, femme avec enfants en bas âge...), la réponse sur le territoire du TCO est inexistante. Le renvoi sur les structures dionysiennes (au nombre de deux) ou sur le Centre d'hébergement de Saint-Pierre est le recours le plus fréquemment employé. Néanmoins le degré de saturation de ces équipements, tout comme les difficultés quant à leur accessibilité dans des conditions d'urgence, constituent des obstacles souvent déterminants.

Dans l'urgence, les communes ont également leurs propres solutions ponctuelles (VVF, Auberge de Jeunesse voire pension de famille...) qui ont souvent des coûts très élevés.

Au-delà de ce manque de places, ressenti particulièrement dans l'Ouest mais réel sur l'ensemble du département, le relais est également absent au niveau de l'hébergement temporaire (d'une à plusieurs semaines)...ce qui empêche d'ailleurs un turn-over satisfaisant dans les structures existantes.

A noter la présence d'un relais familial sur Saint-Paul destiné aux jeunes mères ou en femmes enceintes. Il existe effectivement une obligation de loger les mères accompagnées d'enfants de moins de 3 ans.

#### → Orientations préconisées

Sur ce thème, les objectifs ont dû être relativement clairs :

1. **Créer une structure d'hébergement d'urgence** : une quinzaine de places, aisément accessible, pour une durée de quelques jours (3 en moyenne)
2. **Favoriser la création d'une offre en logements temporaires**, en petites unités résidentielles (résidences sociales), que l'on peut imaginer « rayonnantes », trois à cinq structures d'une vingtaine de logements.

Cette action est pleinement d'intérêt communautaire.

#### → Mise en œuvre

Il faut tout d'abord poursuivre le **travail partenarial avec les associations** concernées pour une meilleure évaluation quantitative et qualitative des besoins (nombre de places à créer en urgence d'une part, en temporaire d'autre part). Il faut par ailleurs faire attention à la viabilité de ces associations hors de la mission logement.

**Côté TCO, il s'agit d'identifier les possibilités foncières ou bâties** pour la réalisation :

- d'un centre d'hébergement d'urgence (de préférence sur le territoire de Saint-Paul en raison de sa situation centrale) pour une quinzaine de place
- de résidences sociales temporaires : **5 unités à répartir sur le territoire** sont prévues dans le budget du contrat d'agglomération pour un montant total de 1 220 k€ (échéance 2006). Il faudrait préciser les attentes pour être bien en phase avec les besoins, et notamment prévoir un système de foyer soleil, fonctionnant également avec des logements en diffus, dans le social et dans le privé.

#### → Partenaires

Communes

Conseil Général

CAF

Etat

Bailleurs

Associations concernées

### III.4. Le logement des agriculteurs

38 lotissements d'habitats agricoles ont été réalisés à la Réunion jusqu'à maintenant. Aujourd'hui il s'agit d'avantage d'une mesure « **regroupement de l'habitat rural** » qui englobe celui de l'habitat agricole stricto sensus.

Les besoins semblent assez importants et les réponses qui ont été jusque là apportées plutôt satisfaisantes en terme de produits, pas nécessairement économes en terrain.

Actuellement 2 communes du TCO sont concernées par la mesure de « regroupement de l'habitat rural » du DOCUP :

- St Paul (3 sites en projet)
- St Leu (Grand Fond)

Le lotissement « regroupement de l'habitat rural » est la contribution de la SAFER à la production de logements (dont des logements sociaux) et à la lutte contre le mitage.

Une opération est en cours au Barrage et comporte :

- 38 LES (parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup>)
- 38 parcelles libres (pour agriculteurs, d'environ 800 m<sup>2</sup>)
- 13 améliorations / maintient de l'existant.

Les agriculteurs concernés sont en majorité des exploitants de l'antenne 4 (partie basse). 200 demandes ont été enregistrées pour cette opération dont la moitié émanait d'agriculteurs.

Les autres opérations en cours et projetés sur St Paul sont :

- l'opération « HO-FO » à Ravine Daniel : environ 80 lots avec une majorité de population rurale non-agriculteurs.
- l'opération « Barrage II » de 35 à 40 lots a proximité de la première opération.

Aucun fichier de demande existe actuellement. Les besoins sont difficiles à apprécier. Il est peut être possible de mener une investigation sur un certain nombre de zones prioritaires. Le TCO pourrait étudier cette question spécifique.

Une des difficultés dans ces opérations est notamment la prise en charge des **frais financiers** dans le montage de ces opérations. Un des soutiens de la collectivité territoriale - le TCO par exemple - pourrait être de prendre le relais de la SAFER sur cette avance de trésorerie.

### III.5. Le logement des familles migrantes

Ce titre de chapitre ne pouvait pas être absent du sommaire du PLH et au fond, il devrait être traité.

Dans le contexte actuel, il faut attendre les résultats de la mission de recensement des familles et de leurs conditions de logements, résultats attendus pour le mois de septembre 2004.

Le PLH lui ne fait pas de distinction selon l'origine géographique des ménages, il s'intéresse à leur présence et à leurs caractéristiques en terme de taille notamment.

Il prend en compte les besoins de desserrement des ménages et ceux qui concernent le renouvellement du parc insalubre.

Dans les grandes lignes, si la programmation est mise en œuvre à la hauteur des besoins estimés, on peut supposer que les familles migrantes pourraient être relogées, au même titre que les autres. C'est ensuite une question d'attribution.

Il n'y a sûrement pas de solution idéale, elle aurait été mise en œuvre. Créer du logement spécifique et réservé n'apparaît pas comme une solution aisément reproductible, ni au Port ni sur l'ensemble du TCO.

Il faut accepter d'évoluer dans ses pratiques et envisager par exemple, en concertation avec les bailleurs, d'affecter aux familles migrantes, nombreuses, plutôt du patrimoine ancien mais confortable. Elles sortent ainsi de l'insalubrité et les locataires de ce parc ancien se voient attribuer un logement neuf, dans des conditions analogues de loyer.

Il est probable alors que ce vieux patrimoine connaisse des dégradations rapides et qui supposeront des renouvellements à terme. Mais plutôt que de le vendre dans des états moyens et pour « rien » aux occupants actuels, ce patrimoine est en quelque sorte recyclé avant démolition à terme.

Cela laisse du temps pour fluidifier le marché en augmentant l'offre en général, même s'il faut se méfier du provisoire qui dure.

Il faut bien avoir à l'esprit qu'aujourd'hui, les familles migrantes réussissent à s'installer sur le territoire, dans de très mauvaises conditions mais elles se posent, grâce notamment aux marchands de sommeil qui ont jusqu'à présent improvisé...mais qui s'organisent (projets de constructions dans cette perspective...). Le logement des familles migrantes est un commerce florissant, rentable et visiblement sans trop de risques d'impayés.

### III.6. Le logement des étudiants

A l'heure actuelle, il n'y a pas d'implantation scolaire ou universitaire qui nécessite clairement la création d'un parc de logements réservés aux étudiants. L'école d'architecture, le pôle de recherche halieutique, l'institut de l'image peuvent générer des besoins de logements sur place (au Port) d'un certain nombre d'étudiants.

Mais il faudrait approfondir cette question pour connaître exactement les volumes et le calendrier de mise en services des différentes sections pour pouvoir établir avec précision les besoins de logements spécifiques. Pour l'heure, on peut considérer que le parc classique de l'habitat social peut y suffire. Dans le cadre du suivi de la demande, il faudra faire remonter immédiatement toute émergence de demande d'étudiants, afin d'y répondre au mieux dans le parc existant et même, en envisageant des programmes adaptés.

En particulier, la mission locale pourra être sollicitée en tant que partenaire sur ce point du PLH.

De même qu'on le prévoit pour les personnes handicapées, on pourrait imaginer identifier un « contingent » de logements locatifs réservés aux étudiants.

## IV. OBSERVER, SUIVRE, EVALUER

---

Il s'agit de mettre en place le dispositif nécessaire à l'animation et au suivi de cette politique de l'habitat à l'échelle communale et intercommunale. Une connaissance dynamique de l'offre nouvelle et de la demande est nécessaire car elle permet d'apporter une réponse adaptée et de faire évoluer le programme au fil du temps.

La mise en place d'un observatoire appuie la légitimité du Programme Local de l'Habitat et alimente les réflexions des partenaires au sein de la Conférence Intercommunale du logement.

### IV.1. Le suivi de la programmation et de ses effets : vers un observatoire

#### ➔ Problématique

Le TCO doit continuer de disposer des outils de connaissance et de synthèse, qui sont jugés très précieux. Ceux-ci doivent être partagés par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires seront souvent à l'origine de la connaissance.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a permis un recueil et une mise à jour d'un ensemble de données. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année (voire au semestre pour certaines données) et surtout détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement, afin de se placer en situation de réagir rapidement.

Actuellement, le recensement de la demande locative sociale est réalisé par les bailleurs présents sur le territoire et les communes variablement (pas le Port ou la Possession par exemple). La mise en place de l'observatoire départemental consécutif au numéro unique permet cependant d'éliminer pour le locatif les doubles comptes. En revanche, le détail au quartier n'est pas connu, de même que les caractéristiques des demandeurs pour ce qui concerne les publics spécifiques comme les personnes âgées ou handicapées.

Dans le cadre de ce PLH, la programmation s'appuie sur une approche globale de la demande, ce qui ne pose pas aujourd'hui de problème compte tenu de la rareté de l'offre disponible, mais qui posera question avant longtemps.

Lorsqu'il s'agit de demandes urgentes ou de situations particulièrement sensibles, l'absence de données devient préjudiciable à la mise en œuvre d'une réponse adaptée.

#### ➔ Orientations préconisées

Animer un observatoire de l'habitat, avec trois objets principaux :

- 1/ fournir des indicateurs de suivi essentiels : les logements nouveaux mis sur le marché, à comparer avec les hypothèses de développement, l'engagement des actions inscrites au titre du PLH, la programmation, l'évolution de la demande de logements, et la situation par rapport à l'offre, le niveau des transactions foncières et immobilières
- 2/ alimenter l'animation de la politique décidée et des groupes de travail en charge de sa mise en œuvre
- 3/ permettre la restitution des informations (une « lettre du P.L.H . ») et une auto-évaluation régulière

Pour cela, il faudra sans doute mettre en place des moyens complémentaires à ceux qui existent dans les services du TCO. L'idée est bien de créer un véritable réseau d'acteurs autour de l'habitat, à l'image d'un centre ressource.



Trois points doivent être considérés :

- la création d'un fichier des demandeurs en réseau (TCO et communes) au sens large : locatif, amélioration voire accession (quoi que cette dimension peut s'avérer au final difficile à gérer)
- la refonte et la reconsidération du logiciel CASE'IN, compte tenu de ses années de fonctionnement, de ses qualités reconnues et de certaines de ses limites,
- la formation des agents chargés de l'utilisation de cette précieuse base de données : pour la gestion, la saisie et l'exploitation de la base.

### ➔ Partenaires

Le TCO  
les communes  
L'Etat  
Le Département

## IV.2. Organiser le suivi et l'animation avec la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement

### → Problématique

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat est l'occasion d'une mobilisation d'un nombre important d'acteurs de l'habitat au sens large. Ils ont répondu positivement à cette nécessité du partenariat. Le suivi et l'animation du P.L.H. doivent reposer sur cette dynamique créée au moment des premières études.

### → Orientation préconisée

L'idée est de mettre en place une Conférence Intercommunale de l'Habitat, dont l'objet premier serait de faire perdurer le partenariat suscité au moment de l'établissement du programme.

En effet, la mise en œuvre d'un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la politique et de la recadrer régulièrement,
- de donner des orientations en matière d'attribution et de peuplement,
- d'initier des réflexions particulières qui ne manqueront pas d'apparaître au fil de temps, au regard des rythmes soutenus de production de logements

Sur le fond, une conférence intercommunale doit se fixer comme objectif de garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et de construire **une culture commune** : il s'agit ainsi de résorber une forme d'étanchéité des savoirs et de remédier à l'absence de lieux d'échange sur les thèmes de l'habitat, tels qu'on les constate aujourd'hui.

Pour être efficace, la Conférence doit adopter **une démarche pragmatique, concrète**, obtenue généralement par la mise en place de groupes de travail.

### → Mise en oeuvre

Le Président du TCO informe le Préfet de sa volonté de mettre en place une Conférence Intercommunale. Celle-ci est installée et présidée par un des Maires du TCO.

Un premier programme de travail (ou charte) est établi, dans la continuité du P.L.H.

### → Partenaires

Le TCO

L'Etat et l'ensemble des personnes d'ores et déjà associées à l'élaboration du P.L.H., promoteurs privés ou sociaux...

La composition de cette conférence devrait probablement s'articuler avec un des collèges mis en place dans le cadre du Conseil de Développement créé à l'occasion du projet d'agglomération.

### **IV.3. Se mettre en situation de gérer les aides à la pierre déconcentrées**

Dans le cadre du projet de loi toujours en discussion sur la déconcentration des aides à la pierre, le TCO est potentiellement susceptible de recevoir et de gérer les crédits d'aides à la pierre aujourd'hui gérés par la LBU.

En se dotant d'un PLH approuvé, il pourra alors décider des orientations budgétaires, des priorités telles qu'elles auront été définies par les communes membres du TCO.

C'est une importante responsabilité qui doit être activée avec rigueur, selon des pratiques à définir. Les modes de fonctionnement et les rapports de force entre les divers acteurs risquent d'être complètement modifiés.

Les deux axes de travail qui viennent d'être décrits prennent toute leur importance. En particulier, la conférence pourrait inscrire comme premier sujet de réflexion les moyens à mettre en place pour gérer avec efficacité cette manne financière aujourd'hui distribuée par l'Etat.