

3^{ème} PROGRAMME LOCAL
de l'HABITAT du TCO

PLH 2019-2025

Bilan des PLH du TCO

Projet arrêté en Conseil Communautaire du 15 avril 2019



Aménagement & Habitat
www.tco.re



3^{ème} Programme Local de l'Habitat du Territoire de la Côte Ouest

Première phase d'élaboration :
Bilan des PLH du TCO

Projet pour arrêt

Conseil Communautaire du 15/04/19

Projet

Sommaire

Préambule	5
L'élaboration du Programme Local de l'Habitat	6
1. Un document qui s'inscrit dans un ensemble de démarches visant l'équilibre des territoires	6
2. Une élaboration en quatre phases pour une validation et une adoption fin 2018.....	7
3. L'élaboration du bilan	7
Contexte et contenu des deux premiers PLH	8
1. Rappel des orientations et des actions du PLH 1	8
2. Rappel des orientations et des actions du PLH 2.....	9
3. La situation du TCO à la fin du PLH 2 : quelques chiffres clés.....	11
Bilan chiffré de la production de logement et du développement de l'offre sociale	15
1. Bilan chiffré du PLH 1 (2005-2010)	15
2. Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016)	16
3. Une programmation déséquilibrée de 2005 à 2016 sur le TCO	18
4. Composition du parc de logements à la fin du 2 ^{ème} PLH	25
Bilan des actions mises en œuvre	27
Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal	27
Action 2. Les applications du principe de mixité	29
Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable.....	31
Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant	33
Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien	35
Action 6. Le logement des jeunes.....	37
Action 7. Les ménages en précarité et en rupture	39
Action 8. Les personnes âgées	42
Action 9. Les personnes handicapées	43
Action 10. Mettre en place d'une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire	44
Points à retenir et perspectives	45
1. Définir une stratégie de développement adapté aux besoins du territoire.....	45
2. Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet.....	45

Projet

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation du 7 janvier 1983**. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Lors du Conseil Communautaire du 12 mars 2012, le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (2011-2016) a été approuvé, succédant au 1^{er} Programme Local de l'Habitat (2005-2010). Ce PLH fixe pour les 6 années à venir un programme de 10 actions, destinées à poursuivre l'amélioration des conditions de logements sur le territoire du TCO.

La constitution d'un bilan triennal, instauré par la loi « MOLLE », a permis d'appréhender les premiers effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire du TCO au cours de la période 2011-2014 et de préciser les évolutions et perspectives prévisibles pour la période 2015-2016.

En 2017, le TCO s'est engagé dans l'élaboration de son 3^{ème} PLH. Cette démarche est l'occasion pour le TCO de faire le bilan de la mise en œuvre de son second PLH, en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions du TCO, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat

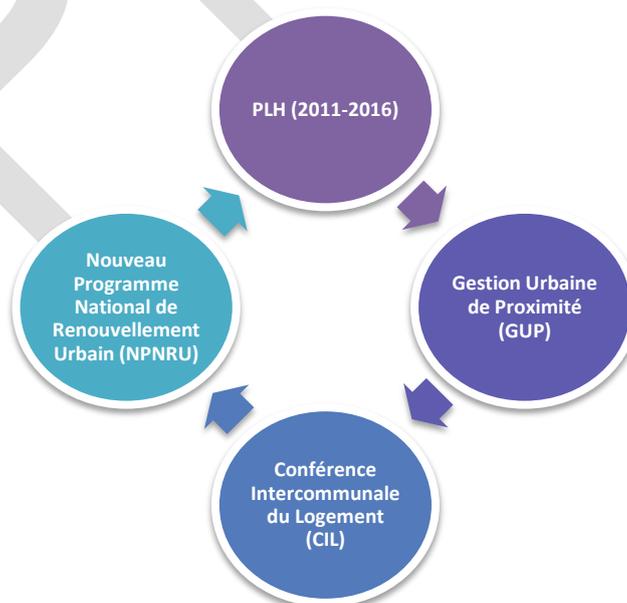
1. Un document qui s'inscrit dans un ensemble de démarches visant l'équilibre des territoires

Le PLH est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat sur le TCO. Le PLH doit être compatible en premier lieu avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Bien que le PLH 2 ait été adopté avant le SCoT 2013-2023 du Territoire de la Côte Ouest, les deux documents ont été élaborés en parallèle, les travaux de l'un alimentant les travaux de l'autre et inversement.

- Le PLH doit également s'articuler avec un grand nombre de documents réglementaires et d'études déjà réalisées :
- Le Porter à connaissance de l'Etat
- Les nouvelles dispositions de la Loi SRU (loi Egalité et citoyenneté)
- Les conclusions de l'évaluation du 2^{ème} PLH
- La 2^{ème} convention cadre du PILHI
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées
- Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale

Le PLH sera alimenté par les projets et les études engagées en parallèle par le TCO lui-même ou par les communes de son territoire, notamment :

- Les actions sur l'offre de logements sociaux (NPNRU) : Opérations de réhabilitations et démolitions sur les quartiers prioritaires (Le Port, La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul).
- Les actions sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) : Renforcement de la gestion sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et traitement des dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.
- Les actions sur la stratégie de peuplement (CIL) : Démarche de coopération intercommunale concernant les attributions et le traitement de la demande par le biais de la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID).



2. Une élaboration en quatre phases pour une validation et une adoption en 2019

Le 3^{ème} PLH du TCO sera élaboré en quatre phases (Bilan, Diagnostic, Orientations, Programme d'actions) avant les étapes de validation et d'adoption en 2019. Chaque étape fera l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

3. L'élaboration du bilan

La première phase de l'élaboration du PLH consiste à faire un bilan des PLH1 et 2 du TCO, de leurs ambitions, de la réalisation de leurs objectifs mais également de leur niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales. Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que bilan de mi-parcours et le lancement de la concertation par le Lab' PLH.
- Une première analyse statistique à partir des données INSEE et SITADEL ainsi qu'une analyse des données de production de logements sur la période du PLH.
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des différents acteurs de l'habitat (CA du TCO, DEAL, ADIL, Département, EPFR, Agence SOLEIL, Bourbon Bois, SEDRE, SEMADER, SIDR, SHLMR, SODIAC).
- et des questionnaires auprès des cinq communes membres du TCO (Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins).

Le regard extérieur porté sur le PLH en tant qu'objet étant essentiel pour comprendre les éléments de contexte conjoncturels et structurels de l'élaboration du nouveau document.

La validation du bilan est faite en fin de phase en Comité de Suivi. Il continuera d'être enrichi au cours de l'élaboration du diagnostic en phase 2.

Contexte et contenu des deux premiers PLH

1. Rappel des orientations et des actions du PLH 1

Le TCO porte la démarche PLH depuis 2005 avec un 1^{er} PLH (2005-2010) adopté par la communauté d'agglomération le 21 mars 2005.

Ce 1^{er} PLH, se voulant le plus proche possible de l'opérationnel, a fait l'objet d'une méthodologie et d'un travail détaillé par quartier, conduit en étroite collaboration avec les collectivités.

La méconnaissance encore importante de la demande dans chaque quartier a rendu nécessaire d'affiner la programmation par type de produits (LLTS, LLS, PLS, etc.) à l'aide d'études de faisabilité et préalables à l'aménagement, lors de l'élaboration de ce premier PLH.

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, l'urgence porte davantage sur la production d'un habitat locatif social voire très social, pour répondre aux ménages en grande précarité, majoritaire. La production de logement intermédiaire sera uniquement présente à titre indicatif dans les monographies de quartier.

Le PLH1 se décline en quatre grandes orientations et 15 actions :

Axe I. Mise en œuvre de la programmation

- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir
- Mise à plat des programmations en cours et vérification de la disponibilité du foncier
- Conduite d'une action foncière pour le moyen et le long terme
- Participation au montage de projet
- Poursuite d'objectifs en matière de densification et de formes urbaines

Axe II. Amélioration de l'habitat et rénovation urbaine

- Approfondissement de la connaissance : un préalable essentiel
- Amélioration du fonctionnement des dispositifs en place
- Entreprise de nouvelles réflexions ou actions

Axe III. Logement des clientèles spécifiques

- Les personnes âgées
- Les personnes handicapées :
- L'hébergement d'urgence et temporaire :
- Les agriculteurs
- Le logement des familles migrantes
- Le logement des étudiants

Axe IV. Observer, impulser, suivre évaluer

- Suivi de la programmation et de ses effets : montage d'un observatoire
- Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement

2. Rappel des orientations et des actions du PLH 2

Pour l'élaboration du PLH 2, des intentions en programmation ont été déclinées à l'échelle de 25 quartiers, avec un objectif de 40% en matière de logements libres et de 60% en matière de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, LES, PSLA et PTZ) pour chacun d'entre eux.

En 2010, le choix de ce nouveau découpage repose sur la volonté de correspondre davantage aux caractéristiques du territoire avec une délimitation qui suit les orientations du SAR et du SCoT (en cours d'élaboration), et les découpages des PLU et POS en vigueur ou en projet à ce moment. Le nombre de quartiers, anciennement de 43 selon les secteurs IRIS définis par l'INSEE, passe alors à 25. Cette mise en cohérence permet le croisement des données INSEE et cadastrale pour un meilleur suivi dans le temps des indicateurs.

La répartition des 25 quartiers PLH à l'échelle des communes :

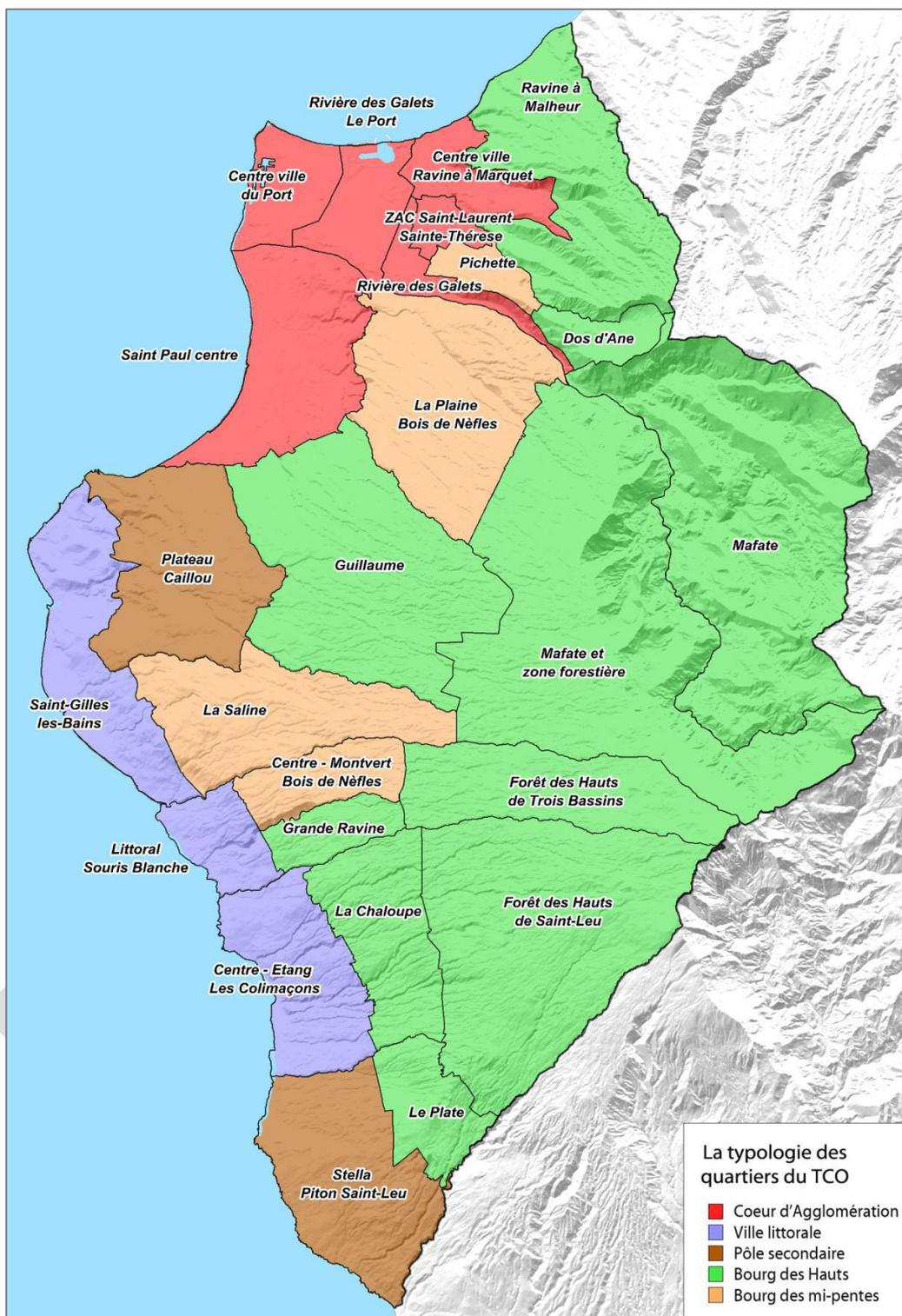
- 2 sur la commune du Port
- 7 sur la commune de la Possession
- 7 sur la commune de Saint-Paul
- 3 sur la commune de Trois-Bassins
- 5 sur la commune de Saint-Leu

Les quartiers se déclinent en cinq profils issus du projet de territoire du TCO, socle du projet du SCoT :

- I. **Le cœur d'Agglomération**, composé de plusieurs polarités et de différents projets tel que celui de l'EcoCité Cambaie. 34% de la population du TCO habite dans les 6 quartiers qui composent le cœur d'Agglomération (INSEE, 2014).
- II. **Les pôles secondaires**, concernent 2 quartiers, stratégiques au niveau de leur localisation, leur desserte et de leurs équipements, participent au renforcement de l'armature urbaine du TCO. Les pôles secondaires représentent 17% de la population du TCO (INSEE, 2014).
- III. **Les villes littorales**, multi-usages, répondent à la fois aux attentes touristiques et aux besoins de ces habitants. 14% de la population du TCO réside sur le littoral (INSEE, 2014).
- IV. **Les bourgs des mi-pentes**, dont les conditions d'accès s'améliorent progressivement, sont destinés à se densifier et se structurer. 19% de la population du TCO réside dans les bourgs des mi-pentes (INSEE, 2014).
- V. **Les bourgs des Hauts**, regroupant les pôles de vie en milieu rural, à l'écart des zones de chalandises et d'emplois. 15% de la population du TCO réside dans les bourgs des Hauts (INSEE, 2014).

Le PLH 2 est complété par des monographies de quartiers accompagnées d'une base de données recensant les projets réalisables à court (3 ans), moyen (6 ans) et long termes (au-delà de 6 ans) pour chacune des communes de l'Ouest. Ces monographies et ce recensement de projets avaient pour but de conforter les objectifs de production estimés par le PLH2 et de prioriser ces opérations pour garantir l'atteinte de ces objectifs.

Le recensement des projets a servi de point de départ au suivi des objectifs du PLH sous la forme d'un tableau de suivi des opérations de logements, essentiellement aidés.



Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle du TCO, ce 2^{ème} PLH se décline en 4 grandes orientations et 10 actions déclinées chacune en plusieurs sous-actions opérationnelles.

Axe I. Mettre en œuvre la programmation

- Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal
- Action 2. Les applications du principe de mixité
- Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable

Axe II. Veiller au niveau de confort des logements existants

- Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant
- Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

Axe III. Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

- Action 6. Le logement des jeunes
- Action 7. Les ménages en précarité et en rupture
- Action 8. Les personnes âgées
- Action 9. Les personnes handicapées

Axe IV. Organiser et mettre en œuvre la politique

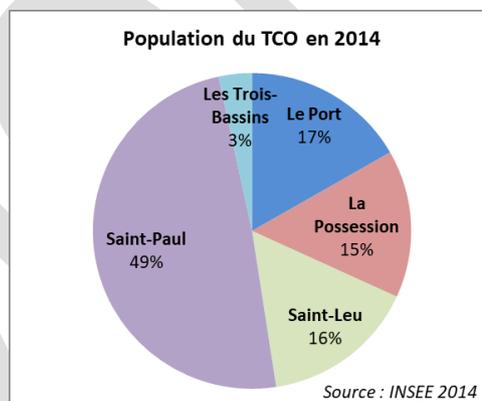
- Action 10. Mettre en place d'une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire

3. La situation du TCO à la fin du PLH 2 : quelques chiffres clés

Une dynamique démographique qui s'affaiblit

Au 1er janvier 2014, les 5 communes du TCO comptent 213 321 habitants, ce qui représente exactement un quart de la population réunionnaise (842 767), proportion stable depuis 1999.

Le rythme de croissance de population du TCO s'est nettement ralenti. Le territoire du TCO perd en attractivité avec un flux migratoire de 0,3% par an entre 2009 et 2014 (0,6% à l'échelle de La Réunion) alors qu'il était de 1,7% par an entre 1999 et 2009.



La répartition des habitants sur le 1er territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur Saint-Paul. En effet, avec 104 634 habitants, Saint-Paul concentre la moitié de la population du TCO. En seconde position, Le Port concentre 17% de la population, avec 35 653 habitants, suivi de près par Saint-Leu avec 33 575 habitants et La Possession avec 32 261 habitants. Enfin Les Trois-Bassins est la plus petite commune, avec 7 198 habitants, soit seulement 3% de la population du TCO.

Le taux de croissance annuel est positif sur l'ensemble des communes à l'exception du Port qui perd en population (-1,6% par an entre 2009 et 2014). Saint-Leu et La Possession sont les communes les plus attractives avec des taux de croissances annuels de 1,9% et 1,4%, tandis que Trois-Bassins et Saint-Paul ont des taux de croissances plus modérés de 0,4% et 0,2%.

	Population		
	1999	2009	2014
Le Port	38 412	38 609	35 653
La Possession	21 904	30 167	32 261
Saint-Leu	25 314	30 504	33 575
Saint-Paul	87 712	103 498	104 634
Les Trois-Bassins	6 598	7 057	7 198
Tco	179 940	209 835	213 321

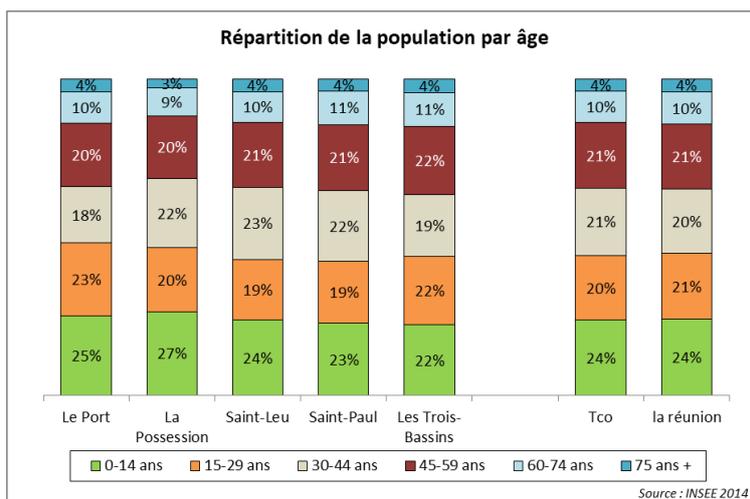
Un fort desserrement des ménages

La taille moyenne des ménages est en constante diminution passant de 3,4 personnes par ménage en 1999 à 2,98 en 2009 et 2,81 en 2014, soit une baisse annuelle de -1,2%. Cette diminution, qui s'explique par les phénomènes de vieillissement, décohabitation, de séparation notamment, induit un besoin accru logements. De plus en plus de personnes, de toutes tranches d'âge, vivent seules sur le territoire, posant la question de l'accessibilité financière des ménages et de l'adaptation de la taille des logements à leur situation.

Un territoire jeune mais légèrement vieillissant

Le TCO se caractérise par une population légèrement plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 229 en 2014, contre 222 sur le département. La population du TCO est nettement plus jeune que celle de la Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'Île de la Réunion.

On observe cependant un vieillissement important puisque cet indice de jeunesse diminue de 27% entre 2009 et 2014. Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale mais de manière moins marquée (évolution de 23% depuis 2009 sur le département).

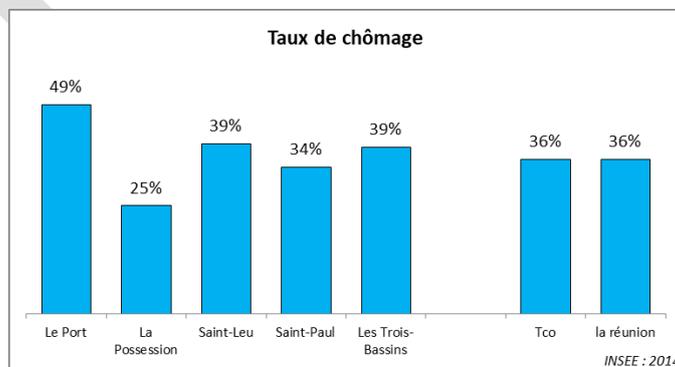


4% des habitants du TCO ont plus de 75 ans en 2014, contre 3% en 2009, soit une augmentation de 5,9% en 5 ans, très légèrement supérieure à celle de La Réunion (+5,3%). Même si la part des personnes âgées augmente sur le territoire, leur part dans la population est à relativiser au regard de la moyenne nationale de 9,1% en 2014.

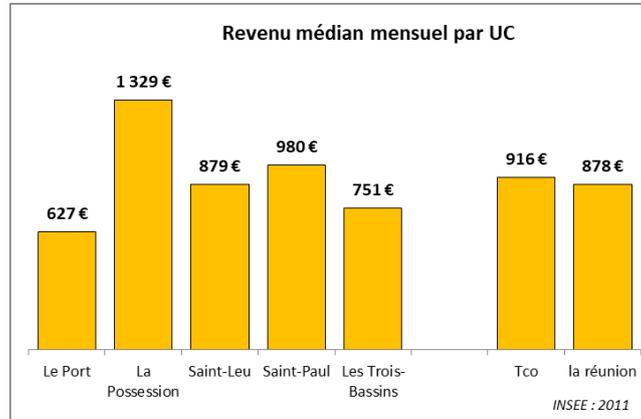
Des fragilités socio-économiques importantes mais des disparités entre communes

Il existe d'importantes disparités socio-économiques entre les communes et au sein de celles-ci. Le taux de chômage moyen est de 36% à l'échelle du TCO (INSEE, 2014), chiffre comparable à celui de La Réunion.

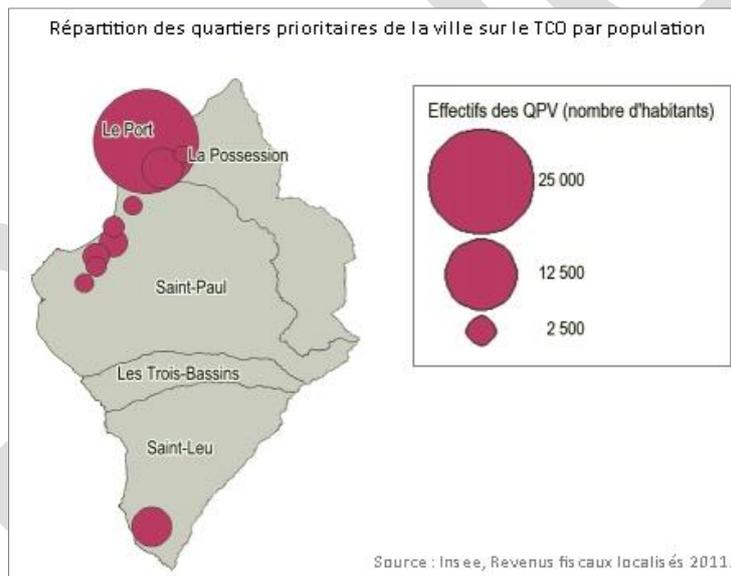
La commune du Port concentre le plus grands nombres d'inactifs, avec 1 personne sur 2 sans d'emploi, et la commune de la Possession compte le moins d'inactifs (1 sur 4).



L'inégal accès à l'emploi est renforcé par une grande inégalité de revenus. En effet, en 2011¹ le revenu mensuel médian de 916 € à l'échelle du TCO varie du simple au double entre la commune du Port (627€) et la commune de La Possession (1 329€). En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages. Les revenus les plus élevés (3^{ème} quartile : 1 782 € par mois) sont 4,5 fois plus élevés que les plus faibles (1^{er} quartile : 392 € par mois).



Par ailleurs le territoire compte un nombre important de Quartiers Politique de la Ville (QPV) essentiellement localisés sur le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires. Ces 10 quartiers prioritaires regroupent à eux seuls 45 070 habitants, soit une densité de 8 420 habitants au km².



Territoire de la Côte Ouest (TCO)	Liste des quartiers prioritaires
Le Port	4 ^{ème} Couronne 1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne
La Possession	Cœur de Saint-Laurent
Saint-Leu	Portail - Bois de Nèfles
Saint-Paul	Plateau Caillou Centre Fleurimont Éperon Grande Fontaine Savanna Kayamb - Corbeil bout de l'Étang Périphérie du Centre Ville

¹ La donnée INSEE 2011 est la dernière

Une tension forte sur le parc locatif social et le secteur privé

A fin décembre 2016, le nombre de demandeurs d'un logement social ayant positionné une commune du TCO en 1^{er} choix était de 7 860. 64% des demandes datent de moins d'un an, avec un délai moyen de la demande satisfaite à 13 mois sur le TCO. 37% des demandes sont justifiées par une absence ou une perte de logement.

La demande est quasi-intégralement endogène avec 89% des demandeurs originaires du TCO (phénomène qu'on retrouve sur l'ensemble des intercommunalités).

On retrouve également certains indicateurs de tension sur le parc privé du TCO. Au-delà des prix (foncier, locatif, accession) très élevés, le territoire du TCO est marqué par un volume de vacance faible (7,4% de vacance avec 6 237 logements vacants en 2014). La part de logements vacants est équivalente sur les 5 communes.

Bilan chiffré de la production de logement et du développement de l'offre sociale

1. Bilan chiffré du PLH 1 (2005-2010)

Un besoin estimé à 3000 logements par an

Lors de l'élaboration du PLH 1, l'objectif de production de logements a été établi en fonction de l'évaluation quantitative des besoins du territoire, à l'aide de trois hypothèses de développement :

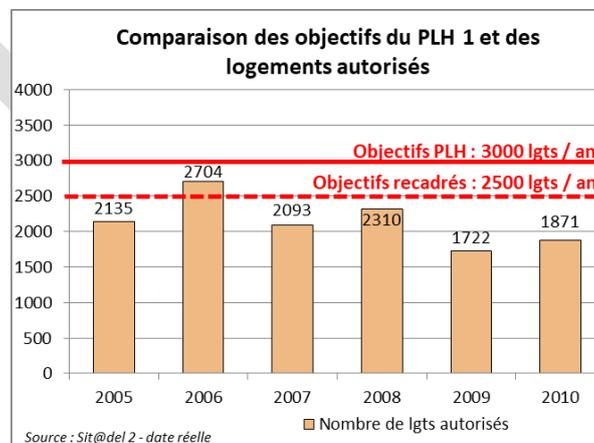
- Une hypothèse "fil de l'eau"
- Une hypothèse "basse" appuyée sur les prospectives de l'INSEE
- Une hypothèse calée sur les résultats départementaux

Types de besoins	Hypothèse "fil de l'eau"	Hypothèse "basse"	Hypothèse tendancielle
Besoins liés à l'évolution démographique	2 323	1 650	2 183
Réserves pour la fluidité du parc	202	165	219
Besoins liés au renouvellement du parc	762	358	683
TOTAL	3 287	2 173	3 085

Deux des hypothèses aboutissaient à une hausse importante de la construction, avec un objectif élevé mais cohérent avec l'expression des besoins et de la réalité du TCO. Ainsi, les objectifs de production du PLH 1 ont été fixés à 18 000 logements, correspondant à l'hypothèse la plus ambitieuse en termes de développement.

Cependant, les objectifs ont été réévalués par la suite à 15 000 (2 500/an) afin de prendre en compte la réalité du nombre de logements autorisés et livrés en baisse. En effet, alors que la production était d'environ 2 400 logements par an entre 2003 et 2008, le rythme de construction s'est affaibli après 2008 avec l'essoufflement de la défiscalisation sur le logement libre.

La baisse se poursuivra avec un nombre d'autorisations qui passera sous la barre des 2 000 logements autorisés par an entre 2010 et 2012.



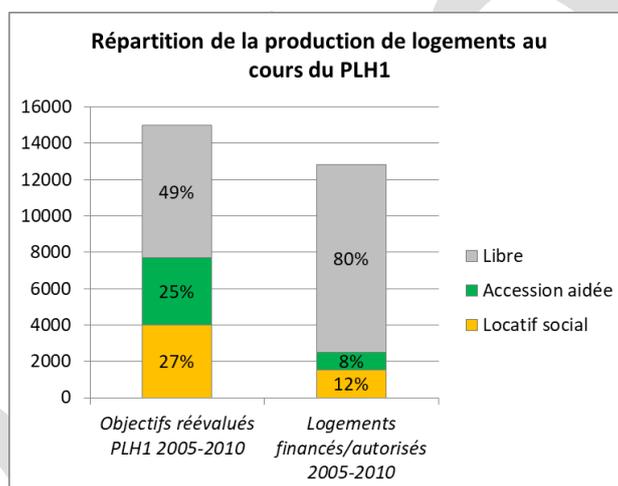
Un volume global quasiment atteint uniquement grâce à la production en logement libre

PLH 1 (2005-2010)	Locatif social (LLTS, LLS, PLS)	Accession aidée (LES, PTZ, PSLA)	Libre	Total
Objectifs PLH1	4 824	4 419	8 757	18 000
Réévaluation du PLH1	4 020	3 682	7 298	15 000
Bilan	1 535	988	10 312	12 835
<i>Atteinte de l'objectif</i>	<i>38%</i> <i>Financements sur les années 2005-2010</i>	<i>27%</i> <i>Financements sur les années 2005-2010</i>	<i>141%</i> <i>Logements autorisés (2005-2010 SITADEL)</i>	<i>86%</i>

Selon l'estimation de la production de logements, **l'objectif réévalué du PLH 1 a été atteint à hauteur de 86%**. Tandis que l'objectif de départ de 18 000 logements aurait été atteint à 71%.

Si l'objectif global est quasiment atteint, c'est uniquement dû à « l'explosion » de l'objectif en termes de logements libres (141% de l'objectif), en lien avec la poussée de l'offre de logements défiscalisés (pic de 2006).

Inversement, en matière de financement des logements aidés (locatif social et accession aidée), les objectifs sont loin d'être atteints. **Alors que le 1^{er} PLH réévalué préconisait 52% de logements aidés, ils n'ont représentés que 20% de l'offre nouvelle sur la période**. Si l'objectif en logements locatifs sociaux n'a été atteint qu'à 38%, la production en accession aidée ne représente qu'un quart de l'objectif réévalué.



Malgré un bilan de 86%, le PLH1 est un échec en termes de réponse aux besoins du territoire, de mixité sociale et de rééquilibrage de la production entre logements libres et aidés.

De plus, avec un faible volume de logements sociaux financés et une très forte augmentation de la production en logement libre, le déficit des communes en offre de logements sociaux selon les obligations de la loi SRU, s'est creusé sur cette période du PLH.

2. Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016)

Un volume de 3000 logements toujours à produire

Comme pour l'élaboration du PLH 1, l'évaluation des besoins a été définie sur la base de différentes hypothèses de développement. C'est l'hypothèse de 3 000 logements par an qui a été de nouveau retenue au regard des éléments de diagnostic et des constats réalisés sur le fonctionnement du marché. Le TCO apporte une attention particulière à deux objectifs :

- mieux répondre aux besoins endogènes du territoire, avec un taux de desserrement supérieur pour mieux prendre en compte ce besoin

- renforcer le poids démographique du TCO en renouant avec une croissance plus soutenue de 1,80% par an (plus qu'entre 1999 et 2006, mais moins que sur 90-99)

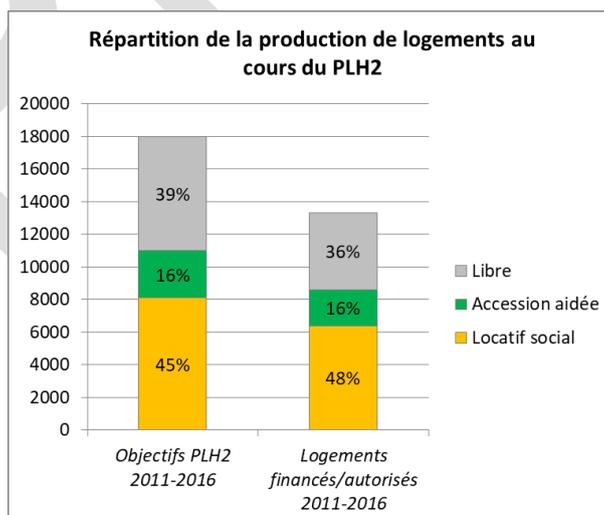
Types de besoins	Hypothèse retenue
Besoins liés à l'évolution démographique	2 369
Réserves pour la fluidité du parc	443
Besoins liés au renouvellement du parc	188
TOTAL	3 000

Une forte progression du logement aidé

PLH 2 (2011-2016)	Locatif social (LLTS, LLS, PLS)	Accession aidée (LES, PTZ, PSLA)	Libre	Total
Objectifs PLH2	8 100	2 880	7 020	18 000
Bilan	6 395	2 192	4 733	13 320
<i>Atteinte de l'objectif</i>	79%	76%	67%	74%
	<i>Financements sur les années 2011-2016</i>	<i>PTZ accordés 2011-2016 Dossiers PSLA 2012-2015</i>	<i>Logements autorisés (2011-2016 SITADEL)</i>	

Selon l'estimation de la production de logements, **l'objectif du PLH 2 a été atteint à hauteur de 74% à l'échelle du TCO**. Si les besoins avaient été réévalués à la baisse, à l'image du PLH 1 à 15 000 logements, l'objectif aurait été atteint à 89%.

Sur la base de ces derniers chiffres, on peut certes considérer que les objectifs globaux n'ont pas été atteints, mais on arrive à un meilleur équilibre entre les différents segments de marché. Contrairement au PLH 1, ce ne sont pas les logements libres qui ont pu permettre l'atteinte de l'objectif, au contraire, leur production est en retrait par rapport à la période précédente. Du point de vue du logement locatif social, on atteint environ 79% de l'objectif, avec une véritable montée en puissance de leur programmation sur la période la plus récente. Du point de vue de l'accession sociale, l'objectif est atteint à plus de 76% avec là encore une accélération de leur production au cours des dernières années.



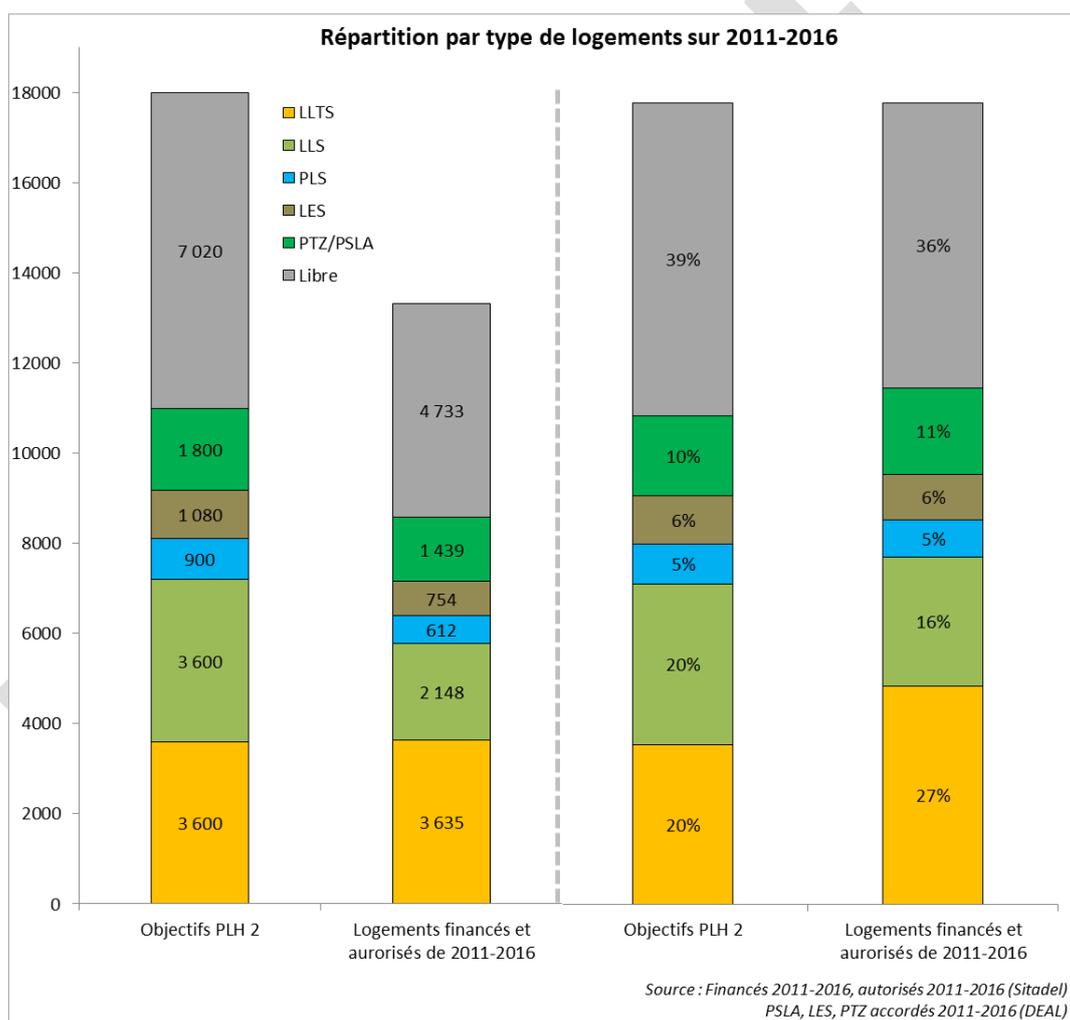
Contrairement au PLH 1, la répartition entre les différents segments est plus conforme du point de vue de objectifs et du réalisé : même si la proportion du libre est légèrement en dessous et la proportion du locatif social légèrement au-dessus de l'objectif, celle en accession aidée est conforme à ce qui était prévu.

Un financement en LLTS qui dépasse les objectifs

Si la part des logements libres diminue légèrement entre les objectifs et le réalisé, on peut constater que l'objectif en matière de financement du LLTS est largement dépassé dans la mesure où ils devaient représenter 20% des financements et a atteint 27%.

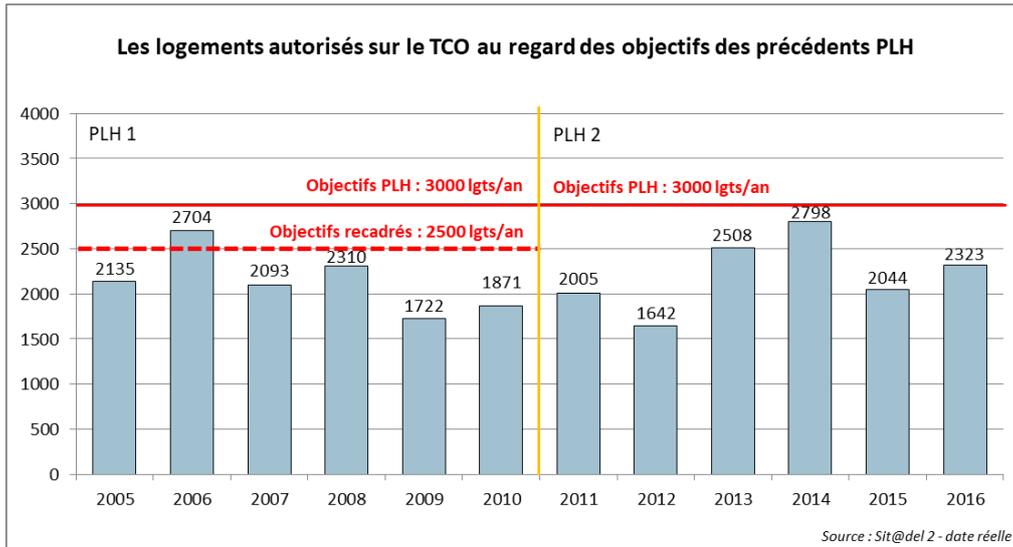
L'objectif en matière de production de LLS n'est pas atteint alors que celui des PLS l'est en proportion, ce qui montre que ce produit peut trouver une place dans le TCO (même si certaines opérations ont été difficiles à commercialiser en lien avec un environnement peu adapté à ce produit).

Du point de vue de l'accession, le LES, PSLA et PTZ malgré un nombre de financements bien en dessous de l'objectif, la proportion est respectée (17% de financé pour 16% d'objectif).



3. Une programmation déséquilibrée de 2005 à 2016 sur le TCO

Sur les deux PLH, on peut se rendre compte que l'objectif de 3000 logements à produire n'a pas été atteint même si sur certaines années, la tendance s'en rapprocher, notamment en 2013 et 2014.



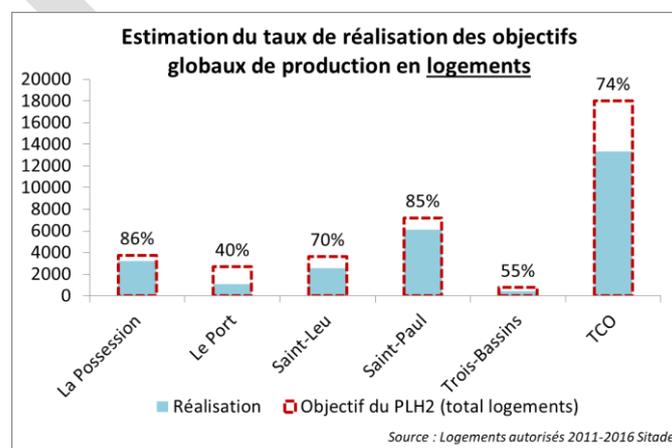
Si l'objectif n'a pas été atteint, la forte mobilisation des communes et les montages financiers optimisés ont permis **de multiplier la programmation sociale et aidée par 3,5 entre les deux PLH** : le logement locatif social est passé de 1 535 logements sociaux financés entre 2005 et 2010 à 6 395 entre 2011 et 2016, et **l'accèsion aidée** passe de 988 (financements estimés) pour le 1^{er} PLH à 2 192 logements pour le 2^{ème} PLH. Le poids relativement important des VEFA de 43% dans la programmation entre 2011 et 2014 (LLTS, LLS, PLS et PSLA) ont mis au second plan les difficultés liées à la disponibilité à la mobilisation du foncier (source : Evaluation mi-parcours PLH 2).

Pourtant, malgré cette forte progression constatée, l'équilibre entre logements libres et logements aidés est encore loin d'être atteints. La production dans le diffus a largement concurrencé les opérations d'aménagement préalablement recensées par le PLH2 dans les monographies de quartiers, qui n'ont pas toutes produits leurs effet sur le PLH2.

Le foncier rare et cher constitue un frein qui influe fortement sur la faisabilité des projets, ainsi que la logique d'opportunité suivie par les acteurs au détriment d'une véritable stratégie basée sur les objectifs du PLH.

D'importantes disparités de production entre communes

A l'échelle du TCO, aucune commune n'a atteint l'objectif fixé. La production de logements se rapproche des objectifs pour les communes de Saint-Paul et de la Possession, dans une moindre mesure à Saint-Leu. En revanche, la commune de Trois-Bassins n'a rempli que la moitié de son objectif et Le Port seulement 40%.

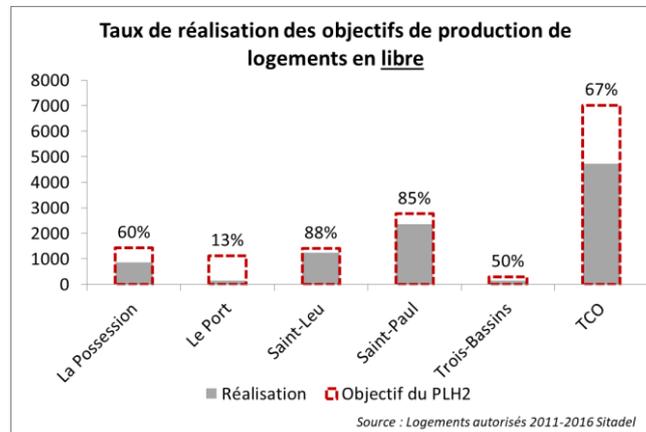


Ces disparités sont encore plus marquées si l'on prend en compte le marché du libre uniquement.

Les communes de **Saint-Leu** et **Saint-Paul** atteignent presque leurs objectifs de production de logements en libre (88% et 85%).

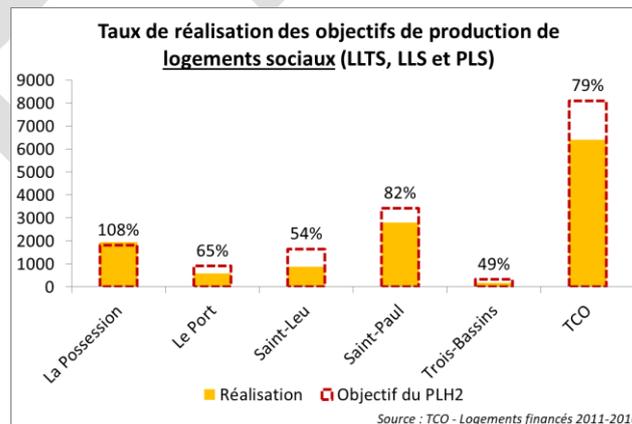
Trois-Bassins, qui a produit la moitié de son objectif, a vu sa programmation légèrement ralentie par son manque de foncier abordable.

Le Port très en dessous de ses objectifs avec un bilan de 13%. Ce bilan faible de la commune du **Port** est expliqué par la difficulté de montage des opérations, notamment au regard des évolutions constantes des dispositifs, qui ralentissent considérablement leur sortie. Le délai qui s'écoule entre l'obtention du financement et la livraison du programme étant estimée à 2-3 ans, un certain nombre d'opérations engagées au cours du 2^{ème} PLH devraient être comptabilisées au cours du 3^{ème} PLH. C'est également le cas de certaines opérations sur la commune de **La Possession** qui est en retard avec un bilan de 60%, commune dont le développement est fortement lié à ses deux ZAC.



Un marché libre toujours très important face à la production de logements sociaux à l'échelle du TCO

Le décalage entre les objectifs en logements locatifs sociaux (LLTS, LLS et PLS) et le nombre de logements effectivement livrés varie de 49% à Trois-Bassins à 108% à La Possession.



Trois-Bassins et **Saint-Leu**, sont les communes les plus en retard sur leurs objectifs de productions, et font partie des communes les plus déficitaires au début du PLH 2. **Ces deux communes creusent leur déficit en logements sociaux au cours du PLH 2 passant de 10% à 9% à Saint-Leu et de 7% à 5% à Trois-Bassins.**

Les difficultés de production avancées sur ces deux communes sont principalement liées au manque de foncier abordable ou adapté en termes de localisation.

Saint-Paul a produit 82% de son objectif en logements sociaux, grâce à sa relative maîtrise du libre, sa part de logements locatifs sociaux passe de 5% au début du PLH 2 à 12%, rattrapant un peu son retard très important au lancement du PLH.

Le Port a ralenti sa production de logements sociaux, n'atteignant que 65% de son objectif. La part de logements locatifs sociaux sur Le Port continue très légèrement d'augmenter passant de 55% en 2009 à 56% en 2016, à la fin du PLH 2.

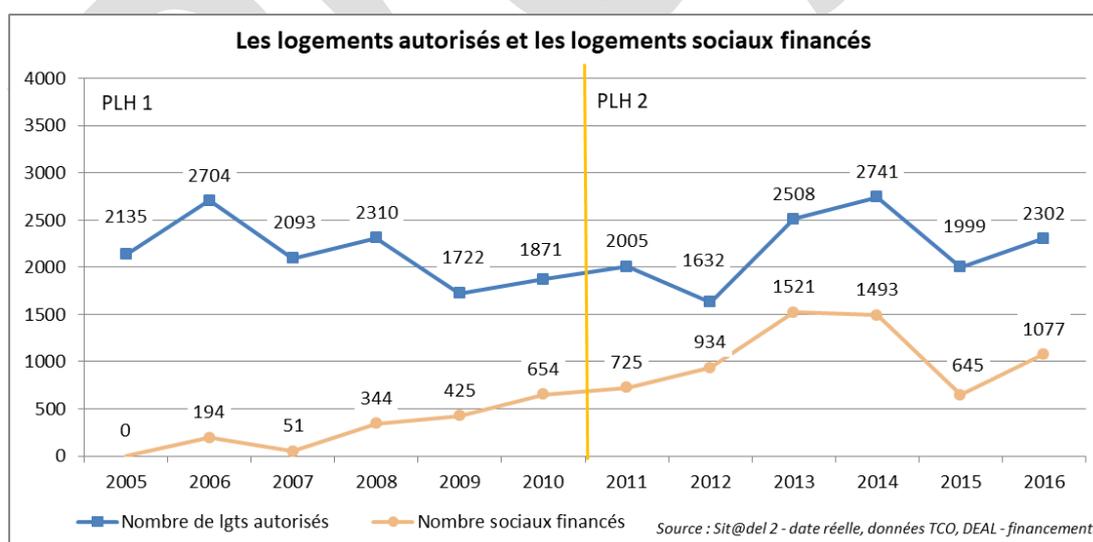
La Possession est la commune dont le rythme de rattrapage est le plus soutenu avec un bilan de 108% en termes de logements sociaux. De fait la part de logements locatifs sociaux augmente fortement et passe de 20% en 2009 à 23% à la fin du PLH 2, rapprochant la commune des obligations SRU de 25%.

	Part des LLS au 1/1/09 ¹	Part des LLS au 1/1/16 ²
Le Port	55%	56%
La Possession	20%	23%
Saint-Leu	10%	9%
Saint-Paul	5%	12%
Les Trois-Bassins	7%	5%
Tco	19%	20%

¹ Nb de LS au 1/1/09 et RP 2008 (source DDE)

² Nb de LS au 1/1/16 (RPLS) et RP 2014 (INSEE)

Si le bilan du PLH 2 en logements sociaux (à 79% de l'objectif) est supérieur à celui du PLH1 (à 38% de l'objectif), la forte production de logements libres, vis-à-vis de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession aidée, ralentie considérablement le rattrapage du déficit en logements sociaux des communes SRU et le creuse même pour les communes des Trois-Bassins et de Saint-Leu. En effet, malgré les efforts de production sur la période du PLH, aucune commune carencée n'a comblé son déficit SRU.

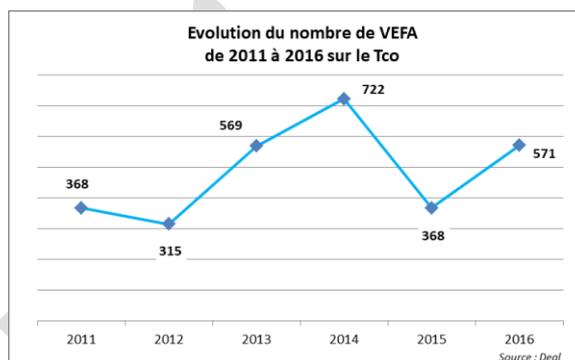
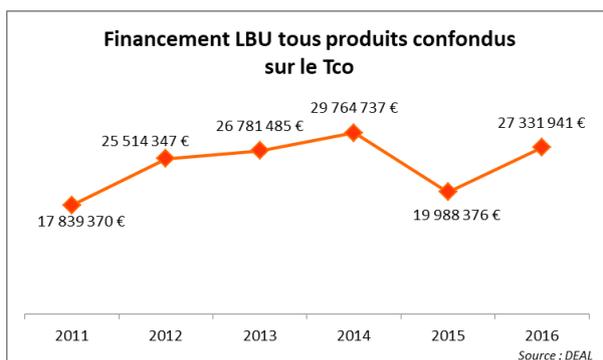


La programmation en logements sociaux entame sa hausse à partir de 2008, au moment où le marché du libre commence à chuter. Puis après 2012, l'écart entre la programmation totale de logement et la programmation de logements sociaux commence à se recreuser.

En revanche, si l'on considère les financements entre 2011 et 2016 de LLS dont la construction n'a pas encore débuté en 2016, **2 214 logements devraient sortir dans la programmation du PLH 3**. Ainsi la production de logements sociaux devrait légèrement rattraper la production globale.

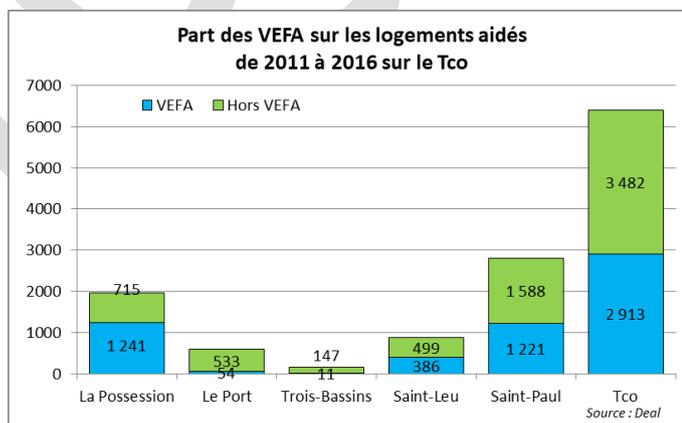
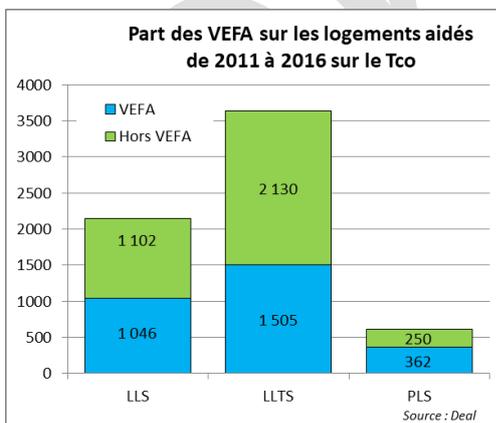
La hausse de la production de logements sociaux à partir de 2008 peut s'expliquer par plusieurs facteurs qui sont notamment :

- le dispositif de défiscalisation en faveur du LLS
- l'aide de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) globalement en hausse depuis 2011 sur le TCO
- La priorisation des opérateurs
- la production en VEFA, notamment dans le diffus



La vente en VEFA a représenté 46% des programmations en logements aidés entre 2011 et 2016 sur le TCO. Elle est particulièrement présente dans la production de LLTS (60%).

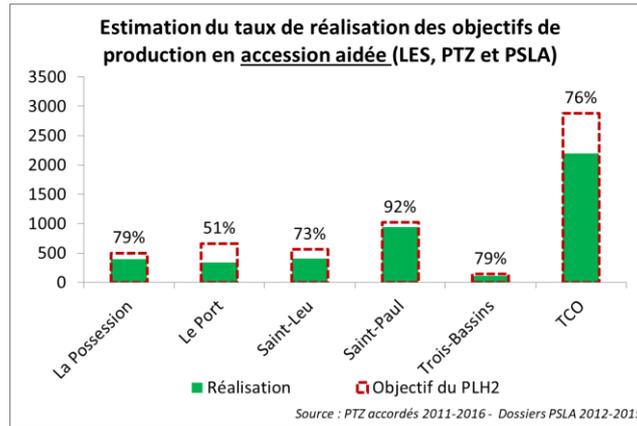
La part de ventes en VEFA représente 63% de la programmation sociale à La Possession tandis qu'elle a un poids moins important sur Le Port (9%) et Trois-Bassins (7%).



Des résultats en accession sociale inférieures aux objectifs

L'accession sociale est un levier permettant de favoriser les parcours résidentiels des ménages et ainsi de provoquer davantage de turn-over sur le parc public. Ce volet important a été mieux saisi par les communes sur le PLH 2 (2 192 logements produits) que le PLH 1 (988 logements produits).

Cependant à l'échelle du TCO, seulement la moitié de la production en accession aidée initialement prévue dans les objectifs a été réellement produite.



La commune de **Saint-Paul** est celle qui a le plus produit avec 92% d'atteinte de son objectif. **La Possession**, **Trois-Bassins** et **Saint-Leu** ont des proportions proches à 79% et 73% de leurs objectifs, tandis que **Le Port** n'a rempli que la moitié (51%) de son objectif en accession aidée.

Les difficultés qui ressortent, pour produire de l'accession aidée, sont majoritairement liées à l'inadéquation entre les dispositifs de financement (notamment la LBU) qui a tendance à se stabiliser, et les contraintes réglementaires de plus en plus présentes induisant des coûts de construction supplémentaires. Ainsi le coût global des projets en accession aidée est en hausse, et n'est plus en adéquation avec les capacités financières des familles. Ainsi le montant des aides financières dédiées à la production de LES et PSLA rendent l'accession à la propriété difficile, sur le TCO et ailleurs.

Le coût et la disponibilité du foncier sont également un frein toujours important dans la production.

Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016

	Objectifs global logements (PLH2)	Logements autorisés 2011-2016 (SITADEL)	Objectifs logements locatifs sociaux (PLH2)	Financements 2011-2016 logements locatifs sociaux (DEAL)	Objectifs accession aidée (PLH2)	Financements 2011-2016 accession aidée (DEAL)	Nombre de LLS (RPLS 2016)	Part LLS / RP (RPLS 2016/INSEE 2014)
Centre ville du Port	1 950	444	660		410		6 041	58%
Rivière des Galets Le Port	730	568	240		250		637	38%
Le Port	2 680	1 012	900	587	660	338	6 678	56%
Centre ville / Ravine à Marquet	740	500	390		90		570	18%
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1 160	370	560		150		1 111	37%
Moulin Joli	995	1 608	490		120		696	27%
Pichette	310	198	170		30		200	17%
Dos d'Ane	100	185	40		20		22	4%
Mafate	5	62	0		0		0	0%
Ravine à Malheur	430	232	160		90		51	5%
La Possession	3 740	3 155	1 810	1 956	500	393	2 650	23%
Centre - Etang - Les Colimaçons	1 520	680	720		220		338	8%
Forêt des Hauts de Saint-Leu	10	0	0		0		0	0%
La Chaloupe	320	382	140		70		60	3%
Le Plate	160	165	60		30		0	0%
Stella - Piton Saint-Leu	1 610	1 089	730		240		652	13%
Saint-Leu	3 620	2 316	1 650	885	560	409	1 050	9%
Guillaume	950	1 001	390		160		345	5%
La Plaine - Bois de Nèfles	1 530	1 094	800		150		321	5%
La Saline	1 090	594	500		190		155	4%
Mafate et zone forestière	5	19	0		0		0	0%
Plateau Caillou	1 540	1 738	830		190		2 079	27%
Saint Paul centre	1 195	817	540		180		971	21%
Saint-Gilles-les-Bains	890	1 077	360		150		515	7%
Saint-Paul	7 200	6 340	3 420	2 809	1 020	942	4 386	12%
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	650	271	270		120		121	6%
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0	0		0		0	0%
Littoral - Souris Blanche	110	136	50		20		0	0%
Trois-Bassins	760	407	320	158	140	110	121	5%
TCO	18 000	13 230	8 100	6 395	2 880	2 192	14 885	20%

4. Composition du parc de logements à la fin du 2^{ème} PLH

Le parc global de logements

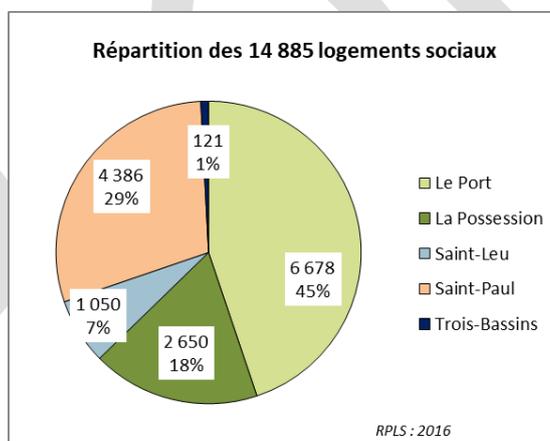
En 2014 le Territoire de la Côte Ouest compte 84 030 logements, soit ¼ de La Réunion qui n'atteint pas tout à fait les 350 000 logements en 2014.

Le parc de logements est constitué à 90% de résidences principales (RP), 3% de résidences secondaires (RS) et 7% de logements vacants (LV), composition relativement stable depuis 1999 malgré une légère hausse de la part de logements vacants sur la dernière période, qui était de 6% en 2008 (INSEE).

	Résidences Principales		Résidences Secondaires		Logements Vacants	
Le Port	12 029	14%	58	0%	643	1%
La Possession	11 544	14%	124	0%	867	1%
Saint-Leu	12 150	14%	475	1%	1052	1%
Saint-Paul	37 188	44%	1673	2%	3338	4%
Les Trois-Bassins	2 485	3%	68	0%	338	0%
Total général	75 396	90%	2397	3%	6238	7%

Source : INSEE, 2014

En 2016, à la fin du 2^{ème} PLH, le TCO compte 14 885 logements sociaux offerts à la location, soit 20% du parc de résidences principales (source RPLS). Le TCO est le 3^{ème} territoire le mieux doté de la Réunion. Ce sont quatre bailleurs (SHLMR, SEDRE, SIDR, SODIAC) qui possèdent 97% du parc social. Il existe néanmoins d'importantes disparités au sein du parc. En effet, Le Port concentre à lui seul 45% du parc social du TCO.

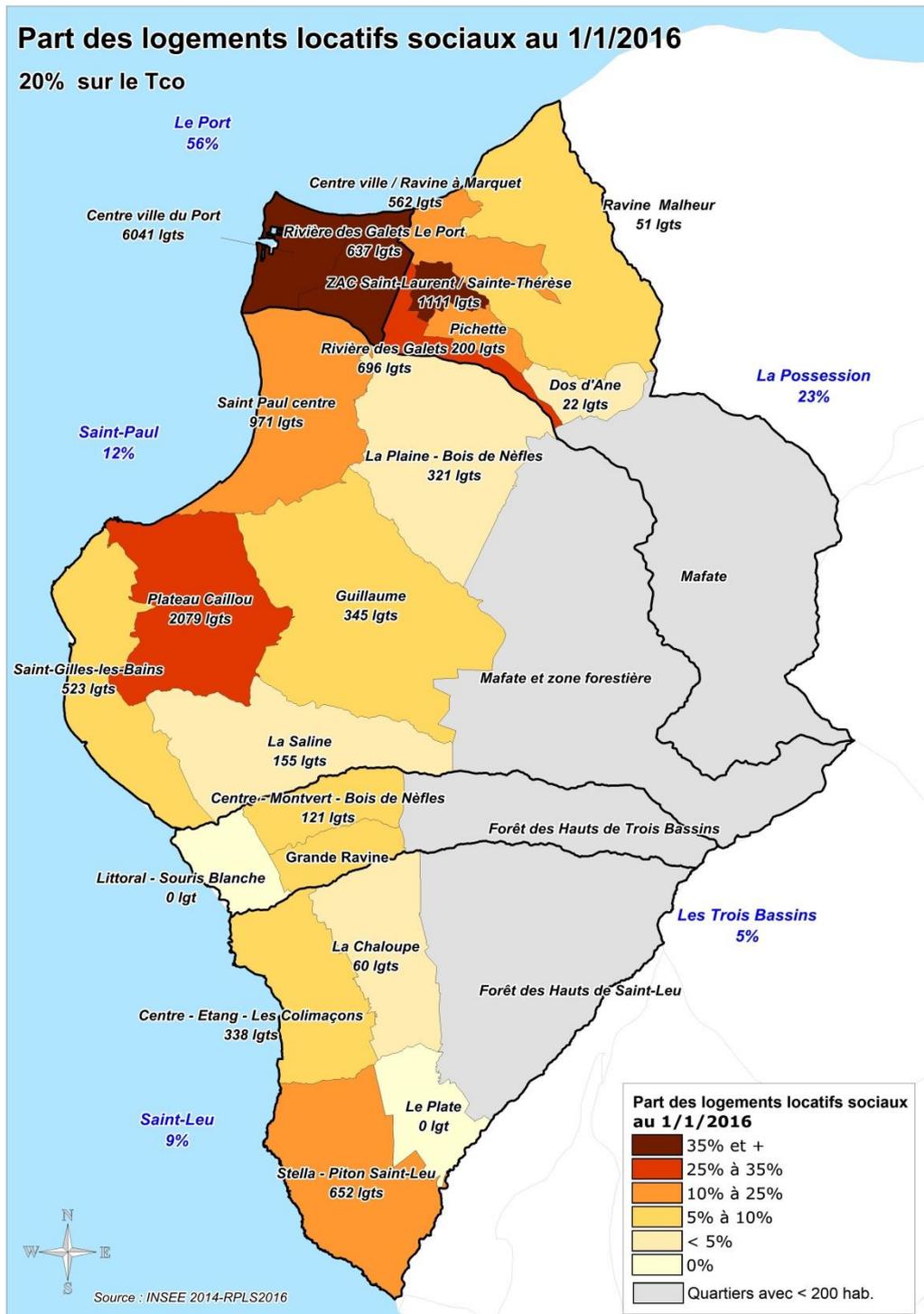


Les cinq communes du TCO sont concernées par l'article 55 de la loi SRU leur imposant 25% de logements locatifs sociaux. Cependant à la sortie du PLH 2, **la commune du Port est toujours la seule à remplir cet objectif** et même à largement le dépasser (56% de LLS). La Possession est très proche de l'objectif SRU avec 23% de logements locatifs sociaux, tandis que Saint-Paul, Les Trois-Bassins et Saint-Leu sont encore loin des 25%.

Le parc de logements locatifs sociaux

La répartition du logement social est très inégale sur le territoire de la côte ouest, et encore **un très grand nombre de quartiers en est très faiblement doté ou même dépourvu**. C'est le cas de Littoral – Souris Blanche sur Les Trois-Bassins et Le Plate à Saint-Leu qui n'ont aucun logement social offert à la location.

A l'inverse, certains quartiers sont **très fortement dotés en logements sociaux** comme Plateau Caillou à Saint-Paul, Rivière des Galets et ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse à La Possession, ainsi que le Centre-ville / Ravine à Marquet au Port, qui se positionnent parfois bien **au-dessus des 25%**.



Bilan des actions mises en œuvre

Afin de compléter le bilan chiffré, un bilan plus qualitatif est établie pour chacune des 10 actions qui composent le PLH 2. Après un rapide rappel des enjeux, chaque action est évaluée selon son avancement et sa prise en main par les différents acteurs de l'habitat sur le TCO.

Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal

Le PLH dépend de la maîtrise foncière qui est une grande problématique aujourd'hui.

Rappel des objectifs

- S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier.
- Travailler à la planification et aux projets d'aménagement pour rendre possible l'anticipation foncière, en mettant en œuvre les Programmes d'Action Foncière élaborés dans les communes.
- Maîtriser les coûts du foncier pour qu'ils soient compatibles avec la sortie d'opérations de logements sociaux ou intermédiaires.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Suivre le marché foncier et immobilier dans le cadre de l'observatoire
- Accompagner financièrement l'acquisition foncière (DPU, DUP, ZAD, via l'EPFR)
- Participer à la viabilisation du foncier et à la mise en œuvre des projets

Bilan de l'action 1

Le suivi du marché foncier et immobilier

L'observatoire des transactions immobilières et foncières a été publié fin 2017, soit 1 an après la fin du PLH 2, par l'Agorah (Agence d'urbanisme de la Réunion). L'Agorah n'a pas pu réaliser cet observatoire plus tôt par manque de données fiables. En effet, à partir de 2006, l'Agorah n'a plus accès aux actes notariés et se tourne vers les données PERVAL à partir de 2007. Néanmoins, le manque d'exhaustivité de cette dernière, dont le taux de couverture selon les années oscillait entre 40 et 55% des transactions réalisées à La Réunion, ne permet pas à l'AGORAH de poursuivre ses publications sur la base de données fiables.

En 2017, les analyses s'appuient sur une nouvelle source de données : la Demande de Valeurs Foncières (DVF). La possibilité donnée aux agences d'urbanisme d'accéder à ces données fait suite à la modification du 24 mars 2014 de l'article L135 B du livre des procédures fiscales par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), ceci étant conforté dans la loi République Numérique du 07 octobre 2016. L'OTIF va ainsi permettre aux acteurs de l'aménagement du territoire de suivre les tendances des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle de La Réunion.

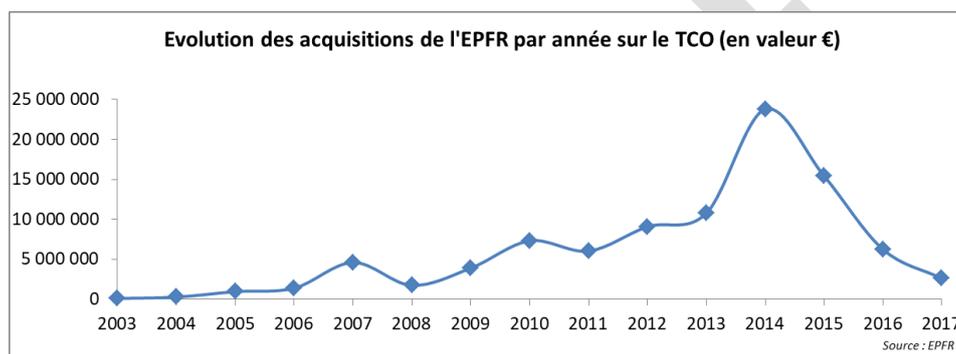
Une chute de la maîtrise foncière communale

Le 30 décembre 2017, parallèlement à la réalisation du bilan du PLH, EGIS a produit une analyse de la politique et de l'action foncière sur le TCO, permettant d'alimenter la démarche du PLH, notamment sur son volet foncier.

L'analyse de la politique et de l'action foncière a mis en exergue les difficultés liées à l'acquisition du foncier ou du bouclage du financement des opérations sur La Réunion et plus particulièrement sur la côte ouest. Ces difficultés retardent considérablement l'avancement des opérations qui sont réalisées en moyenne à seulement 50%, pour des opérations qui ont a minima plus de 5 ans voire 10 ans d'ancienneté.

Cette analyse faite sur le TCO a mis en évidence une forte chute de la maîtrise foncière communale, en dehors des besoins en équipements publics et des opérations d'aménagements à court terme. En effet, depuis 2014, se manifeste une absence d'anticipation des besoins à moyen terme. La baisse est plus forte sur Saint-Paul et Saint-Leu, territoires les plus tendus, et est moins marquée à La Possession. Ce manque de visibilité est contre-productif pour la sortie de nouvelles opérations.

Les acquisitions foncières de l'EPFR divisée par 4 en seulement 3 ans



Alors qu'on assistait à une véritable montée en puissance de l'action de l'EPFR sur le TCO depuis le début du PLH 1, après 2014 elle a été divisée par presque 4 en 3 ans, passant de 23 800 000 € en 2014 à 6 200 000 € en 2016 à la fin du 2^{ème} PLH. Alors que cette stratégie de maîtrise foncière a permis de développer l'offre locative sociale (doublement de la production), son « arrêt » pose la question de la mobilisation d'un foncier toujours plus cher à moyen et long terme. Si le prix du foncier continue d'augmenter ainsi, se pose la question des conséquences qu'il pourrait y avoir sur la sortie des grandes opérations d'aménagement.

De même, les PLU ne sont pas utilisés comme outils de régularisation des marchés. En effet, le foncier est de plus en plus porté en direct par les opérateurs.

Le volet foncier du PLH3 devra être plus précis que celui du PLH2 afin d'aboutir à un document plus opérationnel. Ainsi, un effort d'anticipation sera à mobiliser au cours du PLH3 et à mettre en lien avec un travail étroit avec les communes. La territorialisation du foncier mobilisable à l'échelle des quartiers aura une conséquence directe sur la réalisation des objectifs globaux de production de logements que préconisera le PLH. Les outils réglementaires à mobiliser seront à définir dans le 3^{ème} PLH (secteur de pourcentage de mixité sociale, majoration de la constructibilité, emplacements réservés pour le logement) afin d'être reportés dans les PLU.

Avancement de l'action 1



Action 2. Les applications du principe de mixité

La production en accession et en location maîtrisée est un enjeu majeur pour l'ensemble du marché résidentiel du TCO, afin de débloquent des évolutions de parcours résidentiels. Par ailleurs, elle constitue un atout pour la diversification de quartiers et contribue à la mixité sociale.

Rappel des objectifs

Respecter la programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 3 000 logements en moyenne par an sur le TCO dont :

- 8 100 logements locatifs aidés dont 3 600 locatifs social classique (LLS), 3 600 locatifs très social (LLTS) et 900 locatifs intermédiaires (PLS) ;
- 2 880 logements en accession sociale à la propriété dont 1 080 LES et 1 800 accessions maîtrisées (PTZ et PSLA), selon l'hypothèse haute

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Assurer le lien bailleurs/promoteurs privés pour tenir la programmation
- Introduire une trame de programmation dans les orientations d'aménagement
- Soutenir une accession maîtrisée à la propriété pour les cursus résidentiels
- Réserve d'une part de la production aux primo-accédants pour la réalisation de ZAC et permis d'aménager relevant de la typologie PLS ou PTZ

Bilan de l'action 2

Au regard de la production entre 2011 et 2016, détaillée en partie III. 2. « Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016) », l'accession maîtrisée, notamment PLS, LES et PTZ, ont été, en volume, en dessous des préconisations du PLH2. Les objectifs d'« apporter de la mixité sociale dans les quartiers » et de « favoriser les parcours résidentiels avec l'accession aidée » ne sont pas atteints.

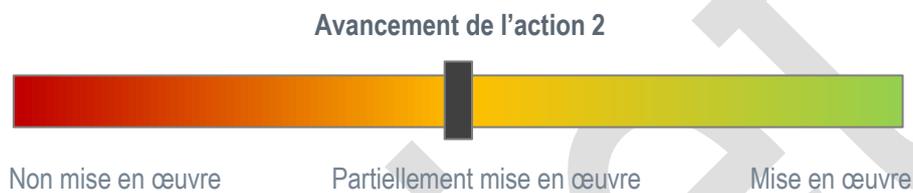
Les opérations de densification, notamment dans le centre-ville de Saint-Paul, en apportant du logement locatif social intermédiaire parmi du logement locatif très social, n'ont pas été vecteur de mixité. Malgré les volontés communales de produire du PLS, les bailleurs ont eu des difficultés à louer ces logements qui se tournent vers une population intermédiaire. Une grande partie des ménages n'a pas suffisamment de revenus, tandis que les ménages intermédiaires préfèrent se loger dans le parc privé dont le prix n'est pas beaucoup plus élevé que le parc social intermédiaire, ou ont une méconnaissance du produit PLS.

Certes, la défiscalisation a contribué à développer l'offre de logements privés et sociaux de façon significative sur le TCO. Mais elle a eu pour conséquence l'augmentation des prix d'achat et des loyers privés à cause de la recherche de rentabilité des investisseurs. A la fin du PLH 2 il est clair que les prix du marché sur le TCO sont en désaccord avec la capacité des ménages.

En conclusion, le bilan du PLH 2 met en lumière d'importants décalages entre :

- Les besoins exprimés sur le territoire du TCO
- Les objectifs affichés par les politiques, notamment communales, en matière de production de logements
- Les objectifs ou obligations exprimés dans les documents réglementaires (loi SRU et Egalité Citoyenneté) ou contractuels (PLH, PLU) en matière de quantité de logements ou de mixité sociale

Le Livre Blanc publié en septembre 2017 par l'ARMOS sur le logement social à La Réunion souligne la nécessité d'améliorer le système et d'enrichir la politique de l'habitat, afin de mieux répondre aux besoins de la population, et de recréer de la mixité dans les opérations d'aménagement. Le renforcement d'outils en faveur de l'accession sociale à la propriété, notamment dans le cadre d'opérations RHI, permettrait à la fois de favoriser le parcours résidentiel et la mobilité dans le parc social.



Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable

Rappel des objectifs

Tendre vers une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à :

- localiser les opérations au plus près des centres urbains, en particulier aux abords des transports en commun
- produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH
- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité
- limiter le niveau des charges des futurs locataires

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH
- Cahiers des charges d'opérations respectueuses de l'environnement urbain et règles architecturales, et de préconisations concernant le bâti
- Recommander l'application de techniques favorisant les économies d'énergie
- Intégrer, en amont des projets, des exigences environnementales ambitieuses

Bilan de l'action 3

La compatibilité des PLU

Le délai de mise en compatibilité des PLU communaux avec le PLH est de 3 ans à compter de son approbation. Pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH, ce délai peut être ramené à 1 an (L123-1-9 du CU). Cette mise en cohérence est fondamentale pour faciliter la mise en œuvre des actions du PLH. Pourtant, il ressort sur le TCO que les PLU ne font que très peu ou pas référence au PLH. De plus, leur compatibilité n'a pas fait l'objet d'un réel contrôle au cours du 2^{ème} PLH. La stratégie Habitat établie dans le 2^{ème} PLH n'a pas été suffisamment transmise de l'échelle intercommunale vers l'échelle communale. Les chefs de file de l'habitat n'ont pas particulièrement porté les volets du PLH, tel que le volet foncier.

L'absence de référence au PLH dans les PLU montre nettement le décalage entre la stratégie habitat intercommunale et les stratégies portées par les communes très diversifiées sur le territoire du TCO. En effet, la politique de peuplement a été davantage animée par une logique d'opportunité au cours de la période du PLH 2 que par une réelle stratégie de la part des acteurs. Les projets ont vu le jour en fonction des parcelles qui se sont libérées et non l'inverse. De fait, chaque commune a mené sa propre stratégie, sans réellement s'atteler à une cohérence intercommunale à plus grande échelle.

La gestion de la consommation d'espace

Malgré tout, le discours porté par le TCO, d'avoir une meilleure gestion rationnelle de l'espace, a été bien véhiculé et intégré par l'ensemble des partenaires au cours du PLH 2. Certaines opérations, notamment en diffus, ont posé question sur cet aspect. Même si ce discours n'a pas pu porter ses fruits sur l'ensemble du PLH 2, il a fortement orienté les programmations de LBU sur les 2 dernières années.

On peut espérer que ce discours soit finalement parfaitement intégré pour le PLH 3. En effet, il apparaît nécessaire que l'EPCI travaille plus avec les communes et porte cette stratégie de façon plus affirmée et cohérente pour qu'elle gagne en poids et en application au cours du 3^{ème} PLH.

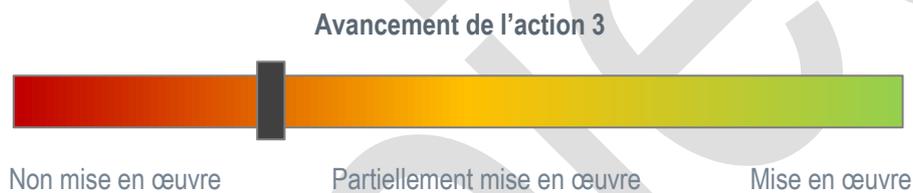
La qualité du logement

La certification apportée par le CERQUAL (Qualitel Certification) témoigne d'une volonté de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée pour les demandeurs qui souhaitent labelliser leurs biens.

Sur l'ensemble de l'Île de la Réunion, le CERQUAL compte près de 6 500 logements engagés (plus de 120 opérations), en cours certification ou certifiés dont 600 en rénovation. Cette certification en Rénovation a été lancée en juin 2014.

Le TCO compte 12 opérations de logements en cours de certification ou certifiées par le CERQUAL :

- En construction : 10 opérations (750 logements) réparties sur les cinq communes
- En rénovation : 2 opérations (122 logements) sur la commune du Port



Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant

Rappel des objectifs

- Miser sur une résorption de l'habitat insalubre au travers des opérations de RHI (au moins six d'envergure), pour les sites importants en volume ;
- Apporter des solutions adaptées aux situations d'insalubrité diffuse des mi-pentes et des hauts.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Coordonner les actions des différents acteurs
- Concourir aux bouclages des opérations d'aménagement
- Accompagner les communes volontaires à l'élaboration et à la mise en œuvre des programmations des PILHI
- Contribuer à la mise en place de nouveaux outils de résorption de l'insalubrité

Bilan de l'action 4

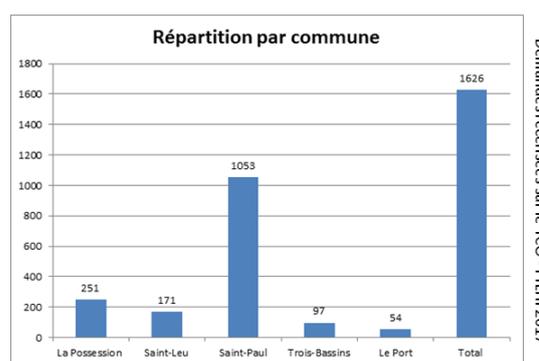
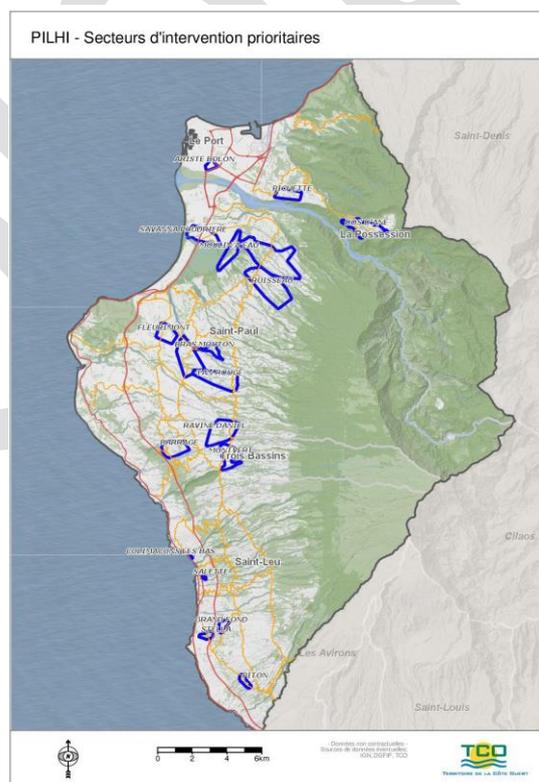
Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)

Dans le prolongement de diverses études d'habitat indigne menées depuis 2008 (ZHPI, PCRI), les services de l'Etat, le TCO et les 5 communes membres ont validé en 2012 la mise en œuvre d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour une durée de 3 ans. Cet outil, démarche expérimentale portée par le TCO avec le soutien de l'Etat, a été reconduit pour une période de 3 ans.

Le PILHI est financé à hauteur de 20% par le TCO et à 80% par l'Etat pour traiter l'insalubrité diffuse. Il contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire. Ces trois grands objectifs sont les suivants :

- Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne
- Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : l'auto-amélioration
- Promouvoir le renouveau des bourgs et des cœurs d'agglomération autour des lieux de vie solidaires

A travers le PILHI, le TCO a participé aux actions de repérage de logements insalubres sur l'ensemble des communes et a défini 19 secteurs d'interventions prioritaires. Les opérations de repérage engagées ont recensées 1 626 situations d'habitat indigne en 2016 (secteurs prioritaires et guichet unique), dont 65% sur la commune de Saint-Paul. 537 situations, soit 33%, ont été traitées ou engagées. Ces situations correspondent

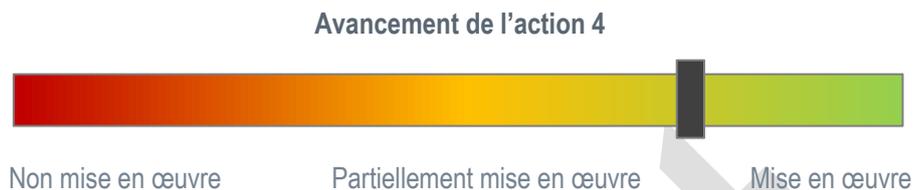


majoritairement à des personnes isolées et aux minimas sociaux.

Accompagnements par les communes

Les communes (notamment Saint-Leu) ont également proposé un accompagnement et une orientation des familles dans leurs démarches d'amélioration de leur cadre de vie.

Ces efforts doivent être perpétués sur la période à venir du 3^{ème} PLH.



Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

Rappel des objectifs

Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire du TCO, pour le maintenir attractif :

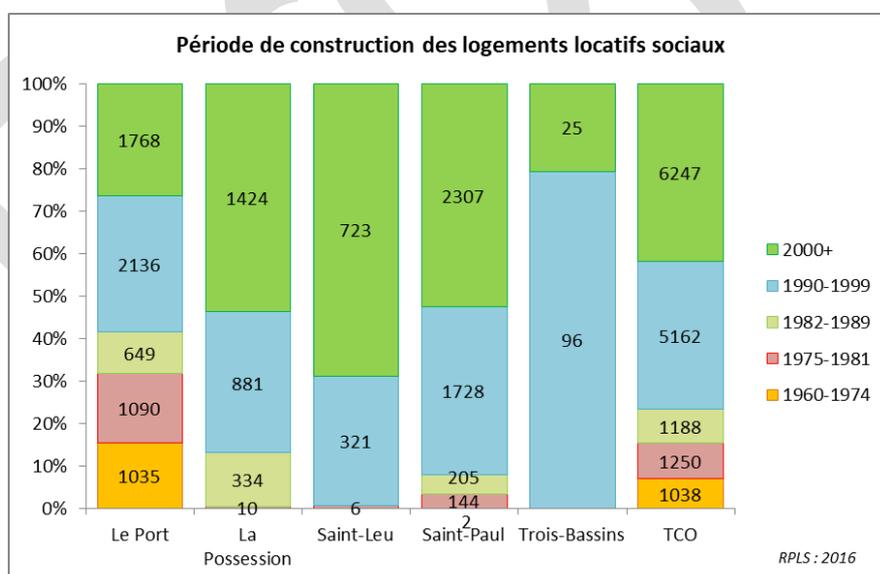
- Améliorer les performances thermiques des logements (économies d'énergie)
- Adapter les cellules d'habitat à l'évolution des conditions de vie et notamment au vieillissement
- Veiller à la « résidentialisation » des programmes qui le nécessite : clarification du statut des espaces extérieurs des immeubles, espaces publics, clôtures, contrôle d'accès, traitement des halls...
- Veiller à une meilleure intégration de ces opérations dans le tissu urbain existant

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Travailler avec les bailleurs sociaux sur l'amélioration du parc existant et l'adaptation des logements au handicap
- Actions de résidentialisation et d'aménagement de l'espace public
- Contribuer à la mise en œuvre de l'action 3 du PILHI « Réalisation d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine pour les parcs sociaux dégradés ou quartiers dégradés »

Bilan de l'action 5

La période de construction du parc social est très récente. En effet 42% du parc social du TCO date d'après les années 2000, et seulement 15% du parc social (principalement situé sur la commune du Port) est antérieur aux années 80.

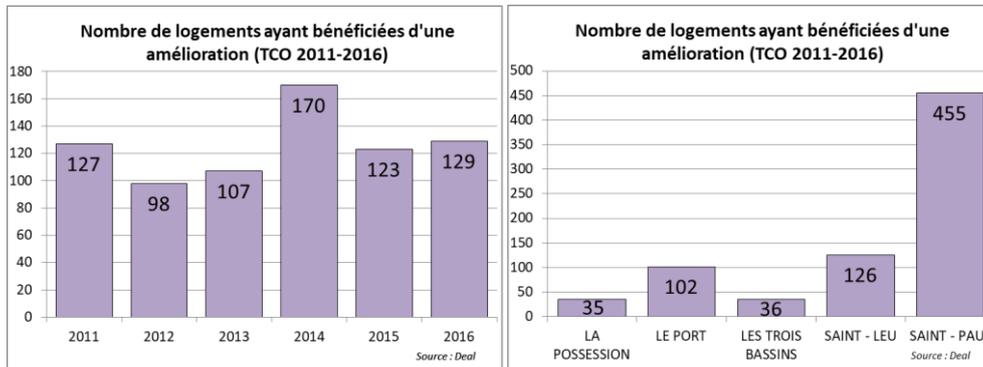


Les opérateurs interviennent sur les différents sites afin de maintenir la qualité du bâti. Les Contrats de Ville et l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont également des outils permettant la gestion du parc. Sur le territoire de la côte Ouest, trois communes ont des contrats de ville élaborés pour les années 2015 à 2020.

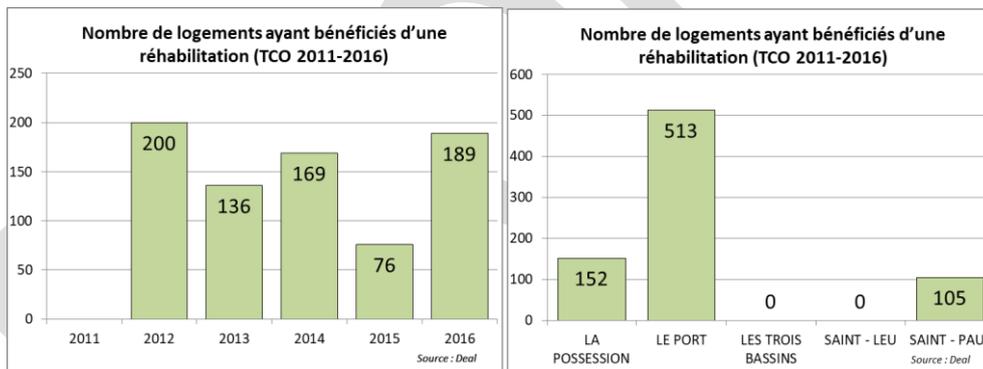
Par ailleurs, des démarches ANRU sont engagées sur Le Port, dont un protocole de préfiguration NPNRU.

Entre 2011 et 2016, 1 524 logements ont bénéficiés de financement LBU pour des travaux d'amélioration, de rénovation ou de réhabilitation.

Parmi eux, 754 logements, soit 125 par an en moyenne, ont concernés des travaux d'amélioration ou de rénovation de l'habitat. En lien avec la répartition des logements sur les communes du TCO, 60% des logements concernés sont situés sur la commune de Saint-Paul, contre 17% à Saint-Leu, 14% au Port, 5% à Trois-Bassins et 4% à La Possession.



770 logements ont bénéficié d'un financement LBU pour la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux entre 2012 et 2016, pour une moyenne de 154 par an. Ces financements ont principalement concernés des logements situés sur la commune du Port (pour 67%), en lien avec un parc de logements plus ancien, et les communes de La Possession (20%) et Saint-Paul (13%).



Avancement de l'action 5



Action 6. Le logement des jeunes

Rappel des objectifs

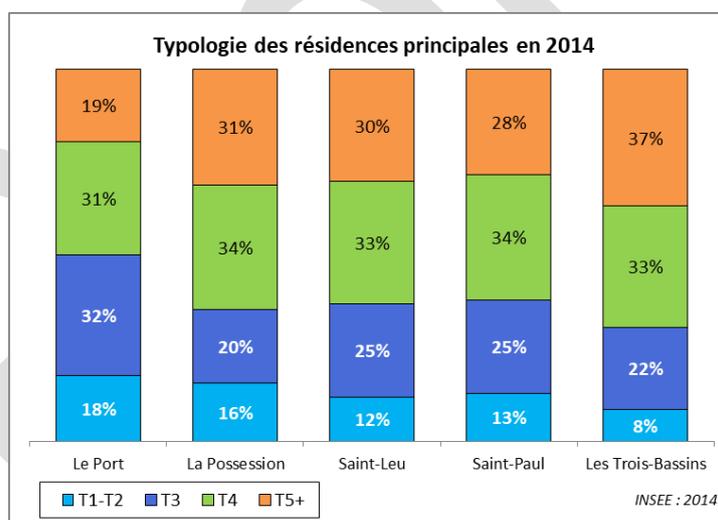
- Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché dans le parc social neuf pour permettre effectivement le desserrement des ménages, en réalisant des petites typologies allant du T1 au T3
- Prendre en compte toutes les demandes et statuts : étudiants, apprentis, jeunes en errance, jeunes couples avec ou sans enfant
- Étoffer l'offre du Foyer de Jeunes Travailleurs existant avec le statut de résidence sociale,

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Prise en compte du besoin en petits logements bon marché dans la programmation
- Favoriser le recours au dispositif logement ALT (Allocation Logement Temporaire)

Bilan de l'action 6

Une partie des logements ne répond pas aux plus démunis, avec un prix des loyers trop élevé (loyer + charges) qui s'adresse souvent à un public intermédiaire. En effet, les bailleurs ont des difficultés à loger des jeunes qui ont des revenus en dessous de 1 500€ par mois dans du LLS, tandis qu'ils ne sont pas éligibles aux LLTS. En fin de PLH 2 on constate que les logements de petite typologie (T1-T2) sont encore très peu nombreux. Ils représentent seulement 14% de l'offre de logements sur le TCO (contre 16% à l'échelle de La Réunion).



De plus, le territoire manque de structures d'accueil dédiées aux jeunes, notamment pour les étudiants en échange universitaire en cours d'année scolaire :

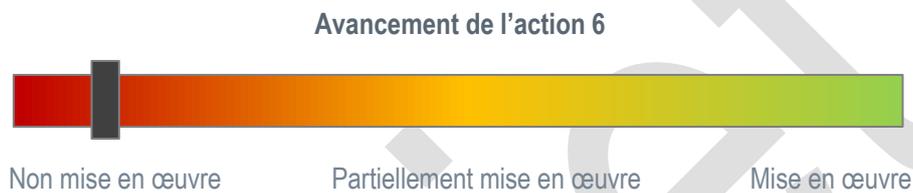
- aucune résidence CROUS
- 10 places en appartements diffus (en ALT) à Saint-Paul
- Un centre d'accueil à Saint-Leu a ouvert en 2017 pour tous publics
- Aucun Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT Le Port a fermé en juin 2016)
- Aucun dispositif spécifique de logement ou d'hébergement pour jeunes en grande difficulté

Dans le parc social, 40% des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 27% des attributions. La satisfaction de la demande est nettement plus difficile sur les petits logements, notamment à Saint-Paul où la

pression de 12,4 sur les petites typologies (1 330 demandeurs pour 110 attributions), selon les données NUU (demandes au 31/12/2016 et attributions en 2016).

Par ailleurs, les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) opèrent un suivi des demandes d'hébergement provenant des jeunes de 18 à 25 ans. Entre novembre 2016 et novembre 2017, le SIAO a enregistré 143 demandes d'hébergement d'urgence de jeunes primo appelants de 18/25 ans, sur 603 à l'échelle de La Réunion.

Il sera nécessaire de mieux prendre en compte les besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes seules dans la programmation de logements, notamment sociaux, au cours du 3^{ème} PLH.



Action 7. Les ménages en précarité et en rupture

Rappel des objectifs

- Apporter une réponse aux besoins d'urgence non couverts sur le TCO
- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs, adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire et globalement aux ménages disposant de faibles ressources : publics petits ménages, âgés ou handicapés

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Partenariat avec l'agence Soleil (AIVS départemental) pour la mobilisation du parc privé
- Appliquer la taxe sur les logements vacants (inoccupés durant 5 années consécutives)

Bilan de l'action 7

Le bilan chiffré établi au cours de cette étude traduit une certaine prise de conscience de la part de communes, qui voient la nécessité de produire des logements très sociaux. En effet, sur les 3 650 logements sociaux produits sur la période du PLH 2 (2011-2016), près de 60% sont des LLTS. On constate cependant qu'une partie des demandeurs en situation les plus précaires et éligible au LLTS ne peut toujours pas accéder à certains nouveaux LLTS à cause d'un niveau de loyer encore trop élevé. De même, il existe aujourd'hui encore un très gros décalage entre les populations très pauvres sur le territoire de la côte ouest et le cout du foncier et de l'immobilier en hausse.

Sur un total de 801 places d'hébergement à La Réunion, 171 places sont localisées sur le territoire Ouest, soit 21% de l'offre :

Places en hébergement d'urgence sur le TCO

	Hébergement collectif	Hébergement diffus	Logement collectif
Le Port			66 places (Jeunes pro)
La Possession	8 places (femmes victimes de violence)	20 places (tous publics)	
Saint-Leu	19 places (tous publics)		
Saint-Paul	6 places (femmes victimes de violence)	10 places (jeunes) 42 places (tous publics)	
Trois-Bassins			

- **42 places à Saint-Paul** et **19 places à Saint-Leu** en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour tous publics
- **8 places à La Possession** et **6 places à Saint-Paul** en Service d'Accueil d'Urgence Temporaire (SAUT) pour les femmes victimes de violence
- **20 places à La Possession** en Service d'Accueil Familial Thérapeutique (SAFT) pour tous publics
- **10 places à Saint-Paul** en Aide au logement temporaire (ALT) pour les jeunes
- **66 places au Port** en foyer pour les jeunes travailleurs (FJT) principalement destinées à un public de jeunes célibataires de 18 à 25 ans

Le SIAO 974 gère une plateforme 115 avec des appels d'urgence ainsi que les volets SIAO insertion et logement. En 2016, il a enregistré 18510 demandes d'hébergement d'urgence sur la Réunion, ce qui a représenté 2 615 ménages demandeurs distincts. Le 115 en a satisfait 7 311, soit un taux de réponses positives de 39.5%.

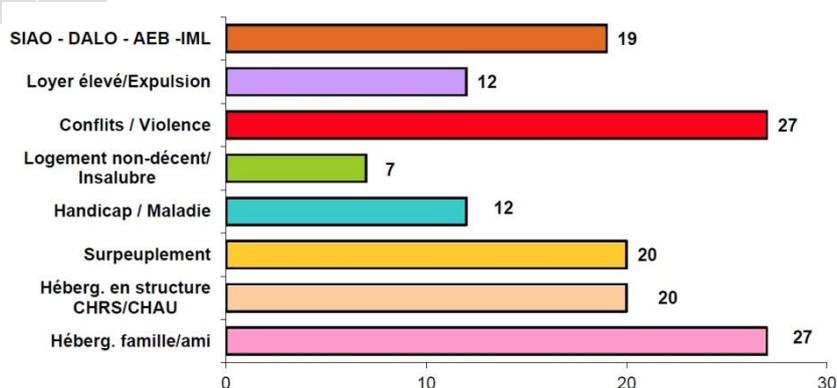
Chaque semaine la commission SIAO Insertion se réunit et examine les demandes d'hébergement d'insertion tout dispositif confondu sur les places Hébergement Insertion. Sur les trois derniers exercices, le taux moyen de demandes d'hébergement d'insertion sur la région Ouest est de 5.36 demandes/commission.

En 2017, à la sortie du PLH 2, le SIAO a étudié 268 demandes d'hébergement d'insertion sur la région Ouest soit 23.90% des demandes à l'échelle du département de la Réunion. Par ailleurs des appels à projet orientés ont facilité le développement de logements adaptés aux publics spécifiques. En amont des projets en fonction du secteur, de l'opportunité, de la typologie, de la surface, etc. et par des discussions avec les opérateurs et sensibilisation des bailleurs aux besoins du territoire. Ainsi, un centre d'hébergement d'urgence pour les personnes en difficulté sociale a ouvert à Saint-Leu, mais le territoire compte encore peu de structures à destination des publics spécifiques.

Le recours aux Allocations Logement, est également un élément fondamental de la solvabilisation des ménages aux ressources très faibles à La Réunion. Le montant de l'Allocation Logement doit permettre la construction et l'équilibre de gestion d'un habitat adapté à des publics spécifiques qui requièrent un accompagnement et un suivi renforcés (Résidences Personnes Agées, Logements Jeunes, Maisons Relais, etc.).

L'agence Immobilière Solidarité et Investissement Locatif (SOLEIL), première agence immobilière à vocation sociale sur l'île de la Réunion, a pour mission de faciliter l'accès au logement pour les publics démunis, notamment à travers l'accession privée. Fin 2016, l'Agence gère 339 logements dont plus du tiers sont des villas, ce qui a permis de reloger 993 familles en situation de difficultés depuis le début de son activité. En 2016, à l'issue du PLH 2, l'agence Soleil constate sur le TCO une sur-occupation des logements, avec beaucoup de décohabitants incapables de se loger qui reviennent au domicile familiale. Par ailleurs, de nombreux logements dans l'Ouest font l'objet d'insalubrité.

En 2016, l'AIVS a renforcé son partenariat avec les centres d'hébergement et les dispositifs mis en place pour répondre aux situations les plus urgentes : Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation).



Situation antérieure de mal-logement (Source : AIVS SOLEIL : Ménages relogés au 31 12 2016)

Le PLH 3 devra prévoir un meilleur encadrement des loyers afin de permettre aux populations les plus démunies de se loger décemment sur le TCO. Comme le souligne l'agence soleil, la pression sur le parc privé dans l'Ouest

contraint une partie des ménages à orienter leurs demandes sur le Nord de la Réunion, territoire plus accessible au niveau des loyers.



Projet

Action 8. Les personnes âgées

Rappel des objectifs

- Travailler en amont les projets d'urbanisme pour proposer des résidences dédiées aux personnes âgées qui s'inscrivent dans un environnement adapté (proximité des services et commerces...)
- Intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes
- Assurer un parcours résidentiel qui permette d'accompagner la perte d'autonomie

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Intégrer la problématique de l'adaptation à la politique d'amélioration du patrimoine privé et public
- Intégrer dans les nouvelles programmations des logements dédiés
- Programmer et s'assurer de la sortie effective des structures dédiées

Bilan de l'action 8

Comme le parc du Territoire de la Côte Ouest est récent, la grande majorité des logements ont été produits selon les normes d'adaptabilité du logement aux personnes handicapées. De fait, le parc est très facilement adaptable au fil des besoins. Les bailleurs n'ont pas de difficultés particulières à répondre aux demandes des ménages vieillissants.

Les structures d'hébergement spécifiques :

Le TCO compte peu de structures d'hébergement pérenne ou temporaire pour les seniors.

	EHPAD
Le Port	Un EHPAD (80 places) (<i>en cours : ouverture en 2018</i>)
La Possession	EHPAD Les Lataniers (91 places)
Saint-Leu	
Saint-Paul	Centre Hospitalier Gabriel Martin (60 places) EHPAD Marie-Françoise Dupuis et EHPA Océane (99 et 20 places)
Trois-Bassins	

Sur la période récente, plusieurs Résidences Personnes Agées (RPA) ont été programmées, notamment à Saint-Paul, La Possession et Saint-Leu. Néanmoins, il ressort que ces nouvelles structures à destination des personnes âgées ne sont pas systématiquement précédées d'une analyse territorialisée des besoins réels du territoire. Ainsi, un meilleur travail de territorialisation et d'adaptation aux besoins du territoire devra être réalisé au cours du PLH3.

Avancement de l'action 8



Action 9. Les personnes handicapées

Rappel des objectifs

- Vérifier la prise en charge du logement adapté aux personnes handicapées dans les futurs programmes
- Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- S'assurer de l'application de l'ensemble des normes en vigueur
- Développer un partenariat avec des associations autour du handicap

Bilan de l'action 9

Le territoire ne dispose pas d'équipements spécifiques à destination des personnes en situation de handicap. Certains projets spécifiques sont en cours, comme à La Possession où un projet de l'association du Père Favron en Cœur de Ville va permettre l'accueil de jour d'enfants handicapés (mentalement ou physiquement), avec une ouverture prévue en 2018. De même à Saint-Paul, un projet de structure a été étudié via la SIDR mais n'a pas abouti en raison des charges financières trop importantes.

Le parc de logements relativement récent sur le TCO respecte les normes d'adaptabilité à personnes handicapées. Néanmoins, cette mise aux normes relève davantage d'une contrainte, qui influe fortement sur le coût de production et donc de sortie de l'opération, que d'une volonté particulière des acteurs de l'immobilier.

Sur les opérations de logements locatifs sociaux, ce sont les logements en rez-de-chaussée qui sont généralement réservés aux personnes en situations de handicap moteur. Les personnes en situation de handicap mental sont gérées par des structures privées.



Action 10. Mettre en place une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire

Rappel des objectifs

- Mettre en œuvre la politique définie en commun
- Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des opérations nouvelles d'aménagement.
- Faire de la conduite de projet sur certains objectifs spécifiques (action foncière, résidences personnes âgées, FJT, ...).
- Détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement afin de se placer en situation de réagir rapidement (bilan d'étape, réactualisation du régime d'aide...)
- Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique et recadrer, au besoin, les objectifs.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Mettre en place un observatoire de l'habitat
- Actualiser le tableau de bord des opérations de logements et des actions du PLH
- Organiser des groupes de travail ciblés sur des difficultés particulières
- Restituer ces éléments en bureau communautaire : 1 fois par an

Bilan de l'action 10

Les permis de construire autorisés entre 2010 et 2013 ont été corrigés et fiabilisés afin de permettre la mise en place d'un outil de suivi des PC opérationnel entre 2013 et 2015. Par ailleurs, un outil observatoire formalisé en tableau de bord a été tenu, permettant le suivi de la programmation et des livraisons de logements aidés à l'échelle des quartiers du PLH2. L'analyse de cette base de données a été possible dans le cadre de l'élaboration du bilan.

Le TCO et la DEAL ont organisé et animé, avec les services de l'Etat des Conseils Territoire Habitat (CTH), des réflexions portées à l'échelle départementale sur l'habitat. Mais la démarche a été freinée par un manque de structuration de l'observatoire, et un manque de données partagées et pérenne. En effet, le tableau de bord de suivi des livraisons de logements aidés, n'a pu être actualisé que partiellement, en 2014 (hors Saint-Leu) et en 2017 (hors Saint-Leu et le Port). Comme chaque commune membre du TCO opère un suivi qui lui ai propre, il est difficile de mutualiser les informations.

La DJSCS, direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, a produit un rapport concernant les publics spécifiques à partir des données fournies par le SIAO, au commencement du PLH. Mais cette étude n'a pas été prolongée au cours du PLH.

A l'issue du PLH 2, l'observation de l'habitat au niveau local et intercommunal nécessite une **consolidation des outils, une** meilleure cohérence et davantage d'engagements de la part de l'Etat et des collectivités chef de file des problématiques d'aménagement du territoire. Un des axes du PLH 3 sera de s'assurer de la mobilisation de moyens au sein du TCO, avec l'aide de ses partenaires (Etat et Communes) pour permettre le suivi de la production de logement à ces échelles.

Avancement de l'action 10



Points à retenir et perspectives

1. Définir une stratégie de développement adapté aux besoins du territoire

Une croissance démographique en hausse

Le SCoT du Territoire de la Côte Ouest a retenu à horizon 2016 un objectif de croissance démographique de 0.75 % s'appuyant d'une part sur une hypothèse de croissance démographique issues des dernières projections INSEE disponibles et d'autre part sur une volonté politique de maintenir à l'horizon 2026 la part actuelle de population de l'Ouest vis-à-vis de La Réunion (soit 25%) (cf. Rapport de présentation du SCoT p. 11 à 22 et PADD p.8). Cette croissance démographique annuelle est supérieure au taux constaté sur la période 2009-2014 de 0,33%.

Diversifier et adapter l'offre de logement

Le PLH doit répondre aux besoins en logements sociaux, à l'échelle du TCO mais également à l'échelle plus fine des quartiers. Son élaboration doit permettre d'identifier les leviers afin d'impulser une dynamique de production en accession et en location maîtrisée (LES, PLS, PSLA/PTZ), foncière Solidaire, habitat participatif, etc.

Un enjeu sera de débloquent des évolutions de parcours résidentiels réalistes et cohérents avec l'évolution des dynamiques familiales et résidentielles du territoire, notamment à travers la proposition de typologies, de loyers, plus adaptées à la demande (personnes âgées, seules,...) sur le territoire.

Un fort enjeu de rééquilibrage social des quartiers

En 6 années, on constate une forte montée en puissance des QPV (de 6 QPV à 10 QPV) et de certains quartiers en matière de production sociale, essentiellement localisés sur le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires. Cela constitue un enjeu majeur pour la CIL du TCO. Le PILHI sera un outil à mobiliser pour l'amélioration du parc existant.

2. Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet

Aboutir à un programme d'actions encore plus opérationnel et maîtrisé

Co-construire le PLH avec l'ensemble des partenaires de l'habitat est indispensable pour mettre en œuvre une politique définie et commune. Le PLH devra favoriser les échanges de pratiques et d'expérience et sensibiliser les services techniques des communes sur les incidences du programme d'action sur l'ensemble du territoire. La stratégie établie dans le cadre du PLH devra être traduite dans les PLU communaux.

Prévoir le renforcement du volet foncier du PLH

La territorialisation du développement résidentiel nécessitera une bonne maîtrise de la consommation foncière et un encadrement strict en termes d'organisation de la trame urbaine, de rééquilibrage de l'armature urbaine, et de production des équipements publics nécessaires. Un des enjeux fondamentaux sera d'améliorer la qualité urbaine et renforcer les services et équipements publics du territoire notamment à proximité des programmes de logements sociaux.

La mise en place de la stratégie foncière devra être partagée par les différents acteurs de la production : les communes, responsables du droit des sols, les promoteurs, les opérateurs sociaux, les aménageurs, les lotisseurs, l'EPF, etc. Il faut pouvoir mettre chaque acteur devant une lisibilité de la stratégie habitat à l'échelle territoriale, quantitative comme qualitative, et leur donner les outils pour agir. La chaîne sur l'attribution des financements étant éclatée, il faudra que l'EPFR sécurise l'unanimité de décision.

Une nécessité de disposer de données fiables et partagées

Pérenniser le partenariat entre les acteurs (communes, les services de l'état, l'EPFR, etc.) et le TCO autour de différentes thématiques favorisera la mutualisation des expériences, le partage de réflexions et de données, et la structuration et la consolidation nécessaire d'un observatoire de l'Habitat.

Projet

3^{ème} Programme Local de l'Habitat du Territoire de la Côte Ouest

Deuxième phase d'élaboration :
Diagnostic de territoire

Projet pour arrêt

Conseil Communautaire du 15/04/19

Projet

Sommaire

I. Contexte et méthode	5
1. Contexte réglementaire et juridique du PLH.....	5
2. Contexte territorial	5
3. Méthodologie.....	10
II. Les dynamiques de peuplement du territoire	13
1. Les caractéristiques sociodémographiques	13
2. Un territoire déséquilibré entre fonctions résidentielles et économiques.....	21
III. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire	24
1. Le parc de résidences principales sur le TCO.....	24
2. Ancienneté et entretien du parc de logements	30
3. Une vacance qui reste faible mais en hausse progressive.....	33
IV. La demande de logement social sur le TCO	36
1. Volume et pression de la demande sociale.....	36
2. Caractéristique de la demande sociale	37
V. L'offre de logements locatifs sociaux sur le TCO	41
1. Un parc social très inégalement réparti sur le territoire	41
2. Caractéristiques du parc locatif social	43
3. 6 quartiers PLH marqués par une concentration de la pauvreté	44
VI. Le marché du logement	49
1. Les dynamiques de construction de logements	49
2. Le marché de l'accession.....	51
3. Le marché du logement au regard de la capacité financière des ménages	52
4. Arbre des choix en matière de logement dans l'Ouest.....	57
VII. Le marché du foncier : La suroffre foncière de l'Ouest	59
1. Un décalage entre la stratégie réglementaire et opérationnelle pouvant entraîner une inadéquation de l'offre produite.....	59
2. Une suroffre foncière à l'origine d'un marché de production déséquilibré.....	62
3. La fin du modèle public et du modèle partenarial avec l'EPFR	64
VIII. Une production de logements aidés en hausse mais en dessous des objectifs des PLH 1 et 2	66
1. Un contexte favorable à la production de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016	66
2. Une production de logements libres encore trop forte par rapport au social	68
3. De grandes disparités entre quartiers sur les logements sociaux financés	69
4. Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016.....	71
IX. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques	72
1. Les besoins pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	72
2. Les besoins pour les jeunes et étudiants	74
3. Des besoins en logements et en hébergements pour les ménages en grande difficulté.....	75
X. Approche de la fragilité et du potentiel des quartiers	77
1. Indicateur de fragilité sociale	77
2. Indicateur de déséquilibre territorial	79
XI. Synthèse et enjeux du diagnostic	84
1. Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable (enjeu n°3, 4, 7, 10, 11, 12, 13) .	84

2. Maîtriser une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale (enjeu n°2, 6, 7, 8, 9, 15).....	84
3. Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages (enjeu n° 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13)	85
4. Des actions sur le parc existant à poursuivre (enjeu n°4, 5, 14).....	85
5. Des réponses à apporter aux besoins spécifiques (enjeu n° 11, 12).....	85
6. Encourager une production équilibrée en clarifiant la stratégie foncière (enjeu n°3, 5, 9, 10, 15)	86
7. Assurer la mise en place d'une coordination territoriale des moyens d'intervention pour une gouvernance à l'échelle du TCO (enjeu n°7, 8, 13)	86

Projet

I. Contexte et méthode

1. Contexte réglementaire et juridique du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme, dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur le Territoire de la Côte Ouest (TCO) répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- **Lutter contre l'exclusion** et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un **développement équilibré** du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la **mobilité résidentielle** et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable **droit au logement** et à **l'accès aux services et aux équipements** urbains.

2. Contexte territorial

Le Territoire de la Côte Ouest

Créé le 31 décembre 2001, le Territoire de la Côte Ouest de la Réunion compte 5 communes pour 213 321 habitants en 2014. Le TCO est la première agglomération de la Réunion en termes de population, suivi de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR).

Avec plus de 104 500 habitants, Saint-Paul constitue la principale commune du TCO, suivie du Port, de Saint-Leu et de La Possession avec respectivement 35 700, 33 600 et 32 300 habitants, et la commune des Trois-Bassins, plus petite, abritant 7 200 habitants.

Située à l'Ouest de la Réunion, le TCO s'étend sur plus de 53 600 hectares du littoral jusqu'au sommet des montagnes du Parc National des Hauts de la Réunion. Elle se compose ainsi de territoires aux profils variés, entre le littoral très urbanisé, le Piémont en plein développement, les Hauts plus préservés, et les zones naturelles sensibles du parc.

Le TCO dispose des compétences obligatoires liées au logement et à l'habitat. Dans ce cadre, il s'est déjà doté de deux PLH. Le PLH2 s'est articulé autour de 4 grands axes d'orientation, eux même déclinés en 10 actions :

- Mettre en œuvre la **programmation**
- Veiller au niveau de **confort des logements** existants
- Prendre en compte les **besoins de la population** dans leur diversité
- Organiser et **mettre en œuvre la politique**

Vers un troisième PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat, et en particulier les questions de logement aidé, sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local. Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 5 communes et des quartiers, mais aussi parce que le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, le TCO s'est engagé dans l'élaboration de son 3^{ème} PLH.

Celui-ci devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser le rééquilibrage de l'offre. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. **L'élaboration de ce troisième PLH apparaît comme essentielle pour l'Agglomération, dans la mesure où il s'agira de définir une politique de l'habitat à la fois ambitieuse et réaliste, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques d'un territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.**

Ce troisième PLH devra également prendre en compte les différents enjeux du TCO. Il s'agira donc :

- De mettre en œuvre un travail de diagnostic prospectif liant la problématique de l'habitat et du logement à d'autres champs thématiques, afin d'asseoir le PLH sur des perspectives de développement réalistes et partagées
- D'établir une démarche de coproduction avec les communes permettant une adhésion forte et une articulation efficiente entre urbanisme et habitat
- D'associer l'ensemble des acteurs de l'habitat, à savoir les bailleurs sociaux, les constructeurs, les aménageurs, les associations, les agences immobilières, etc.
- De développer une politique du logement qui vise l'amélioration de l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages et de personnes
- D'établir un projet assis sur une opérationnalité forte aussi bien en ce qui concerne sa traduction spatiale que sa mise en œuvre en termes d'ingénierie, de financements et de partenariats, qui tienne compte de la réalité foncière et opérationnelle du territoire

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (10 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT du TCO (2013-2023), approuvé en Conseil Communautaire du 8 avril 2013, révisé et réapprouvé le 21 décembre 2016, s'applique au territoire de l'agglomération et doit être pris en compte dans le PLH et les PLU des 5 communes. Dans la hiérarchie des normes, le SCoT est également soumis à des documents supra-communaux, dont le Schéma D'Aménagement Régional.

Conçu dans une optique de développement durable, le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du SCoT s'articule autour de trois valeurs de projet :

- La valeur environnementale : préserver et valoriser le capital nature
- La valeur sociale : promouvoir un territoire équitable : celui, tout à la fois, des proximités et des mobilités
- La valeur économique : intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc intégrer les enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le DOO selon les 5 niveaux suivants:

- Niveau 1 : Le cœur d'agglomération
- Niveau 2 : Les pôles secondaires
- Niveau 3 : Les villes relais
- Niveau 4 : Les bourgs de proximité
- Hors armature urbaine : Les territoires ruraux habités

Les priorités de localisation du PLH3 seront, pour être compatibles au SCoT, l'application combinée des orientations du SCoT qui s'appliquent aux différentes échelles (depuis celle du territoire dans son ensemble jusqu'à celle des projets urbains) avec l'orientation O6 relative à la territorialisation dans les catégories d'espaces urbains à densifier (EUD), espaces d'urbanisation prioritaire (EUP) et espaces d'extension urbaine potentielle (EEUP). **La territorialisation est tout autant une politique d'aménagement du territoire qu'une politique urbanistique.**

Zoom SCoT (2017_2027) / PLH 3

La principale orientation du SCoT impactant le PLH 3 est l'**Orientat**ion **O13** s'agissant des politiques publiques du logement, qui précise que l'ensemble de ses dispositions sera mis en œuvre dans le PLH à venir.

A/ Définir l'offre de nouveaux logements disponibles et leurs principes de localisation

La production de logements sur les marchés correspondants pour les 10 années à venir sera de l'ordre de 18 000 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale ;

Cette offre nouvelle est localisée entre les composantes de l'armature urbaine selon les proportions déterminées à l'**Orientat**ion **O5**.

La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles.

S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.

Le schéma de cohérence territoriale détermine, au-delà d'orientations de type quantitatif, des orientations plus qualitatives visant à renouveler l'art d'habiter et à mettre en œuvre des projets urbains permettant de mieux «faire ville».

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux segments de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées, en tenant compte de la situation spécifique de la commune du Port.

Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants trop uniformes à cet égard.

Par ailleurs, il importe de veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l'utilisation des différents outils mobilisables à cette fin. Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indignes pour les remettre sur le marché de la location sociale.

C/ Renforcer les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation de constructions neuves. Il est nécessaire, également, d'améliorer le parc existant représentant en 2013 plus de 82 000 logements localisés pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

Or, précisément, l'**Orientation O6** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier. Dans ce contexte des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques 6000 logements vacants.

Par ailleurs, la politique de lutte contre l'habitat indigne est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation des nouveaux programmes urbains, soit dans les opérations d'améliorations ou de renouvellement de l'habitat.

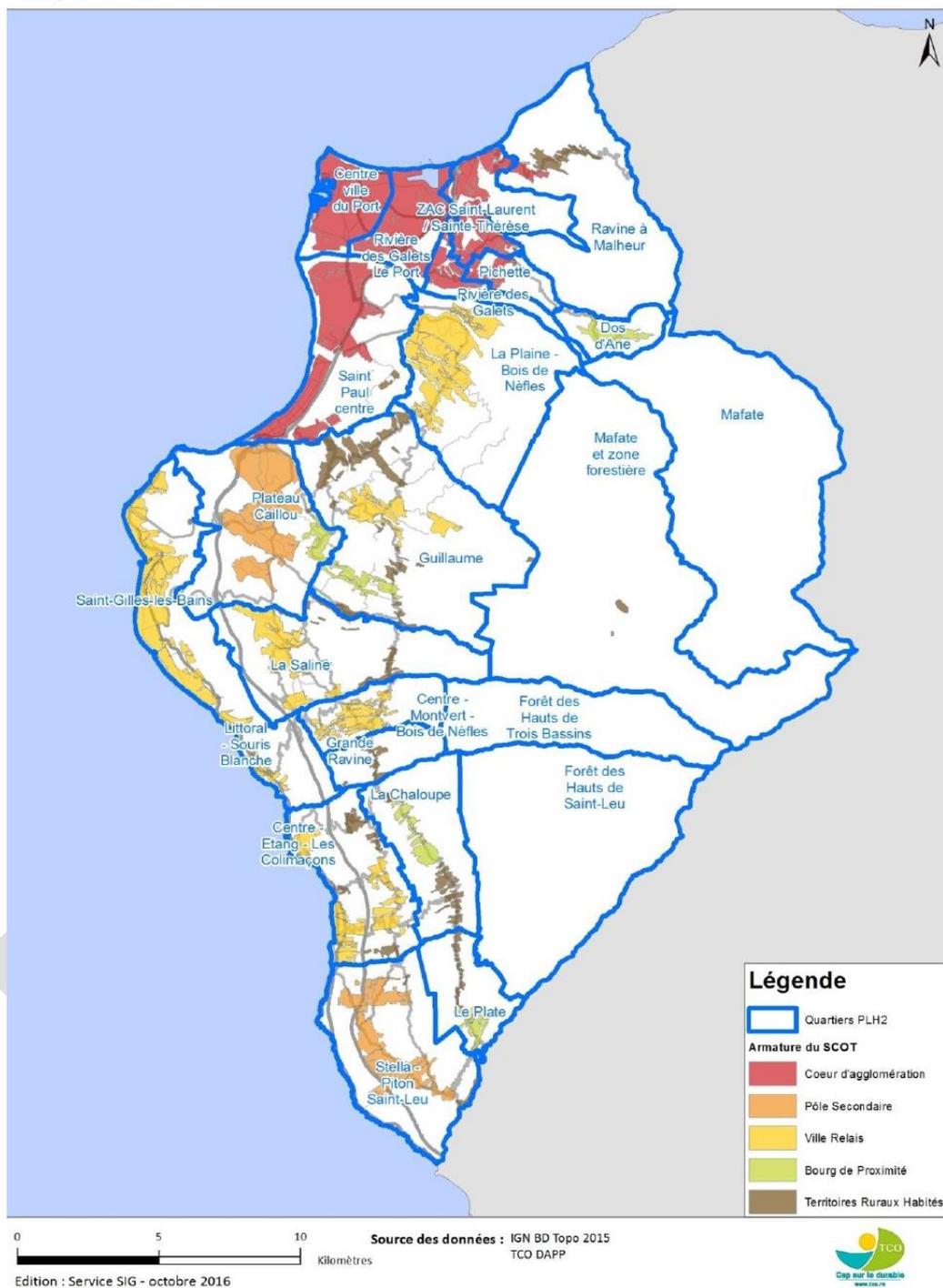
D/ Faire évoluer l'habitat

En premier lieu, il est recherché une diversification des formes d'habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économes en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le Cœur d'Agglomération, jusqu'à celle des pôles et places urbaines de rangs 2,3 et 4.

Par ailleurs, l'adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est nécessairement intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n'exclut pas la réalisation de structures d'hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.

Enfin les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d'y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.

Les quartiers PLH 2



Les documents spécifiques

Le PLH sera alimenté par les projets des territoires voisins et les multiples études menées en parallèle sur le TCO, notamment :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020,
- Les orientations du Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale 2013-2017,

- Les actions sur la stratégie de peuplement (CIL) : Démarche de coopération intercommunale concernant les attributions et le traitement de la demande par le biais de la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID),
- La 2^{ème} convention cadre du PILHI,
- Les actions sur l'offre de logements sociaux (NPNRU) : Opérations de réhabilitations et démolitions sur les quartiers prioritaires (Le Port, La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul),
- Les actions sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) : Renforcement de la gestion sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et traitement des dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.

3. Méthodologie

Le phasage

Le 3^{ème} PLH du TCO est élaboré en quatre phases (Bilan, Diagnostic, Orientations, Programme d'actions) avant les étapes de validation et d'adoption fin 2018. Chaque étape fait l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

L'élaboration du diagnostic

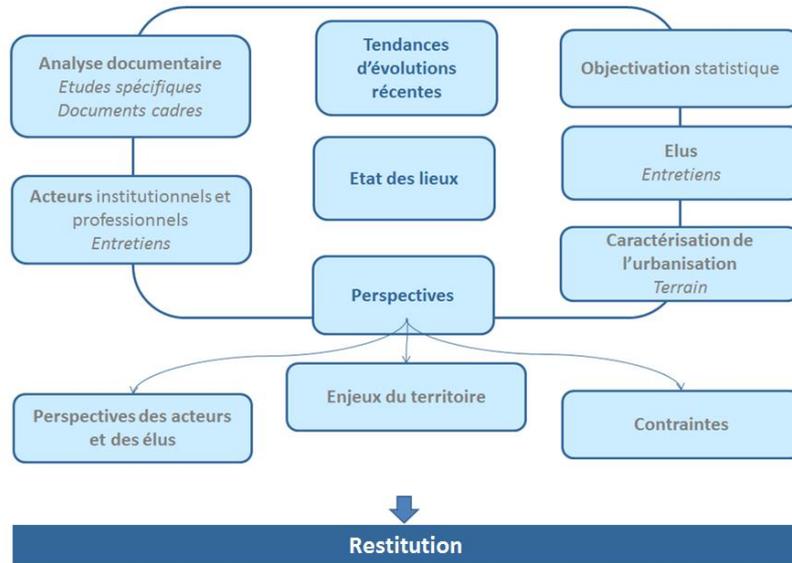
L'enjeu de la phase de diagnostic est de développer une connaissance objective et partagée du territoire et de sa situation en termes d'habitat, des problématiques générales liées à l'Habitat à l'échelle communautaire, des besoins des ménages et des spécificités et diversités internes au territoire.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Les connaissances techniques des acteurs de terrain ainsi que des élus sont mobilisées aux travers d'entretiens, pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic. Les acteurs rencontrés dans le cadre d'entretiens sont :

- Les 5 communes du TCO : Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins.
- Les 6 bailleurs présents sur le territoire du TCO : SEDRE, SEMADER, SHLMR, SIDR, SODEGIS et SODIAC.
- Les différents acteurs de terrain intervenant sur l'habitat : ADIL, Agorah, EPFR, DEAL, CBO Territorial, Bourbon Bois, Action Logement, FRBTP, PACT Réunion, CAF, FNARS oi et ARMOS.

L'ensemble des informations recueillies dans le cadre d'entretiens permet, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies propres des acteurs et élus du territoire.



Le territoire d'étude : approche supra et infra communale

Pour l'élaboration du PLH 2, des intentions en programmation ont été déclinées à l'échelle de 25 quartiers, avec un objectif de 40% en matière de logements libres et de 60% en matière de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, LES, PSLA et PTZ) pour chacun d'entre eux.

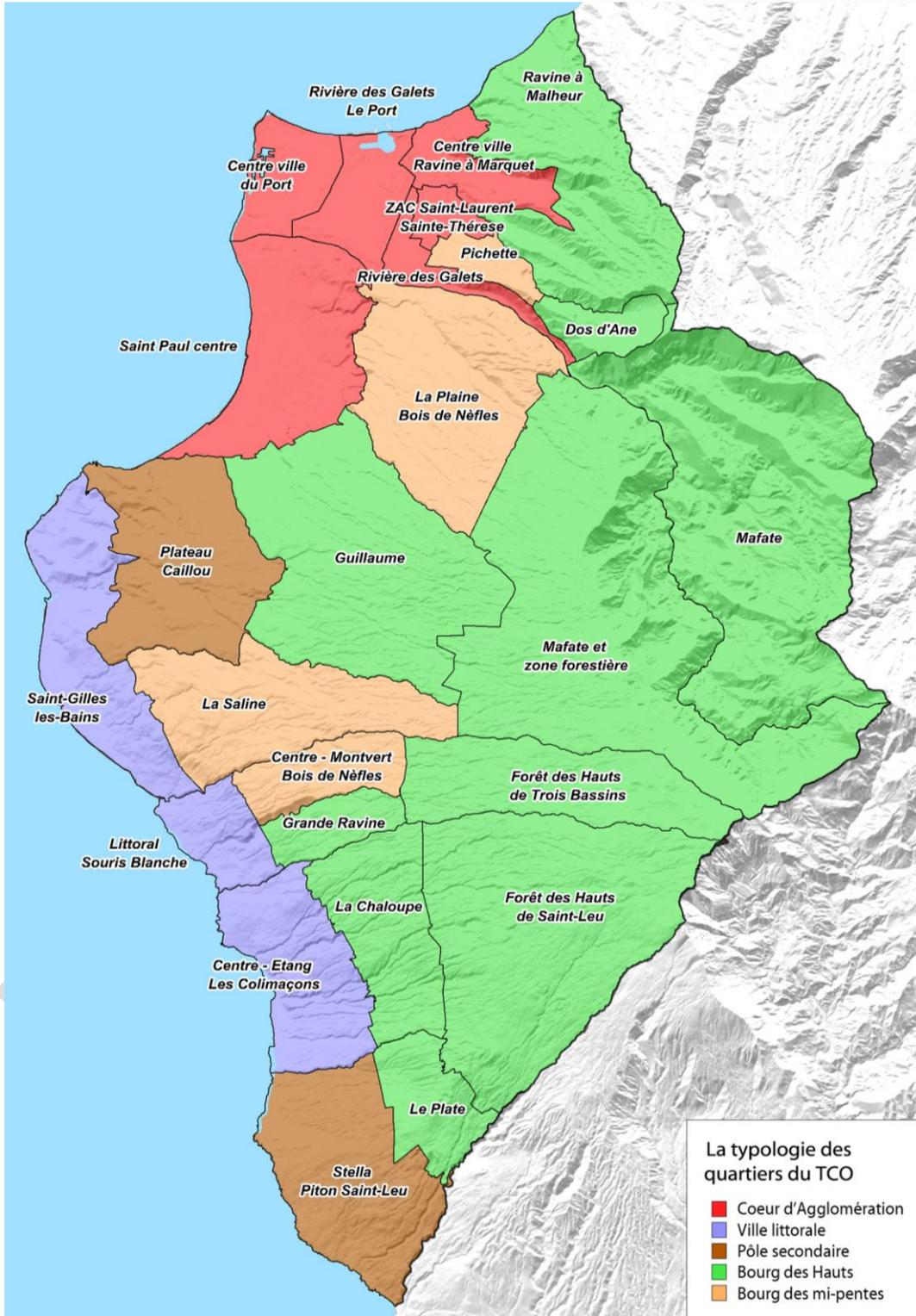
En 2010, le choix de ce nouveau découpage repose sur la volonté de correspondre davantage aux caractéristiques du territoire avec une délimitation qui suit les orientations du SAR et du SCoT (en cours d'élaboration), et les découpages des PLU et POS en vigueur ou en projet à ce moment. Le nombre de quartiers, anciennement de 43 selon les secteurs IRIS définis par l'INSEE, passe alors à 25. Cette mise en cohérence permet le croisement des données INSEE et cadastrale pour un meilleur suivi dans le temps des indicateurs.

La répartition des 25 quartiers PLH à l'échelle des communes est la suivante :

- 2 sur la commune du Port
- 7 sur la commune de la Possession
- 7 sur la commune de Saint-Paul
- 3 sur la commune de Trois-Bassins
- 5 sur la commune de Saint-Leu

Les quartiers se déclinent en cinq profils issus du projet de territoire du TCO, socle du projet du SCoT :

- I. **Le cœur d'Agglomération**, composé de plusieurs polarités et de différents projets tels que le projet d'EcoCité de Cambaie. 34% de la population du TCO habite dans les 7 quartiers qui composent le cœur d'Agglomération (INSEE, 2014).
- II. **Les pôles secondaires**, concernent 2 quartiers, stratégiques au niveau de leur localisation, leur desserte et de leurs équipements, participent au renforcement de l'armature urbaine du TCO. Les pôles secondaires représentent 17% de la population du TCO (INSEE, 2014).
- III. **Les villes littorales**, multi-usages, répondent à la fois aux attentes touristiques et aux besoins de ces habitants. 14% de la population du TCO réside sur le littoral (INSEE, 2014).
- IV. **Les bourgs des mi-pentes**, dont les conditions d'accès s'améliorent progressivement, sont destinés à se densifier et se structurer. 19% de la population du TCO réside dans les bourgs des mi-pentes (INSEE, 2014).
- V. **Les bourgs des Hauts**, regroupant les pôles de vie en milieu rural, à l'écart des zones de chalandises et d'emplois. 15% de la population du TCO réside dans les bourgs des Hauts (INSEE, 2014).



Source : PLH2 TCO - 2011-2016

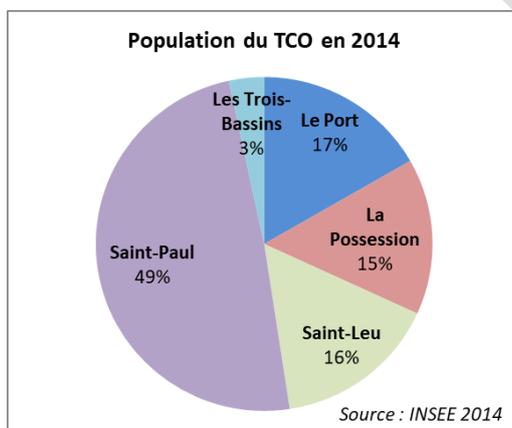
II. Les dynamiques de peuplement du territoire

1. Les caractéristiques sociodémographiques

Un territoire de 213 321 habitants

Au 1^{er} janvier 2014, les 5 communes du TCO comptent 213 321 habitants, ce qui représente un quart de la population réunionnaise (842 767 en 2014), proportion stable depuis 1999. (Au 1^{er} janvier 2015, le TCO compte 214 795 habitants et la Réunion 850 727).

La répartition des habitants sur le 1^{er} territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur Saint-Paul.



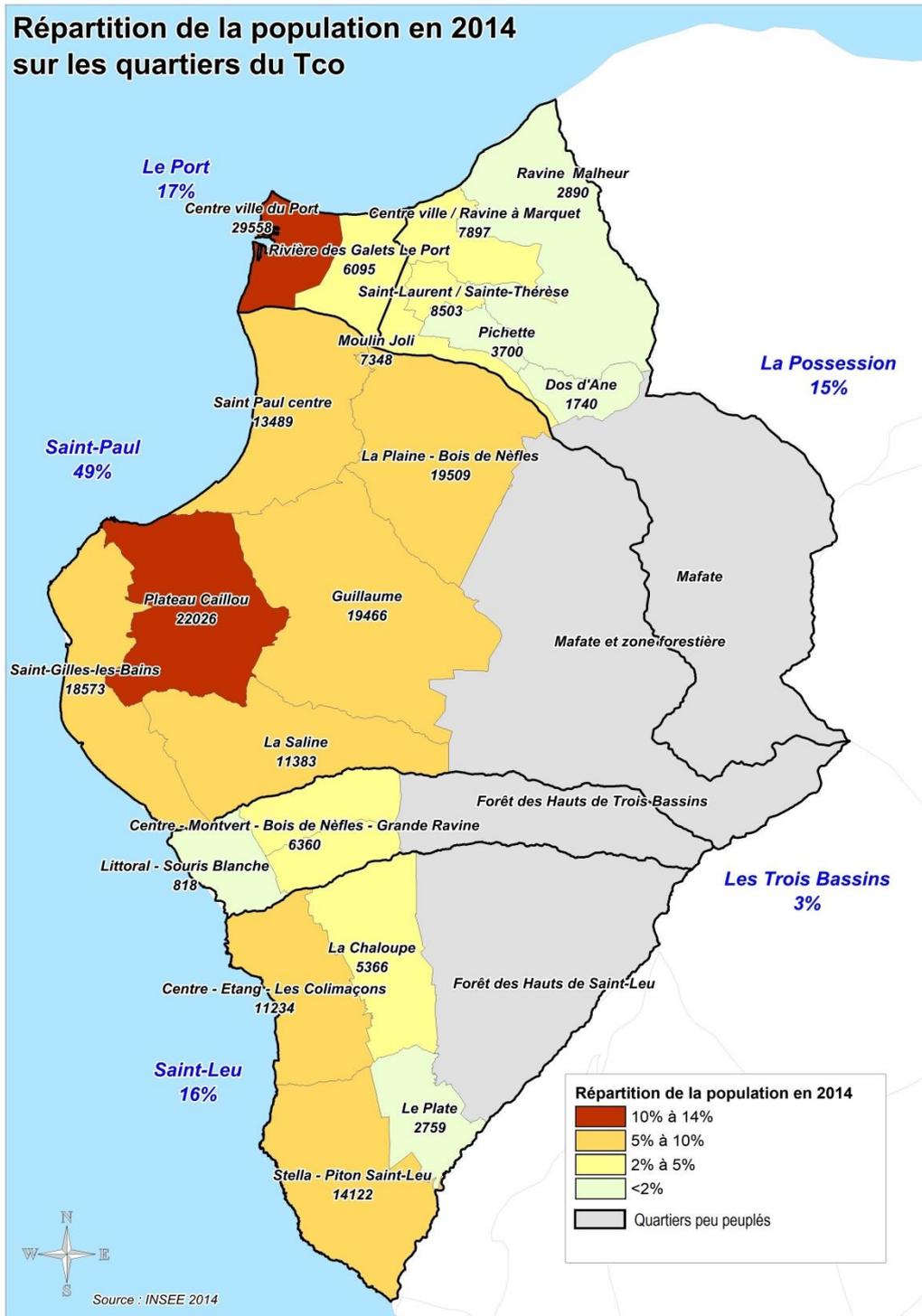
Avec 104 634 habitants, Saint-Paul est effectivement la commune la plus peuplée et concentre la moitié de la population du TCO. En seconde position, Le Port concentre 17% de la population, avec 35 653 habitants, suivi de près par Saint-Leu avec 33 575 habitants et La Possession avec 32 261 habitants. Enfin Les Trois-Bassins est la plus petite commune, avec 7 198 habitants, soit seulement 3% de la population du TCO.

9 quartiers sur 25 comptent plus de 10 000 habitants et concentrent 75% de la population de l'EPCI. Le plus peuplé, et de loin, est le **Centre-Ville du Port avec 29 558 habitants** soit 3 768 habitants au km². Les 8 autres quartiers les plus peuplés se répartissent sur les communes de Saint-Paul et Saint-Leu :

- Tous les quartiers de **Saint-Paul**, en dehors du Mafate et zone forestière, comptent entre 11 000 habitants (La Saline) et 22 000 (Plateau Caillou).
- Deux quartiers de **Saint-Leu** (Stella-Piton Saint-Leu et Centre-Etang/les Colimaçons) comptent respectivement 14 122 et 11 234 habitants.

Les communes de Trois-Bassins et La Possession, moins denses, ne comptent aucun quartier de plus de 10 000 habitants.

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les quartiers des bas (cœur d'agglomération, ville littorale et pôle secondaire) et des hauts (bourg des mi-pentes et bourg des hauts). Le SCoT vise à renforcer cette armature urbaine en privilégiant le développement des secteurs urbanisés, en maîtrisant celui des secteurs moins denses et en préservant les espaces naturels.



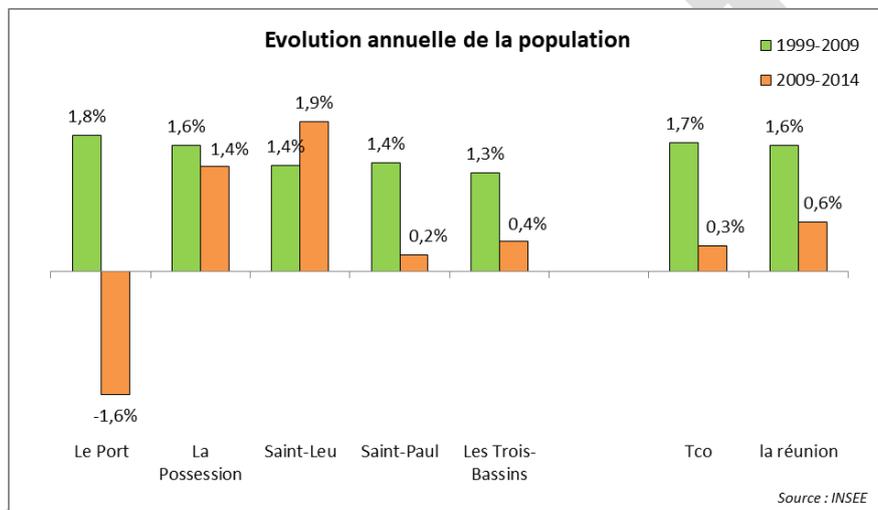
Ce déséquilibre se traduit dans la densité de population des communes et des quartiers. Les quartiers des Hauts affichent des densités largement inférieures à celles des secteurs littoraux, notamment au Port. Cette faible densité sur certains quartiers est souvent à relier à une urbanisation diffuse, ce qui renchérit la gestion des communes en termes de :

- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Gestion des voiries communales et des réseaux de transport.

Une dynamique démographique qui se ralentit sur les zones les plus densément peuplées

Comme pour la Réunion et de façon plus marquée, le rythme de croissance de population du TCO s'est nettement ralenti sur la période la plus récente. Le taux de croissance démographique est passé de 1,7% entre 1999 et 2009 à 0,3% par an entre 2009 et 2014 (contre 1,6% à 0,6% à l'échelle de La Réunion sur la même période).

Le taux de croissance annuel est positif sur l'ensemble des communes à l'exception du Port qui perd en population (-1,6% par an entre 2009 et 2014) en lien avec les projets de renouvellement urbain et la modification du PLU. Le ralentissement de la croissance démographique concerne dans les mêmes proportions Saint-Paul et Trois-Bassins. Même si elle baisse, la croissance reste importante à la Possession. La dynamique démographique augmente à Saint-Leu seulement, illustrant l'impact de la route des Tamarins sur le secteur.

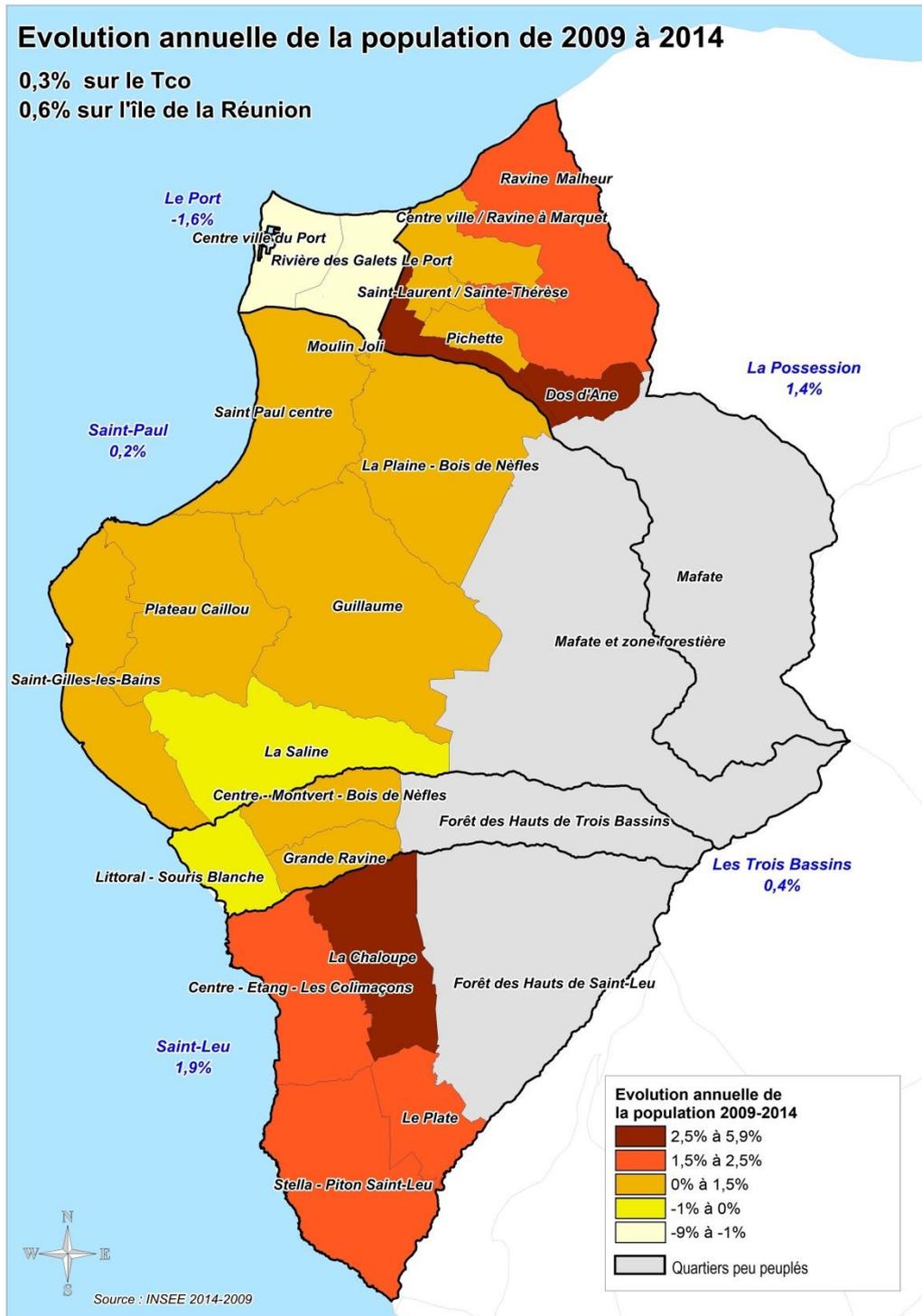


Le ralentissement de la croissance démographique ne concerne pas uniquement le TCO, mais également les autres territoires de l'île (et plus particulièrement le Nord, dont Saint-Denis), à l'exception du Sud où la croissance démographique s'accélère depuis 1999.

En effet, les évolutions de la pyramide des âges et la diminution de l'effectif des femmes en âge de procréer entraînent une diminution du taux de natalité. Par ailleurs, les populations de jeunes adultes ont tendance à affluer vers les territoires de la métropolisation, là où les opportunités d'emploi sont meilleures.

Ainsi, on constate que le territoire réunionnais se caractérise aujourd'hui par un solde naturel en diminution et un solde migratoire devenu négatif.

Les quartiers qui ont connu la plus forte croissance démographique entre 2009 et 2014 sont Dos D'Ane à la Possession et la Chaloupe à Saint-Leu, qui sont au-dessus de 2,5% de croissance annuelle. A l'inverse, les deux quartiers Centre-Ville et Rivière des Galets à Le Port perdent en population, de même pour la Saline à Saint-Paul et Littoral Souris-Blanche à Trois-Bassins.

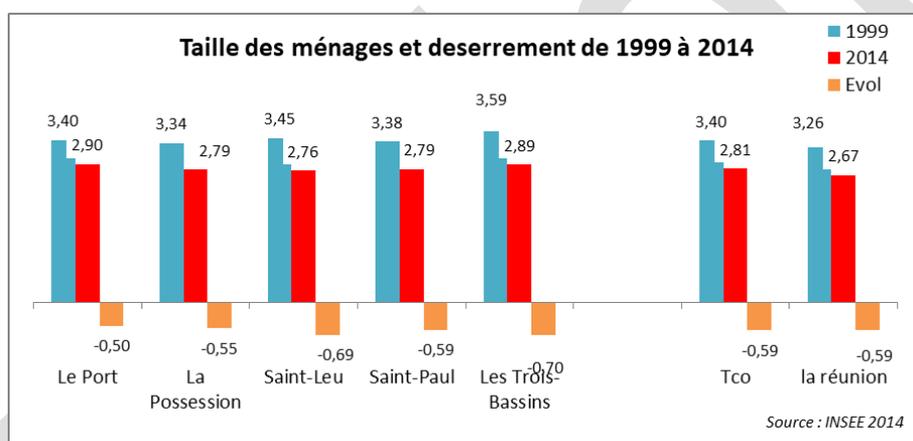


Un profil moins familial sur Le Port

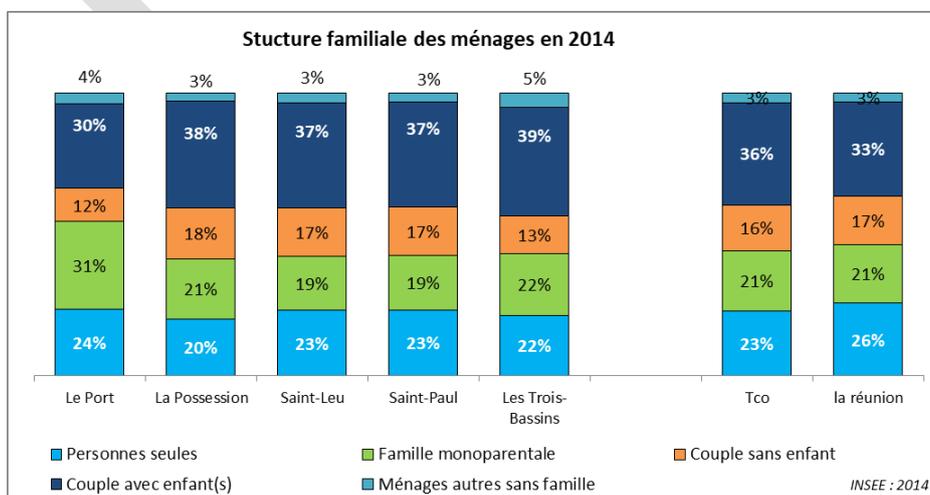
150 779 ménages composent le TCO en 2014, soit environ ¼ des ménages réunionnais. Les ménages ont un profil plus familial que celui du département avec 2,81 personnes par ménage sur le TCO contre 2,67 à l'échelle de la Réunion et 2,2 en métropole.

Cependant, comme l'ensemble des territoires, le TCO est confronté au phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages est passée de 3,4 personnes par ménage en 1999 à 2,98 en 2009 et 2,81 en 2014. Cette baisse est constatée sur les 5 communes, de -0,50 au Port jusqu'à -0,70 à Trois-Bassins, pour une moyenne de -0,59 sur le TCO entre 1999 et 2014. Cette diminution, qui s'explique notamment par les phénomènes de vieillissement, décohabitation, et séparation, compense en partie la diminution de la dynamique démographique du territoire et induit donc un besoin accru en logements.

De fait, de plus en plus de personnes, de toutes tranches d'âge, vivent seules sur le territoire, posant la question de l'accessibilité financière de ces ménages et de l'adaptation de la taille des logements à leur situation. La pression de la demande locative sociale (cf. page 36), nettement plus élevée sur les petites typologies, illustre bien cette problématique.

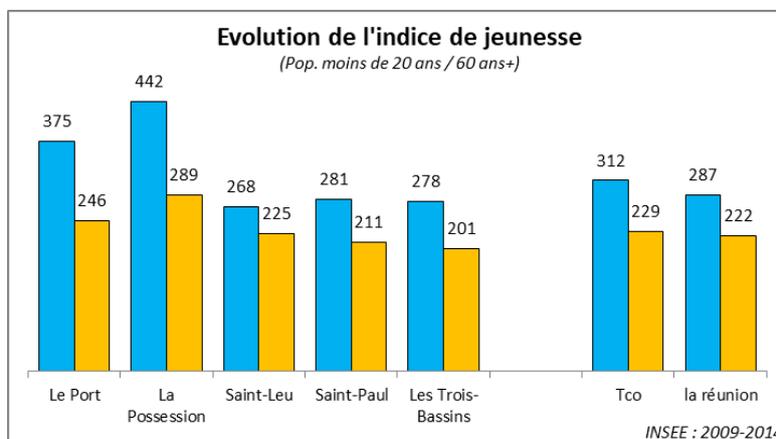


La composition des ménages du TCO est en effet plus familiale par rapport à celle du département : 58% des ménages ont des enfants sur le TCO, contre 55% sur la Réunion. Ce constat est à lier au poids du Port au sein du TCO : en effet, on y constate une surreprésentation des familles monoparentales au détriment des couples sans enfants (31% de familles monoparentales sur Le Port contre 19%, 21% et 22% sur les autres communes).

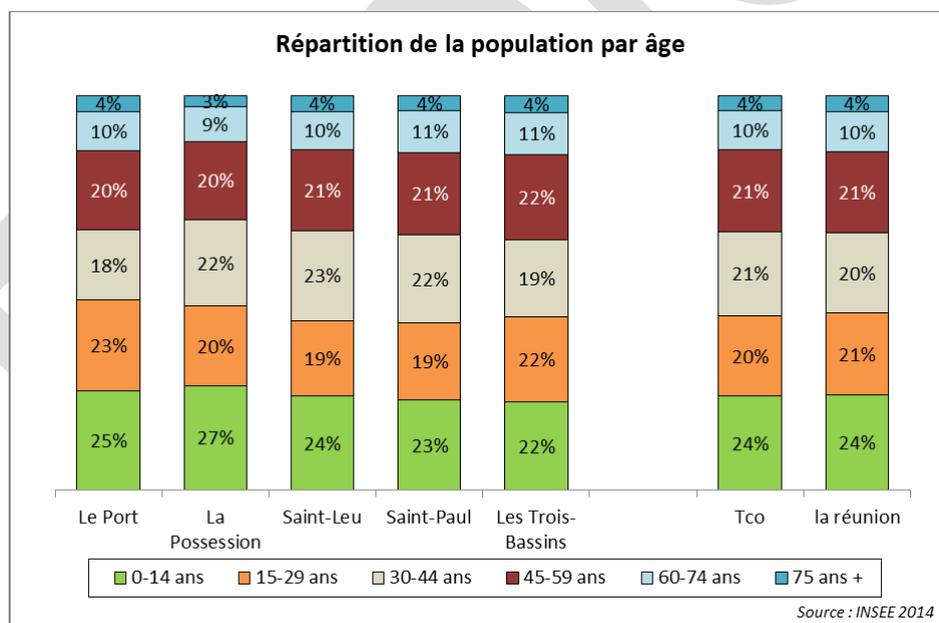


Un territoire jeune mais légèrement vieillissant

Le TCO se caractérise par une population légèrement plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 229¹ en 2014, contre 222 sur le département. La population du TCO est nettement plus jeune que celle de la Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'Île de la Réunion.



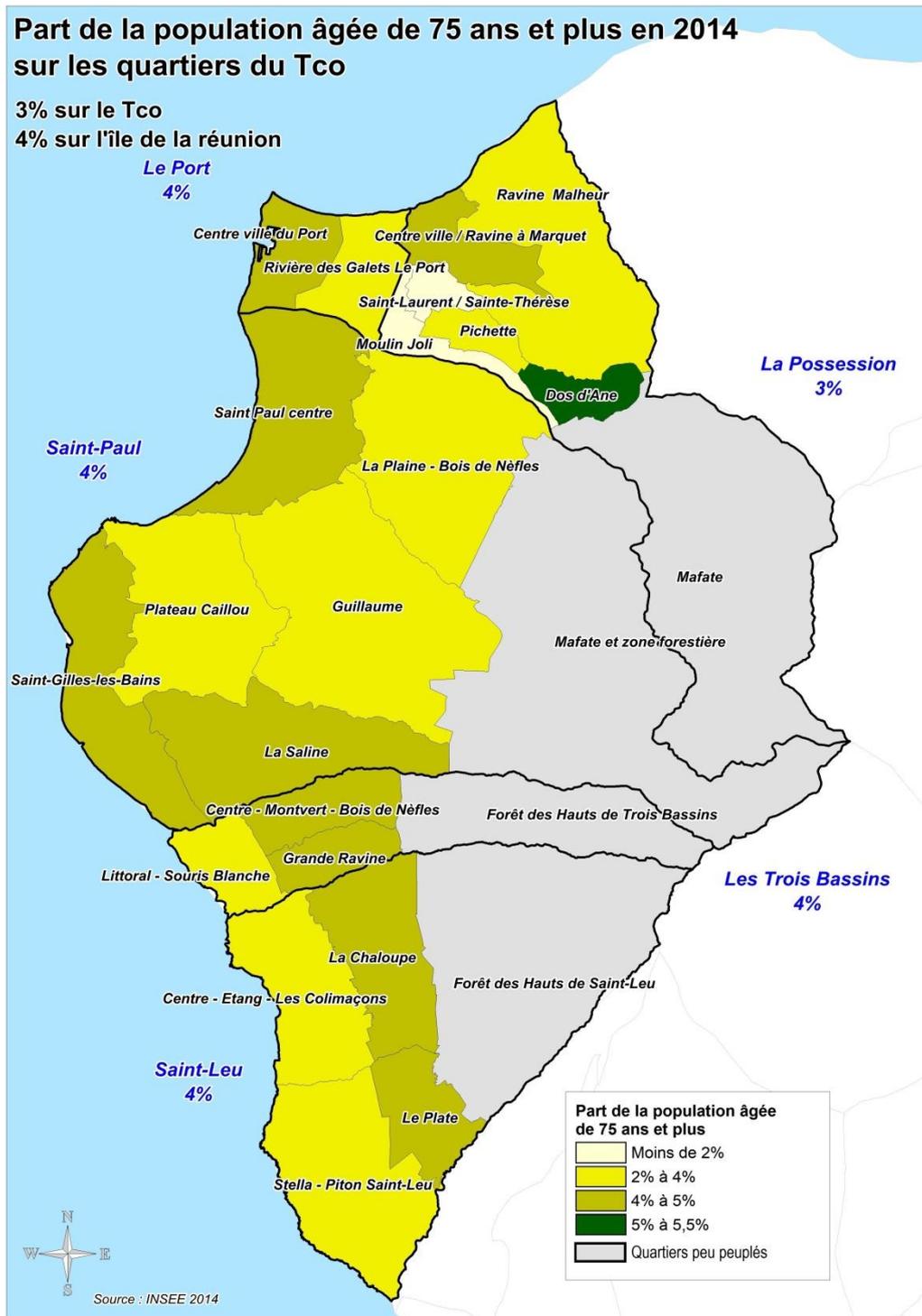
On observe cependant un très net vieillissement puisque cet indice de jeunesse a diminué de 27% entre 2009 et 2014. Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale, de manière moins marquée cependant (diminution de 23% entre 2009 et 2014 sur le département).



Les moins de 30 ans représentent donc un fort potentiel de demandes de décohabitation. Cependant, la question de leur capacité à accéder au logement se pose, compte tenu de la fragilité et de l'instabilité de leur revenu et de la forte pression sur le marché immobilier, qu'il soit privé ou public.

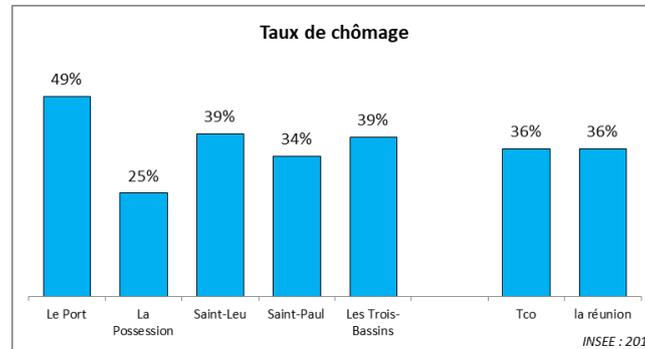
¹ Rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

4% des habitants du TCO ont plus de 75 ans en 2014, contre 3% en 2009, soit une augmentation de 5,9% en 5 ans, très légèrement supérieure à celle de La Réunion (+5,3%) mais nettement supérieure à celle de l'ensemble de la population (+0,3% sur la même période). Même si la situation est à relativiser au regard de la moyenne nationale de 9,1% en 2014, le TCO est confronté à un phénomène de gérontocroissance qui va nécessiter l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et induire de nouveaux besoins en matière de logements.

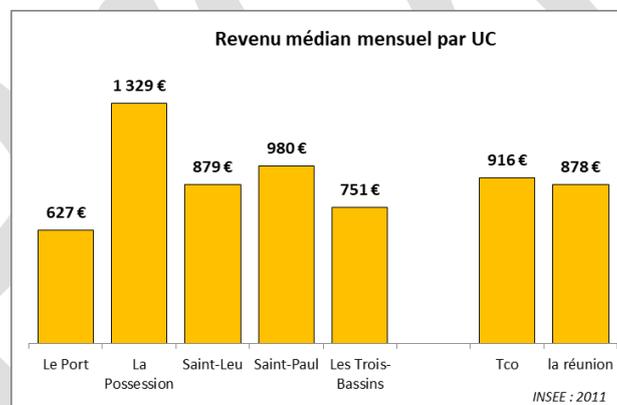


Des fragilités socio-économiques importantes, notamment au Port

Il existe d'importantes disparités socio-économiques entre les communes et au sein de celles-ci. Le TCO compte 36 318 chômeurs, soit un taux de chômage moyen de 36% (INSEE, 2014), chiffre comparable à celui de La Réunion. Le taux de chômage est le plus élevé au Port avec près d'une personne sur deux sans emploi. Inversement, il est le plus faible sur la commune de la Possession (1 personne sur 4).



L'inégal accès à l'emploi est renforcé par une grande inégalité de revenus. En effet, en 2011 le revenu mensuel médian (916 € à l'échelle du TCO) varie du simple au double entre la commune du Port (627€) et la commune de La Possession (1 329€). En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages. Les revenus les plus élevés (3^{ème} quartile : 1 782 € par mois) sont 4,5 fois plus élevés que les plus faibles (1^{er} quartile : 392 € par mois) sur l'ensemble des communes -à l'exception du Port où l'écart est de 6. Ce plus grand écart indique un contraste encore plus marqué entre les plus « riches » et les plus « pauvres » et pose la question de l'accès/maintien dans le logement des plus précaires. Il indique également qu'il existe une clientèle potentielle pour des logements intermédiaires.

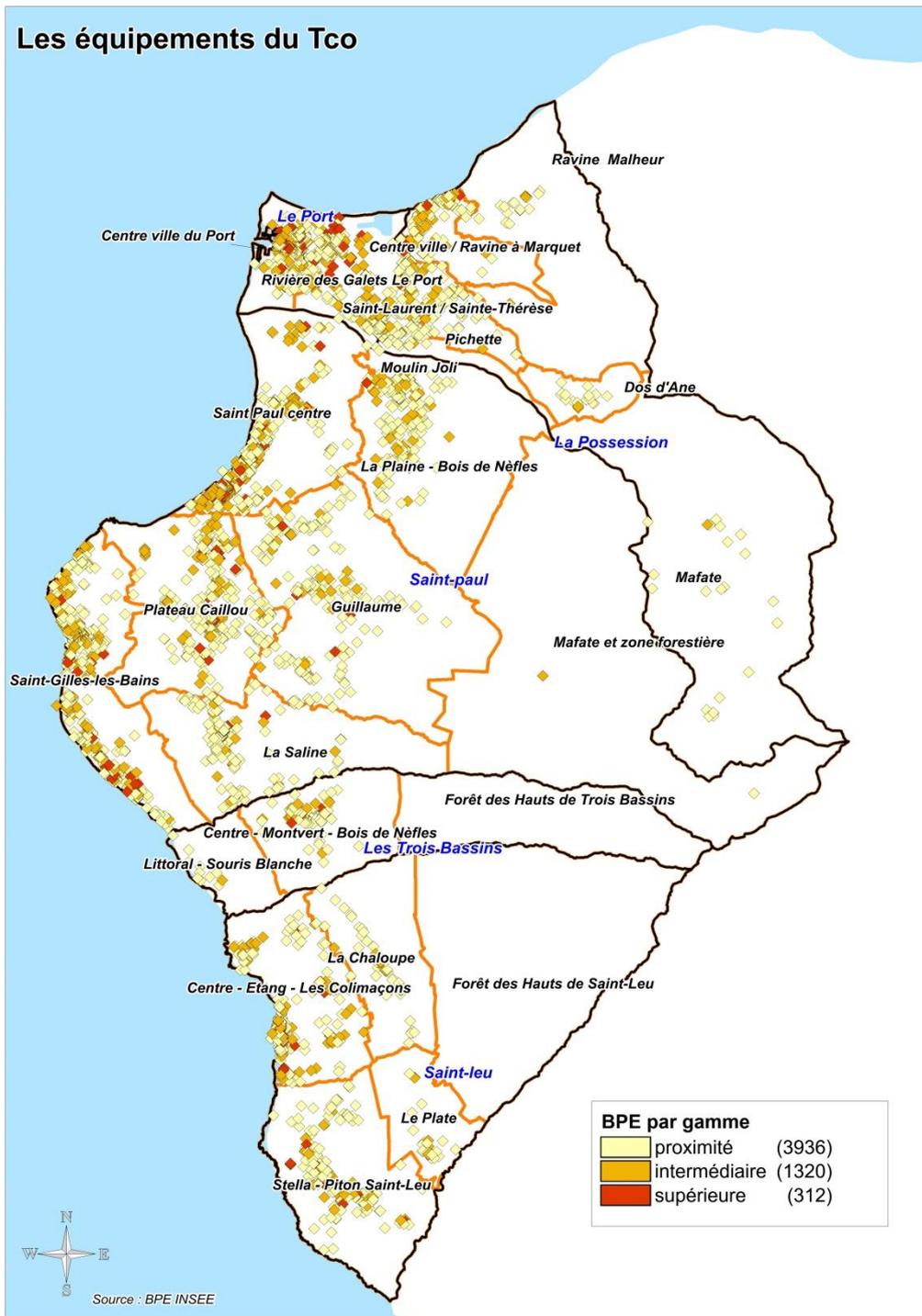


2. Un territoire déséquilibré entre fonctions résidentielles et économiques

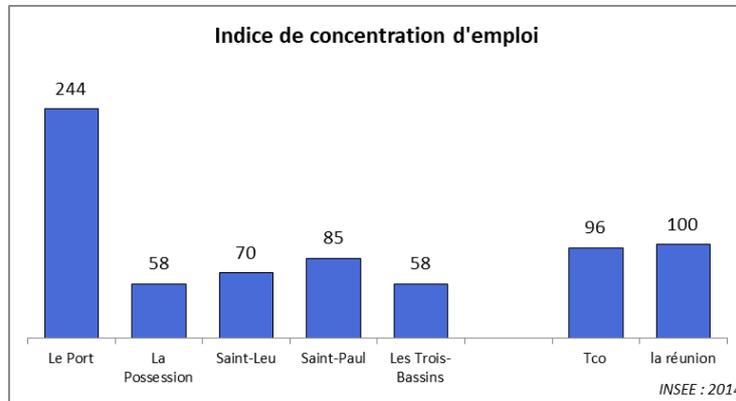
La base permanente des équipements INSEE recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture. Les équipements sont répartis en trois gammes :

- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie ...
- Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi...

Avec près de 5 600 équipements, le TCO compte 26 équipements pour 1 000 habitants, ratio comparable à celui de la CINOR (24 équipements pour 1000 habitants). Parmi ces équipements, 71% sont des équipements de proximité, 24% sont des équipements de gamme intermédiaire et seulement 5% sont des équipements de gamme supérieure. Ils sont plus nombreux et diversifiés sur les secteurs littoraux, notamment sur les centres-villes du Port, de la Possession, de Saint-Paul et sur Saint-Gilles-les-Bains. Les équipements de gamme supérieure sont majoritairement localisés sur les pôles urbains. Les secteurs des Hauts en sont nettement moins dotés et ne comptent aucun équipement de gamme supérieure. Cette situation renvoie à la logique d'un développement de l'habitat en proximité de ces équipements prescrit par le SCoT.



Au regard de l'indice de concentration d'emploi² A l'échelle de l'agglomération, le territoire est à peu près équilibré puisqu'il compte 96 emplois pour 100 habitants. En revanche à l'échelle communale, il existe un net déséquilibre entre Le Port, qui concentre 244 emplois pour 100 habitants, et les autres communes en dessous de la barre des 100 emplois pour 100 habitants. Les communes de La Possession et Les Trois-Bassins sont celles aux fonctions les plus résidentielles avec 58 emplois pour 100 habitants.



Le Port est le grand pôle d'emplois de l'Ouest et même un des hauts-lieux économiques de l'île, mais cette situation ne profite que très peu aux portoïses et induit des déplacements pendulaires quotidiens très importants (plus de 10 000 véhicules/jour pénètrent dans la ville). L'enjeu pour le Port est de faire en sorte qu'une partie de ces actifs qui viennent quotidiennement sur la commune s'y installe, et donc de développer une offre adaptée à ces ménages. Le pôle de santé qui se développe représente un potentiel non négligeable de salariés qui pourraient être intéressés par une offre qui n'est actuellement pas proposée, ou insuffisamment.

Des enjeux à relever

Enjeu n°1

- Produire le bon volume de logements pour répondre aux besoins globaux et aux évolutions démographiques

Enjeu n°2

- S'assurer d'une répartition géographique du développement compatible avec les objectifs du SCoT
- Adapter l'offre en logement aux évolutions sociodémographiques
 - ✓ Des besoins en petites typologies mais également en grandes typologies selon les secteurs
 - ✓ Des besoins en logements accessibles financièrement
- Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des publics vieillissants
- Capter des actifs qui habitent à l'extérieur de la commune du Port

² L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Source : Insee.

III. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire

1. Le parc de résidences principales sur le TCO

Une très grande majorité de résidences principales sur l'agglomération : 84 030 logements en 2014

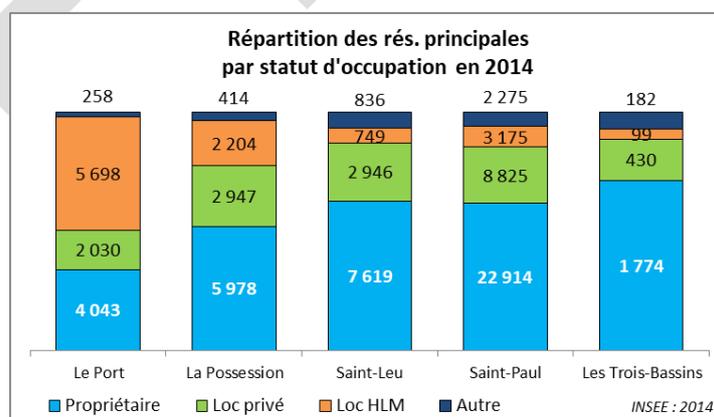
En 2014, parmi les 84 030 logements présents sur le TCO, une large majorité (90%) correspond à des résidences principales (RP). Cette proportion est stable dans le temps à l'échelle de l'agglomération (90% en 1999 et 91% en 2009) et des communes. La répartition du parc est conforme à celle de la population : avec 37 188 résidences principales, la ville de Saint-Paul concentre la moitié des résidences principales de l'agglomération, suivie par Saint-Leu (16%), Le Port (16%), La Possession (15%), puis Trois-Bassins (3%), la plus petite commune.

Les résidences secondaires sont très peu nombreuses (3% sur le TCO) mais leur part est tout de même légèrement supérieure par rapport à l'échelle départementale (2%). Le Port compte la plus petite part de résidences secondaires (seulement 2% des RS de l'agglomération), tandis que Saint-Paul capte 70% des résidences secondaires du TCO.

	Résidences principales		Résidences Secondaires		Logements Vacants		Total logements
Le Port	12 029	94%	58	0%	643	5%	12 730
La Possession	11 544	92%	124	1%	867	7%	12 535
Saint-Leu	12 150	89%	475	3%	1 052	8%	13 676
Saint-Paul	37 188	88%	1 673	4%	3 338	8%	42 198
Les Trois-Bassins	2 485	86%	68	2%	338	12%	2 890
TCO	75 396	90%	2 397	3%	6 238	7%	84 030
La Réunion	312 737	90%	7 137	2%	28 908	8%	348 781

Source : INSEE, 2014

Les résidences principales privées (hors locataires HLM) sont présentes en très grande majorité sur la plupart des quartiers du TCO (plus de 85% sur plus de la moitié des quartiers). Cependant, la donnée HLM est incomplète dans le recensement INSEE (du fait d'une différence d'une méthodologie), d'où une grande différence de ces données avec celles du RPLS.

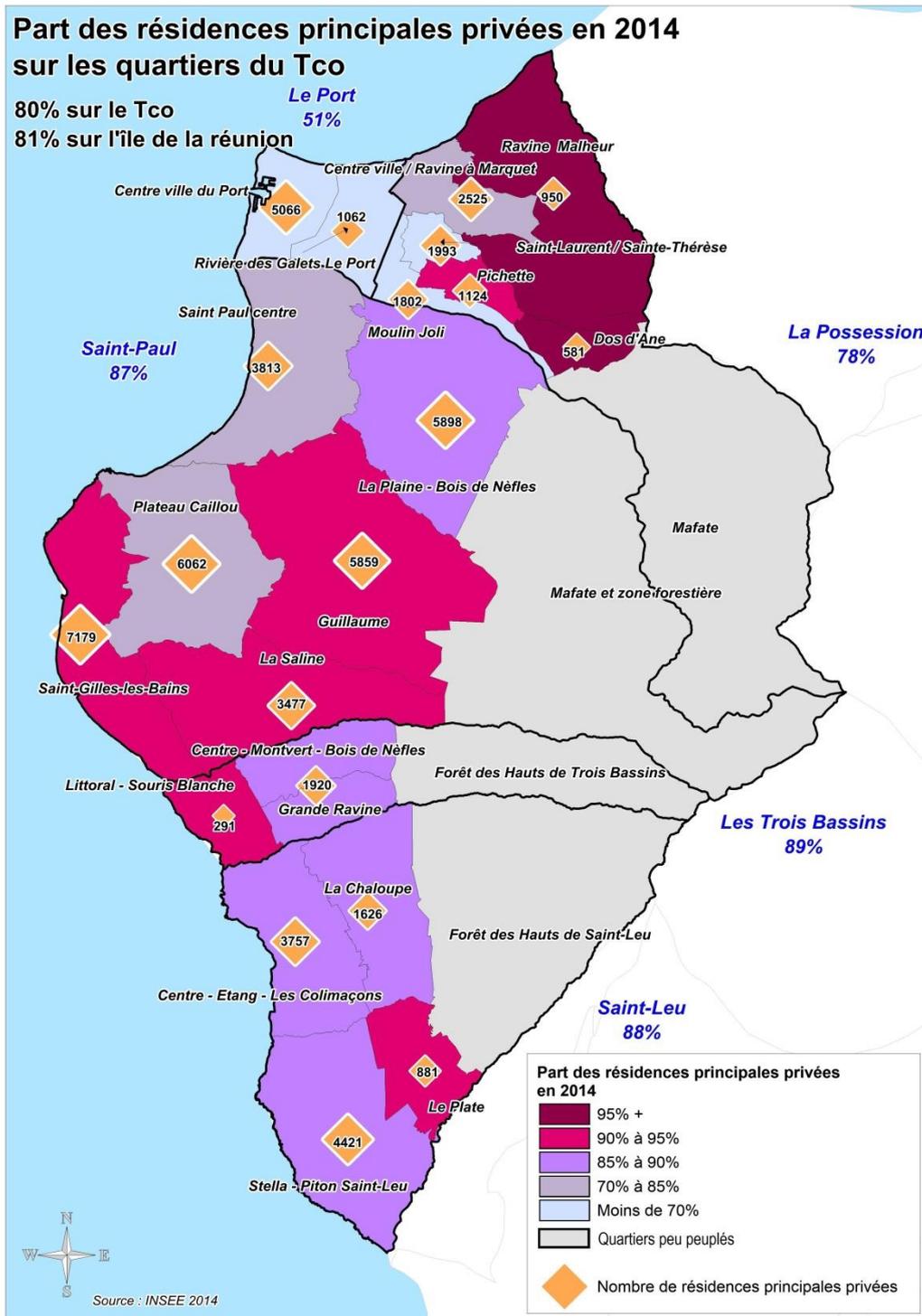


(Le recensement INSEE du nombre de locataires HLM dans le parc de résidences principales est incomplet comparé à la source RPLS)

7 quartiers sont moins équipés en résidences principales privées :

- Le Centre-ville du Port compte seulement 49% de résidences principales privées, et le quartier Rivière des Galets en compte 63%
- A la Possession, le quartier Saint-Laurent/Sainte-Thérèse compte 66% de résidences principales privées et le quartier Moulin Joli 69%
- Le centre-ville de La Possession, Saint-Paul Centre et Plateau Caillou en comptent entre 70% et 85%.

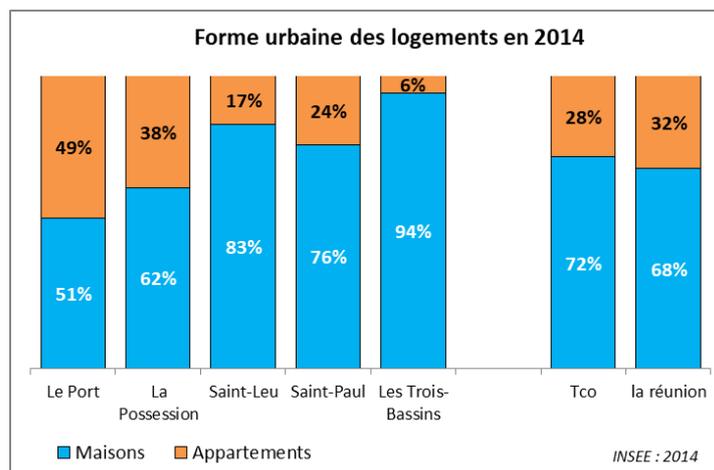
Ces 7 quartiers comptent en revanche une grande part de logements locatifs HLM.



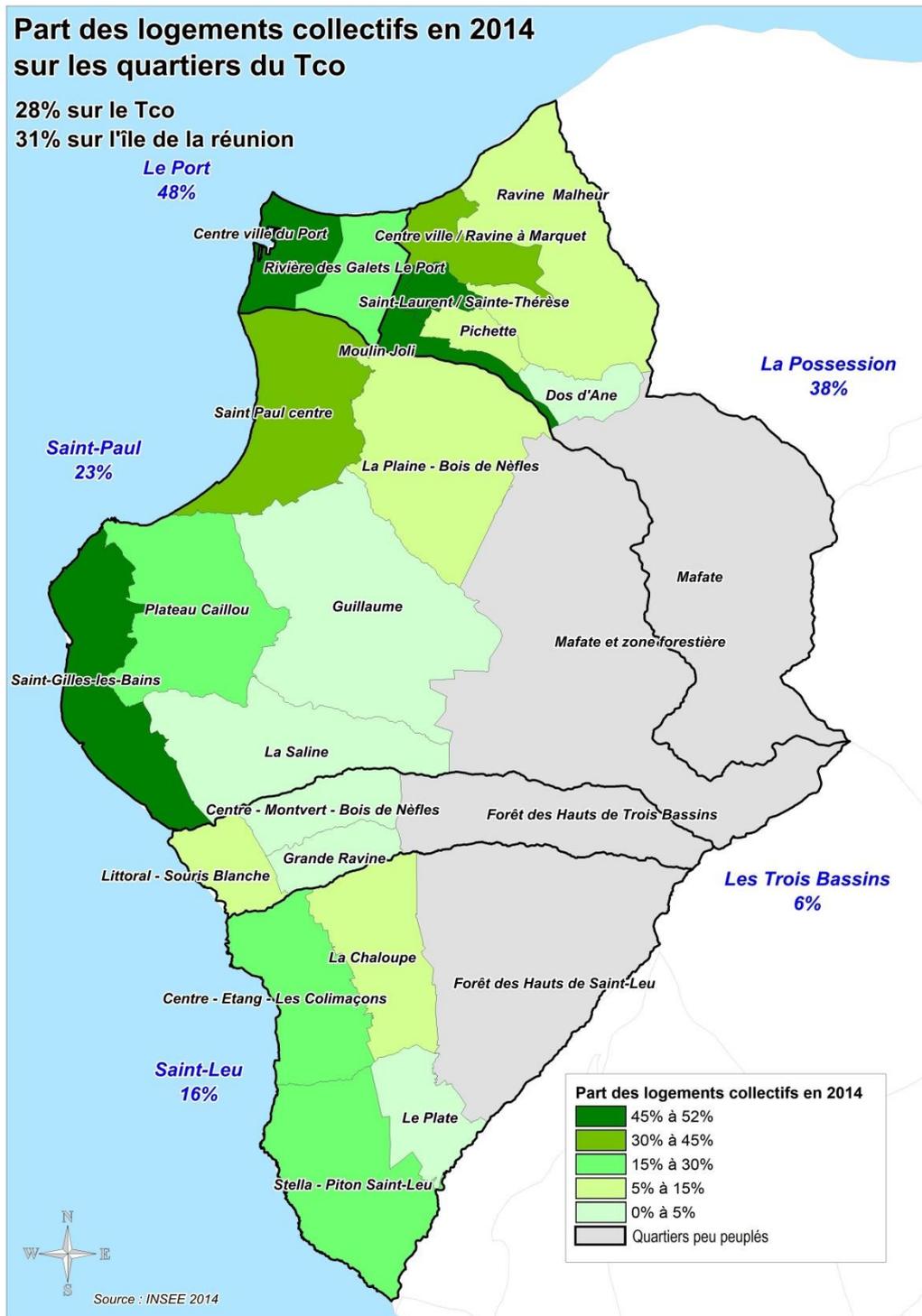
Une part plus importante du collectif et des petites typologies au nord du TCO

Le parc de logements individuels est légèrement plus développé sur le TCO qu'à l'échelle départementale. En effet, sur le TCO, moins de 1/3 des ménages habite en appartement.

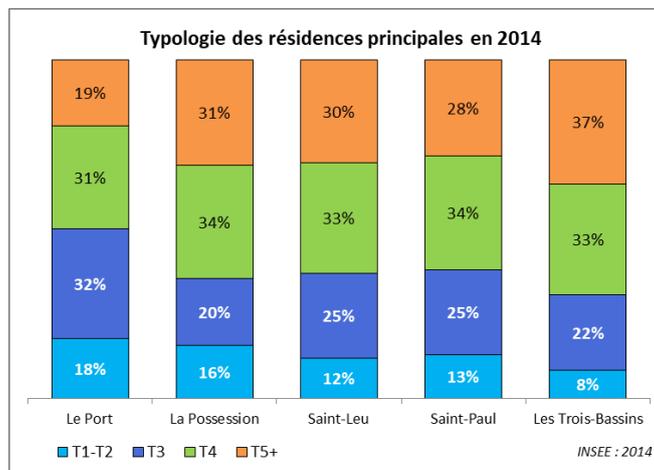
Les communes des Trois-Bassins, de Saint-Leu et de Saint-Paul fortement marquées par l'importance des maisons tandis que sur Le Port et dans une moindre mesure La Possession, la répartition est plus équilibrée avec 51% de maisons au Port et 62% à La Possession.



On constate une forte présence du collectif sur le littoral. Les logements collectifs sont majoritairement concentrés sur le Centre-Ville du Port (5 658, soit 52% des ménages), à Rivière des Galets (1 511, soit 53% des ménages) et à Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (1 522, soit 48% des ménages). Ce sont dans ces quartiers que l'on retrouve une grande part de logements locatifs HLM. Le collectif domine également dans le quartier de Saint-Gilles-les-Bains (5 353, soit 53% des ménages).



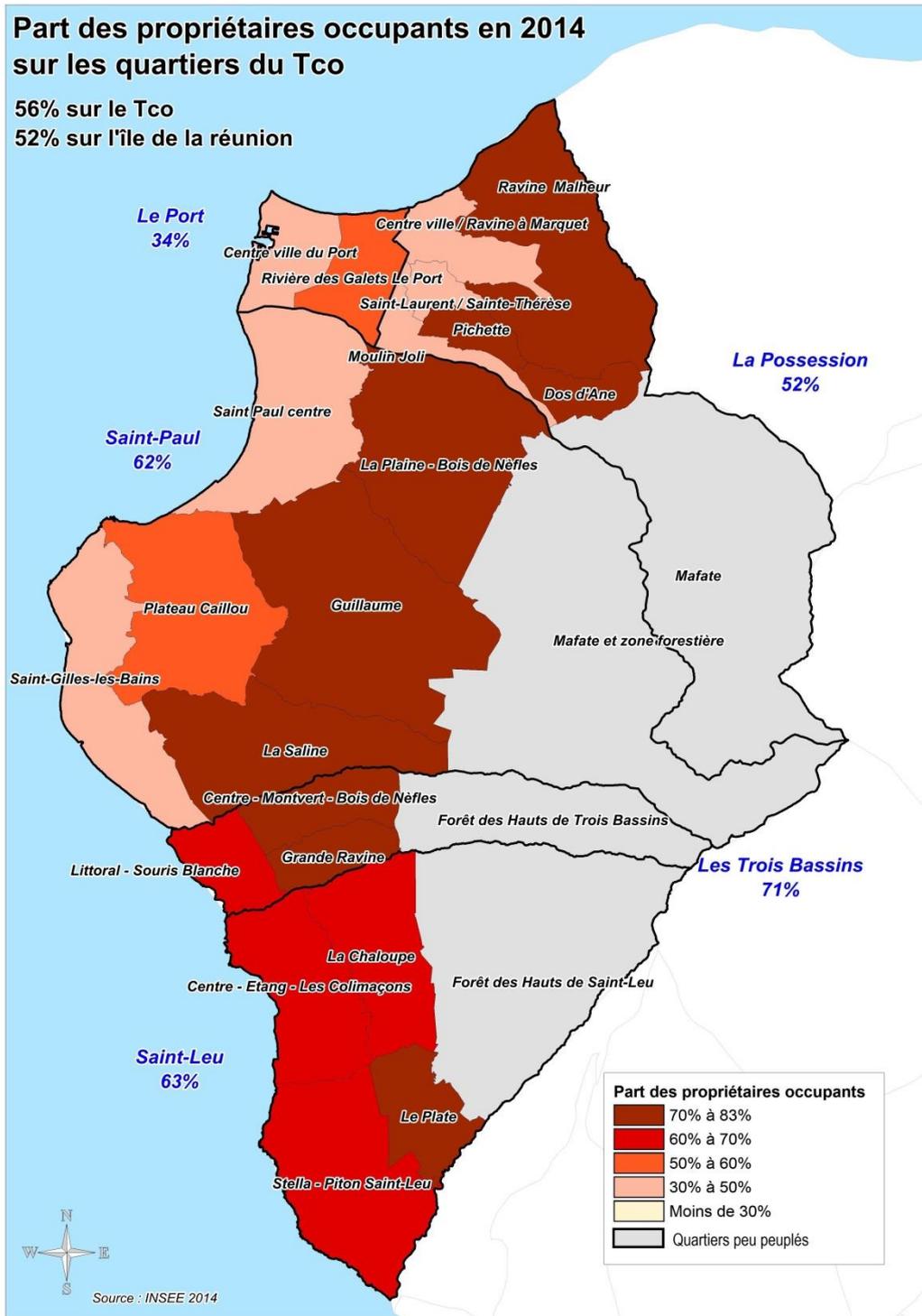
En ce qui concerne les typologies, 14% des ménages occupent un T1/T2 sur le TCO, contre 16% sur le département. Les petits logements sont davantage représentés au Port, en lien avec le profil moins familial et une prépondérance du collectif. A l'inverse, Trois-Bassins ne compte que 8% de petites typologies et la plus forte part de grands logements.



Les propriétaires occupants très majoritairement situés sur les mi-pentes

Le TCO accueille légèrement plus de propriétaires occupants (56%) que l'île de la Réunion dans son ensemble (52%) et un peu moins qu'en métropole (58%). En lien avec les constats sur la présence plus importante d'individuel et de grandes typologies, ce sont les bourgs des hauts et des mi-pentes qui accueillent une grande majorité de propriétaires occupants :

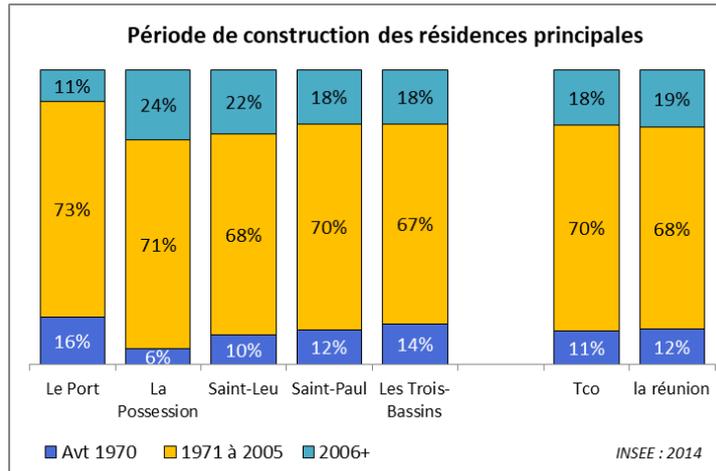
- plus de 70% de PO sur l'ensemble des quartiers des mi-pentes
- plus de 70% de PO sur presque tous les quartiers des hauts (hors La Chaloupe, Mafate et forêts)



2. Ancienneté et entretien du parc de logements

Un parc de logements récent

Sur le département de la Réunion, le parc de résidences principales est nettement plus récent qu'en Métropole. A l'échelle du TCO, seulement 12% des résidences principales ont été construites avant 1971 (13% sur le département). Le parc est plus ancien au Port où 16% du parc date d'avant 1971, contre seulement 6% à la Possession ou 10% à Saint-Leu. Saint-Paul et Trois-Bassins comptent respectivement 12% et 14% de logements anciens, soit légèrement au-dessus de la moyenne du TCO.

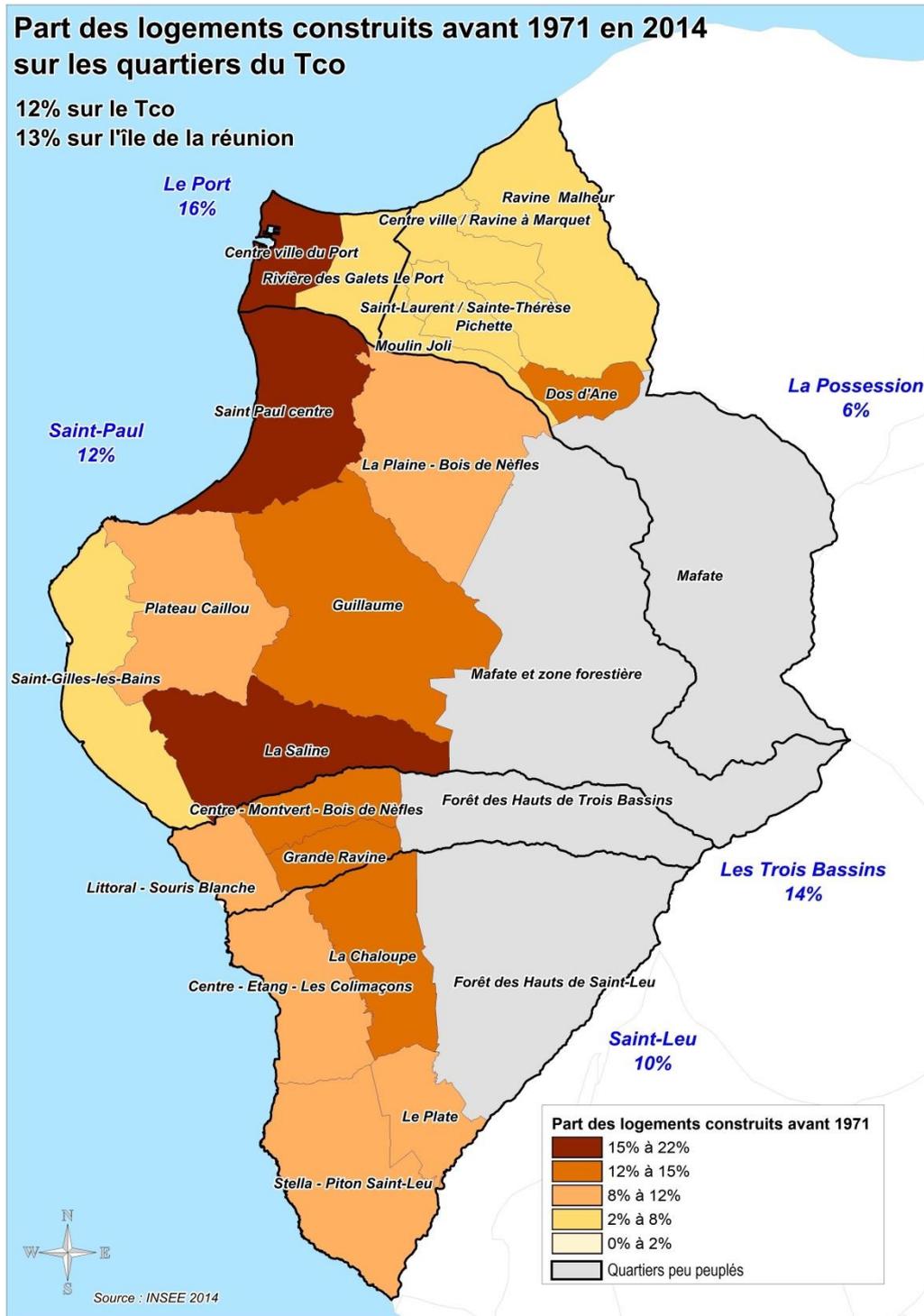


Sur Le Port, le parc de résidences principales est plus ancien sur le secteur littoral, tandis qu'à Saint-Paul, il est réparti entre le centre-ville et le quartier de La Saline. Sur les communes de La Possession, Trois-Bassins et Saint Leu, on compte davantage de logements datant d'avant 1970 sur les quartiers des hauts. Cependant, une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux au cours de la période des précédents PLH.

Les difficultés récurrentes rencontrées sur ces logements anciens sont souvent liés à des problèmes d'humidité, d'étanchéité ou encore de ventilation. 44% des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par des problèmes d'humidité, contre 23% en France Métropolitaine³. Les plus concernés seraient les logements construits avant 1999 et les logements des propriétaires non accédants et des locataires du parc social. Concernant la ventilation, elle se fait pour 70% des ménages réunionnais uniquement par ouverture des fenêtres et très peu de ménages déclarent l'existence d'une VMC dans leur logement (7%). Sur certains secteurs, notamment les zones montagneuses, la précarité énergétique est également existante avec des habitations peu performantes du point de vue des économies d'énergie.

La RTAA DOM, obligatoire depuis 2010, est adaptée à l'architecture des secteurs au climat tropical et améliore progressivement le confort des logements.

³ Source : Dossier INSEE La Réunion – janvier 2017



Même si le développement du parc de logements est globalement récent sur le TCO, une partie devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de réhabilitation et/ou de rénovation. L'enjeu sera notamment important au Port où le parc ancien datant d'avant 1971 attire de moins en moins les nouvelles populations.

Des actions fortes sur un parc potentiellement indigne très présent sur la côte ouest

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), validé par l'Etat, le TCO et les 5 communes membres, a pour objectif de mettre en place un plan d'actions de lutte contre l'habitat indigne cohérent à l'échelle intercommunale. Il contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire. Ces trois grands objectifs sont les suivants :

- Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne
- Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : l'auto-amélioration
- Promouvoir le renouveau des bourgs et des pôles citadins autour des lieux de vie solidaires

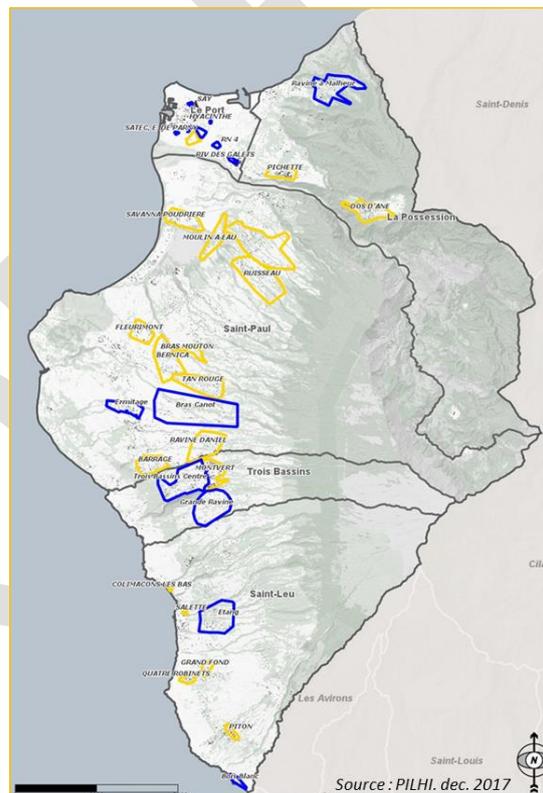
A travers le PILHI, le TCO a participé aux actions de repérage de logements insalubres sur l'ensemble des communes et a défini 19 secteurs d'interventions prioritaires en 2012, **étendus à 27 depuis 2016**. Lors de sa validation en 2012, le PILHI avait permis de recenser 9 000 situations d'habitat indigne sur l'ensemble du territoire ouest. **La réactualisation des données en 2016 a ensuite mis en évidence la présence d'environ 7 000 situations d'habitat indigne.**

Les différents sites font l'objet d'un suivi afin de quantifier les situations sorties de l'indignité sur le territoire ouest : Entre 2013 et 2016, 537 situations ont été traitées et/ou engagées, c'est-à-dire 33% des situations identifiées initialement. En 2016, 1 626 opérations ont été signalées ou engagées sur le TCO (secteurs prioritaires et guichet unique) dont 65% sur la commune de Saint-Paul. **En 2017, ce nombre a augmenté et est passé à 2 465 situations signalées ou engagées, dont 43% à Saint-Paul.** Ces situations correspondent majoritairement à des personnes isolées et aux minimas sociaux.

La grande majorité des situations d'indignité concerne l'habitat traditionnel (case en bois sous tôle), souvent situé dans les mi-pentes et sur les hauts. La résorption de l'habitat insalubre est depuis longtemps l'objectif majeur des politiques de l'habitat sur l'île de la Réunion, avec de nombreuses procédures de résorption de l'Habitat insalubre (RHI). L'insalubrité reste une problématique forte sur le département mais sa répartition territoriale est inégale : selon le rapport du mal logement de la Fondation Abbé Pierre, la moitié des logements indignes est concentrée sur 7 des 24 communes de la Réunion, avec des taux de logements insalubres supérieurs dans les microrégions de l'Ouest et du Sud.

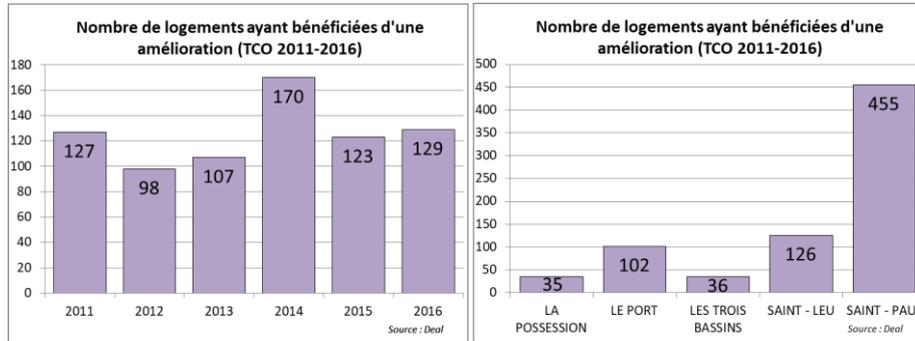
La difficulté réside notamment dans le fait que les occupants de ces habitations, sans acte de propriété, ne peuvent pas profiter des aides à l'amélioration, alors qu'il s'agit souvent de ménages aux revenus modestes et d'habitations en mauvais état. Sur ce point, la collectivité devra intervenir de manière plus soutenue, via le PILHI notamment.

Secteurs prioritaires du PILHI (2016-2019)

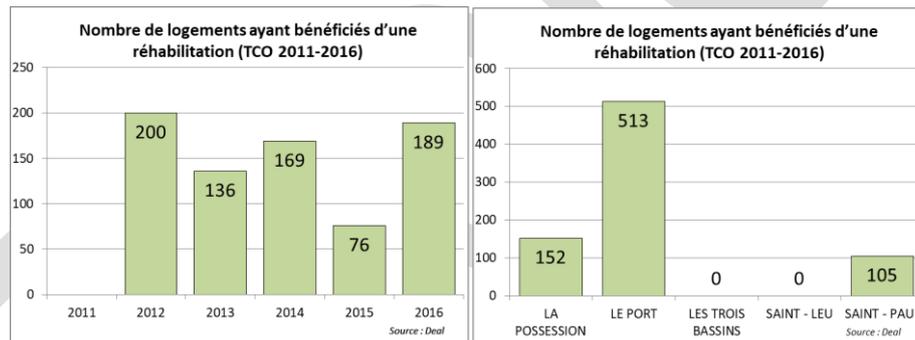


Les aides de l'Etat en faveur de l'amélioration et la réhabilitation

Entre 2011 et 2016, 1 524 logements ont bénéficiés de financement LBU pour des travaux d'amélioration, de rénovation ou de réhabilitation. Parmi eux, 754 logements, soit 125 par an en moyenne, sont concernés par des travaux d'amélioration ou de rénovation de l'habitat. L'intervention est un peu plus soutenue sur Saint-Paul (60% des dossiers pour 49% des RP), contre 17% à Saint-Leu, 14% au Port, 5% à Trois-Bassins et 4% à La Possession.



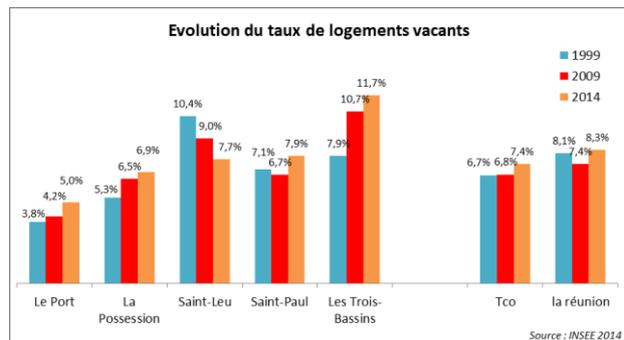
770 logements ont bénéficié d'un financement LBU pour la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux entre 2012 et 2016, avec une moyenne de 154 par an. Ces financements ont principalement concerné des logements situés sur la commune du Port (pour 67%), en lien avec un parc de logements plus ancien, et les communes de La Possession (20%) et Saint-Paul (13%).



3. Une vacance qui reste faible mais en hausse progressive

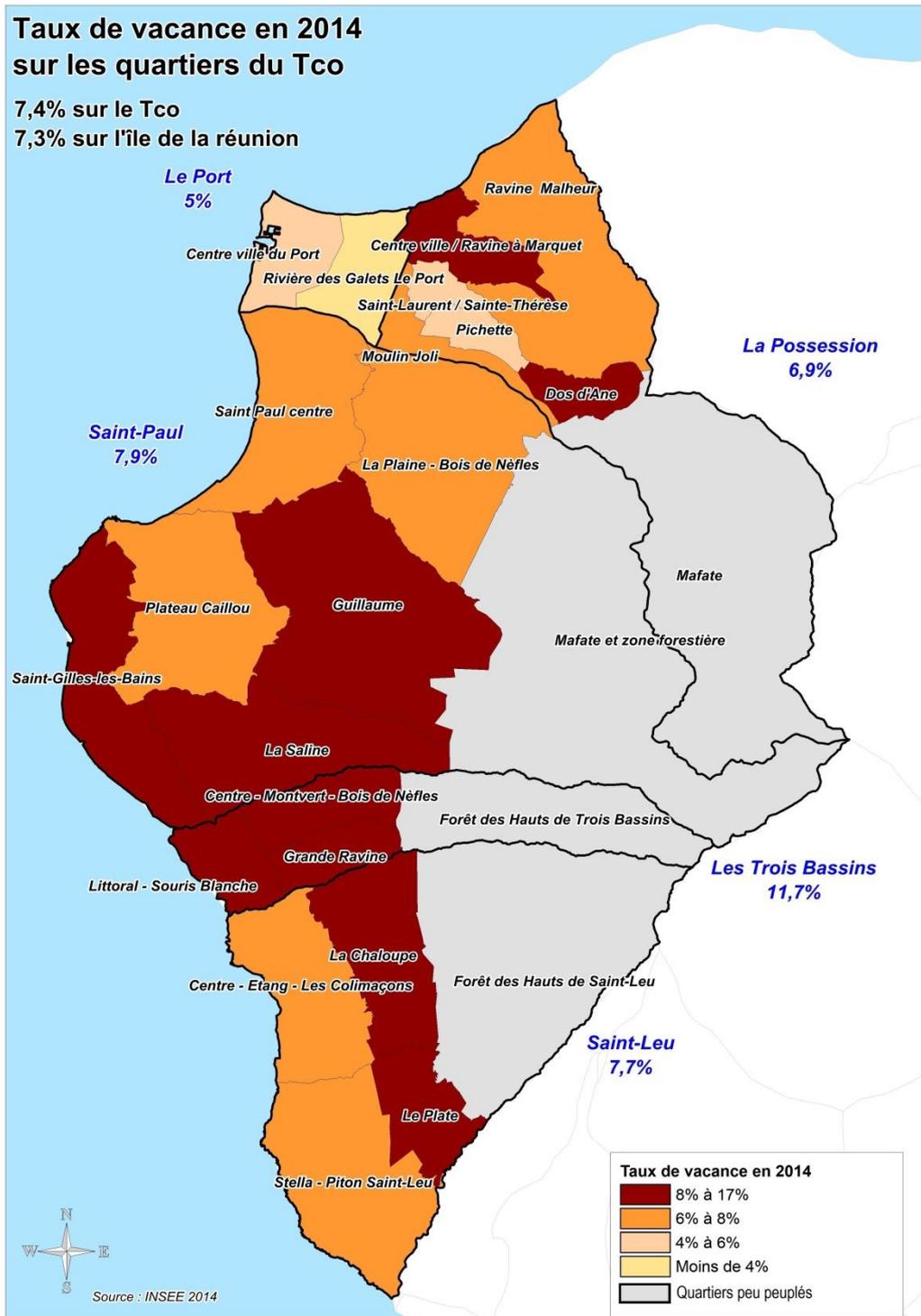
En 2014, 7,4% du parc de logement est vacant sur le TCO, soit 6 238 logements. Ce taux plus faible que celui observé sur le département (8,3% sur la Réunion) n'est pas « alarmant » et témoigne au contraire d'une pression plus importante sur le TCO.

Néanmoins, ce taux qui était stable entre 1999 et 2009 est en hausse depuis 2009, avec une moyenne de 175 logements vacants supplémentaires par an entre 2009 et 2014 à l'échelle du TCO.



Cette hausse se constate sur toutes les communes du TCO, à l'exception de Saint-Leu où la vacance diminue significativement depuis 1999, et de façon plus marquée à Trois-Bassins. La diminution du taux de vacance et l'augmentation importante du nombre de résidences secondaires sur Saint-Leu entre 2009 et 2014, témoignent de l'attractivité résidentielle croissante de cette commune.

Les taux de vacance constatés sur La Possession et Saint-Paul peuvent être considérés comme normaux pour permettre une bonne rotation sur le parc. Au Port, le taux de seulement 5% témoigne d'un marché du logement relativement tendu. A l'échelle infra communale, le littoral et les hauts sont les plus touchés par la vacance.



Malgré la hausse, on peut considérer le niveau de la vacance à l'échelle du TCO comme « normal » et n'appelant pas de dispositifs spécifiques pour la réduire.

En revanche, sur certains quartiers avec une vacance supérieure à 10% la vacance peut poser question :

- A la Saline à Saint-Paul (10% de vacance)
- A Centre – Montvert – Bois de Nèfles et Grande Ravine à Trois-Bassins (11% de vacance)
- A Littoral – Souris Blanche à Trois-Bassins (16% de vacance)
- A La Chaloupe à Saint-Leu (10% de vacance)

Sur ces quartiers, le taux de vacance peut conduire à une réflexion pour remettre une partie de ces logements sur le marché. Sans éléments précis, on sait néanmoins que les origines de la vacance sont multiples : état dégradé du logement, problème de succession et indivision, pour les logements les plus anciens mais également les produits en défiscalisation pour les plus récent. La vacance touristique sur la partie littorale de Trois Bassins peut expliquer en partie le niveau élevé sur la commune.

Des enjeux à relever

Enjeu n°3

- Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- S'assurer d'une programmation de logements en phase avec l'évolution du profil des habitants

Enjeu n°4

- Apporter un point de vigilance quant à la réhabilitation du parc ancien ou vieillissant
- Poursuivre les interventions sur le parc potentiellement indigne via le PILHI mais également avec des dispositifs complémentaires

Enjeu n°5

- Définir les modalités de « reconquêtes » du tissu existant permettant de renforcer les centralités des différents secteurs (centre-ville, bourg centre,...)
- Réduire la vacance sur les secteurs identifiés dans le diagnostic

IV. La demande de logement social sur le TCO

1. Volume et pression de la demande sociale

Un parc locatif social sous tension

Fin décembre 2016, le nombre de demandeurs d'un logement social ayant positionné une commune du TCO en 1^{er} choix était de 7 860. **Le dernier recensement fin décembre 2017 indique 8 318 demandes, soit 5,8% de demandes en plus que sur l'année précédente.**

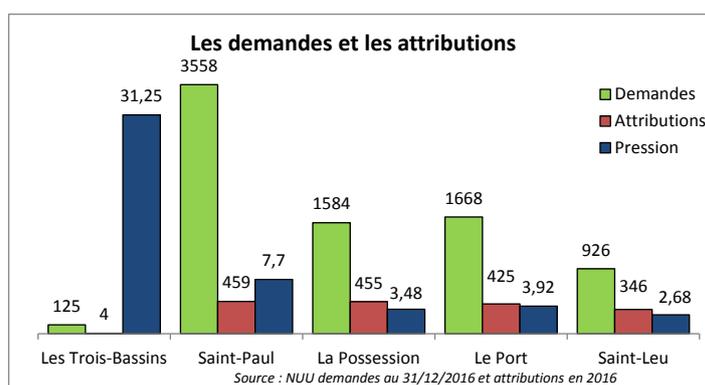
Cette demande est principalement endogène puisque 89% sont originaires du TCO. Parmi celles issues des territoires voisins, 275 viennent de la CINOR, 204 de la CIVIS et 100 de la CIREST.

Le nombre total de demandes a diminué de 2% au cours de l'année (la baisse est de 5% sur l'île). L'explication tient, entre autres, au fait d'avoir rationalisé l'enregistrement des demandes et éliminé en partie les doublons du fichier de la demande sociale.



Communes (source SNE à fin décembre 2016)	Demandes	Dont demandes de mutations	Attributions	Pression de la demande
Le Port	1 668	41%	425	3,9
La Possession	1 584	33%	455	3,5
Saint-Leu	926	15%	346	2,7
Saint-Paul	3 558	25%	459	7,7
Trois Bassins	125	11%	4	31,3
TCO	7 861	28%	1 689	4,7

Environ 1 700 attributions ont été réalisées entre janvier 2016 et décembre 2016 sur le TCO, soit une pression de 4,7 demandes par attribution (contre 4,1 à l'échelle nationale et 3,8 sur La Réunion). Ces 1 700 logements ont été attribués à des ménages originaires du TCO à hauteur de 94%. Si on retire les demandes de mutations internes (demandeurs occupant déjà un logement), la pression s'élève à 4,3 demandes pour une attribution, illustrant le caractère « tendu » du territoire.



La pression est plus élevée sur la commune de Saint Paul (7,7 demandes pour une attribution) et Trois Bassins (31,3 demandes pour une attribution), bien que sur cette dernière les volumes concernés soient très faibles et nécessitent de relativiser le constat. A l'inverse, elle est plus faible sur Saint-Leu (2,7 demandeurs pour une attribution). Elle est inférieure à la moyenne communautaire sur Le Port et La Possession mais reste importante (respectivement 3,9 et 3,5). **L'attente pour l'obtention d'un logement locatif social est en moyenne de 16 mois sur le TCO** alors qu'elle est de 11,5 mois pour la Réunion. L'attente moyenne est la plus longue pour Trois-Bassins à raison de 24 mois, et la plus courte à La Possession à raison de 12 mois.

2. Caractéristique de la demande sociale

Une demande largement endogène au TCO

La grande majorité des demandeurs souhaitent accéder à un logement locatif social sur leur commune de résidence, à l'exception de Trois-Bassins (seulement 41%) qui est fortement polarisée par Saint-Paul en lien avec son faible nombre de logements sociaux.

- 9% des Possessionnais souhaitent obtenir un logement social sur la commune du Port et 10% sur la commune de Saint-Paul.
- Une part non négligeable de Portoais (20%) souhaite habiter à la Possession, en lien également avec la notion de « bassin de vie » entre les deux communes
- Les Trois-Bassinois souhaitant quitter leur commune sont polarisés par Saint-Paul (37%), Saint-Leu (8%) et La Possession (6%), mais ils ne représentent qu'un petit nombre.
- Une partie des Saint-Leusiens souhaite avoir un logement à Saint-Paul (10%) et une autre partie est polarisée par les communes du Sud de l'île (13%).
- La demande à Saint-Paul est quasiment endogène avec une légère attraction vers La Possession (4%) et les autres communes de la Réunion (5%).

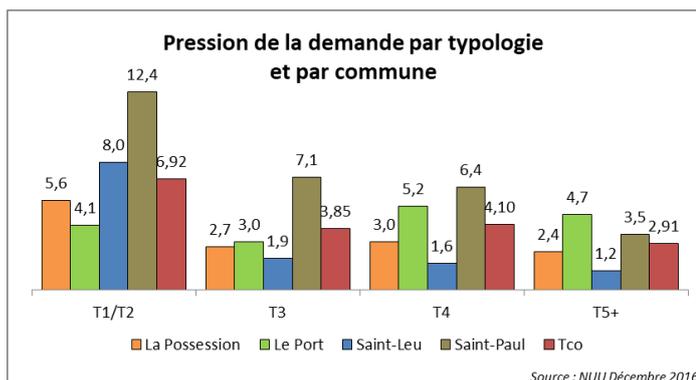
		Commune souhaitée					
		La Possession	Le Port	Les Trois-Bassins	Saint-Leu	Saint-Paul	Autres communes de la Réunion
Commune de résidence	La Possession	76%	9%	0%	1%	10%	5%
	Le Port	20% *	67% *	0%	1%	7%	5%
	Les Trois-Bassins	6%	2%	41%	8%	37%	6%
	Saint-Leu	1%	1%	1%	75%	10%	13%
	Saint-Paul	4%	2%	1%	2%	86%	5%
	Autres communes de la Réunion	1%	0%	0%	1%	2%	96%

Source : SNE au 31/12/2016

* Lecture : Parmi les demandeurs qui habitent Le Port, 20% souhaitent La Possession, 67% souhaitent rester sur Le Port.

Une pression plus élevée sur les petites typologies

A l'échelle du TCO, avec presque 7 demandes pour 1 attribution, la pression sur les petites typologies est la plus élevée. Elle est particulièrement importante à Saint-Paul avec une pression supérieure à 12,4. Cette plus forte tension concerne l'ensemble des communes à l'exception du Port où la pression sur les grands logements est légèrement plus importante. En ce qui

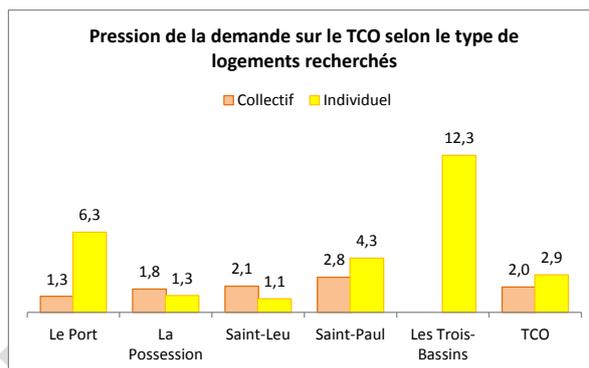


concerne Trois-Bassins, la pression observée n'est pas significative étant donné le très faible nombre de logements sociaux disponibles à la location sur cette commune. En effet, la pression est de 32 sur les T1/T2, 54 sur les T3, 33 sur les T4 et 6 sur les T5+.

La réalité de cette pression particulièrement élevée sur les petites typologies devrait conduire au développement de cette offre mais en intégrant la question de leur coût et de leur accessibilité financière : une partie des demandeurs, souvent avec de faibles ressources ne peut accéder à ces logements compte tenu du niveau de leur loyer. **Il conviendra dans le cadre du PLH de prendre en compte cette question qui soulève une potentielle inadéquation de l'offre avec le profil de la demande et pourrait ainsi amener une réorientation des objectifs de production.**

Ce constat renvoie également à l'enjeu de qualification de la demande : en effet, bien souvent, les partenaires évoquent une aspiration des personnes seules à habiter un logement disposant d'au moins une chambre alors que la politique d'attribution les oriente plus sur des studios ou des T1.

On peut citer l'exemple de la personne âgée vivant seule pour laquelle un T1 suffirait mais qui souhaite une plus grande typologie afin d'y recevoir ses petits-enfants et y mettre ses meubles.

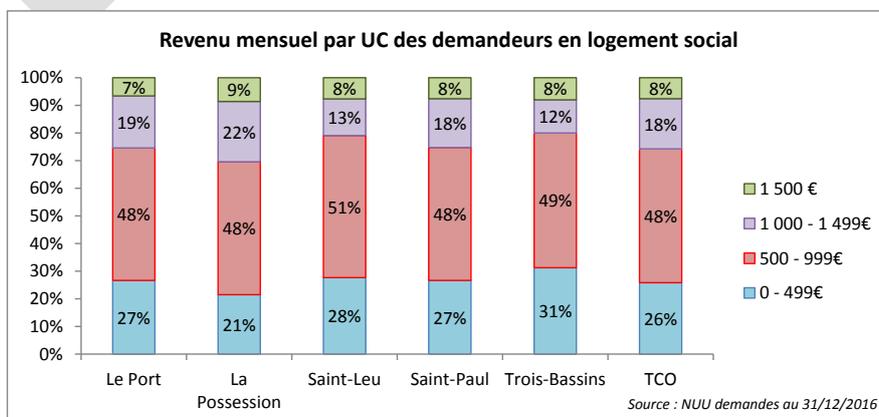


Il convient également de préciser que la pression est plus importante sur les logements individuels, notamment sur la commune du Port et de Saint-Paul.

Des demandeurs aux ressources globalement faibles

Près de 8 ménages sur 10 ont des revenus par Unité de Consommation inférieurs à 1 000€ /mois dont 26% inférieurs à 500 € / mois.

C'est sur La Possession que ces demandeurs modestes sont le moins représentés (représentant tout de même 70% des demandeurs bénéficiant de moins de 1 000€ / mois) alors qu'en proportion, les communes de Trois Bassins et de Saint-Leu sont les communes où ces demandeurs sont les plus représentés (80%).



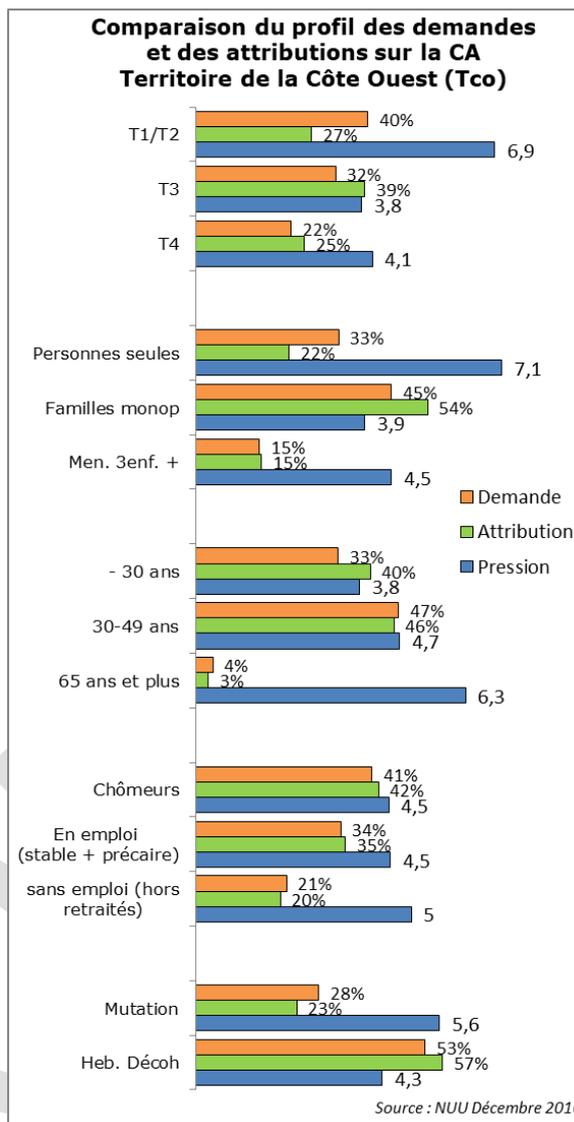
40% des demandes portent sur des petits logements (T1-T2), logements sur lesquels la pression est particulièrement élevée (6,9 contre moins de 4 sur les autres typologies). Cette forte demande pour les petits logements peut être reliée au profil des ménages demandeurs dont 60% sont composés d'une ou deux personnes dont 33% à vivre seuls mais également à l'offre disponible sur le territoire (25% de T1-T2 offerts à la location).

En lien direct avec la pression plus forte sur les petits logements, les personnes seules sont peu représentées parmi les attributaires, traduisant une satisfaction moins aisée de leur demande. A l'inverse la pression étant moins forte sur les grands logements, la demande des ménages avec enfants, y compris en ce qui concerne les familles monoparentales, est plus facilement satisfaite, à l'exception des ménages avec 3 enfants et plus.

Les attributions sont plus satisfaisantes pour les jeunes avec 40% d'attributaires de moins de 30 ans. La pression de la demande est légèrement plus importante pour les 30-49 ans. En revanche les personnes de plus de 65 ans rencontrent davantage de difficultés pour accéder au logement social.

Les demandeurs sans emploi ont une vraie difficulté pour se loger. Pour un ménage au chômage ou en emploi, la pression n'est « que » de 4,5 demandes par attribution, tandis que la pression est de 5 lorsque la personne de référence est sans emploi (sans être retraitée).

Les ménages en demandes de mutations⁴ sont peu nombreux sur le TCO. Ils ne représentent que 2 240 demandes (28% de la demande). Le taux de satisfaction pour cette catégorie de demandeurs est assez faible (pression de 5,6) en lien avec le caractère souvent moins « urgent » que pour les demandeurs en dehors du parc locatif social au moment de leur demande.



⁴ Les demandes de mutation impliquent que le ménage demandeur soit déjà locataire du parc social, et pas nécessairement sur le TCO, au moment de sa demande.

Des enjeux à relever

Enjeu n°6

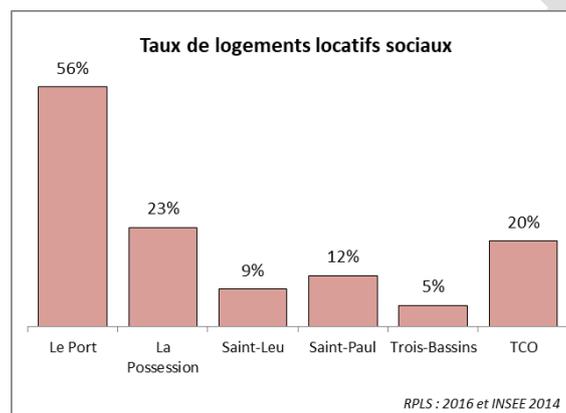
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour répondre à la forte pression sur l'ensemble des communes tout en veillant à une meilleure répartition entre quartier
- Accorder une place plus importante au développement de l'offre en petite typologie (T1-T2) en s'assurant de produire en partie une offre avec des loyers abordables
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages à l'intérieur du parc social pour répondre aux demandes de mutation
- Faciliter l'accès au parc locatif social pour les ménages aillant plus de difficultés à y accéder (personnes seules, ménages avec 3 enfants et plus, personnes de plus de 65 ans, personnes sans emploi,...)
 - ✓ Notamment via le travail engagé sur la réforme des attributions

V. L'offre de logements locatifs sociaux sur le TCO

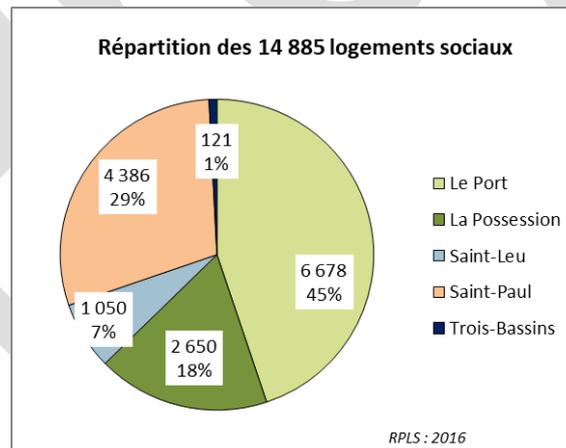
1. Un parc social très inégalement réparti sur le territoire

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social du Territoire de la Côte Ouest comprend 14 885 logements sociaux, soit 20% des résidences principales de l'agglomération. A l'échelle de l'île, le TCO est le 3^{ème} territoire le mieux doté de la Réunion après la CINOR (30%) et la CIREST (23%).

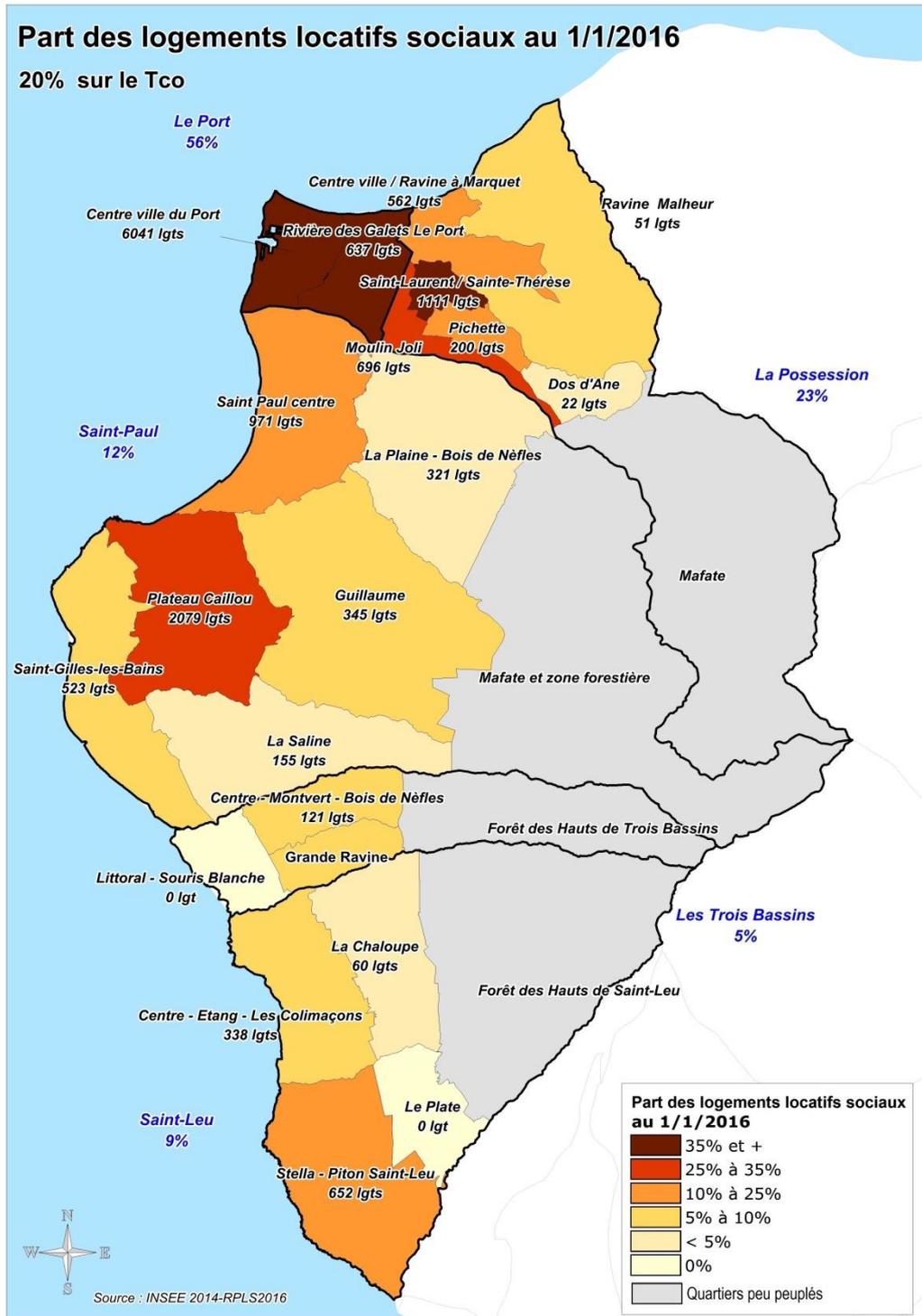
La répartition des logements publics sociaux est très inégale sur le territoire de la côte ouest. Alors que la ville du Port concentre près de la moitié de l'offre locative sociale de l'EPCI (45%), soit un taux de logements qui dépasse la moitié du parc de ses résidences principales (56%), cette part représente moins de 10% du parc sur les communes de Saint-Leu (9%) et Trois Bassins (5%).



En volume, Saint-Paul est la deuxième commune du TCO à proposer une offre locative sociale importante (29% des logements du TCO, pour 49% des logements) suivie de La Possession (18% de l'offre).



Un très grand nombre de quartiers en est encore très faiblement doté ou même dépourvu. C'est le cas de Littoral – Souris Blanche sur Trois-Bassins et Le Plate à Saint-Leu qui n'ont aucun logement social offert à la location. **A l'inverse, certains quartiers sont fortement dotés en logements sociaux** comme Plateau Caillou (27%) à Saint-Paul, Moulin Joli (27%) et Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (37%) à La Possession, ainsi que le Centre-ville (58%) et Rivière des Galets (38%) au Port, qui se positionnent parfois bien au-dessus des 25% pour certains.



Les cinq communes de l'agglomération sont soumises à l'inventaire SRU. Selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2017, trois communes sont déficitaires et donc soumises au rattrapage (Saint-Paul, Trois Bassins et Saint-Leu) pour un déficit total de 7 745 logements locatifs sociaux.

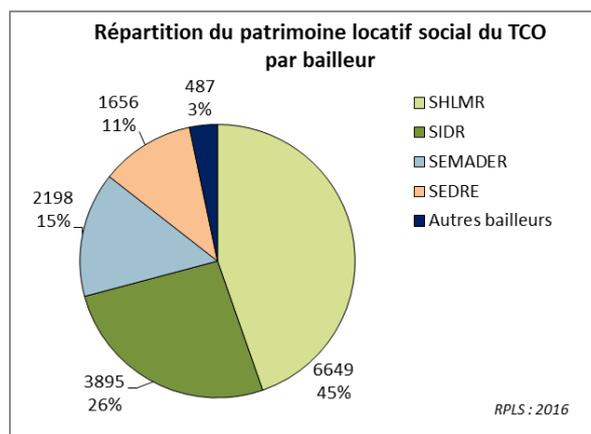
Inventaire SRU au 1er janvier 2017 consolidé		
Source : DPAUH		
Communes	Logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Le Port	7151	59,88%
La Possession	3029	25,01%
Saint-Leu	1395	10,80%
Saint-Paul	4877	12,55%
Trois-Bassins	123	4,87%
TCO	16575	21,15%

2. Caractéristiques du parc locatif social

Un parc principalement détenu par 4 bailleurs

97% du parc social est détenu par quatre bailleurs : la SHLMR, propriétaire de 45% des logements (6 650 logements), suivi de la SIDR (26% du parc, 3 900 logements), SEMADER (15%, 2 000 logements) et de la SEDRE (11%).

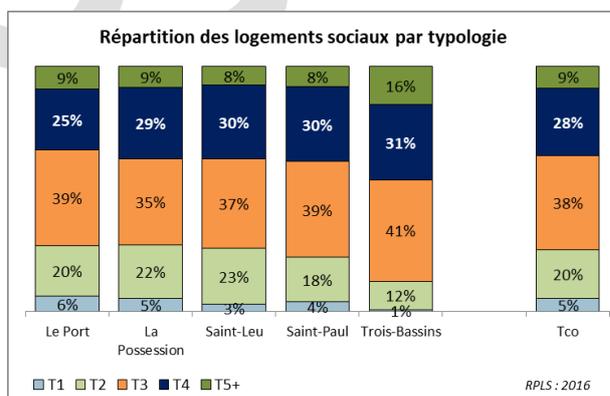
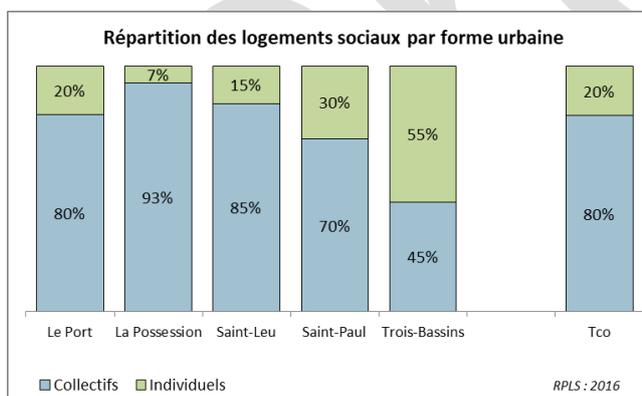
Pour la plupart des bailleurs, plus de 50% de leur parc se trouve en Quartier Politique de la Ville (QPV).



Bailleurs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2016)	QPV	% en QPV
SHLMR	6649	3 835	58%
SIDR	3895	2 038	52%
SEMADER	2 198	1 273	58%
SEDRE	1 656	888	54%
Autres (3 bailleurs)	487	208	43%

Une faible part de logements de petite taille

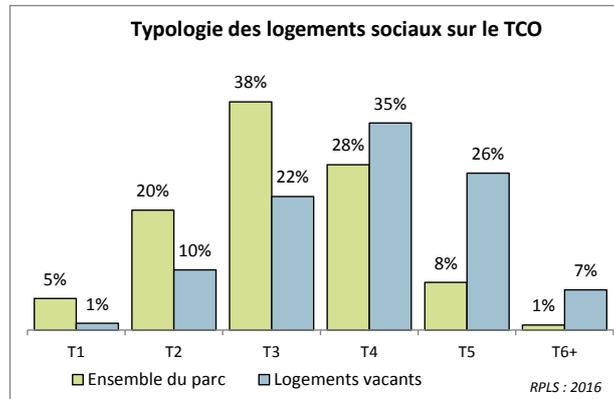
Sur le TCO, les T3 sont les plus nombreux représentant 38% de l'offre totale, suivis des T4 (28%), des T2 (20%), des T5 et plus (9%) et enfin des T1 (5%).



Les communes du Port et de La Possession se distinguent par une part légèrement plus importante de petites typologies (27%) que sur les autres communes. A l'inverse, les grands logements sont davantage représentés sur la commune de Trois Bassins (46% de T4 et +). C'est également cette commune qui présente les taux de logements individuels les plus importants (55% contre 20% en moyenne sur le TCO).

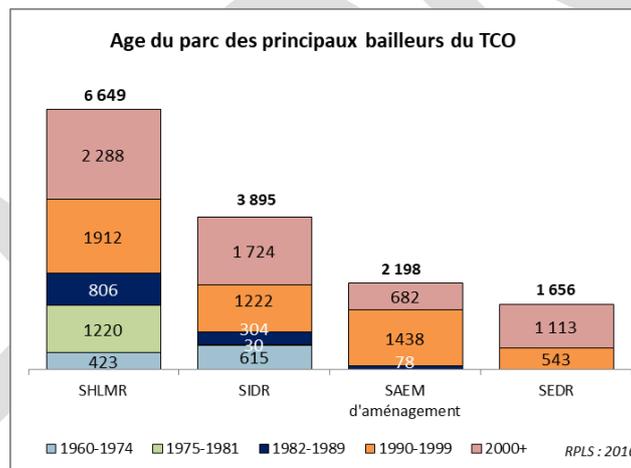
Avec 179 logements vacants, soit 1,2% des logements locatifs sociaux, le taux de vacance dans le parc social est très faible sur le TCO, illustrant le caractère tendu du secteur. Ce taux est globalement comparable sur toutes les communes à l'exception de Trois-Bassins où aucun logement n'est recensé comme vacants. Ce taux de vacance très faible se retrouve également à l'échelle du département.

Si l'on compare les typologies des logements vacants avec l'ensemble du parc, on constate une surreprésentation de la vacance pour les grands logements (68% des logements vacants sont des T4 et + pour 36% de l'offre en T4 et +). Le très faible taux de vacance sur les T1, T2 et T6+ témoigne d'une pression de la demande plus forte sur ces typologies.



Un parc locatif social relativement récent

La majorité du parc social est récent avec 76% du parc qui date d'après 1990. En revanche, une petite partie reste relativement ancienne puisque 16% du parc a été construit avant 1981, principalement sur la commune du Port. Cette offre est exclusivement détenue par la SHLMR et la SIDR, premiers bailleurs sociaux déployés sur l'Ouest.



8 591 logements, soit 60% du parc social, datent d'avant 2000, et 3 476 logements, soit 24% du parc social, datent d'avant 1990. Une partie de ces logements vieillissants n'est aujourd'hui plus adaptée. En effet cette offre ancienne montre un potentiel en termes d'amélioration, avec notamment des problèmes d'humidité récurrents. Des démarches ANRU sont engagées sur Le Port, dont un protocole de préfiguration NPNRU. Les Contrats de Ville et l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont également des outils permettant la gestion du parc. Sur le territoire de la côte Ouest, trois communes ont des contrats de ville élaborés pour les années 2015 à 2020.

3. 6 quartiers PLH marqués par une concentration de la pauvreté

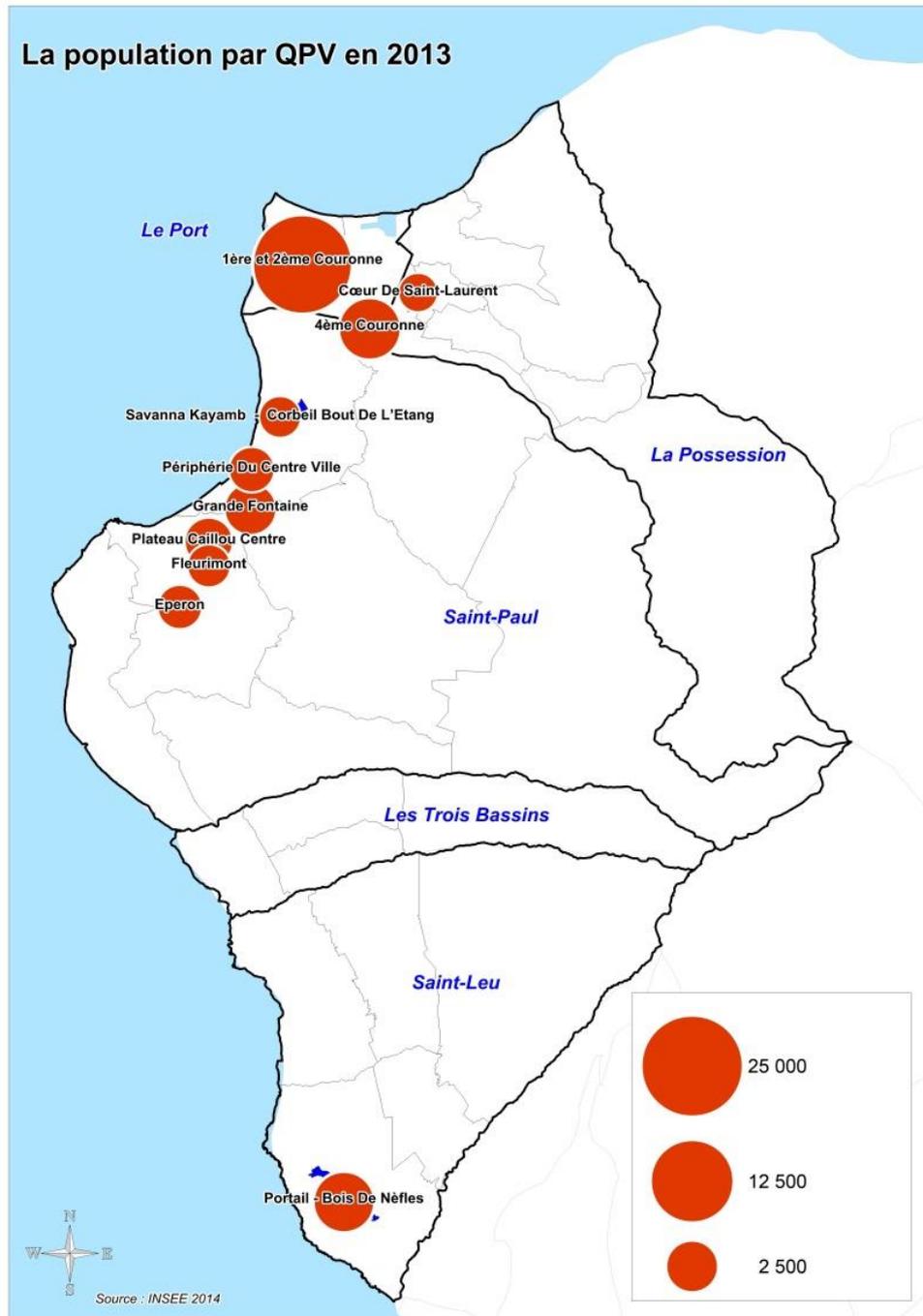
Le territoire compte 10 Quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). Les QPV sont « des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville

et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires.

En métropole, en Martinique et à la Réunion, ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants. L'identification des quartiers prioritaires a été réalisée à partir des données carroyées de l'Insee (source: RFL 2011). Une fois l'identification opérée, des échanges ont eu lieu avec les élus locaux afin de s'assurer de la cohérence du périmètre réglementaire du quartier prioritaire et, le cas échéant, l'ajuster.

Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'Outre-mer, rectifiés par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015. » (définition synthétique de l'INSEE, 2017).

Ces QPV sont localisés sur 4 quartiers du Cœur d'agglomération et sur les deux pôles secondaires. Ils regroupent à eux seuls 45 070 habitants, soit une densité de 8 420 habitants au km² et concentrent 55% du parc social public du territoire.



En cohérence avec les actions visant l'amélioration de l'offre (via des réhabilitations, de la démolition/reconstruction,...), le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'ensemble des communes et de leurs quartiers, le TCO s'est engagé, à travers l'élaboration de sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), sur une politique d'attribution visant également un meilleur équilibre du peuplement dans le parc locatif social. La Conférence Intercommunale du Logement du TCO devrait prochainement valider à la fois la CIA et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs au cours du second semestre 2018. Cet engagement du TCO s'aligne avec la philosophie des textes de lois qui offrent une place importante aux QPV en matière de logement. Cette place se retrouve dans la planification des PLH, en accord avec les objectifs de mixité et d'équilibre social portés par ce document.

Le PLH devra porter une attention particulière à ces différents QPV, notamment en matière d'égalité d'accès aux services et aux équipements publics (transports et mobilités, écoles, équipements sportifs et culturels, santé, etc.), d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique ; de sécurité et de prévention de la délinquance ; d'intégration des quartiers dans leur unité urbaine.

Un des enjeux forts pour les QPV sera de faire renaître leur attractivité, d'en faire la promotion auprès des habitants et de promouvoir des initiatives citoyennes qui permettent d'améliorer le cadre de vie. En effet, la plupart de ces quartiers souffrent d'une mauvaise image et sont en perte de population mais aussi d'attractivité et de sentiment d'appartenance de la part de leurs habitants.

		Nombre de logements	Construction de 1960 à 1984	Part de T1/T2	Part de T5	Population (2013)	Part sur la commune	Taux de vacance RP	Part des actifs
Le Port	4 ^{ème} Couronne	611	0%	27%	10%	4 511	13%	4%	58%
	1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne	5625	41%	26%	8%	23 426	66%	5%	68%
La Possession	Cœur De Saint-Laurent	361	0%	33%	6%	1 006	3%	4%	72%
Saint-Leu	Portail - Bois De Nèfles	447	0%	26%	11%	4 415	13%	8%	75%
Saint-Paul	Plateau Caillou Centre	681	2%	20%	11%	2 005	2%	4%	72%
	Fleurimont	206	2%	19%	6%	1 363	1%	4%	71%
	Eperon	163	0%	20%	7%	1 496	1%	6%	69%
	Grande Fontaine	180	0%	32%	6%	2 419	2%	4%	70%
	Savanna Kayamb - Corbeil Bout De L'Etang	97	0%	26%	10%	1 174	1%	5%	71%
	Périphérie Du Centre Ville	338	21%	22%	9%	1 547	1%	6%	65%

Les quartiers « 1^{ère} et 2^{ème} Couronne » au Port et « Périphérie du Centre-Ville » à Saint-Paul présentent la particularité d'être doté d'un parc social en partie ancien. Le taux de vacance est légèrement plus bas sur plusieurs de ces quartiers (un taux plus bas que la moyenne sur 9 des 10 quartiers) par rapport au parc de l'ensemble du TCO où il est de 7,4%. Ce constat témoigne d'une plus forte pression sur le parc de logements dans ces secteurs.

Des enjeux à relever

Enjeu n°7

- Mieux répartir l'offre locative sociale entre les différents quartiers dans une logique d'équilibre territorial, de mixité sociale dans les différents quartiers PLH
- Mettre en œuvre le travail engagé sur la réforme des attributions pour tendre vers un rééquilibrage du peuplement, notamment à travers :
 - ✓ les actions sur la stratégie de peuplement (CIL)
 - ✓ la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA)
 - ✓ le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)

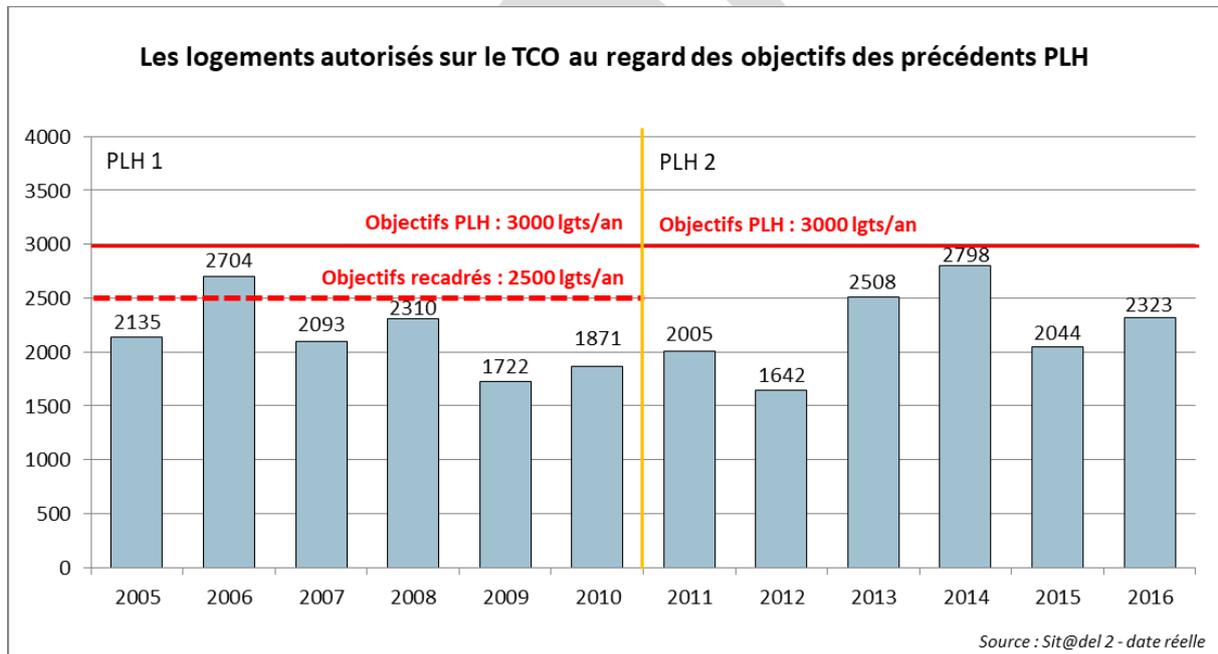
VI. Le marché du logement

1. Les dynamiques de construction de logements

Une production de logements qui augmente sur la période récente

Alors que la production était d'environ 2 400 logements par an entre 2003 et 2008, le rythme de construction s'est affaibli après 2008 avec l'essoufflement de la défiscalisation sur le logement libre. La baisse s'est poursuivie avec un nombre d'autorisations qui est passé sous la barre des 2 000 logements autorisés par an entre 2010 et 2012. Après 2013, leur nombre est reparti à la hausse, à **2 380 logements autorisés par an en moyenne sur les 3 dernières années du PLH2 (contre 2 050 sur les 3 premières années du PLH2)**. A Noter qu'à partir de 2016, le SCoT prévoit en moyenne 1 800 logements supplémentaires par an sur le TCO, soit de nouveau une baisse de la production.

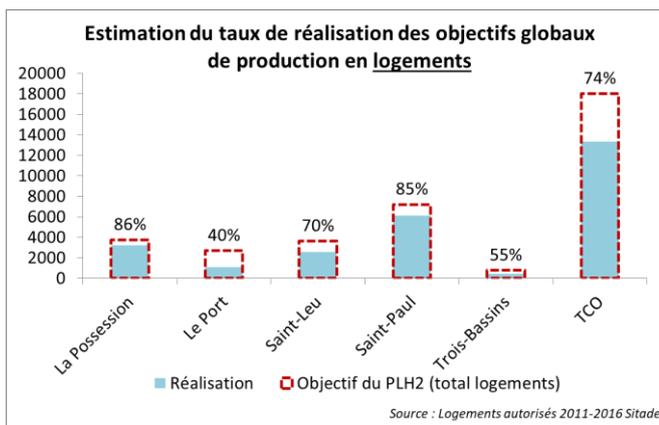
Au total, 12 835 logements ont été autorisés au cours du PLH1 et 13 320 au cours du PLH2. Sur les deux PLH, on peut se rendre compte que l'objectif de 3000 logements à produire n'a pas été atteint même si sur certaines années la tendance s'en rapproche, notamment en 2013 et 2014. Le foncier de plus en plus rare et cher et la réalisation des opérations d'aménagements d'ensemble (type ZAC ou RHI,..) constituent des freins qui influent fortement sur la faisabilité des projets résidentiels pour les constructeurs. De fait, le développement de l'offre s'inscrit plutôt dans une logique d'opportunité suivie par les acteurs au détriment d'une véritable stratégie basée sur les objectifs du PLH.



Dans l'Ouest, si la demande en foncier continue à s'accroître tandis que le gisement correspondant (et accessible) continue de diminuer, il est inévitable que le prix du foncier augmente. Une des solutions pour répondre au défi foncier pourrait consister à augmenter les densités et donc à diminuer le poids du coût foncier dans les bilans de sortie des opérations. En effet, le SCoT, dans son orientation O8, préconise « la détermination de densités d'aménagement minimales : au moins 50 logements par hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine », localisations qui correspondent à 75-80% des localisations définies par le SCoT dans son orientation O5.

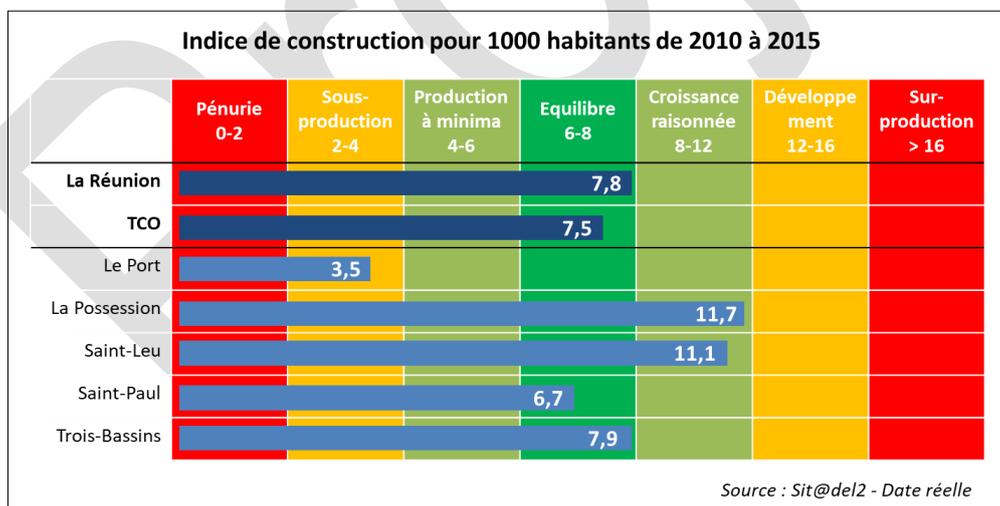
D'importantes disparités de production

Aucune commune n'a atteint son objectif de production de logements fixé par le PLH2 (2011-2016). Les communes de Saint-Paul et de la Possession s'en rapprochent légèrement, et Saint-Leu dans une moindre mesure. En revanche, la commune de Trois-Bassins n'a rempli que la moitié de son objectif de production et Le Port seulement 40%.



L'indice de construction entre 2010 et 2015 sur le TCO est de 7,5 logements construits par an pour 1 000 habitants. Cet indice est de 7,8 sur le département de la Réunion. La dynamique de construction sur le TCO correspond à une croissance dite équilibrée, ce qui semble cohérent au regard de la croissance démographique qui se ralentit.

De même, en lien avec les dynamiques démographiques des communes, le Port, qui perd en population, a un indice de construction très faible, insuffisant pour permettre son développement. Inversement, Saint-Leu et La Possession, communes les plus attractives, ont un indice bien au-dessus de la moyenne du territoire tandis que Trois-Bassins et Saint-Paul ont des indices plus modérés, légèrement en dessous de la moyenne. Afin de répondre aux objectifs du SCoT qui visent à renforcer le cœur d'agglomération, il s'agira de développer la construction de logements sur le Port, aujourd'hui nettement insuffisante.

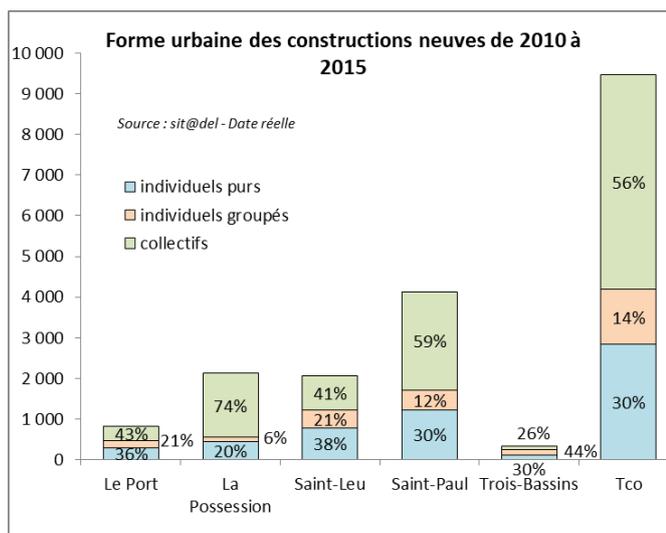


Nombre de logements autorisés par an pour 1000 habitants :

A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné, puisqu'il permet de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (changement d'usage, démolitions, etc.) Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petits territoires car même un faible nombre de logements commencés peut engendrer un indice très fort.

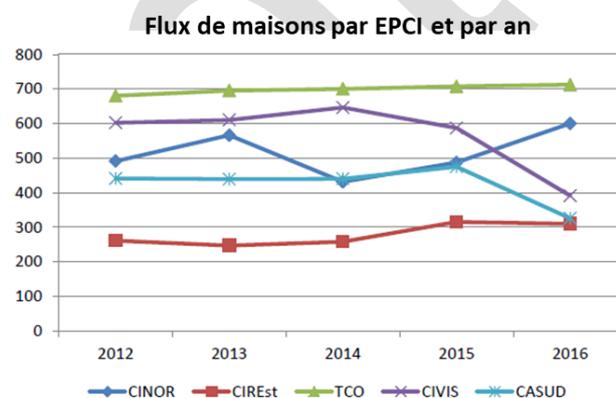
Une prédominance du collectif dans la production de logements

A l'échelle du TCO, 56% de la production ont été réalisés sous forme de collectif entre 2010 et 2015. Malgré un territoire majoritairement marqué par la prédominance de la maison individuelle. 14% ont été réalisés en individuel groupé et 30% sous forme de construction pour soi, en individuel pur.



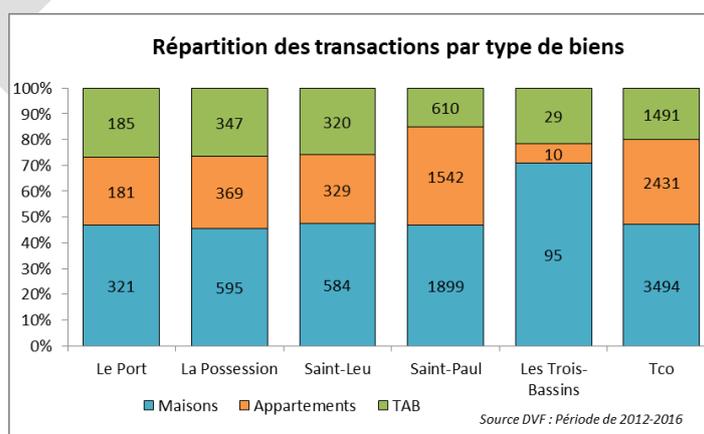
2. Le marché de l'accession

Le TCO est le premier territoire de La Réunion en matière de ventes de maisons. Entre 2012 et 2016, 7 416 transactions ont été enregistrées sur le TCO, dont 55% sur la commune de Saint-Paul. La moitié des 1480 transactions effectuées par an ont concerné des maisons, environ 30% ont concerné des appartements et environ 20% des terrains à bâtir.



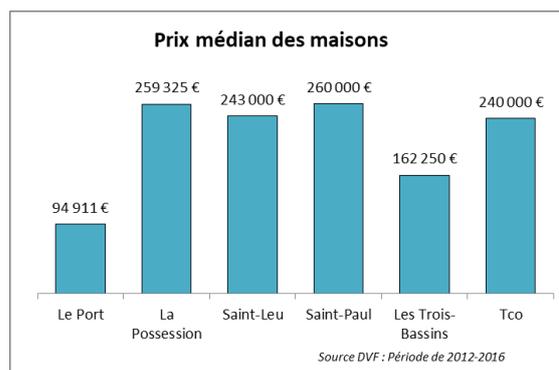
Source : Agorah, OTIF. Données DVF 2012-2016

Sur l'ensemble des communes, la part de transactions concernant les maisons est majoritaire, et plus particulièrement sur Trois-Bassins où cette part représente plus de 70% des transactions. Sur Saint-Paul, la part de transactions concernant les appartements est légèrement supérieure à la moyenne (40% des transactions) en lien certainement avec l'offre de logements dédiés au tourisme.



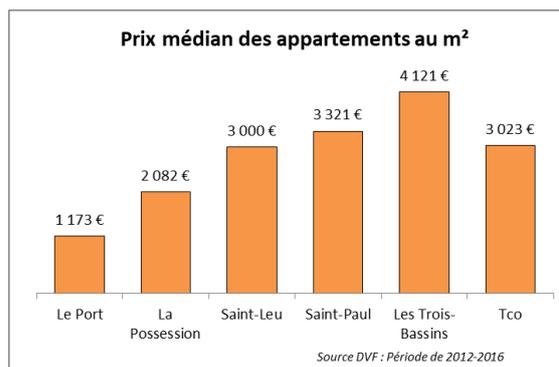
Ces chiffres sont en lien avec ce que nous avons observé plus haut et les modes d'occupation existant sur ces communes : un habitat majoritairement pavillonnaire sur l'ensemble des communes, plus particulièrement à Trois-Bassins, et un peu moins sur Le Port et La Possession.

Les prix médians des maisons sont plus élevés sur les communes de La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul (entre 250 000 et 260 000 €). **Ces prix témoignent de la tension du marché local : des biens demandés sur ces trois communes, en lien avec une population aux revenus plus élevés.** Tandis que sur les Trois-Bassins et Le Port, le prix médian des maisons est moins élevé, respectivement 160 000€ et 95 000€, malgré un nombre de transactions important, **en lien avec une population**

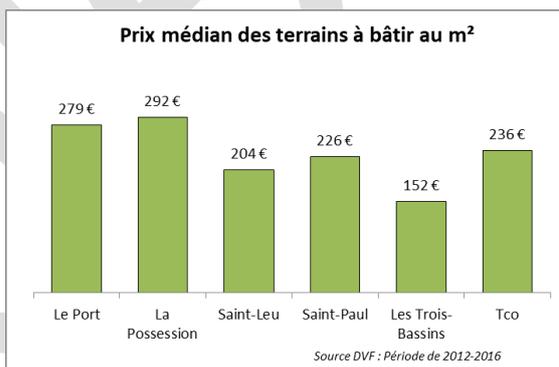


aux ressources financières moins élevées au Port et une situation géographique plus contraignante sur les hauts à Trois-Bassins.

Les prix des appartements sont les plus élevés à Trois-Bassins, du fait de la tension du marché sur ce type de bien présent sur le quartier Littoral-Souris Blanche en grande majorité. En revanche, ils sont inférieurs sur les autres communes, et plus particulièrement au Port qui concentre davantage d'appartements anciens et de petite typologie.



Les terrains à bâtir sont plus accessibles sur les communes des Trois-Bassins, en lien avec sa géographie, et sur Saint-Paul et Saint-Leu, les communes les plus vastes du TCO.

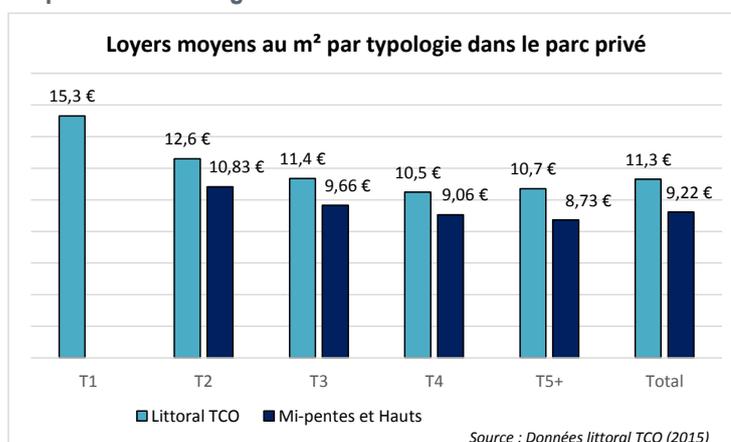


Le prix médian des terrains à bâtir sur le TCO est de 236€/m² en 2016, résultant d'une très forte augmentation depuis 2014. Les prix médians des terrains à bâtir sont plus élevés sur Le Port et la Possession, en lien avec leur proximité des équipements et des aménités urbaine. Même si le volume est faible, les valeurs des terrains contrastent largement avec celles des biens immobiliers sur le Port.

3. Le marché du logement au regard de la capacité financière des ménages

Le marché locatif privé inaccessible pour une partie des ménages

Selon l'observatoire des loyers, le territoire du TCO affiche un loyer médian dans le parc privé de 10,70€ / m² en 2015. Les loyers sont classiquement les plus élevés sur les plus petites typologies, et sur les logements du littoral (environ 2€/m² de plus que les loyers à typologie égale sur les hauts et mi-pentes).



La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages (voir tableau ci-dessous). Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour les petits et grands ménages aux revenus les plus faibles, et en particulier les 40% les plus modestes, qui n'ont pas accès au parc locatif privé. A partir du 4^{ème} décile, les familles commencent à trouver une offre plus abordable.

Parc locatif au prix du marché inaccessible

Loyer maximum (1/3 des revenus)	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	45 €	147 €	221 €	308 €	428 €	552 €	765 €	1 097 €
2 personnes	19 €	187 €	309 €	434 €	566 €	752 €	998 €	1 327 €	1 900 €
3 personnes	19 €	219 €	378 €	523 €	704 €	901 €	1 153 €	1 497 €	2 087 €
4 personnes	70 €	311 €	498 €	663 €	846 €	1 071 €	1 349 €	1 737 €	2 375 €
5 personnes et +	2 €	231 €	403 €	554 €	718 €	916 €	1 169 €	1 535 €	2 188 €
Ensemble des ménages	0 €	163 €	295 €	441 €	589 €	779 €	1 017 €	1 347 €	1 953 €

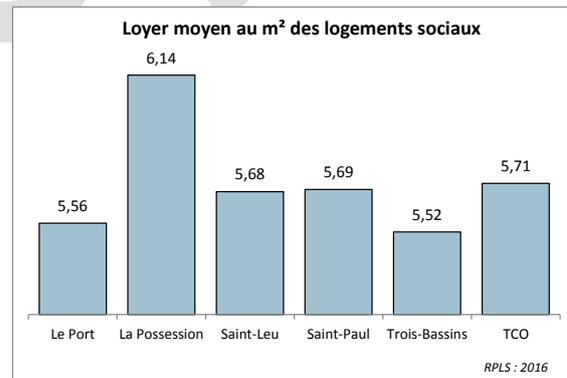
L'analyse par décile permet de décomposer la population en 10, selon les déciles de revenus des ménages, par taille de ménage.

Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjugue le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m² dans le privé) des logements correspondant (studio pour une personne, T2 pour 2 personnes, T3 pour 3, etc.).

En rouge, le montant maximum que peut consacrer le ménage au paiement du loyer est inférieur à 0,5 fois le loyer moyen estimé sur le marché, en orange entre 0,5 fois et 1 fois, en jaune entre 1 et 1,5 fois et en vert supérieur à 1,5 fois

Près de 60% des ménages éligible au parc locatif social

Au global, le loyer moyen des logements sociaux sur le littoral du TCO au 1er janvier 2016 s'élève à 5,7€/m² de surface habitable, sans les charges. Ils sont comparables au prix pratiqués en moyenne sur l'île (5,8€/m²). A noter que le loyer moyen ne prend pas en compte les charges, souvent élevées notamment dans le parc récent.



Des écarts sont constatés en termes de loyers. Ils sont plus élevés sur La Possession (6,14€/m²) en lien avec un parc qui s'est développé plus récemment.

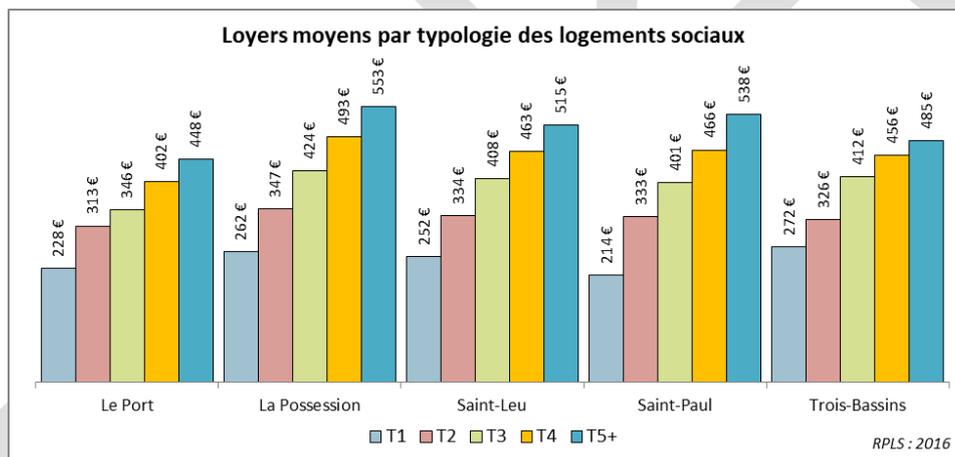
Ce sont les communes du Port et de Trois Bassins qui proposent les loyers les moins élevés. **A titre de comparaison, un logement locatif privé se loue en moyenne à 11,26€/m² sur le littoral du TCO et 9,22€/m² sur les Mi-pentes et les Hauts.** Ces constats sont à relier, entre autres, à l'ancienneté du parc et aux financements proposés. En effet, les communes où les loyers proposés sont les plus faibles correspondent aux secteurs où le parc est le plus ancien. A noter toutefois que le loyer moyen le plus bas est à Trois Bassins, alors que le parc s'est intégralement développé après 1990 en LLS. A l'inverse, La Possession se démarque avec le loyer moyen le plus élevé, en lien avec un parc récent et une proportion de PLS plus importante.

Le tableau suivant présente une répartition des ménages du TCO par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non au logement social et selon les différents types de financements (LLTS, LLS et PLS). **On observe que 54% des ménages (au moins 40 700 ménages) sont éligibles au LLS et qu'au moins 44% (au moins 33 100 ménages) sont éligibles au LLTS.** Quant au PLS, il concerne une faible part des ménages, correspondant à ceux qui ont plus facilement accès au logement privé du fait de leurs revenus.

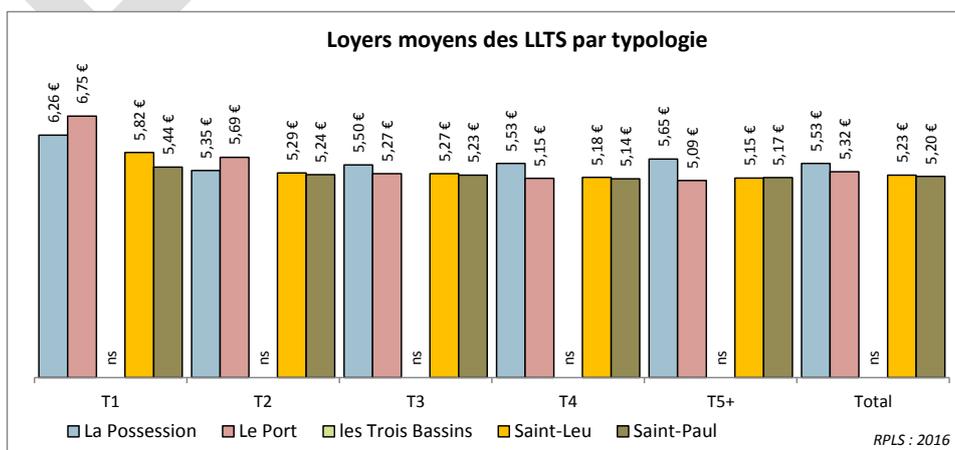
Estimation des revenus mensuels	Eligibilité				Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
	LLTS	LLS	PLS	Libre					
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €
Ensemble des ménages	0 €	489 €	886 €	1 322 €	1 768 €	2 338 €	3 051 €	4 042 €	5 860 €

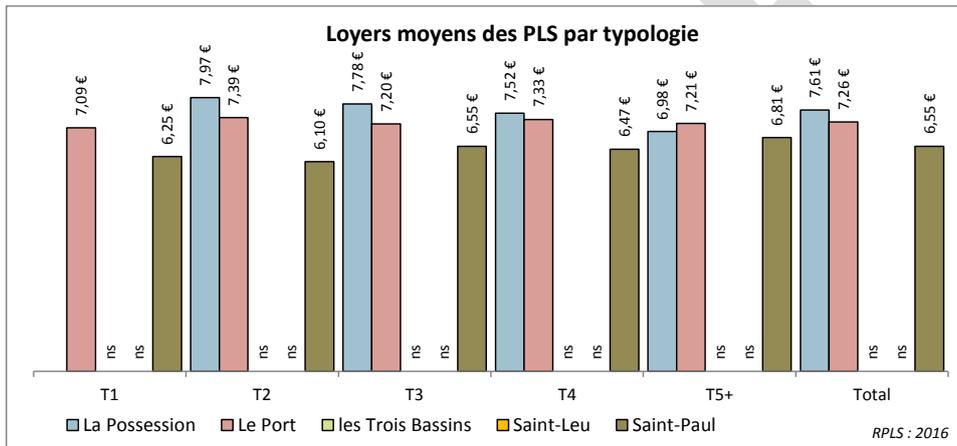
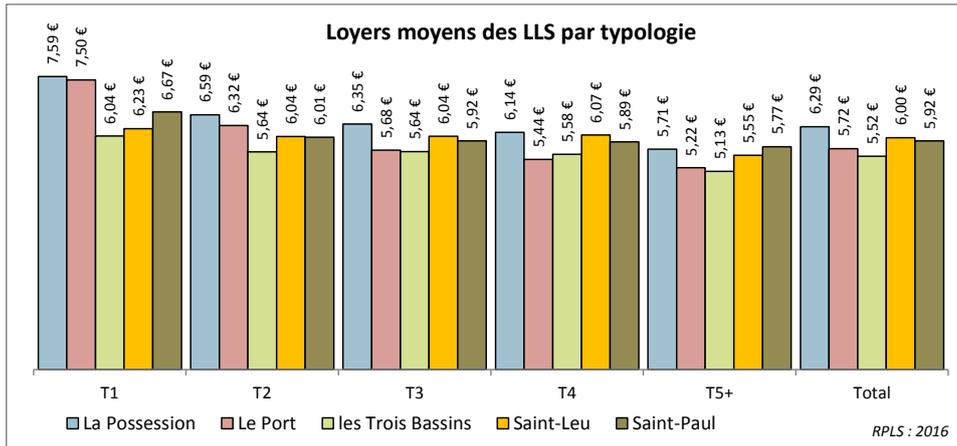
Source : Insee 2011

La part du loyer pèse dans le revenu mensuel moyen des ménages les plus pauvres, y compris dans le parc social. En effet, pour les 3 premiers déciles, les loyers représentent plus d'1/3 de leurs revenus mensuels. Par ailleurs, il est très difficile (voire impossible) de passer d'une offre sociale à une offre locative dans le privé compte tenu des écarts de loyers.



Les loyers sont répartis comme suit selon les différents modes de financement :





'NS' a remplacé ici les données non significatives, notamment dans le cas d'une sous-représentation de cette typologie de logement social sur la commune. C'est le cas par exemple pour les PLS à Trois-Bassins et Saint-Leu, et en LLTS à Trois-Bassins.

En revanche, les loyers de LLS à Trois-Bassin sont systématiquement les moins élevés du TCO, en particulier sur les petites typologies (T1/T2). Le Port propose une offre en LLS et LLTS plus abordable sur des typologies plus grandes (T3 et plus). Les écarts entre communes sont plus élevés sur les petites typologies et sur les PLS.

Un très grand nombre de ménages éligibles à l'accession aidée :

Avec une capacité d'emprunt théorique sur 20 ans sans apport, seuls les ménages à partir du 7^{ème} décile de revenu peuvent envisager l'achat d'un appartement dans le marché libre sur le TCO. Au regard de cette capacité d'emprunt sur 20 ans, force est de constater que même parmi les appartements les moins coûteux, une partie très importante des ménages n'a pas les moyens d'accéder au marché de l'acquisition dans le libre.

Prix des appartements

	Surfaces moyennes	1er quartile	Médiane	3ème quartile
T1	32 m ²	75 040 €	96 736 €	121 440 €
T2	48 m ²	112 560 €	145 104 €	182 160 €
T3	68 m ²	159 460 €	205 564 €	258 060 €
T4	90 m ²	211 050 €	272 070 €	341 550 €
T5+	129 m ²	302 505 €	389 967 €	489 555 €

Source : DVF

Annuités	20
Taux hors assurance	1,6%
Assurance	0,5%

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Capacité d'emprunt théorique sur 20 ans	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	8 700 €	28 600 €	42 900 €	59 800 €	83 100 €	107 200 €	148 700 €	213 200 €
2 personnes	3 700 €	36 400 €	60 100 €	84 300 €	110 100 €	146 200 €	194 000 €	257 800 €	369 200 €
3 personnes	3 700 €	42 500 €	73 500 €	101 600 €	136 900 €	175 000 €	224 100 €	290 900 €	405 500 €
4 personnes	13 600 €	60 500 €	96 800 €	128 800 €	164 500 €	208 100 €	262 200 €	337 600 €	461 500 €
5 personnes et +	300 €	44 800 €	78 400 €	107 700 €	139 500 €	177 900 €	227 100 €	298 300 €	425 100 €

Le PTZ peut répondre à une large partie de la population puisque tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au 6^{ème} décile peuvent, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété, y prétendre. Les ménages de 1 personne y ont accès jusqu'au 7^{ème} décile, et les ménages de 5 personnes et plus jusqu'au 8^{ème} décile. Ainsi, ce sont environ 76% des ménages qui sont en capacité d'accéder à la propriété avec le PTZ.

Le PSLA est éligible aux ménages ayant des revenus en dessous du 6^{ème} décile, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété dans les niveaux de prix développés en PSLA. Les ménages de 1 et 5 personnes et plus peuvent y prétendre jusqu'au 7^{ème} décile.

Quant au LES, peuvent y prétendre les ménages dont les revenus sont inférieurs au 6^{ème} décile (7^{ème} pour les ménages de 1 et 5 personnes et plus). La loi de finances 2018 a supprimé le dispositif d'aide personnalisé au logement pour les accédants à la propriété. Cela pose d'importantes questions liées à la production de LES sur le TCO. Avec cette évolution récente, une partie des bénéficiaires ne pourra plus aller jusqu'au bout de leur projet et devront se réorienter vers le parc locatif social. Par ailleurs, la majorité des partenaires considère qu'en réalité, l'ensemble de l'appareil de production (montage du dossier, modalités et mécanisme de financement, stabilité des ménages dans le temps long de la procédure, opérateurs, foncier etc...) de ce produit - spécifique aux départements d'outremer, imaginé dans les années 80 - est en difficulté depuis plusieurs années déjà. On peut donc légitimement se demander s'il est encore adapté aux publics du territoire.

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €

Source : Insee 2011

4. Arbre des choix en matière de logement dans l'Ouest

28% des ménages ont un parcours résidentiel très difficile sur le TCO

L'arbre des choix permet de mettre en lumière les difficultés rencontrées par certains ménages pour se loger au cours de leur parcours résidentiel.

Taille du ménage	Niveau de ressources	Locatif social (LLTS/LLS) 5-6€/m ²	Locatif intermédiaire (PLS) ≈ 7€/m ²	Locatif privé ≈ 11€/m ²	Accession aidée ≈ 155 000€	Accession Bon marché ≈ 170 000€	Accession Milieu de gamme ≈ 220 000€	Accession Haut de gamme ≈ 280 000€
1 personne	Faible				-	-	-	-
	Moyen				-			
	Haut	-			-			
2 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
3 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
4 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
5 personnes et +	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-						

Légende			
Faible	3 premier déciles de revenus		Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais très longs, déficits, prix,...
Moyen	4-5-6ème déciles de revenus		Difficile de trouver faute d'offre, de produits et de prix,...
Haut	7-8-9ème déciles de revenus		Possible
		-	Non concerné

La mise en relation de l'offre existante avec les capacités financières des ménages met en évidence que les ménages aux ressources faibles et moyennes, correspondant aux 6 premiers déciles de revenus, ne disposent pas d'une offre adaptée pour un parcours résidentiel complet.

Se loger dans le **parc locatif social (LLTS/LLS)** est très difficile pour les ménages de 1 et de plus de 5 personnes avec tous types de revenus, et difficile pour les ménages de 2, 3 et 4 personnes aux revenus moyens. La pression sur le parc social est importante et le prix du locatif intermédiaire (PLS) est trop élevé pour que les ménages passent d'un segment de produits à un autre.

Le **parc locatif intermédiaire (PLS)**, qui s'est développé sous l'effet des régimes de défiscalisation, est difficilement abordable pour la plupart des ménages. Le manque de logements locatifs sociaux et la forte pression du marché oblige les ménages aux revenus moyens à se loger **dans le parc privé** au prix d'un taux d'effort très élevé.

Les produits en **accession aidée** sont trop peu nombreux sur le territoire et ne répondent qu'à une fine catégorie de ménages aux revenus moyens (hors personnes seules). La disparition récente du produit LES et la diminution du Prêt à Taux Zéro a pour conséquence d'exclure une part importante des ménages aux capacités financières incompatibles avec les prix du marché de l'accession libre.

Des enjeux à relever

Enjeu n°8

- S'assurer de la bonne volumétrie de logements à produire pour répondre aux besoins, évolutions démographiques, tendre vers l'objectif de 1800 logements fixé par le SCoT
- Se doter des outils et moyens pour mettre en œuvre ces objectifs territorialisés en adéquation avec l'armature urbaine définie

Enjeu n°9

- Définir les moyens à mobiliser pour renforcer l'offre locative sociale et plus globalement une offre plus accessible
 - ✓ En intégrant le nécessaire rééquilibre à trouver entre les quartiers et entre les communes
 - ✓ En maîtrisant la production en diffus
 - ✓ En s'assurant de la sortie des opérations d'aménagement

VII. Le marché du foncier : La suroffre foncière de l'Ouest

1. Un décalage entre la stratégie règlementaire et opérationnelle pouvant entraîner une inadéquation de l'offre produite

Une discordance entre les objectifs de planification et la réalité des constructions liée aux contradictions entre les documents d'urbanisme (SAR, SCOT, PLU, PLH, ...).

Au titre du foncier rendu disponible dans les 5 PLU, ont été recensés 7 229 ha d'espaces urbains de référence ont été identifiés par le SCoT, dont des espaces urbains à densifier (U pour l'essentiel) de 5 988 ha, et des espaces d'urbanisation prioritaire (AU & NA pour l'essentiel) de 1 241 ha.

En 2014, 1985 hectares sont disponibles à l'ouverture à l'urbanisation au sein des espaces urbains de référence reconnus par le SCoT, répartis pour 1023 hectares en Espace Urbain Prioritaire et pour 753 hectares en Espace Urbain à Densifier (SCOT2016). Le potentiel disponible dans les espaces urbains reconnus par le SAR et le SCoT1 sont abondants. Ils sont largement suffisants, en termes d'analyse quantitative, pour répondre aux besoins d'urbanisation à venir ces prochaines années.

Les travaux du SCOT en 2016 ont noté que le potentiel foncier disponible pour la densification résidentielle, est près de 4 fois supérieure aux besoins. A cette suroffre foncière, le diagnostic opérationnel qualitatif des 1985 hectares disponibles montre un décalage réel entre le classement fait par les PLU de certains secteurs U normalement équipés d'un point de vue règlementaire et la réalité opérationnelle du niveau d'équipements de ces secteurs U (faiblesse ou absence de réseaux structurants). Quant aux zones AU et AUS, dans la plupart des cas, elles sont suspendues à la réalisation de renforcements de réseaux primaires dont les échéances de réalisation ne correspondent pas à la réalité des calendriers opérationnels.

A ce jour, malgré l'obligation de compatibilité des PLU avec le PLH, les travaux de mise en cohérence entre les 2 documents ne sont pas toujours intégrés. Cette absence de compatibilité a généré pour la chaîne de production opérationnelle des contradictions quant à la valorisation de certains programmes dans des secteurs jugés constructibles par le PLU mais jugés peu opportuns par le PLH pour répondre à une production de logement dans un cadre urbain structuré et équipé.

Si le PLU donne la valeur d'un terrain, et donc valorise ce potentiel foncier par ces divers déclassements (en U et AU), le PLH a conditionné depuis 2014 la faisabilité financière du projet dans le cadre des arbitrages de l'Etat pour les financements de la LBU.

En application du décret n°2018-42 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et hébergement, l'inventaire des fonciers mobilisables pour la mise en œuvre des objectifs du PLH3 consistera à opérer un inventaire plus précis des fonciers mobilisables et opérationnelles, car le stock disponible dans les 5 PLU représente une réserve foncière constructible de 60 ans pour l'Ouest de la Réunion.

La méthode d'inventaire des fonciers mobilisables pour la mise en œuvre du PLH3 a reposé sur un travail amont conséquent d'inventaire des fonciers disponibles destinés à accueillir les opérations de logements à 2024.

Cet inventaire a été réalisé selon la méthode suivante (cf. fiches foncières par QPLH en annexe):

- ✓ Identification des opérations en programmation entre 2019 et 2024 des programmations de logements connues avec les directions aménagement et urbanisme des 5 communes du TCO
- ✓ Identification des périmètres d'opérations par quartiers PLH
- ✓ Identification des volumes programmés
- ✓ Identification des caractéristiques des fonciers : initiative, maîtrise foncière, zonage règlementaire, niveau d'équipement.

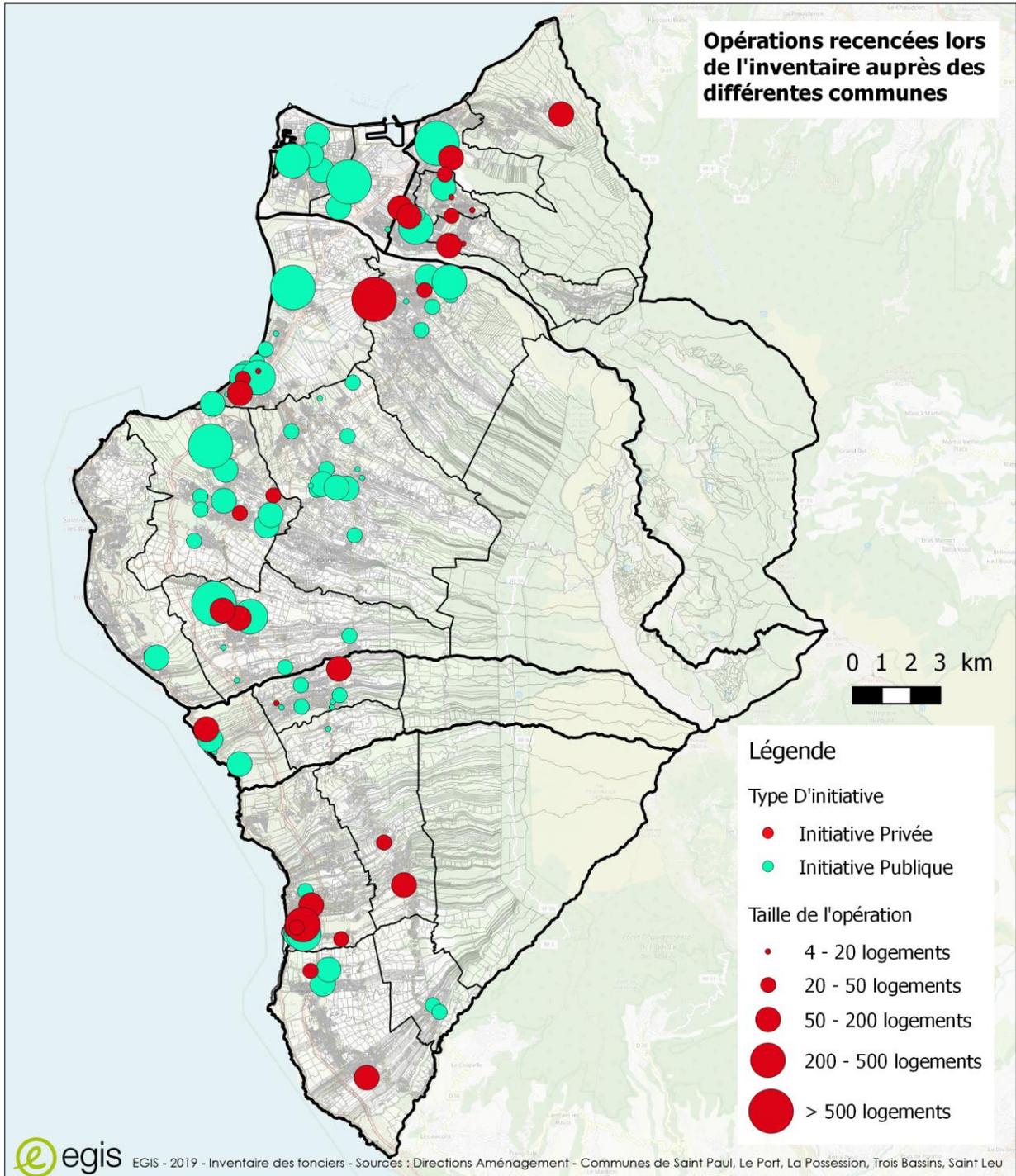
Cet exercice a permis de repérer 495 hectares mobilisables par les collectivités.

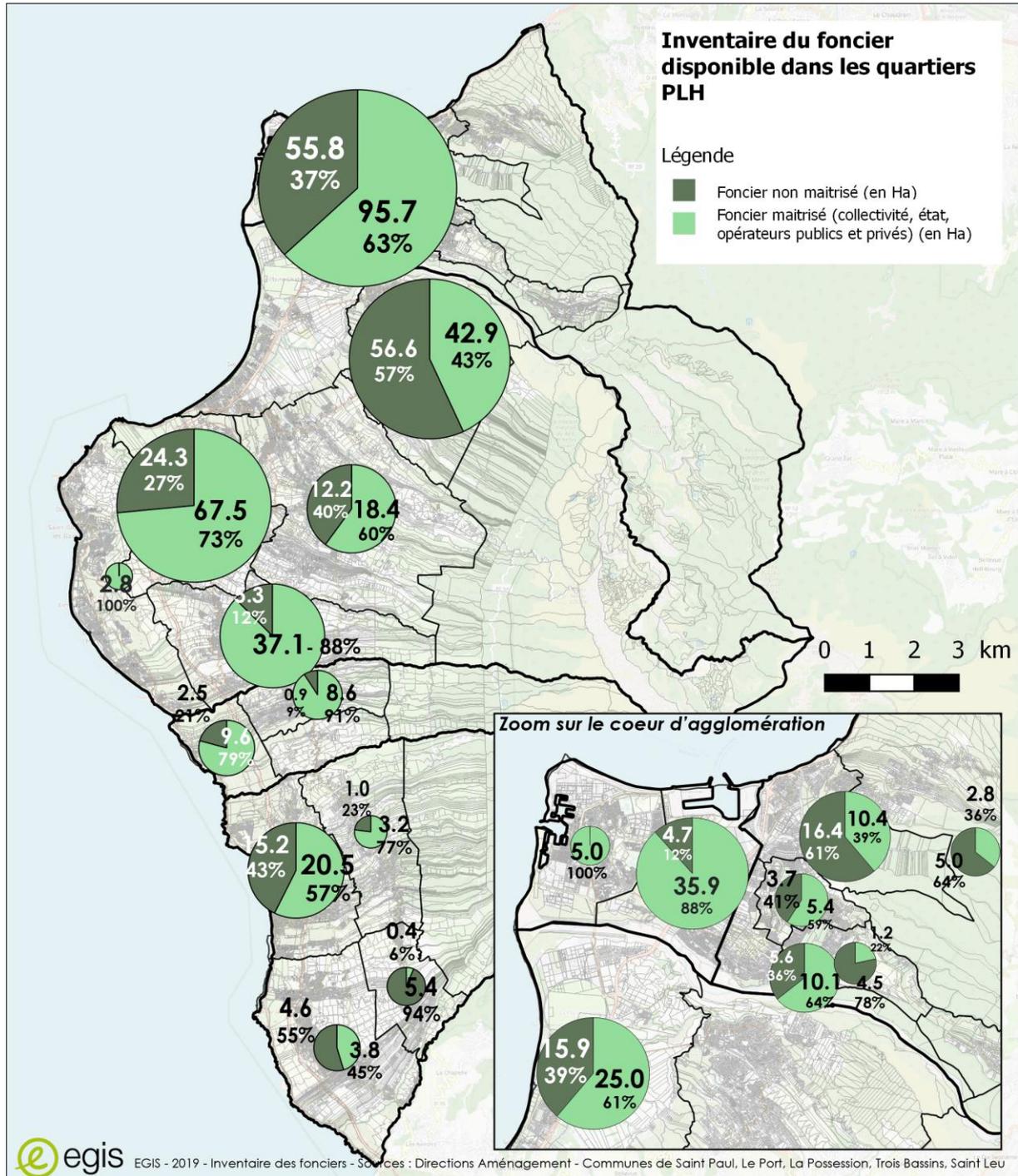
BD Novembre 2018					
Commune	Nombre Logt Plh3	Nombre Logt Plh4	Foncier Opés PLH3	Foncier Opés PLH3/PLH4	Foncier Opés PLH4
Le Port	900	840	5,44	40,17	0,00
☒ Centre ville du Port	553	240	2,28	2,72	0,00
☒ Rivière des Galets Le Port	347	600	3,15	37,45	0,00
La Possession	1960	215	41,33	2,80	20,90
☒ Centre ville / Ravine à Marquet	1340	0	19,68	0,00	7,10
☒ Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	90	80	3,71	0,00	5,42
☒ Rivière des Galets	432	85	12,34	2,80	0,53
☒ Pichette	35	50	2,19	0,00	3,54
☒ Ravine à Malheur	63	0	3,41	0,00	4,31
Saint-Leu	1033	752	26,68	10,10	17,20
☒ Centre - Etang - Les Colimaçons	575	632	11,79	10,10	13,80
☒ La Chaloupe	104		4,18	0,00	0,00
☒ Le Plate	74		5,71	0,00	0,00
☒ Stella - Piton Saint-Leu	280	120	5,00	0,00	3,40
Saint-Paul	2527	5765	55,35	115,51	137,88
☒ Guillaume	303	398	13,16	0,50	17,60
☒ La Plaine - Bois de Nèfles	449	826	25,39	13,10	61,08
☒ La Saline	280	1135	0,32	12,31	29,73
☒ Plateau Caillou	405	2230	8,05	72,53	11,24
☒ Saint Paul centre	873	1176	5,60	17,07	18,23
☒ Saint-Gilles-les-Bains	217		2,83	0,00	0,00
Trois Bassins	283	265	7,89	2,74	11,17
☒ Centre - Montvert - Bois de Nèfles	132	110	2,94	2,74	3,78
☒ Grande Ravine	4		0,15	0,00	0,00
☒ Littoral - Souris Blanche	147	155	4,79	0,00	7,38
Total général	6703	7837	136,69	171,32	187,14

Le constat de ce travail d'inventaire met également en évidence la fin d'un cycle d'aménagement dans l'Ouest. En effet, si les PLU ont offert d'importantes possibilités de construction au moment de leur approbation, celles-ci se sont essentiellement localisés sur des secteurs déjà bien équipés et aménagés pour la plupart. Ces fonciers « faciles » ont tous été consommés par les programmations du PLH2.

Sur la base de l'inventaire effectué pour la stratégie foncière du PLH3, si le foncier disponible paraît important, le niveau d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés tant pour les fonciers publics que pour les fonciers privés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs.

Le foncier est ouvert à l'urbanisation et maîtrisé certes mais peu opérationnel.





2. Une suroffre foncière à l'origine d'un marché de production déséquilibré

► Un déséquilibre territorial accru

Compte tenu de l'inflation et de la sur-offre foncière continue sur le territoire et du poids du coût du foncier dans les opérations de logements (entre 20 et 40% des dépenses), les opérations ont pu produire majoritairement des logements aux extrêmes des typologies de produits.

Ce sont effectivement les typologies de produits logements les plus financées qui ont contribué massivement à la réalisation du bilan du PLH 2 en production neuve, soit majoritairement des produits libres ou des produits locatifs très sociaux.

Ces ajustements par le bilan financier des opérations a conduit à une spatialisation géographique de ces produits qui a renforcé les déséquilibres territoriaux : le logement libre dans les secteurs de foncier tendus et attractifs, et les produits sociaux dans les secteurs de foncier les moins chers avec un parc existant à dominante sociale déjà important.

►► **Un poids dominant du diffus dans la production de logements**

Les analyses de marché conduites depuis 2015 ont mis en lumière une production massive de logements en zone urbaine mais hors opérations d'aménagement (dites dans le « diffus » urbain). Cette production hors opérations d'aménagement du diffus a été supérieure à la production d'initiative publique dans les opérations d'aménagement, puisqu'elle représentait entre 2012 et 2015 plus de 60% des logements produits sur le territoire du TCO.

Cette production dans le diffus, non maîtrisée, a contribué au déséquilibre territorial, mais surtout à décupler l'effort d'équipements et le besoin en financement en découlant, sans qu'il soit anticipé au préalable par les collectivités, s'agissant d'un développement d'opportunité.

De plus, ces opérations diffuses, même si elles ont contribué à produire un volume de logements important, ont déstructuré le marché en constituant une concurrence frontale avec les opérations d'aménagement, celles-ci étant jugées plus contraignantes pour les opérateurs (exigences de qualité, participations aux équipements publics, localisation contrainte, mixité sociale...).

Ces quartiers PLH (La Plaine / Bois de Nêfles- Saint Gilles / Saline les Bains- Le Guillaume- La Saline les Hauts-Littoral / Souris Blanche-Centre Etang / les Colimaçons) sont aujourd'hui, au regard des dynamiques de marchés immobiliers observées, les plus attractifs de la région Ouest et connaissent un déséquilibre de l'offre d'habitat plus important que sur les autres secteurs.

Il n'y a pas de réelle analyse de l'impact des volumétries de la production sociale ou libre sur ces quartiers. Cela s'exprime par des prix de foncier élevés, une production majoritairement orientée sur le libre et l'individuel et un aménagement peu structuré, notamment dans les mi-pentes, ce qui rend à terme des quartiers du point de vue résidentiel mais sans mise à niveau de leur aménagement urbain.

►► **Une insécurité préjudiciable du financement des opérations**

Depuis 2016, les collectivités ont observé une diminution des crédits FRAFU destinés à financer les investissements d'équipements dans le cadre des opérations d'aménagement développant du logement social. S'est ajouté également la suppression des dispositifs de bonification du foncier à destination de la production de logements sociaux par le CG974 et par le TCO. Cette instabilité des règles de financements par les financeurs ont mis en défaut les collectivités, au profit de tiers ayant imposé leurs propres critères de financement et de priorisation des opérations, en discordance avec les objectifs des collectivités. Ces évolutions ont mis en difficulté le financement des opérations, conduisant à des évolutions par défaut des programmations ou l'allongement des délais de sortie des logements.

►► **Le TCO, un territoire attractif mais devenu à risques pour les opérateurs**

L'audit de l'action foncière des opérateurs réalisé en 2018 a fait émerger un constat partagé par les opérateurs sur l'identification du territoire du TCO comme un territoire à risques. En effet, compte tenu de l'absence de lisibilité d'objectifs de production partagé, d'un manque de maîtrise et de régulation du développement, et d'une forte variabilité des financements par les partenaires financeurs (cf. paragraphe précédent), les opérateurs considèrent leur action sur le TCO uniquement en réponse aux projets réellement opérationnels et sécurisés des collectivités. Ce qui induit un recul voire une absence de stratégie foncière d'anticipation des opérateurs sur le territoire, compte tenu de l'incertitude sur les conditions de sortie des opérations in fine.

Les opérateurs ont confirmé une situation qui ne leur permet pas d'assurer un relai crédible auprès des collectivités dans le cadre d'une action foncière d'anticipation, venant ainsi confirmer l'absence de stratégie foncière sur le territoire du TCO par l'ensemble des acteurs publics.

Parallèlement, l'étude ARMOS-OI de l'AGORAH a souligné la concentration sur le TCO du potentiel de construction de logements sur l'ensemble de la Réunion : **près de 72% des logements restants à réaliser dans les opérations d'aménagement sont localisés sur le TCO** (inscrits dans les dossiers de réalisation ZAC).

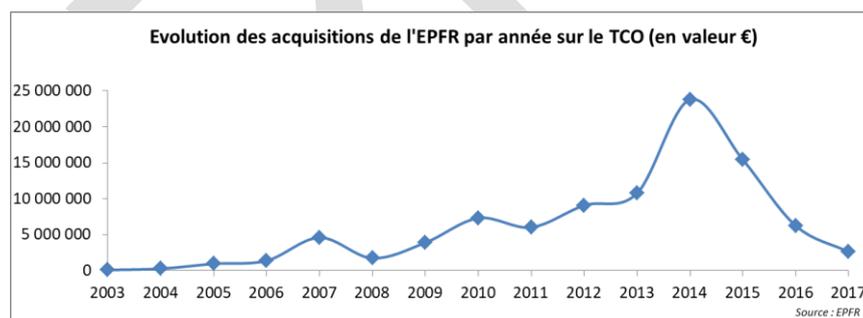
Territoire	Nb d'opérations	Nb logts à terme	Nb logt réalisés	Nb logts restant à réaliser
CINOR	11	4 172	2 217	1 955
CIREST	12	5 220	3 189	2 031
TCO	40	20 182	4 895	15 287
CMS	10	3 650	1 832	1 818
CASUD	1	186	0	186
La Réunion	74	33 410	12 133	21 277

AGORAH 2017

3. La fin du modèle public et du modèle partenarial avec l'EPFR

Alors que l'on assistait à une véritable montée en puissance de l'action de l'EPFR sur le PLH 1 (doublement de la production sociale entre les deux PLH), les acquisitions foncières ont été divisées par 4 en seulement 3 ans, passant de 23 800 000 € en 2014 à 6 200 000 € en 2016 à la fin du 2^{ème} PLH. Cette diminution correspond à l'augmentation des prix du foncier, à l'atteinte d'un stock de foncier important, et une diminution des moyens financiers des communes.

L'audit des politiques foncières publiques a mis en évidence le quasi arrêt de l'action foncière publique sur le territoire du TCO depuis 2015. En effet, les communes ont cessé d'acquérir des terrains, au profit d'une politique de cession en logique de valorisation. Ce foncier a été réorienté pour la réalisation d'équipements publics. Ce déclin de l'action foncière publique remet également en question le rôle de l'EPFR à terme, puisque le TCO représentait jusqu'à 2/3 de l'activité de l'EPFR. Cette absence d'action foncière publique peut à terme bloquer la mise en œuvre des politiques publiques d'habitat ou d'aménagement si les besoins fonciers ne sont plus anticipés par les collectivités et l'EPFR.



	Surfaces acquises via l'EPFR
Le Port	1,36 ha
La Possession	6,80 ha
Saint-Leu	21,32 ha
Saint-Paul	41,61 ha
Trois-Bassins	0,41 ha
TCO (Cambaie)	4,5 ha

Source : TCO DGAP - Oct. 2017

En dehors des besoins en équipements publics et des opérations d'aménagements à court terme, on constate une absence d'anticipation des besoins à moyen terme (dans une moindre mesure à La Possession), une baisse plus forte sur les territoires les plus tendus : Saint-Paul et Saint-Leu et un manque de visibilité contreproductif pour la sortie de nouvelles opérations. **La mise en place d'une stratégie et d'une meilleure maîtrise foncière est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire.**

Dans le cadre d'une politique de consommation foncière durable, il est important que le PLH3 permette un ré-équilibre de la production, afin de conserver une cohérence territoriale sur le TCO, vis-à-vis de l'armature urbaine.

L'enjeu principal est ici celui de la consommation raisonnée de foncier, primordial sur un territoire où la capacité foncière de production est encore importante. L'enjeu de la gestion économe posé par le décret n°2018-42 du 27 février 2018 sera ici rappelé pour cadrer la méthode de définition de la stratégie foncière du PLH 3, il s'agira pour l'essentiel de bien faire la distinction entre foncier réglementaire et foncier opérationnel, pour permettre d'évaluer la maturité opérationnelle des fonciers destinés et prêts à accueillir une offre de logements mais dans le respect de l'équilibre territorial de l'armature urbaine de l'Ouest pendant la durée du PLH3.

De plus, ce principe de gestion économe amène les territoires des 5 Communes concernées à commencer à prioriser les fonciers opérationnels entre eux, considérant le degré de maturité opérationnel lié au phasage de leur mise en programmation réelle. Pour ainsi dire, il s'agira pour les 5 communes de bien faire la distinction, dans le cadre de cette stratégie, entre les fonciers ayant déjà fait l'objet d'investissements lourds en réseaux et équipements devant être mis en programmation et les fonciers pour lesquels les investissements ou les études ne sont pas encore programmés.

Les enjeux de la stratégie foncière à relever pour le PLH de l'Ouest :

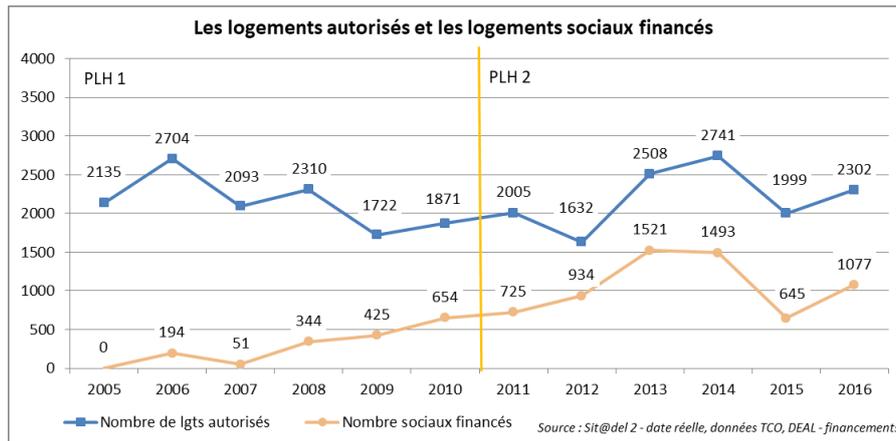
Enjeu n°10

- Etablir une stratégie foncière pérenne sur le TCO pour un développement raisonné permettant de produire du logement dans de bonnes conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité
 - ✓ Apporter une visibilité et une lisibilité à la stratégie foncière pour permettre à la stratégie d'habitat d'atteindre ses objectifs de production équilibrée.
 - ✓ Identifier le foncier opérationnel disponible répondre à l'impératif de gestion économe du foncier tant du point de vue de la consommation des espaces que du point de vue des investissements financiers déjà consentis par l'Etat et les collectivités (foncier, FRAFU, équipements primaires VRD,)
 - ✓ Limiter le développement des programmes en secteur diffus non maîtrisé et non équipé par les collectivités
- Remettre en cohérence les programmations avec l'équilibre territorial souhaité
- Acter une stratégie foncière opérationnelle qui réponde aux besoins réels des ménages (localisation, coût de sortie des produits, diversité de l'offre)
- Fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires qui seront définis par la stratégie foncière opérationnelle du PLH 3.

VIII. Une production de logements aidés en hausse mais en dessous des objectifs des PLH 1 et 2

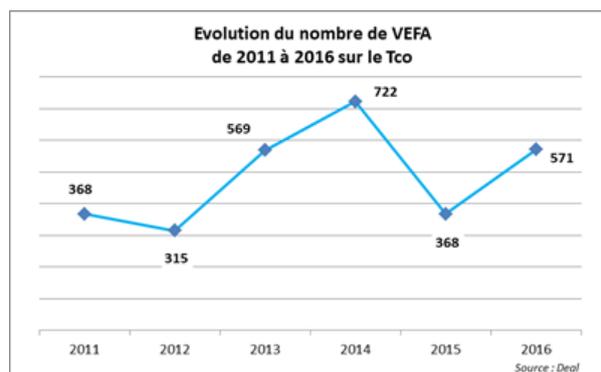
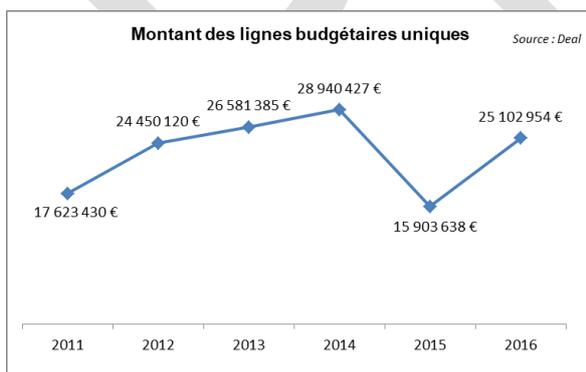
1. Un contexte favorable à la production de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016

Une hausse globale des financements pour le logement social via les VEFA notamment



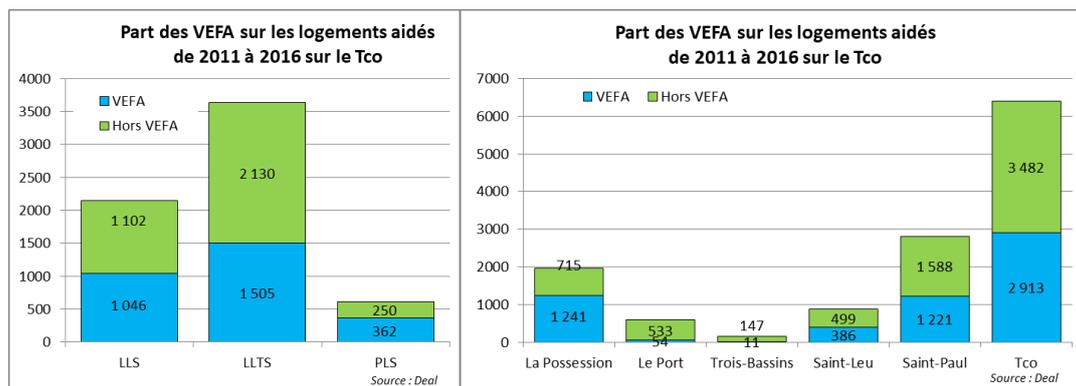
La programmation en logements sociaux a entamé sa hausse à partir de 2008, au moment où le marché du libre a commencé à chuter. Puis après 2012, l'écart entre la programmation totale de logement et la programmation de logements sociaux a de nouveau augmenté, au profit de l'offre libre.

La hausse de la production de logements sociaux à partir de 2008 peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment le dispositif de défiscalisation en faveur du LLS, et l'aide de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) globalement en hausse depuis 2011 sur le TCO malgré une baisse prévue à l'avenir, la production en VEFA qui a tendance à augmenter ces dernières années, et la priorisation des opérateurs.



La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente 46% des programmations en logements aidés (LLTS, LLS, PLS) entre 2011 et 2016. Elle est légèrement plus présente dans la production de LLTS (60%) et PLS (59%), que dans la production de LLS (49%).

La VEFA représente assez logiquement un poids plus important dans la programmation sociale à La Possession (63%), Saint-Leu (44%) et Saint-Paul (43%), que sur les communes du Port (9%) et de Trois-Bassins (7%).



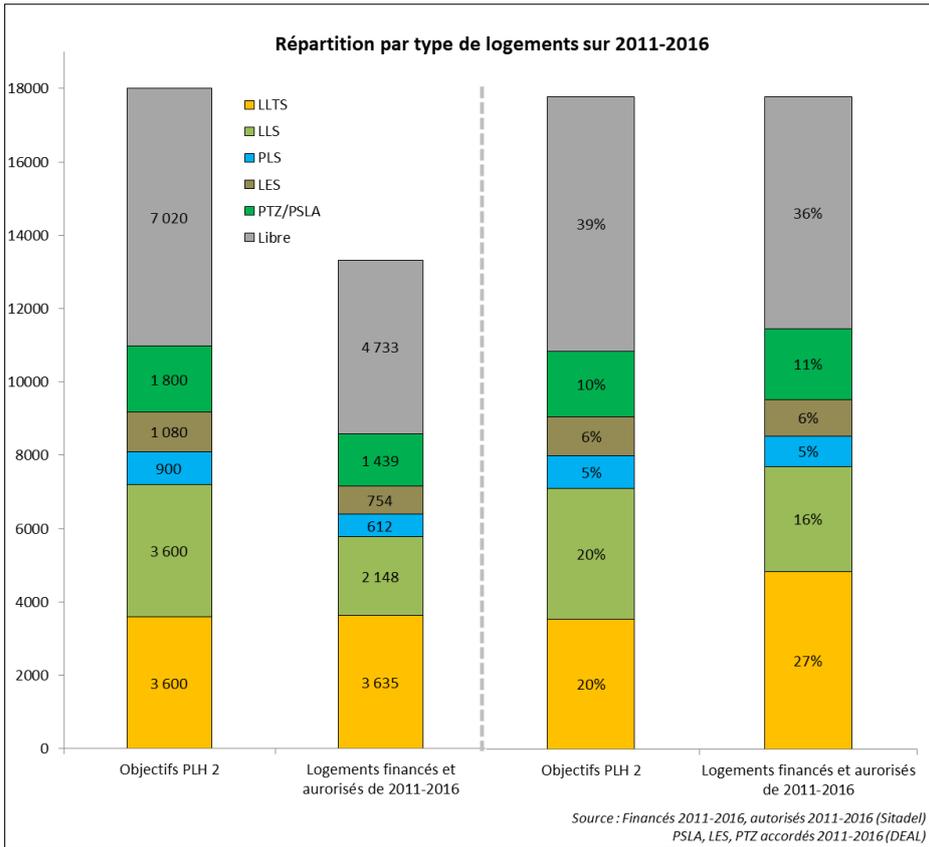
Un financement de logements locatifs sociaux concentré sur le LLTS

6 395 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2011 et 2016, pour un objectif de 8 100 fixé par le PLH2, soit environ 1 065 par an, avec une plus grande difficulté de développement des produits LLS et PLS.

- 3 635 LLTS financés (101% de l'objectif)
- 2 148 LLS (60% de l'objectif)
- 612 PLS (68% de l'objectif)

2 193 logements en accession aidée ont été financés entre 2011 et 2016, pour un objectif de 2 880, soit environ 365 logements par an, avec une bonne répartition entre les différents produits (LES, PTZ et PSLA). L'accession sociale est un levier permettant de favoriser les parcours résidentiels des ménages qui ne peuvent pas se loger sans aide financière dans le marché du libre et ainsi de provoquer davantage de turn-over sur le parc public.

Ce volet important a été mieux saisi par les communes sur le PLH2 que le PLH1 (988 logements produits). Cependant, les contraintes réglementaires, le prix du foncier et les coûts de construction en hausse induisent un coût global des projets qui s'éloigne des capacités financières des ménages. La suppression récente (au 1^{er} janvier 2018, conformément à la loi de finances 2018) de l'AL pour l'accession remet largement en cause ce type de produits, pourtant nécessaires pour le TCO. Ces évolutions nécessitent des réflexions sur le recours à de nouvelles formes d'accession sociale, comme le recours accru au PTZ par exemple.



Les dispositifs de financements du logement

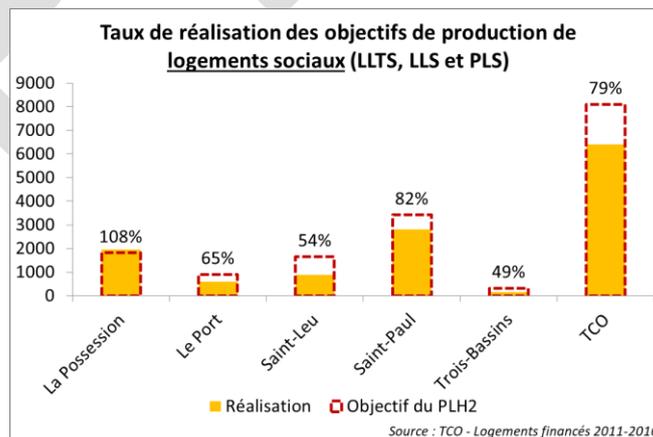
L'évolution des dispositifs de financement de logements sur le territoire laisse, d'après les entretiens effectués auprès des acteurs, peu de certitudes pour l'avenir.

En termes de capacité de production, la tendance est davantage à la production de logements aux financements plus stables (LLTS, LLS), et à l'offre libre. Ces orientations des opérateurs découlant des évolutions de financement laissent parfois de côté l'offre locative intermédiaire, qui manque sur certains territoires, comme le Port.

De plus, la VEFA est de plus en plus utilisée sur le territoire, et la tendance ne semble pas faiblir à l'avenir.

2. Une production de logements libres encore trop forte par rapport au social

L'effort de production de logements locatifs sociaux a été considérable au cours du PLH2. Malgré cette hausse, toutes les communes du TCO n'ont pas atteint leurs objectifs. En effet, le décalage entre les objectifs en logements sociaux (LLTS, LLS et PLS) et le nombre de logements financés varie de 49% à Trois-Bassins à 108% à La Possession pour une atteinte à 79% de l'objectif global sur le TCO.



La forte production de logements libres, vis-à-vis de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession aidée, ralentit considérablement le rattrapage du déficit en logements sociaux des communes SRU. En effet, malgré les efforts de production sur la période du PLH, aucune commune carencée n'a comblé son déficit SRU.

En revanche, si l'on considère les financements entre 2011 et 2016 de LLS dont la construction n'a pas encore débuté en 2016, 2 214 logements devraient sortir dans la programmation du PLH 3.

	Part des LLS au 1/1/09 ¹	Part des LLS au 1/1/16 ²	Par des LLS au 1/1/2017 (SRU)
Le Port	55%	56%	60%
La Possession	20%	23%	25%
Saint-Leu	10%	9%	11%
Saint-Paul	5%	12%	13%
Les Trois-Bassins	7%	5%	5%
Tco	19,0%	19,7%	21,7%

¹ Nb de LS au 1/1/09 et RP 2008 (source DDE)

² Nb de LS au 1/1/16 (RPLS) et RP 2014 (INSEE)

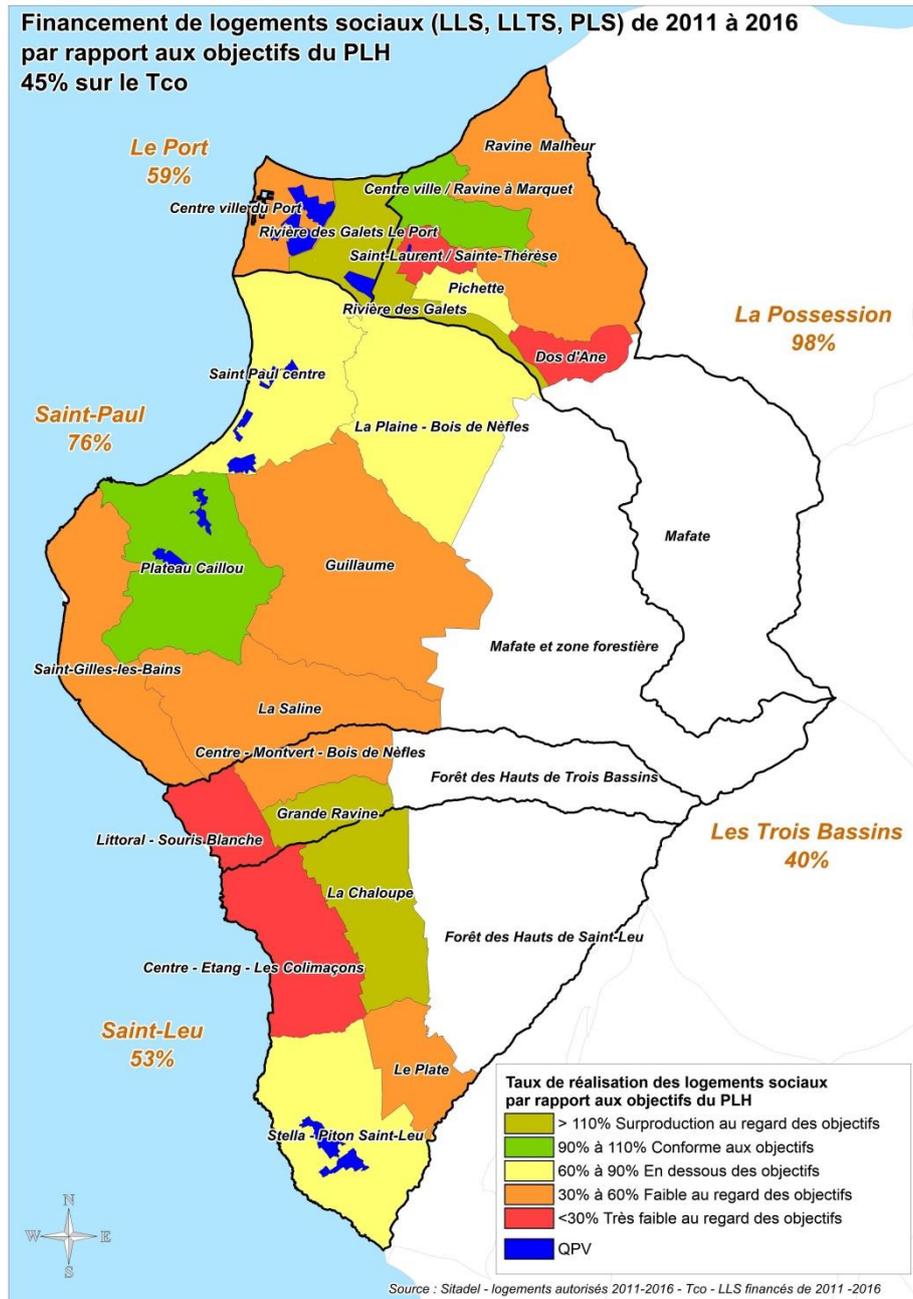
- **Trois-Bassins** et **Saint-Leu**, sont les communes les plus en retard sur leurs objectifs de productions, et font pourtant partie des communes les plus déficitaires. Ces deux communes creusent leur déficit en logements sociaux au cours du PLH 2 passant de 10% à 9% à Saint-Leu et de 7% à 5% à Trois-Bassins. Les difficultés de production avancées sur ces deux communes sont principalement liées au manque de foncier abordable ou adapté en termes de localisation. Au 1^{er} janvier 2017, la commune de Trois-Bassins est stable à 5% et Saint-Leu monte à 11% de logements sociaux.
- A **Saint-Paul**, grâce à sa relative maîtrise du libre, la part de logements locatifs sociaux passe sur la commune de 5% au début du PLH2 à 12%, rattrapant une partie non négligeable de son retard très important au lancement du PLH. Un an après la fin du PLH2, ce taux atteint 13% selon l'inventaire SRU.
- Alors que l'objectif est de la diminuer, la part de logements locatifs sociaux sur **Le Port** s'est légèrement renforcée, passant de 55% en 2009 à 56% en 2016, puis 60% en 2017, en lien avec un volume encore important de programmation sociale mais surtout avec l'absence de projets privés.
- **La Possession** est la commune dont le rythme de rattrapage est le plus soutenu, avec une part de logements locatifs sociaux qui augmente fortement et passe de 20% en 2009 à 23% à la fin du PLH2. La commune atteint 25% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 selon l'inventaire SRU.

3. De grandes disparités entre quartiers sur les logements sociaux financés

Sur les 25 quartiers qui composent le TCO, 5 quartiers ont eu une production de logements sociaux (financés) conforme ou relativement proche de leurs objectifs.

- Centre-ville Ravine à Marquet à La Possession
- Rivière des Galets au Port
- La Chaloupe à Saint-Leu
- Plateau Caillou à Saint-Paul
- Grande Ravine à Trois-Bassins

Le quartier Moulin Joli à La Possession a atteint 226% de son objectif, en lien avec la présence de la ZAC, permettant à la commune d'atteindre 98% de son objectif global. Quatre quartiers sont modérément en dessous de leurs objectifs (entre 60% et 90%), tandis que les 11 quartiers restants sont en dessous de la barre des 60% de réussite.



On constate que les communes ont eu des difficultés à produire des programmes de logements sociaux de façon équilibrée sur leur territoire, privilégiant parfois d'importants programmes localisés, en conservant des quartiers encore très peu équipés en logements sociaux. En effet, les coûts élevés de construction et de foncier dans certaines zones ne permettent pas toujours aux communes de produire du logement social de façon équilibrée.

- Dos d'âne (4%) à la Possession
- Le Plate (0%) à Saint-Leu
- Littoral-Souris Blanche (0%) à Trois-Bassins

4. Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016

	Armature SCoT	Logements globaux		Logements locatifs sociaux		Accession aidée		Logements sociaux en fin de PLH2	
	SCoT	Objectifs PLH2	Logements autorisés 2011-2016 (Sitadel)	Objectifs PLH2	Financements 2011-2016 (DEAL)	Objectifs PLH2	Financements 2011-2016 (DEAL)	Nombre de LLS (RPLS 2016)	Part LLS/RP (RPLS 2016, INSEE 2014)
Centre ville du Port	Cœur d'Agglo	1 950	444	660		410		6 041	58%
Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglo	730	568	240		250		637	38%
Le Port	LE PORT	2 680	1 012	900	587	660	338	6 678	56%
Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'Agglo	740	500	390		90		570	18%
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglo	1 160	370	560		150		1 111	37%
Moulin Joli	Cœur d'Agglo	995	1 608	490		120		696	27%
Pichette	Cœur d'Agglo	310	198	170		30		200	17%
Dos d'Ane	Bourg de proximité	100	185	40		0		22	4%
Mafate	TRH	5	62	0		0		0	0%
Ravine à Malheur	Cœur d'Agglo	430	232	160		90		51	5%
La Possession	LA POSSESSION	3 740	3 155	1 810	1 956	500	393	2 650	23%
Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	1 520	680	720		220		338	8%
Forêt des Hauts de Saint-Leu	TRH	10	0	0		0		0	0%
La Chaloupe	Bourg de proximité	320	382	140		70		60	3%
Le Plate	Bourg de proximité	160	165	60		30		0	0%
Stella - Piton Saint-Leu	Pôle secondaire	1 610	1 089	730		240		652	13%
Saint-Leu	SAINT-LEU	3 620	2 316	1 650	885	560	409	1 050	9%
Guillaume	Ville Relais	950	1 001	390		160		345	5%
La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	1 530	1 094	800		150		321	5%
La Saline	Ville Relais	1 090	594	500		190		155	4%
Mafate et zone forestière	TRH	5	19	0		0		0	0%
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	Pôle secondaire	1 540	1 738	830		190		2 079	27%
Saint Paul centre - Cambaie	Cœur d'Agglo	1 195	817	540		180		971	21%
Saint-Gilles-les-Bains	Ville Relais	890	1 077	360		150		515	7%
Saint-Paul	SAINT-PAUL	7 200	6 340	3 420	2 809	1 020	942	4 386	12%
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	650	271	270		120		121	6%
Grande Ravine	TRH	0	0	0		0		0	0%
Forêt des Hauts de Trois Bassins	TRH	0	0	0		0		0	0%
Littoral - Souris Blanche	Ville Relais	110	136	50		20		0	0%
Trois-Bassins	TROIS-BASSINS	760	407	320	158	140	110	121	5%
TCO		18 000	13 230	8 100	6 395	2 880	6 395	14 885	20%

La répartition des logements produits au cours du PLH2 ne répond pas totalement aux enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le DOO du SCoT 2013. En effet, au regard des 5 niveaux d'armature, la production est trop faible sur les quartiers en cœur d'agglomération et en pôle secondaire, et trop élevée sur les quartiers en ville relais. De plus, malgré l'obligation sous 3 ans de mettre les PLU communaux en compatibilité avec le SCoT 2013, aucune commune n'a réalisé les modifications nécessaires.

	Répartition des objectifs de production de logements (SCoT 2013)	Répartition des logements produits (PLH2 2011-2016)
Cœur d'Agglomération	50%	36%
Pôle secondaire	30%	21%
Ville Relais	15%	37%
Bourg de proximité	5%	6%
TRH		
TCO	100%	100%

IX. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

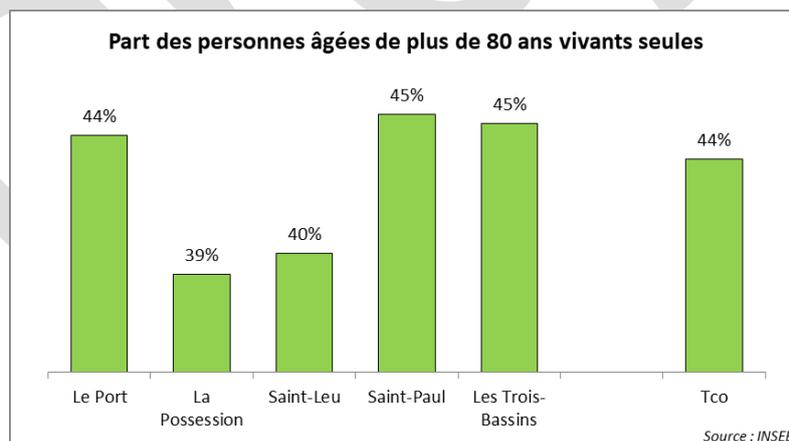
Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'attractivité du TCO, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages : jeunes, précaires, personnes âgées,.... L'objectif est ici d'analyser la demande, de recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle de l'agglomération pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

1. Les besoins pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Des besoins potentiels importants pour les années à venir

Le TCO, comme l'ensemble du département, est confronté à un fort vieillissement de sa population. Sur l'agglomération, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées des plus de 75 ans est de +6% environ entre 2009 et 2014 alors que la population n'augmente que de 0,3% sur la même période. Les projections Omphale de l'INSEE prévoient une poursuite de la hausse d'ici 2040 sur le département. En effet, la part des 65 ans et plus devrait représenter 20,5% de la population du TCO d'ici 2040 alors qu'elle ne représente aujourd'hui qu'environ 15% de la population. Du fait de ce vieillissement marqué et durable, de l'évolution de l'organisation des familles, le ratio aidants/aidés⁵ va fortement diminuer et c'est pourquoi d'importants besoins sont à anticiper.

Bien que la cohabitation intergénérationnelle soit encore courante sur ce territoire (notamment sur les Hauts), les personnes âgées sont les plus touchées par l'isolement, phénomène qui risque de s'accroître sur la période à venir si le territoire ne propose pas suffisamment de structures d'accueil. Actuellement sur le TCO, 44% des personnes de plus de 80 ans vivent seules à leur domicile, d'où des besoins pour un maintien à domicile. Les communes les plus concernées par ce phénomène sont Le Port, Saint-Paul et Trois-Bassins.



Une offre en hébergements permanents ou temporaires en développement pour les seniors

Le TCO compte 4 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une capacité totale de 350 places (places en cours de création comprises). Les EHPAD sont dédiés à l'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie physique et/ou psychique. L'offre en EHPAD est exclusivement située sur les trois communes les plus au nord du TCO qui sont Le Port, La Possession et Saint-Paul (cf. tableau ci-après).

⁵ Ratio aidants/aidés : 50 à 64 ans sur les 85 ans et plus

EHPAD	
Le Port	Un EHPAD (80 places) (<i>en cours : ouverture en 2018</i>)
La Possession	EHPAD Les Lataniers (91 places)
Saint-Leu	
Saint-Paul	Centre Hospitalier Gabriel Martin (60 places) EHPAD Marie-Françoise Dupuis et EHPA Océane (99 et 20 places)
Trois-Bassins	

L'offre en EHPAD reste insuffisante au regard des besoins réels mais le schéma autonomie, qui fait du maintien à domicile l'axe principal de l'action à destination des personnes âgées, ne prévoit pas le développement de nouvelles structures à court ou moyen termes. Sur la période récente, plusieurs projets de Résidences Personnes Âgées (RPA) commencent à voir le jour sur le TCO. Les opérations de RPA en cours de projet ou de travaux au début du PLH3 représentent un potentiel de 300 à 400 places à destination des personnes âgées. L'enjeu pour ce PLH, et la DEAL l'a indiqué, sera de maîtriser le développement de cette offre afin qu'elle réponde bien aux besoins et que son maillage territorial soit le plus adapté au territoire

Résidences Personnes Agées (RPA) en cours de projet	
Le Port	Opération de 70 logements (travaux début 2018) Opération de 60 logements (travaux en 2020)
La Possession	Opération "Parny", SIDR, 45 LLTS (travaux en cours) Opération "Key West", SODIAC, 33 LLT (livré en mars 2019) Opération "Kaz'aieuls", SEMADER, 40 LLS, 40 LLTS, prévision de PLS (projet en cours. Livraison prévisionnelle 2020)
Saint-Leu	Opération à Piton Saint-Leu, SHLMR (projet en cours) Opération Saint-leu Océan prévoit une RPA de haut standing (projet en cours)
Saint-Paul	
Trois-Bassins	Opération "Géranium", 30 places, opérateur privé. Opération mixte avec des personnes seules (travaux en 2018)

L'adaptation du logement au vieillissement ou/et au handicap

En ce qui concerne l'adaptation du parc de logement, le département apporte une aide aux travaux d'amélioration, d'adaptation ou d'accessibilité des logements. 1 300 dossiers ont été financés par le département pour l'adaptation du logement au vieillissement sur la période du PLH2, et 244 dossiers pour l'adaptation au handicap.

Dans le parc social, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 4% de la demande pour seulement 3% des attributions. La pression de la demande pour cette catégorie de population est très élevée (6,3 contre 4,7 pour l'ensemble de la demande). Sur les opérations de logements locatifs sociaux, ce sont les logements en rez-de-chaussée qui sont généralement réservés aux personnes en situations de handicap moteur. Les bailleurs travaillent au recensement de leur parc afin de repérer les logements adaptés et adaptables. Les personnes en situation de handicap mental sont gérées par des structures privées.

En outre, avec 8 118 personnes âgées de 75 ans ou plus (Insee 2014), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée et d'adaptation de l'habitat.

Des enjeux à relever

Enjeu n°11

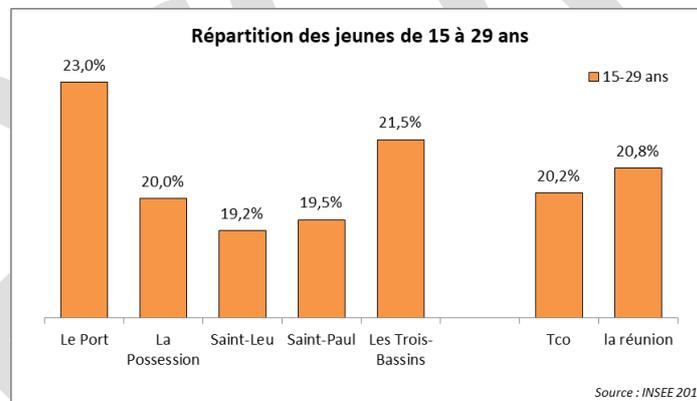
1. Anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement
2. Adapter l'offre en logements face au vieillissement de la population (typologie, produits, localisation...)
 - ✓ Développer une offre en hébergement pérenne et temporaire pour les personnes dépendantes et les personnes autonomes
3. Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des publics vieillissants
 - ✓ Veiller aux dispositifs existants pour sécuriser le maintien à domicile et faciliter l'adaptation du parc existant (domotique, réhabilitation, accompagnement social...)
 - ✓ La sous-occupation des logements, une opportunité de cohabitation avec un public jeune

2. Les besoins pour les jeunes et étudiants

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ses profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnel, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement les concernant sont également multiples.

Un nombre non négligeable de jeunes sur le territoire

Le Territoire de la Côte Ouest accueille 43 073 jeunes de 15 à 29 ans, qui représentent 20% de la population (21% à l'échelle de la réunion). La proportion de jeunes est légèrement plus importante sur les communes du Port et de Trois-Bassins.



L'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes du fait d'un écart croissant entre le prix des logements et les revenus, et de l'instabilité des revenus en question. De plus, les charges de la vie courante sont, selon les acteurs, souvent peu ou mal appréhendées. Les irrégularités dans la situation économique et familiale, courantes parmi le public jeune, sont des facteurs de précarisation.

On constate sur le TCO une sur-occupation des logements et un retour des décohabitants au domicile familial. Les bailleurs ont des difficultés à loger des jeunes qui ont des revenus en dessous de 1 500€ par mois dans du LLS, tandis qu'ils ne sont pas éligibles aux LLTS. Si le développement d'une offre abordable à destination des jeunes est un enjeu, la question de leur insertion par l'emploi est encore plus importante, car sans ressources, la question de l'accès au logement ne se pose même pas.

En fin de PLH 2 on constate que les logements de petite typologie (T1-T2) sont encore très peu nombreux. Ils représentent seulement 14% de l'offre de logements sur le TCO (contre 16% à l'échelle de La Réunion).

Le parc locatif social joue un rôle important dans l'accueil de ces jeunes dans la mesure où ils sont plus représentés dans les attributions que dans la demande locative sociale (33% des demandeurs et 40% des attributaires). La satisfaction de la demande est nettement plus difficile sur les petits logements, notamment à Saint-Paul où la pression est de 12,4 sur les petites typologies (1 330 demandeurs pour 110 attributions) selon les données NUJ (demandes au 31/12/2016 et attributions en 2016).

Par ailleurs, au-delà du volume trop faible de petites typologies dans le parc social, la question du niveau de loyers de ces logements est posée avec un enjeu de développer une part des T1/T2 avec de plus faibles loyers pour répondre aux plus précaires (jeunes ou non). Dans le cadre du PDALHPD, un groupe de travail s'est mis en place afin d'identifier des pistes pour minimiser le coût de sortie de ces logements.

Peu de structures d'hébergement à destination des jeunes et des étudiants sur le territoire

Le territoire manque de structures d'accueil dédiées aux jeunes, notamment pour les étudiants en échange universitaire en cours d'année scolaire :

- 10 places en appartements diffus, en Aide au Logement Temporaire (ALT) à Saint-Paul
- 66 chambres dans un Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) géré par la Mission Locale sur Le Port, principalement destinées à un public de jeunes célibataires de 18 à 25 ans
- Aucune résidence CROUS
- Aucun dispositif spécifique de logement ou d'hébergement pour jeunes en grande difficulté

Des enjeux à relever

Enjeu n°12

1. Accompagnement social des jeunes selon leur situation (financière, mentale, statut...)
 - ✓ Favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté
2. Soutenir le développement d'une offre en petit logement avec un loyer abordable
3. Réfléchir et mettre en place un réseau d'acteurs autour de cette problématique
 - ✓ Développer le dispositif de sous-location (lien personnes âgées)

3. Des besoins en logements et en hébergements pour les ménages en grande difficulté

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que ce public évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, public vieillissant, femmes victime de violence, etc.

Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté

25% de la population du TCO gagne moins de 392€ par mois (INSEE, 2011). Parmi eux, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement.

En 2017, le SIAO 974 a enregistré 268 demandes d'hébergement d'urgence sur le TCO. Certains de ces ménages sont contraints d'orienter leurs demandes sur d'autres territoires plus accessibles au niveau des loyers (notamment la CINOR).

Une offre en hébergement d'urgence encore insuffisante sur l'Ouest

Différentes structures gèrent une offre en hébergements et en logements sur le TCO : SAUT, SAFT, Maisons relais, CHRS, ALT, etc. Sur un total de 801 places d'hébergement à La Réunion, 105 places sont localisées sur le territoire Ouest, soit 13% de l'offre.

Places en hébergement d'urgence sur le TCO		
	Hébergements collectifs	Hébergements diffus
Le Port		
La Possession	8 places (femmes victimes de violence)	20 places (tous publics)
Saint-Leu	19 places (tous publics)	
Saint-Paul	6 places (femmes victimes de violence)	10 places (jeunes) 42 places (tous publics)
Trois-Bassins		

- 8 places à La Possession et 6 places à Saint-Paul en Service d'Accueil d'Urgence Temporaire (SAUT) pour les femmes victimes de violence
- 20 places à La Possession en Service d'Accueil Familial Thérapeutique (SAFT) pour tous publics
- 42 places à Saint-Paul et 19 places à Saint-Leu en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour tous publics
- 10 places à Saint-Paul en Aide au logement temporaire (ALT) pour les jeunes

Par ailleurs, l'agence immobilière Solidarité et Investissement Locatif (SOLEIL) gère un système de mandat de gestion en intermédiation locative dans le parc privé (AIVS). **Le dispositif gère à ce jour 28 logements sur le TCO.** En 2016, l'AIVS a renforcé son partenariat avec les centres d'hébergement et les dispositifs mis en place pour répondre aux situations les plus urgentes : Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation).

Selon le diagnostic 360, les taux d'équipement réunionnais en structures d'hébergement sont plus faibles qu'en métropole. Les acteurs pointent le besoin de développer davantage le logement spécifique (de type maisons relais, ou AIVS) plutôt que l'hébergement, qui ne constitue pas une solution suffisamment pérenne pour une recherche de stabilité et d'autonomie.

Des enjeux à relever

Enjeu n°13

1. Poursuivre le développement du logement spécifique et des mesures d'accompagnement
 - ✓ Poursuivre le partenariat avec la Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation)
2. Veiller à une meilleure maîtrise des loyers
3. Encourager le renforcement de l'intermédiation locative

X. Approche de la fragilité et du potentiel des quartiers

1. Indicateur de fragilité sociale

La construction d'un indice de fragilité permet de comparer les quartiers entre eux avec comme référence l'agglomération, à partir de 3 indicateurs :

- Le revenu médian des ménages (INSEE)
- La part de RP construite avant 1990 (INSEE)
- La part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales (INSEE et RPLS)

A partir du croisement de ces 3 indicateurs, une hiérarchisation des quartiers a été effectuée selon leur potentielle fragilité de peuplement et d'offre. Cet exercice permet de souligner les déséquilibres de peuplement et de l'offre.

Les quartiers les plus fragiles sont principalement concentrés sur la partie nord du littoral du TCO.

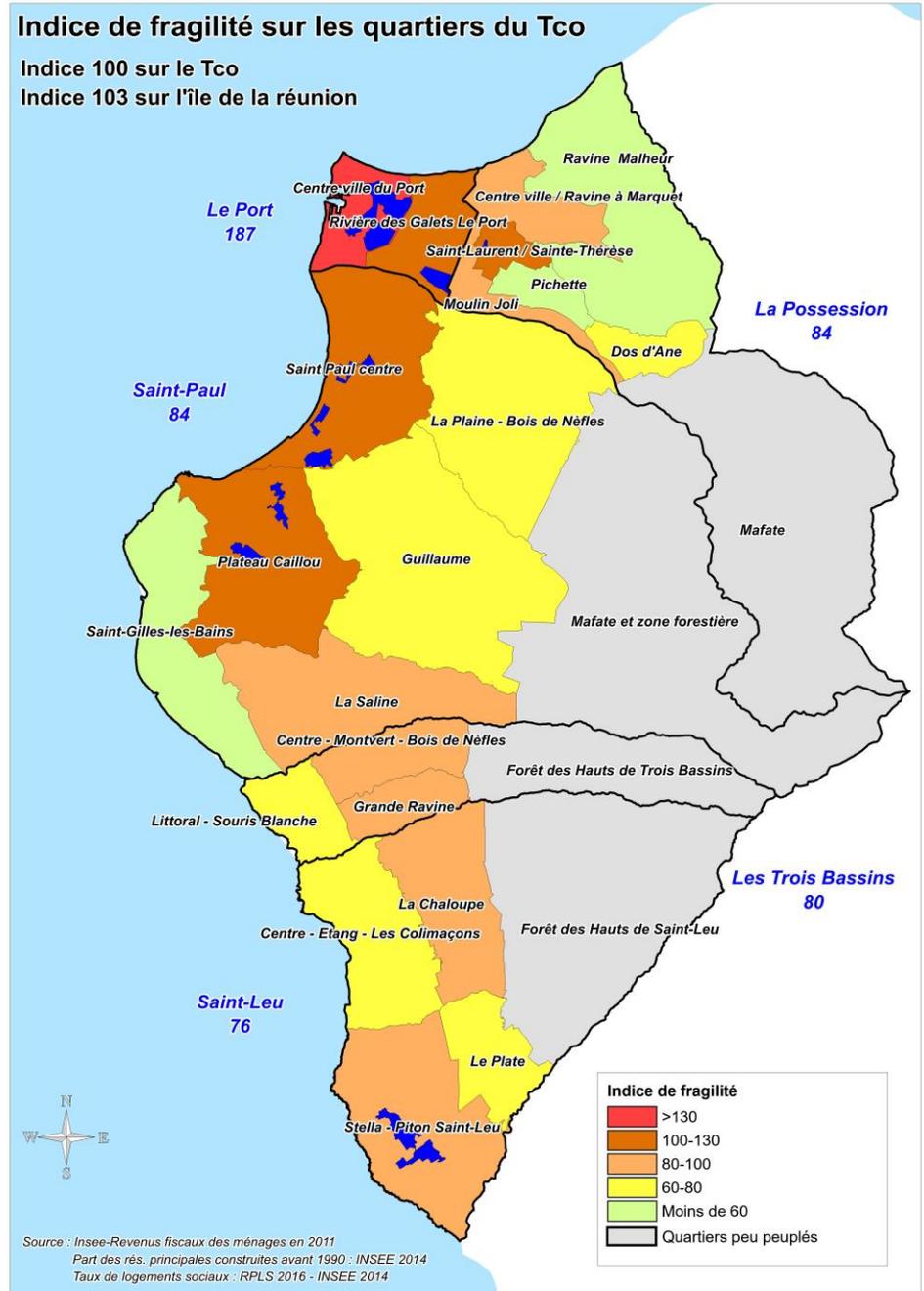
Les deux quartiers les plus fragiles sont ceux du Port (indice 191 pour le Centre-ville du Port et indice 124 pour Rivière des Galets) en lien avec la présence de QPV, quartiers marqués par la concentration de pauvreté. D'autres quartiers ayant un indice proche de 100 tiennent également leur fragilité de la forte concentration de logements sociaux (Saint-Laurent/Sainte-Thérèse, Saint-Paul centre, Plateau Caillou).

Quartier PLH	Revenu médian par ménage	Avant 1990 RP	Part de logements locatifs sociaux	Indice de fragilité
Centre ville du Port	1 274 €	70%	58%	191
Rivière des Galets Le Port	1 931 €	43%	38%	124
Le Port	1 213 €	66%	57%	187
Centre ville / Ravine à Marquet	2 217 €	41%	18%	85
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	2 155 €	41%	37%	118
Moulin Joli	2 489 €	24%	27%	82
Pichette	3 339 €	28%	17%	52
Ravine à Malheur	3 635 €	24%	5%	26
Dos d'Ane	1 848 €	45%	4%	70
La Possession	2 438 €	35%	23%	84
Centre - Etang - Les Colimaçons	2 070 €	35%	8%	66
La Chaloupe	1 282 €	44%	3%	80
Stella - Piton Saint-Leu	1 579 €	31%	13%	81
Le Plate	1 010 €	30%	0%	70
Saint-Leu	1 627 €	34%	9%	76
Saint Paul centre	1 904 €	56%	21%	107
La Plaine - Bois de Nèfles	2 087 €	44%	5%	67
Guillaume	1 573 €	39%	5%	74
Plateau Caillou	1 857 €	45%	27%	109
Saint-Gilles-les-Bains	3 079 €	47%	7%	54
La Saline	1 307 €	51%	4%	86
Saint-Paul	1 929 €	46%	12%	84
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	1 342 €	44%	6%	83
Littoral - Souris Blanche	1 925 €	41%	0%	61
Les Trois-Bassins	1 385 €	43%	5%	80
Tco	1 768 €	46%	20%	100
La Réunion	1 604 €	43%	21%	103

Les quartiers ayant un indice supérieur à 100 sont potentiellement plus fragiles que les autres (voire très fragiles pour ceux ayant un indice supérieur à 130). Ces quartiers devront donc faire l'objet d'une vigilance accrue au cours du PLH3, et devront être pris en compte lors de l'élaboration de ses objectifs.

Les enjeux liés à ces territoires sont ceux d'équilibre social des quartiers (dans la mesure où, principalement au Port, ce sont des quartiers sur-dotés en logements sociaux) et de mixité, afin de favoriser l'équilibre territorial au sein des quartiers du TCO, et la qualité de vie des habitants.

Le risque est plus accru pour les territoires ayant un indice de fragilité supérieur à 130 de servir de « parc social du TCO », dans un effet de spécialisation qui nuit à leur dynamisme et leur attractivité, et déséquilibrerait le territoire. L'objectif de rééquilibrage prend donc tout son sens ici, et une attention particulière devra être accordée à la mise en place des objectifs chiffrés (notamment en termes de volume de logements sociaux) sur les territoires les plus fragiles, afin de mieux répartir le parc social sur le territoire, tout en favorisant l'équilibre social.



En outre, l'indicateur prenant en compte la donnée de l'ancienneté du parc, il est nécessaire de prendre en compte dans le PLH3 un besoin en réhabilitation potentiel, en lien avec le PILH3. Dans les QPLH les plus fragiles, le renouvellement urbain devra donc aller de pair avec le rééquilibrage territorial et social, puisque les territoires présentant des revenus médians faibles et d'une forte part de logements sociaux ont également un parc plutôt ancien. Cette corrélation est particulièrement forte dans le cas du centre-ville du Port, qui, avec un indice de fragilité de 190, compte 70% de son parc bâti avant 1990, le revenu médian le plus faible après Le Plate à Saint-Leu, et la part la plus élevée de logements sociaux du territoire (57% du parc, soit plus du double des objectifs SRU). L'enjeu premier est ici d'agir en faveur de ces territoires qui cumulent les fragilités, pour améliorer leur dynamisme et la qualité de vie de leurs habitants et de leur parc de logements.

2. Indicateur de déséquilibre territorial

La construction d'un indicateur de déséquilibre territorial permet de comparer les quartiers entre eux selon leur programmation de logements sur le PLH 2 entre 2011 et 2016 (données SITADEL : logements autorisés) par rapport aux objectifs fixés par le SCoT. Le taux de production est calculé en comparant l'écart entre l'objectif en nombre de logements nouveaux par an visé par le SCoT, et le nombre de logement effectivement réalisés par an durant le PLH2.

Cet indicateur sert avant tout à mesurer les tendances observées au cours de ce dernier PLH.

Il n'y a pas de déséquilibre territorial à l'échelle de l'EPCI qui a produit 103% de la prescription du SCoT, soit un indice de 4 pour le déséquilibre objectif/réalisation (infime). Le déséquilibre territorial est relativement léger à l'échelle des communes, en dehors de Trois-Bassins et du Port.

La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul sont relativement proche de leur objectif (respectivement 116%, 125% et 123%), en revanche Le Port est en-dessous (37%) et Trois-Bassins très largement au-dessus (314%).

Ces écarts sont à pondérer cependant suivant la valeur absolue de l'écart constaté. Pour la commune de Trois-Bassins, par exemple, cet écart important (+314%) ne correspond qu'à 38 logements supplémentaires.

Les plus gros écarts se situent à l'échelle des quartiers. Certains ont un indice de déséquilibre territorial très élevé :

- Au Port, Le Centre-Ville a produit trop peu de logements tandis que Rivière des Galet en a produit en trop grande quantité.
- A la Possession, Moulin Joli et Dos d'Ane sont en surproduction, tandis que les autres quartiers de la commune sont légèrement en sous-production.
- A Saint-Leu, le déséquilibre territorial est particulièrement marqué : Le Plate et Stella Piton Saint-Leu ont répondu aux objectifs du SCoT, alors que La Chaloupe a produit 134% de son objectif et Centre Etang Les Colimaçons 371%.
- Saint-Paul a largement surproduit dans la plupart de ses quartiers, sauf au Centre et à Plateau Caillou. Ce déséquilibre interne entre les villes-relais et les pôles de rang supérieur participe à la déstructuration de l'armature urbaine.
- Trois-Bassins a surproduit sur l'ensemble de sa commune, saturant le quartier Littoral-Souris Blanche.

3^{ème} Programme Local de l'Habitat – TCO

Quartier PLH	Taux de production par rapport aux objectifs du SCoT (en %)	Ecart de production du PLH2 avec les objectifs du SCoT	Indice de déséquilibre territorial
Centre ville du Port	19	-315	107
Rivière des Galets Le Port	149	31	64
Le Port	37	-284	83
Centre ville / Ravine à Marquet	66	-40	45
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	52	-54	63
Moulin Joli	269	165	224
Pichette	66	-15	45
Ravine à Malheur	91	-3	12
Dos d'Ane	200	15	132
La Possession	116	70	22
Centre - Etang - Les Colimaçons	371	83	358
La Chaloupe	134	16	45
Stella - Piton Saint-Leu	116	-25	21
Le Plate	88	4	16
Saint-Leu	125	76	33
Saint Paul centre	54	-79	61
La Plaine - Bois de Nèfles	353	119	334
Guillaume	288	86	249
Plateau Caillou	66	-108	45
Saint-Gilles-les-Bains	252	86	200
La Saline	291	52	253
Saint-Paul	123	157	31
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	258	25	209
Littoral - Souris Blanche	712	14	810
Les Trois-Bassins	314	38	282
TCO	103	57	4

écart positif (en%)

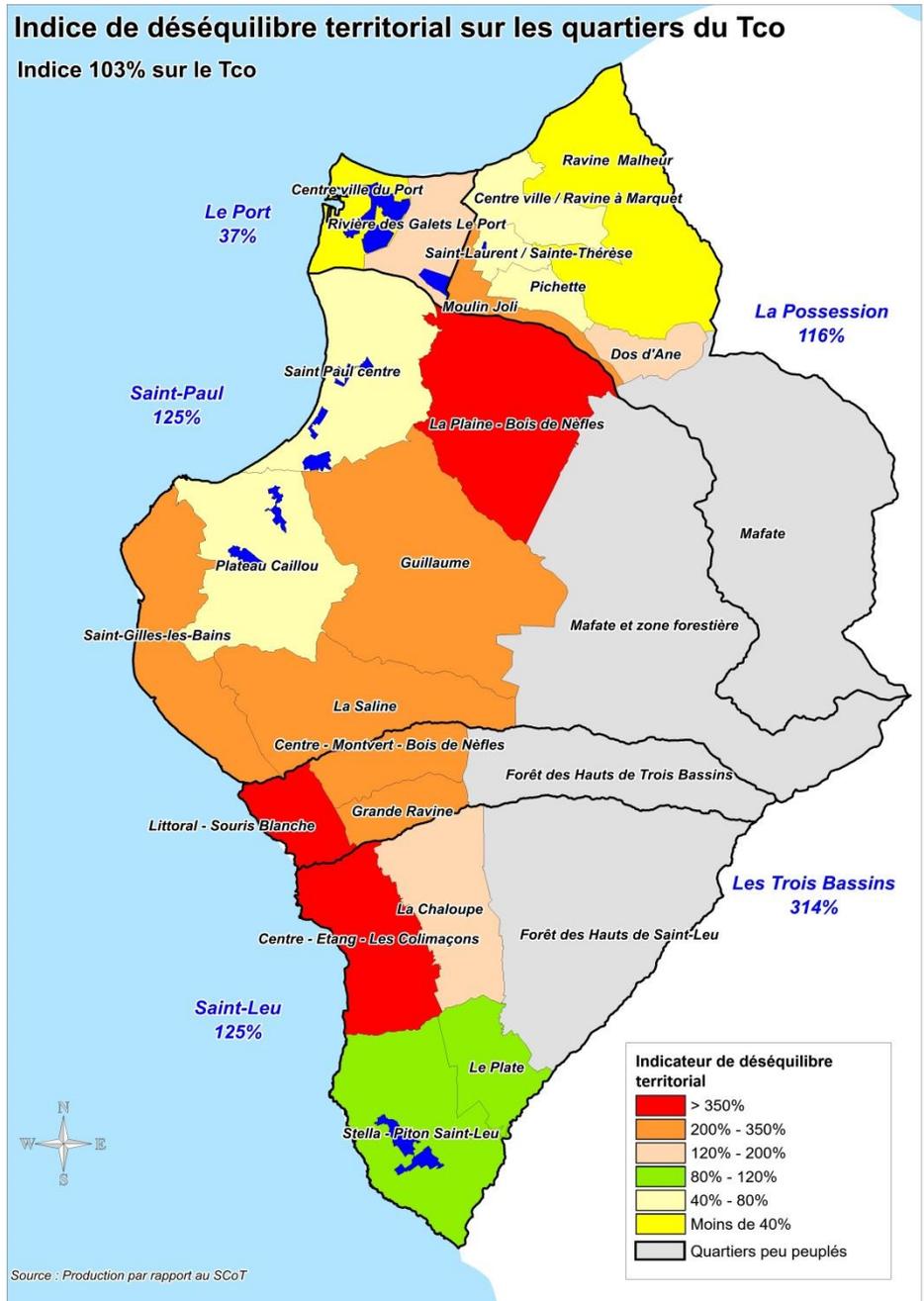
écart négatif (en %)

Au regard des objectifs du SCoT par armature urbaine, les Villes Relais ont un indice de déséquilibre territorial très important, avec une production effective correspondant à 306% de l'objectif initial prévu par le SCoT.

La régulation de la production sur les Villes Relais est donc un enjeu important du PLH3.

Quartier PLH	Taux de production par rapport aux objectifs du SCoT (en %)	Indice de déséquilibre territorial
Cœur d'Agglomération	70	40
Pôle secondaire	75	34
Ville Relais	306	273
Bourg de proximité	141	54
TRH	-	-
TCO	103	4

Pour cet indicateur, nous avons choisi de cartographier le taux de production par rapport aux objectifs du SCoT plutôt que l'indicateur calculé. De cette façon, la représentation cartographique conserve la distinction entre la surproduction (au-delà de 100%) et la sous-production (en-deçà de 100%), qui n'apparaît pas dans l'indice seul. Conserver cette distinction sur la carte permet d'identifier plus rapidement les enjeux locaux des QPLH en termes de production.



Des enjeux à relever

Enjeu n°14

- Rester attentif aux territoires les plus fragiles (indicateur 1)
- Renforcer l'action de réhabilitation de l'habitat ancien

Enjeu n°15

- Rééquilibrer la production des QPLH afin de conserver une armature urbaine cohérente et durable en respectant les objectifs du PLH3
- Réguler la production sur les Villes Relais

Tableau de synthèse des principaux indicateurs démographiques et sociaux du TCO (Situation à l'élaboration du Diagnostic)

	Population	Croissance démographique	RP 2014	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Logements Locatifs Sociaux du QPLH	Part du Logement Locatif Social du QPLH	Nombre de Logements Locatifs Sociaux en QPV	Taux de concentration du Logement Locatif Social du QPV	Type d'armature SCoT (cf. DOS_Orientation n°2_ Objectif n°5)
Sources :	INSEE 2009-2014				RPLS2016				SCoT
Centre ville du Port	29 558	-1,3%	10331	14%	6041	58%	5625	93%	Cœur d'Agglo
Rivière des Galets Le Port	6 095	-2,9%	1698	2%	637	38%	611	96%	Cœur d'Agglo
Le Port	35 653	-1,6%	12029	16%	6678	56%	6236	93%	LE PORT
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	0,3%	3068	4%	570	18%	-	-	Cœur d'Agglo
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	0,0%	3002	4%	1111	37%	361	32%	Cœur d'Agglo
Moulin Joli	7 348	4,3%	2596	3%	696	27%	-	-	Cœur d'Agglo
Pichette	3 700	0,7%	1202	2%	200	17%	-	-	Cœur d'Agglo
Dos d'Ane	1 740	3,0%	611	1%	22	4%	-	-	Bourg de proximité
Mafate	183	-3,8%	75	0%	-	-	-	-	TRH
Ravine à Malheur	2 890	1,8%	990	1%	51	5%	-	-	Cœur d'Agglo
La Possession	32 261	1,4%	11544	15%	2650	23%	361	14%	LA POSSESSION
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	1,6%	4261	6%	338	8%	-	-	Ville Relais
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	-10,2%	28	0%	-	-	-	-	TRH
La Chaloupe	5 366	2,6%	1819	2%	60	3%	-	-	Bourg de proximité
Le Plate	2 759	1,6%	951	1%	0	0%	-	-	Bourg de proximité
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	2,2%	5091	7%	652	13%	447	69%	Pôle secondaire
Saint-Leu	33 575	1,9%	12150	16%	1050	9%	447	43%	SAINT-LEU
Guillaume	19 466	0,2%	6405	8%	345	5%	-	-	Ville Relais
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	0,6%	6581	9%	321	5%	-	-	Ville Relais
La Saline	11 383	-0,7%	3794	5%	155	4%	-	-	Ville Relais
Mafate et zone forestière	188	1,9%	55	0%	-	-	-	-	TRH
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	0,3%	7799	10%	2079	27%	1050	51%	Pôle secondaire
Saint Paul centre - Cambaie	13 489	0,2%	4602	6%	971	21%	615	63%	Cœur d'Agglo
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	0,3%	7953	11%	515	7%	-	-	Ville Relais
Saint-Paul	104 634	0,2%	37188	49%	4386	12%	1665	38%	SAINT-PAUL
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	0,5%	2166	3%	121	6%	-	-	Ville Relais
Grande Ravine									TRH
Forêt des Hauts de Trois Bassins	20	3,7%	5	0%	-	-	-	-	TRH
Littoral - Souris Blanche	818	-0,3%	314	0%	0	0%	-	-	Ville Relais
Trois-Bassins	7 198	0,4%	2485	3%	121	5%	0	-	TROIS-BASSINS
TCO	213 321	0,3%	75396	100%	14885	20%	8709	59%	

Poids du parc locatif social au sein de chaque QPV

		Résidences principales	Poids du LLS au sein du QPV	Type d'armature SCoT
QPV	QPLH	Source : PAC Etat (2016)		SCoT
4 ^{ème} Couronne	Rivière des Galets Le Port	1321	46%	Cœur d'Agglo
1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne	Centre ville du Port	8469	68%	Cœur d'Agglo
Cœur De Saint-Laurent	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	388	93%	Cœur d'Agglo
Portail - Bois De Nèfles	Stella - Piton Saint-Leu	1624	28%	Pôle secondaire
Plateau Caillou Centre	Plateau Caillou	695	89%	Pôle secondaire
Fleurimont	Plateau Caillou	444	35%	Pôle secondaire
Eperon	Plateau Caillou	421	43%	Pôle secondaire
Grande Fontaine	Saint Paul centre	771	23%	Cœur d'Agglo
Savanna Kayamb - Corbeil Bout De L'Etang	Saint Paul centre	335	29%	Cœur d'Agglo
Périphérie Du Centre Ville	Saint Paul centre	523	65%	Cœur d'Agglo

Ex : Le parc de résidences principales du QPV « Plateau caillou centre » est composé à 89 % de logements locatifs sociaux

On note que 4 QPV ont dépassé le taux de 60 % de logements locatifs sociaux.

XI. Synthèse et enjeux du diagnostic

1. Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable (enjeu n°3, 4, 7, 10, 11, 12, 13)

L'ensemble du PLH doit permettre aux habitants du TCO d'accéder à un meilleur cadre de vie ainsi qu'à un habitat qui s'inscrit dans une logique de développement durable. L'humain doit demeurer au cœur du projet, et cela dans toutes les actions du PLH.

Il sera nécessaire de maintenir les interventions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne afin de renforcer l'attractivité et redynamiser les centralités. L'enjeu sera notamment de favoriser le maintien à domicile et d'améliorer la qualité des logements au sens large sur le territoire.

La démarche de réhabilitation et de reconstitution a toute son importance dans le cadre d'un développement durable et humain, puisqu'en luttant contre l'insalubrité et en favorisant le maintien à domicile, la qualité de vie de chacun est améliorée, et les besoins en consommation foncière sont diminués, puisque le parc existant est optimisé et requalifié.

En limitant l'étalement urbain et la consommation de foncier non rationnel, le PLH3 servira des enjeux de développement durable, en mettant en avant un développement raisonné de l'habitat sur le territoire. De plus, **en favorisant la mixité sociale à l'échelle des communes du TCO et en rééquilibrant le territoire et ses polarités, le PLH favorisera le vivre-ensemble, le dynamisme territorial, la lutte contre la consommation excessive de foncier et le clivage entre certains territoires et quartiers.**

2. Maîtriser une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale (enjeu n°2, 6, 7, 8, 9, 15)

Le développement de l'habitat sur le TCO se poursuit selon des stratégies propres, rythmé essentiellement par les opportunités foncières, déjà constatées au cours du PLH2. Afin d'orienter le développement de l'habitat, **il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier et de l'aménagement dans les secteurs stratégiques.** Cet enjeu qui recouvre celui de la maîtrise des opérations privées comme publiques, doit permettre aux collectivités locales, communes et TCO, d'avoir une réelle influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Les déséquilibres identifiés à l'échelle des quartiers, tant du point de vue de l'offre, avec une « concentration » de l'offre abordable sur certains secteurs, que du point de vue des habitants ont plutôt eu tendance à se renforcer, ou non pas été suffisamment diminués au cours du PLH2 et doivent être corrigés ; certains quartiers bien pourvus en logements locatifs sociaux ont vu cette offre se renforcer contrairement à des quartiers peu pourvus.

L'enjeu pour ce PLH sera d'élaborer des objectifs qui soient réalistes mais qui permettent de tendre vers un rééquilibrage de l'offre. C'est notamment par ce biais que la stratégie en matière de peuplement prévue par la Conférence Intercommunale du Logement pourra s'opérer. Pour cela, le PLH devra apporter les outils et moyens de maîtrise aux collectivités (communes et TCO). Le développement des procédures d'aménagement d'ensemble sous toutes ses formes sera un levier permettant aux collectivités une meilleure maîtrise tout en facilitant l'application des principes de mixité.

3. Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages (enjeu n° 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13)

Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

L'offre en logements locatifs aidés devra donc être mieux répartie au sein des communes afin de limiter la spécialisation sociale de certains quartiers. Elle devra être développée en priorité à proximité des transports et des services. Il s'agira de répondre aux besoins des plus modestes ; premiers déciles de la population en termes de revenus.

Cette offre sera complétée par une offre intermédiaire, en accession sociale notamment même si de fortes interrogations sur ces produits se posent, compte tenu de la suppression des aides. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés pour accéder à la propriété. A ces fins, l'accession sociale via le PSLA et le PTZ notamment, et toute autre forme, devra être développée.

Par ailleurs, il s'agira de profiter des réformes récentes (loi ALUR, loi Egalité & Citoyenneté), pour orienter une partie des attributions de logements sociaux vers les publics que le TCO souhaite cibler.

4. Des actions sur le parc existant à poursuivre (enjeu n°4, 5, 14)

Dans un souci de développement durable et de lutte contre l'indignité, le TCO poursuit son investissement dans les politiques d'amélioration du parc de logements. Pour cela, le PILHI engagé sur le TCO permet de se doter des moyens nécessaires afin de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne mais il s'agira de s'assurer de la mobilisation de l'ensemble des outils visant à l'amélioration globale du parc de logements.

Une partie du parc social est également à réhabiliter et le TCO devra être moteur auprès des bailleurs pour faciliter les actions sur ce parc. Ces interventions devront viser particulièrement les QPV (mais pas que) sachant que le NPNRU permettra également de contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH par la diversification de l'offre sur le quartier Ariste Bolon.

Même si son niveau ne représente pas une problématique forte sur le TCO, il sera cependant nécessaire de prendre en compte la croissance progressive du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière.

5. Des réponses à apporter aux besoins spécifiques (enjeu n° 11, 12)

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH.

En premier lieu, les évolutions démographiques induisent des besoins qui doivent être anticipés. Il est en effet nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés à la perte d'autonomie grandissante d'une partie de la population. Il s'agira de réfléchir à l'échelle de l'agglomération au développement d'une offre adaptée et bien localisée. Cette adaptation de l'offre concerne aussi les publics en situation de handicap moteur, pour qui l'offre est encore faible.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiel sur le territoire communautaire, mais aussi étudiants, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre registre, des besoins apparaissent pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune structure spécifique n'existe. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée et des réponses alternatives pour ce public jeune très diversifié.

La question de l'accompagnement vers le logement des personnes en grande difficulté est également un enjeu pour le PLH. Cette problématique devra faire l'objet d'une réflexion sur les moyens de diversifier les réponses apportées tout en assurant l'accompagnement nécessaire de ces ménages spécifiques.

Quel que soit le public, il s'agira de s'assurer que le développement d'une offre adaptée s'accompagne de la mise en place ou du renforcement de toutes les mesures d'accompagnement social et de l'intermédiation locative, mesures qui permettent de sécuriser l'ensemble des parcours résidentiels.

6. Encourager une production équilibrée en clarifiant la stratégie foncière (enjeu n°3, 5, 9, 10, 15)

Malgré un bon potentiel foncier sur le TCO (plus de 70% des logements à réaliser à l'échelle de la Réunion), la production des opérateurs reste prudente (seuls 33% de leurs opérations de production se font sur le TCO).

Un des enjeux forts de ce PLH est d'encourager la production auprès de ces acteurs, ainsi que la répartition équilibrée de cette production –notamment en la réduisant sur les villes-relais, où elle est trop importante. Cependant, pour ce faire, le TCO doit développer une stratégie foncière claire et transparente, en partenariat avec les opérateurs, pour qui la stratégie réglementaire est souvent trop confuse pour pouvoir la traduire en une stratégie opérationnelle. C'est d'ailleurs, d'après les entretiens, ce qui a nui à la réalisation des objectifs du précédent PLH.

Avec la baisse de la maîtrise foncière par l'EPFR, le TCO doit d'autant plus établir une stratégie foncière pérenne. Celle-ci permettrait un développement raisonné, en accord avec les objectifs du PLH3, privilégiant les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité de cette offre nouvelle. Pour ce faire, l'identification du foncier opérationnel disponible est primordiale pour limiter les extensions urbaines, et mettre en place une politique foncière à la fois plus durable et plus efficace.

Vis-à-vis des opérateurs, un effort devra également être fait par le TCO sur la visibilité des priorités en termes de politique foncière, en mettant en place davantage de coordination entre les acteurs de l'habitat, pour tendre vers une action foncière en synergie.

7. Assurer la mise en place d'une coordination territoriale des moyens d'intervention pour une gouvernance à l'échelle du TCO (enjeu n°7, 8, 13)

Afin d'assurer un bon déroulement de la mise en place des objectifs du PLH3, le TCO devra assurer le redéploiement territorial de ses moyens opérationnels et financiers.

D'un point de vue opérationnel, le besoin de synergie se pose, comme nous l'avons vu, comme un enjeu transversal majeur. En mettant en place des instances de coordination territoriale (sur les questions foncières, sociales, de production, etc...) dans le programme d'action du PLH3, le TCO renforcera la cohérence territoriale de ses interventions, mais également des moyens qu'elle y allouera.

L'un des forts enjeux dégagés par les entretiens avec les acteurs, notamment au niveau de la production logement, est le manque de stabilité des financements. L'objectif est d'assurer des moyens de financement plus stables et durables pour les acteurs du logement, notamment pour la production de logements locatifs intermédiaires. En outre, pour palier la suppression des aides à l'accession au logement, le TCO devra se montrer innovant, et renforcer les autres aides existantes à l'accession, comme le prêt à taux zéro (PTZ) par exemple.

Un redéploiement territorial et temporel de ces moyens d'intervention (coordination opérationnelle et stabilisation et pérennisation des financements) est un important enjeu de gouvernance sur la période du PLH3. En effet, pour relever les enjeux soulevés par ce diagnostic, une gouvernance efficace, stable dans le temps et au déploiement spatial équilibré sera un atout fort pour le TCO.

Projet