

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

SAINT LEU - TROIS BASSINS - SAINT PAUL
LE PORT - LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 23/12/2015

Reçu en préfecture le 23/12/2015

Affiché le 28 DEC. 2015 SLO

ID : 974-249740101-20151223-2015_014_CC_14-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 21 décembre 2015

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 37
Nombre de représentés : 8
Nombre d'absents : 19

L'AN DEUX MILLE QUINZE LE VINGT ET UN DÉCEMBRE à 17 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni à l'Hôtel de Ville de la Commune de Saint Paul, après convocation légale, sous la présidence de Mr Joseph SINIMALE, Président.

Secrétaire de séance : Mme Françoise LAMBERT

OBJET

AFFAIRE N° 2015_014_CC_14
*Lancement de la procédure
d'élaboration du 3ème Programme
Local de l'Habitat du TCO*

Nombre de votants : 45

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
15 décembre 2015

- le compte rendu du Conseil
Communautaire sera affiché au plus tard
le : 28 décembre 2015

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mr Benoit ALCINOUS - Mr Harry AUBER - Mr Jean-Marc AURE - Mme Sonia BAPTISTE - Mme Gislaine BASQUAISE - Mme Jasmine BETON - Mme Josie BOURBON - Mme Sylvie COMORASSAMY - Mme Mélissa COUSIN - Mme Jocelyne DALELE - Mme Yveline FAIN - Mme Audrey FONTAINE - Mme Magalie GADO - Mme Catherine GOSSARD - Mme Henry HIPPOLYTE - Mr Marc-André HOARAU - Mme Patricia HOARAU - Mme Michèle HOARAU - Mme Karine INFANTE - Mme Magalie LAHISAFY - Mme Isabelle LATCHIMY - Mme Patricia LOCAME-MACHADO - Mr Philippe LUCAS - Mme Françoise LAMBERT - Mme Dalila MAHE - Mr Jean-Claude MAILLOT - Mr Thierry MARTINEAU - Mr Cyrille MELCHIOR - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mr Armand MOUNIATA - Mr Khaled MOUSSADJEE - Mr Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mr Emile PAJANIAYE - Mr Daniel PAUSE - Mr Guy SAINT-ALME - Mme Nadine SEVETIAN - Mr Joseph SINIMALE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - Mme Kelly BIMA - Mr Laurent BRENNUS - Mme Myrna DALLEAU - Mme Jocelyn DE LAVERGNE - Mr Erick FONTAINE - Mme Firose GADOR - Mr Jean-Marc GAMARUS - Mr Erick GANGAMA - Mme Anaïs HERON - Mme Paulette LACPATIA - Mr Jean-Marie LASSON - Mme Sabrina MARAPA - Mr Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mr Armande PERMALNAICK - Mr Olivier SAUNIER - Mr Emmanuel SERAPHIN - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Sandra SINIMALE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mr Fayzal AHMED-VALI procuration à Mr Jean-Claude MAILLOT - Mr Patrick FLORES procuration à Mr Thierry MARTINEAU - Mr Yves Franco FUTOL procuration à Mr Khaled MOUSSADJEE - Mr Olivier HOARAU procuration à Mme Karine INFANTE - Mr Gilles HUBERT procuration à Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Eve LECHAT procuration à Mme Jocelyne DALELE - Mr Thierry ROBERT procuration à Mr Philippe LUCAS - Mr Yoland VELLEZEN procuration à Mme Patricia LOCAME-MACHADO

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 23/12/2015
Reçu en préfecture le 23/12/2015
Affiché le **28 DEC. 2015**
ID : 974-249740101-20151223-2015_014_CC_14-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 21 DÉCEMBRE 2015

AFFAIRE N° 2015 014 CC 14: LANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU 3ÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TCO

Le Président de séance expose :

Contexte

Le PLH est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'Habitat. Il fixe, pour une durée de 6 ans, les objectifs de production et de maintien de l'offre de logements sur le territoire nécessaires pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population. Il définit en articulation avec les autres politiques locales les actions à mettre œuvre par l'ensemble des partenaires/acteurs de la politique de l'habitat pour atteindre ces objectifs.

Le Programme Local de l'Habitat 2011-2016 est le second PLH du TCO. Construit suivant les dispositions de la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (Loi MOLLE), il est le résultat d'une démarche partenariale associant les collectivités locales, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les associations spécialisées dans le domaine du logement, des professionnels de l'immobilier etc...

En 2016, le PLH 2 du TCO entrera dans sa dernière année d'exercice. Au regard des temps d'échange nécessaires pour bâtir une politique locale de l'habitat partagée et des étapes de validation imposées par le Code de la construction et de l'Habitation, il est proposé de lancer dès aujourd'hui la procédure d'élaboration du PLH 3.

Ces travaux pourront d'ores et déjà s'appuyer sur les éléments de l'évaluation mi-parcours en cours de validation et les travaux de révision du SCoT 2013-2023 qui ont mis en évidence de nouveaux paramètres à prendre en compte, notamment un ralentissement de la croissance démographique sur le territoire.

Rappel des objectifs du PLH 2

Le PLH 2 du TCO s'est construit autour de 5 principaux objectifs, à savoir :

- Produire 18 000 logements avec une répartition à 60 % de social/aidé et à 40 % de libre, soit 3 000 logements diversifiés/an pour répondre aux besoins suivants :
 - Evolution démographique : 46 % (1369 logements)
 - Desserrement des ménages : 33 % (1000 logements)
 - Renouvellement du parc : 15 % (443 logements)
 - Réserves pour fluidité du parc : 6 % (188 logements)
- Maintenir la production locative sociale et modérer la production du libre
- Débloquer les parcours résidentiels : impulser une dynamique de production en accession et en location intermédiaire maîtrisée
- Prioriser le traitement de l'insalubrité diffuse sur le territoire
- Renforcer l'ensemble des outils et financements de l'aménagement pour atteindre les objectifs de production locative sociale

Les éléments à intégrer au PLH 3

Le nouveau PLH devra tenir compte des évolutions de contexte constatées dans le cadre de l'évaluation mi-parcours 2011-2014 qui a notamment mis en avant les éléments suivants :

- Une dynamique favorable à la production de logements sociaux dans l'Ouest, depuis 2011 qui connaît un pic en 2013 avec plus de 1700 logements aidés programmés. L'optimisation des dispositifs de financement a néanmoins été fragilisée par l'évolution des dispositifs de défiscalisation depuis 2014. La baisse continue des dotations des collectivités, l'instabilité des dispositifs de financement et le manque de lisibilité sur l'avenir peuvent freiner l'engagement des opérateurs. Tous ces paramètres vont fortement impacter la fin du PLH 2 et le PLH 3 à venir.
- Un rythme d'autorisation de logements légèrement supérieur à 2500 logements par an entre 2011 et 2014, qui rapproche le territoire de son objectif annuel de 3 000 logements, mais qui ne contribue pas complètement aux objectifs de développement du territoire fixés par le SCoT.
- Un rééquilibrage progressif de la programmation en faveur du logement aidé entre 2011 et 2013, qui permet même d'atteindre une répartition à 65% de logements aidés et 35 % de logements libres pour l'année 2013. Cependant, la baisse de la programmation de logements aidés constatée en 2014 freine cette tendance. Sur toute la période 2011-2014, la répartition de la programmation est plutôt de l'ordre de 53 % de logements aidés et 47 % de logements libres.
- Une production de logements aidés presque exclusivement sociale et très sociale, concentrée sur certains secteurs du territoire. Production qui met en péril l'équilibre de l'offre territorialisée, la mixité sociale des quartiers et la construction des parcours résidentiels.
- Le PILHI, un nouvel outil porté par le TCO pour traiter l'insalubrité diffuse. Outre le traitement de l'insalubrité et l'accompagnement des familles, il contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire.

Le nouveau PLH du TCO tiendra compte des évolutions législatives de 2013 et 2014, s'agissant notamment du taux de logement social porté à 25 % par la Loi Duflot et des nouvelles compétences de l'intercommunalité issues de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Le PLH sera élaboré en articulation avec le « Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information aux demandeurs » et avec les autres réflexions portées par le TCO. Il devra contribuer à l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement du territoire Ouest (SCoT, PDU, SAGE, PCET etc.). Le PLH doit être compatible avec le SCoT.

Grandes étapes de la procédure d'élaboration du PLH

La procédure d'élaboration du PLH est définie aux articles R302-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle est lancée par délibération du Conseil Communautaire.

Pour conduire cette procédure d'élaboration, le TCO s'appuiera sur une importante phase d'études qui permettra d'alimenter et de construire la nouvelle feuille de route pour une durée de 6 ans. L'élaboration du document s'appuiera également sur une concertation qui associera, au travers de comités techniques et de pilotage, les personnes morales partenaires du logement du territoire afin d'aboutir à une politique de l'habitat partagée, notamment : les services de l'État, les Communes, le Département, la Région, les bailleurs et autres opérateurs du logement social, l'ARMOS, les opérateurs et promoteurs privés, les associations, l'ADIL, etc...

A l'issue de cette phase d'étude, le document arrêté en Conseil Communautaire sera transmis aux communes membres qui auront 2 mois pour transmettre un avis.

Au vu des avis exprimés, le Conseil Communautaire délibèrera à nouveau sur le projet et le transmettra au Préfet.

Si aucune demande de modifications n'est présentée par le Préfet, le Conseil Communautaire adoptera le PLH.

Envoyé en préfecture le 23/12/2015
Recu en préfecture le 23/12/2015
Affiché le **28 DEC. 2015** **SLD**
ID : 974-249740101-20151223-2015_014 CC 14-DE

A reçu un avis favorable en Commission de coordination et de propositions du 05/11/2015

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ, DÉCIDE DE :

- **APPROUVER le lancement de la procédure d'élaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat du TCO ;**
- **AUTORISER le TCO à y associer les personnes morales concernées ;**
- **AUTORISER le Président à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Joseph SINIMALE
Président