

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 15 avril 2019

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 35
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 27

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, LE QUINZE AVRIL à 17 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni Salle de réunion du Conseil Communautaire du TCO, après convocation légale, sous la présidence de **Mr Joseph SINIMALE, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Patricia HOARAU

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N° 2019_022_CC_23
Arrêt du projet du Programme Local de
l'Habitat 3ème génération
(PLH3) du TCO, pour la période 2019-
2025

Mr Fayzal AHMED-VALI - Mr Benoit ALCINOUS - Mr Harry AUBER - Mr Jean-Marc AURE - Mme Ghislaine BASQUAISE - Mme Josie BOURBON-LAZARRE - Mme Jocelyne DALELE - Mr Erick FONTAINE - Mme Audrey FONTAINE - Mr Bertrand MAILLOT - Mme Magalie GADO - Mr Henry HIPPOLYTE - Mme Lynda HOARAU - Mme Patricia HOARAU - Mr Olivier HOARAU - Mme Michèle HOARAU - Mr Gilles HUBERT - Mme Annick LETOULLEC - Mme Magalie LAHISAFY - Mme Isabelle LATCHIMY - Mme Patricia LOCAME-MACHADO - Mme Laurence LOUGNON - Mr Philippe LUCAS - Mme Françoise LAMBERT - Mr Jean-Claude MAILLOT - Mme Sabrina MARAPA - Mr Thierry MARTINEAU - Mr Armand MOUNIATA - Mr Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mr Daniel PAUSE - Mr Guy SAINT-ALME - Mme Nadine SEVETIAN - Mr Joseph SINIMALE - Mme Karine MOUNIEN - Mr Kévy GROSSET

Nombre de votants : 37

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
9 avril 2019

- le compte rendu du conseil communautaire
sera affiché au plus tard le : 23 avril 2019

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Sonia BAPTISTE - Mme Jasmine BETON - Mr Laurent BRENNUS - Mme Sylvie COMORASSAMY - Mme Mélissa COUSIN - Mr Jocelyn DE LAVERGNE - Mme Yveline FAIN - Mr Patrick FLORES - Mme Firose GADOR - Mr Jean-Marc GAMARUS - Mr Erick GANGAMA - Mme Catherine GOSSARD - Mme Anaïs HERON - Mr Jean-Marie LASSON - Mme Eve LECHAT - Mme Dalila MAHE - Mr Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mr Khaled MOUSSADJEE - Mr Emile PAJANIAYE - Mme Armande PERMALNAICK - Mr Alex POTA - Mr Emmanuel SERAPHIN - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Sandra SINIMALE - Mr Yoland VELLEZEN - Mr Maurice TEVANIN SINGAÏNY - Mr Jean HIBON

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Kelly BIMA procuration à Mr Joseph SINIMALE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à Mr Gilles HUBERT

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 AVRIL 2019

AFFAIRE N° 2019_022_CC_23 : ARRÊT DU PROJET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 3ÈME GÉNÉRATION (PLH3) DU TCO, POUR LA PÉRIODE 2019-2025

Le Président de séance expose :

Les objectifs généraux visés par le PLH3 sont en priorité de répondre à la demande des habitants, en plaçant l'humain au cœur du projet. La dialectique du PLH3, repose sur un diagnostic dont il ressort les principaux enjeux, en termes de besoins quantitatifs et qualitatifs relevant de la politique de l'habitat inscrite dans son territoire. Les orientations stratégiques formulent l'ambition de la politique intercommunale de l'habitat dont le programme d'actions traduit la mise en œuvre opérationnelle pour les 6 années à venir.

Le PLH3 générera sur 6 années, environ 2 milliards d'euros d'investissement sur le territoire, avec notamment la production de 10800 logements nouveaux, dont 5050 logements locatifs sociaux et 1430 logements en accession aidée. A cela s'ajoutent les objectifs particuliers du NPNRU Ariste Bolon sur la commune du Port ainsi que la réhabilitation de 1200 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du TCO. L'effort engagé, sur la lutte contre l'insalubrité est conforté, avec l'avancement des RHI (1200 logements) et le prolongement du PILHI (1200 logements).

Le cadre d'élaboration du PLH3

Un contexte inédit

Ralentissement de la croissance démographique

La forte dynamique démographique qu'a pu connaître le Territoire de la Côte Ouest, notamment dans les années 1990 et 2000, s'est traduite par une forte demande en logement. Les PLH 1 (2005) et PLH2 (2011) ont eu pour objectif de répondre à cette forte demande dans un contexte réglementaire postérieur au SAR 1995 et antérieur au SAR 2011.

Dès l'élaboration du SCOT SRU du TCO de 2013, le fléchissement de la croissance démographique a été observé et confirmé lors de sa révision qui a conduit à l'approbation du SCOT Grenelle en 2016.

Les travaux d'élaboration du PLH3, ont non seulement confirmé cette tendance au ralentissement, mais également constaté son accentuation pour le TCO.

La nécessaire compatibilité du PLH3 avec le SCOT Grenelle en vigueur

La maturation de la trajectoire territoriale de l'Ouest s'est progressivement traduite d'abord en 2013 par l'approbation de son premier SCOT (dit SRU) et en 2016 par l'approbation de son SCOT Grenelle.

L'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH3), a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2015. A la différence des deux PLH précédents, le PLH3 a été élaboré dans une logique de compatibilité avec le SCOT en vigueur, tel que l'exige la législation. Le PLH est un document avec lequel les PLU doivent être mise en compatibilité dans un délai maximum de trois ans à compter de l'approbation du PLH.

L'élaboration du PLH3, une démarche partenariale et de terrain

Plus de 100 réunions et rencontres

Conduite en étroite coopération avec les cinq communes (La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu) et avec l'appui des bureaux d'études et de l'Agence d'Urbanisme de la Réunion (AGORAH), la démarche d'élaboration du nouveau PLH 2019-2025 a été jalonnée de nombreuses réunions partenariales. De décembre 2015 à décembre 2018, l'élaboration du PLH3 aura mobilisé une centaine de partenaires, acteurs institutionnels, professionnels, associatifs, élus et habitants.

A plus proche des habitants et de la réalité du terrain

C'est avec la volonté de placer l'humain au cœur du projet, que le TCO a volontairement engagé une concertation au-delà des demandes réglementaires. Ainsi, avec l'appui de l'AGORAH, ont été organisés : quatre « diagnostics en marchant », les auditions de neuf témoins du territoire (habitants, salariés, étudiants, promoteurs) et la mise en place de deux arènes d'expression pour les habitants et les professionnels de l'habitat. Cette concertation a permis d'alimenter le contenu matériel et stratégique du PLH3.

Les pièces constitutives du PLH3

Les pièces matérielles constitutives du Programme Local de l'Habitation du TCO (2019-2025) soumis pour arrêt sont :

- Le Diagnostic (I);
- Les Orientations Stratégiques (II) ;
- Le Programme d'Actions (III) ;
- Les pièces annexées

I - Les principaux enjeux qui ressortent du diagnostic

1. Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable

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'inscrive 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

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 pourvu.

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

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

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

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 aussi étudiants, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre cas, 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

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

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.

II - Les orientations stratégiques du PLH3, déclinées en

Orientation n°1 – Placer l’humain au cœur du projet

Objectif n°1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

Objectif 1.a - Favoriser la bonne intégration des opérations dans le quartier en respectant les trois conditions : d’accessibilité, de proximité et d’opportunité.

Objectif 1.b - Accorder une place importante à l’innovation et à l’expérimentation dans l’habitat, visant à favoriser l’accès et le maintien au logement des publics prioritaires du territoire, que ce soit à travers l’adaptation des modalités de financement, des techniques de construction ou des dispositifs d’aménagement.

Valoriser toutes les démarches permettant de garantir la qualité des logements et des opérations (dispositifs de financement locaux ou nationaux et/ou de labellisation) dans le parc existant ou dans l’offre nouvelle.

Objectif n°2 : Intensifier la lutte contre l’habitat indigne et les actions visant à l’amélioration du parc privé

Poursuivre les actions et les réflexions portées par le TCO à travers l’élaboration et la mise en œuvre d’un 3^{ème} Plan Intercommunal de Lutte contre l’Habitat Indigne (PILHI3) avec l’ensemble des acteurs de la LHI.

Poursuivre et mener à terme les nombreuses opérations de Résorption de l’Habitat Insalubre (RHI) en cours et en projet sur le territoire.

Améliorer la connaissance du parc locatif privé de l’Ouest, qui échappe aujourd’hui à toute observation, et du parc de logements vacants.

Objectif n°3 : S’engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

S’engager avec les bailleurs sur une stratégie de réhabilitation à moyen terme en cohérence avec les Orientations de la Conférence Intercommunale du Logement.

Rester vigilant sur la qualité du parc social de plus de 20 ans, en partenariat avec les bailleurs sociaux, notamment sur les QPV souvent plus fragiles.

Engager la réhabilitation de 1200 logements du parc social, pour l’essentiel de plus de 20 ans soit en moyenne 200 logements réhabilités chaque année.

Orientation n°2 - Rendre possible l’équilibre territorial recherché par le SCOT 2017-2027

Objectif n°4 : Maîtriser le développement de l’offre nouvelle

Produire 10 800 nouveaux logements (résidences principales) sur les six prochaines années. Ce qui pourrait correspondre à un rythme annuel de 1800 logements à produire ou à remettre sur le marché. La reconstitution de l’offre démolie dans le cadre des RHI, RHS ou NPNRU n’est pas comptabilisée dans cet objectif.

Objectif n°5 : Participer à l'équilibre de l'armature urbaine par l'offre au sein des quartiers

	Répartition de la production de logements (SCoT)	Poids actuel des armatures identifiées	Répartition de la production du PLH2	Répartition appliquée dans le scénario
Cœur d'Agglomération	55%-60%	36%	36%	45%
Pôle secondaire	25%-30%	17%	21%	24%
Ville Relais	10%-15%	42%	37%	27%
Bourg de proximité	5%	5%	6%	5%
TRH				
TCO	100%	100%	100%	100%

La territorialisation des objectifs de production du PLH 3 (cf. tableau de répartition de l'offre nouvelle supra) contribuera à l'équilibre de l'armature urbaine par :

- Un net renforcement du cœur d'agglomération (> ou = 45 %)
- Un objectif proche pour les pôles secondaires (> ou = 24 %)
- Une production raisonnée dans les Villes Relais (< ou = 27 %)
- Une production conforme dans les Bourgs de proximité (< ou = 4 %)
- Une intervention ciblée, adaptée et limitée en TRH/Mafate (< ou = 1 %)

	Situation actuelle		Type d'armature SCoT	Objectif de production totale	
	Population	RP 2014		Nombre de Résidences Principales par tranche	
Sources :	INSEE 2009-2014		SCoT	min	max
Centre ville du Port	29 558	10331	Cœur d'Agglo	600	800
Rivière des Galets Le Port	6 095	1698	Cœur d'Agglo	500	700
Le Port	35 653	12029	LE PORT	1 200	
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	3068	Cœur d'Agglo	1 350	1 450
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	3002	Cœur d'Agglo	150	300
Moulin Joli	7 348	2596	Cœur d'Agglo	450	550
Pichette	3 700	1202	Cœur d'Agglo	150	200
Dos d'Ane	1 740	611	Bourg de proximité	10	20
Mafate	183	75	TRH		
Ravine à Malheur	2 890	990	Cœur d'Agglo	50	100
La Possession	32 261	11544	LA POSSESSION	2 300	
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	4261	Ville Relais	300	500
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	28	TRH		
La Chaloupe	5 366	1819	Bourg de proximité	200	250
Le Plate	2 759	951	Bourg de proximité	150	200
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	5091	Pôle secondaire	1 300	1 500
Saint-Leu	33 575	12150	SAINT-LEU	2 100	
Guillaume	19 466	6405	Ville Relais	310	500
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	6581	Ville Relais	310	500
La Saline	11 383	3794	Ville Relais	290	500
Mafate et zone forestière	188	55	TRH		
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	7799	Pôle secondaire	1 300	1 800
Saint Paul centre - Cambaie	13 489	4602	Cœur d'Agglo	1 600	2 100
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	7953	Ville Relais	230	400
Saint-Paul	104 634	37188	SAINT-PAUL	4 800	
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	2166	Ville Relais	200	300
Grande Ravine			TRH		
Forêt des Hauts de Trois Bassins	20	5	TRH		
Littoral - Souris Blanche	818	314	Ville Relais	100	200
Trois-Bassins	7 198	2485	TROIS-BASSINS	400	
TCO	213 321	75396		10 800	

Objectif n°6 : Développer l'offre privée au Port

Afin de ramener la part de logements sociaux à 50% à l'horizon 2027 (contre 60% actuellement), comme le prévoit le SCoT, il s'agira non seulement de limiter la programmation en logement locatif social mais aussi et surtout de réunir tous les paramètres (notamment la réhabilitation des quartiers QPV, des actions sur les espaces publics, etc....) visant à favoriser la promotion libre au Port, véritable défi pour la commune.

Objectif n°7 : Renforcer la production sur les secteurs prioritaires (se doter de l'ensemble des outils contribuant à l'atteinte de cet équilibre)

Mobiliser et optimiser l'ensemble des outils règlementaires, opérationnels et financiers pour produire sur les Quartiers et secteurs PLH prioritaires à la mixité et/ou au renforcement de l'armature urbaine.

Orientation n°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers**Objectif n°8 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire**

Le logement locatif social devra représenter 47% de l'offre nouvelle définie à l'objectif 4, soit 5 050 logements.

Afin de garantir le rattrapage sur les communes concernées par la SRU, un objectif fixe est défini pour chaque commune.

Cette nouvelle offre locative sociale se répartira de la façon suivante :

Pour Saint-Paul, Trois-Bassins Saint-Leu et la Possession

- 50% de LLTS
- 35 % de LLS
- 15% de PLS

Pour la commune du Port

- 100% de PLS (sauf prise en compte des publics spécifiques)

Objectif n°9 : Equilibrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire

La territorialisation des objectifs de production en logement locatif social (cf. tableau de répartition de l'offre locative sociale supra) contribuera à l'équilibre des quartiers : renforcer le parc locatif social dans les quartiers peu dotés (mais accessibles) et inversement limiter son développement sur les quartiers bien pourvus actuellement, notamment ceux qui comprennent un ou plusieurs QPV.

Viser une diminution à 57 % du parc de logements locatifs sociaux sur la commune du Port par la mise en œuvre des objectifs du PLH3.

Objectif n°10 : Maintenir le développement d'une offre en accession aidée

La production de logement en « accession aidée » représentera 13 % de l'offre nouvelle définie à l'objectif 4, soit près de 1 430 logements.

Cette offre nouvelle en accession aidée se décline à l'échelle des quartiers selon la territorialisation fixée dans le tableau ci-dessus.

Objectif n°11 : Apporter des réponses spécifiques à l'évolution des besoins et aux publics « prioritaires »

La production de logement en « accession aidée » représentera 13 % de l'offre nouvelle définie à l'objectif 4, soit près de 1 430 logements.

Cette offre nouvelle en accession aidée se décline à l'échelle des quartiers selon la territorialisation fixée dans le tableau

ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 17/04/2019
Reçu en préfecture le 17/04/2019
Affiché le 23 AVR. 2019
ID : 974-249740101-20190415-2019_022_CC_23-DE

Objectif n°12 : Soutenir l'équilibre social des quartiers par la mise en œuvre d'une politique d'attributions adaptée

Mettre en œuvre la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDI) du TCO

Attribuer au moins 25% des logements hors QPV aux ménages aux ressources les plus faibles (<1^{er} quartile), et limiter les attributions en QPV de ces mêmes ménages à 50% maximum.

Accorder une attention particulière à la localisation de l'offre locative sociale nouvelle et à la diversification de l'offre tant en matière de typologies que de produits en et à proximité des QPV :

- 1ère et 2ème couronne (Centre-ville du Port)
- 4ème couronne (Rivière des Galets Le Port)
- Cœur De Saint-Laurent (Saint-Laurent/Sainte Thérèse)
- Eperon (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- Fleurimont (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- Plateau Caillou Centre (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- Grande Fontaine (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- Périphérie du Centre-Ville (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- Savanna Kayamb – Corbeil Bout de l'Etang (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- Portail – Bois de Nèfles (Stella/Piton Saint-Leu)

Orientation n°4 – Se doter d'une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Objectif n°13 : Prioriser la mobilisation des fonciers stratégiques pour les objectifs de diversification de la production de l'Ouest

Objectif 13.a - Prioriser les fonciers maîtrisés par les collectivités et leurs partenaires pour répondre à la stratégie d'habitat

Objectif 13.b - Ajuster et moduler la programmation des opérations en foncier maîtrisé en fonction des situations de chaque quartier PLH (au cas par cas) pour tenir les objectifs de diversification de l'offre et la mixité fixés à l'Orientation 3. Coordonner au préalable les programmations avec les financeurs.

Objectif n°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

Objectif 14.a - Réguler la suroffre foncière par une priorisation des fonciers mobilisés pour les objectifs du PLH 3. Mettre en place une instance de coordination des programmes sur les fonciers prioritaires

Objectif 14.b et c - Remobiliser un effort collectif pour l'aménagement et l'équipement des fonciers prioritaires. Mobiliser systématiquement les outils de l'urbanisme négocié au service de la maîtrise de la production de logements pour les fonciers en diffus

Objectif 14.d - Élaborer un Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI). Disposer à terme d'un observatoire permettant d'ajuster au mieux les programmations par secteurs

Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

Objectif n°15 : conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

Maintenir une dynamique de projet autour des enjeux de l'Habitat par le biais de réunions

thématiques de suivi régulières, et la pérennisation du pilotage de l'élaboration du PLH.

Effectuer un suivi régulier du respect des objectifs du PLH par le biais d'une commission dédiée.

S'appuyer sur la CIL pour faire état de l'avancement du PLH, pour en faire une instance de suivi.

Réunir régulièrement des comités techniques pour la mise en œuvre du PLH.

Objectif n°16 : Structurer et consolider les outils de suivi des actions du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

Intégrer le volet foncier à l'Observatoire de l'habitat permettant de suivre la mise en œuvre du PLH3 et d'anticiper les besoins futurs (PLH4),

Actualiser l'observatoire existant avec les données issues du diagnostic du PLH3, et tenir l'observatoire à jour (mise à jour annuelle au minimum).

Effectuer un suivi annuel (évolution) de la programmation (volume, nature, localisation) et des indicateurs définis dans le programme d'action du PLH (actions de réhabilitation, d'occupation du parc social, etc.).

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4

Objectif n°17 : Mieux articuler les opérations d'ensembles et les perspectives de développement prévues par le PLH et le SCoT

Hiérarchiser les projets à venir sur le PLH3 et 4, en les échelonnant dans le temps afin de mieux articuler le développement prévu par le SCoT et le PLH.

Mobiliser les documents et outils règlementaires pour inscrire cette priorisation temporelle des projets à réaliser.

Objectif n°18 : Anticiper les développements de demain (travailler sur la stratégie foncière à long terme)

Consolider et encadrer l'action foncière publique à l'échelle du territoire

Utiliser les outils de l'action foncière pour la mise en œuvre des objectifs du PLH 3 et anticiper les besoins à partir du PLH4.

Redéfinition du rôle de l'EPFR

Mise en place d'une action coordonnée et validée au travers de conventions et d'instances à l'échelle du TCO

Ces Orientations Stratégiques et leurs objectifs sont déclinés à l'échelle de chaque Quartier PLH par une Orientation Général de Mise en œuvre en pièce annexée au PLH.

III - Le programme d'actions : 13 grandes actions

Le programme d'actions décline les grandes orientations et les objectifs de la politique locale de l'Habitat définis pour le Territoire de la côte Ouest sur la base du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

Les treize grandes actions identifiées

- **Action n°1** : Améliorer la qualité de vie des Habitants du TCO
- **Action n°2** : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
- **Action n°3** : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

- **Action n°4** : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement
- **Action n°5** : Développer l'offre privée au Port
- **Action n°6** : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptées
- **Action n°7** : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
- **Action n°8** : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires
- **Action n°9** : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
- **Action n°10** : Prioriser la production des logements sur des fonciers stratégiques
- **Action n°11** : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
- **Action n°12** : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
- **Action n°13** : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les développements de demain

Parmi les treize principales actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH3, certaines sont transversales, et répondent à plusieurs objectifs du PLH3. Ces treize principales actions sont traduites dans leur mise en œuvre par 44 fiches détaillant les actions complémentaires.

Ces fiches :

- Indiquent et localisent par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux
- Définissent les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier
- Définissent l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Évaluent les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage
- Exposent les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

La mise en œuvre du programme d'actions

Les actions identifiées dans ce programme, correspondent aux besoins exprimés par le territoire. L'atteinte des objectifs collectifs déterminés par le PLH 3, repose nécessairement sur l'adhésion de tous les partenaires à ce programme d'actions et à sa mise en œuvre financière. Ainsi, il conviendrait que chaque acteur/partenaire (Etat, Région, Département, communes, EPFR, etc.) se mobilise autour d'un partenariat financier global et au service de cette nouvelle politique publique de l'Habitat définie pour le TCO.

Aussi, après l'adoption du PLH3, une convention partenariale de financement sera établie sur la base de ce programme d'actions.

Une procédure encadrée par le code de la construction et de l'habitat (cf. délibération du 21 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du PLH3)

Cette procédure d'élaboration entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative, avec les étapes suivantes :

- arrêt du projet de PLH3 en Conseil Communautaire (objet de la présente délibération) ;
- recueil de l'avis des communes qui ont un délai de deux mois pour délibérer ;
- recueil de l'avis de l'État et de la Commission Départementale de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) ;
- adoption définitive du nouveau PLH pour la période 2019-2025 par le Conseil Communautaire.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/03/2019.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement, Habitat, Economie et Tourisme du 14/02/2019.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

APPROUVER :

- L'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat (2019-2025) ;

AUTORISER :

**- Le Président à solliciter l'avis des cinq communes membres du TCO sur le projet de PLH (2019-2025) arrêté.
Celles-ci auront 2 mois pour transmettre leur avis au TCO.**

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