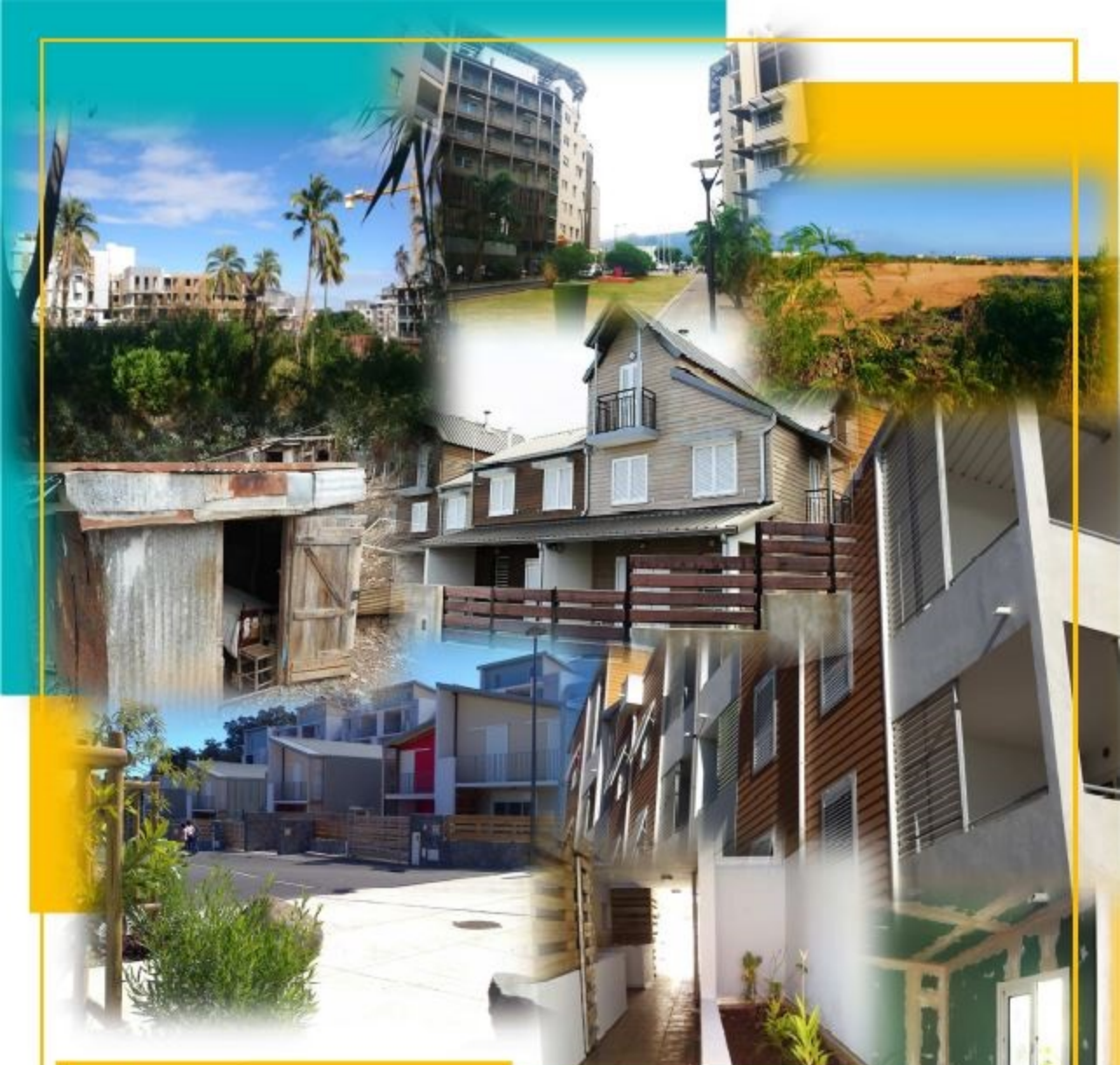




3^{ème} PROGRAMME LOCAL
de l'HABITAT du TCO
PLH 2019-2025

Diagnostic de territoire

Projet arrêté en Conseil Communautaire du 15 avril 2019

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 Territorial (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'**Orientations 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'**Orientations 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.

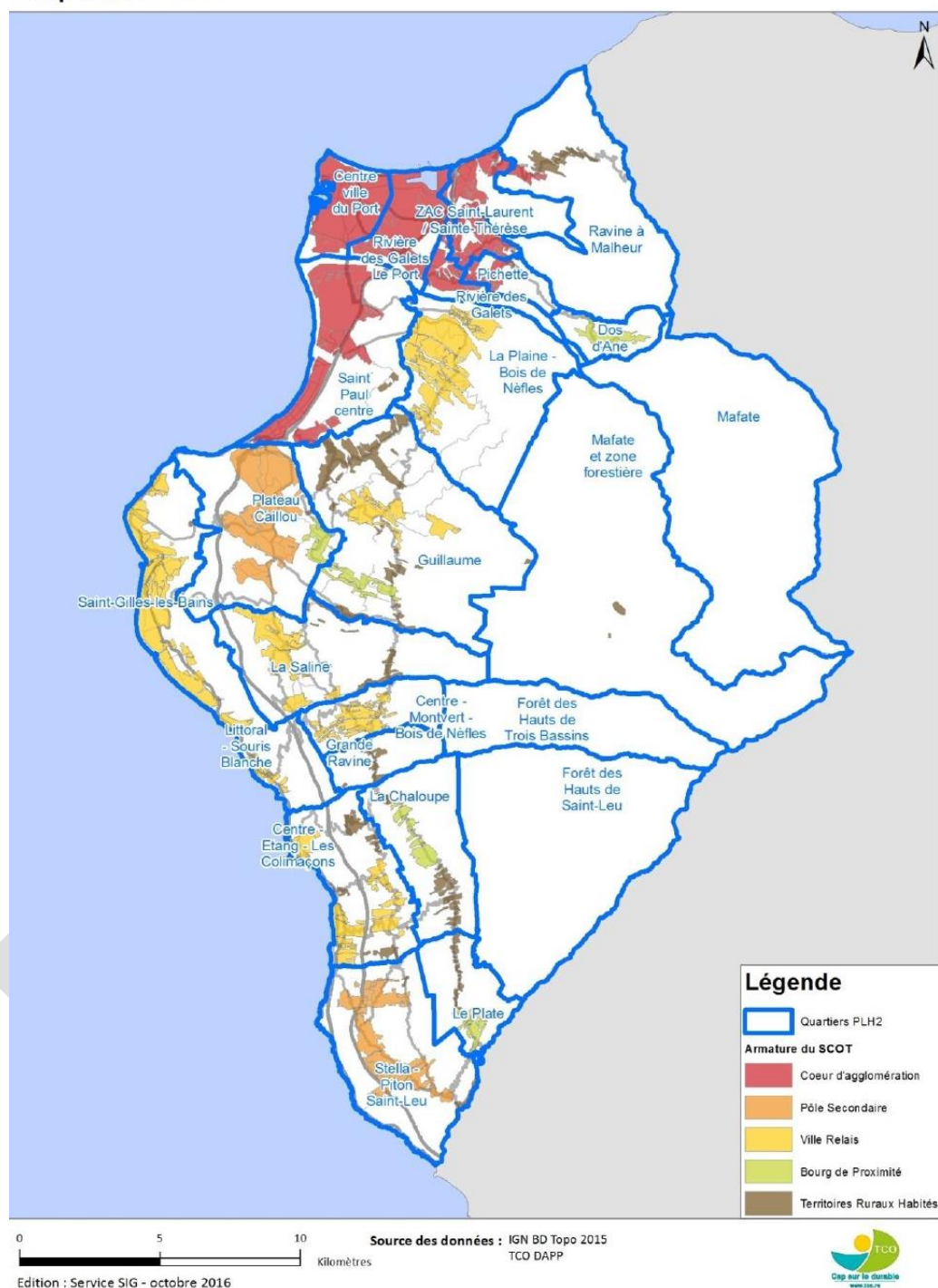
D/ Faire évoluer l'habitat

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

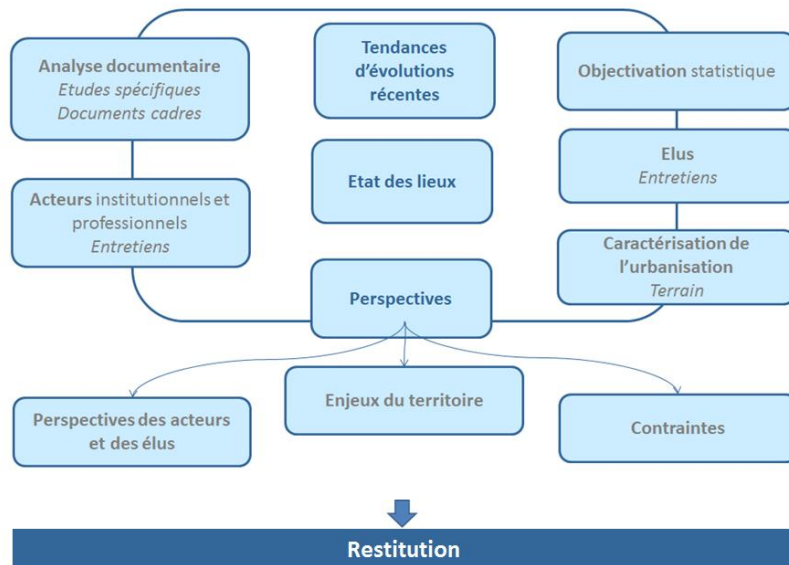
L'enjeu de la phase de diagnostic est de développer une connaissance objective et partagée du territoire et de sa situation en termes d'habitat, des problématiques générales liées à l'Habitat à l'échelle communautaire, des besoins des ménages et des spécificités et diversités internes au territoire.

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.

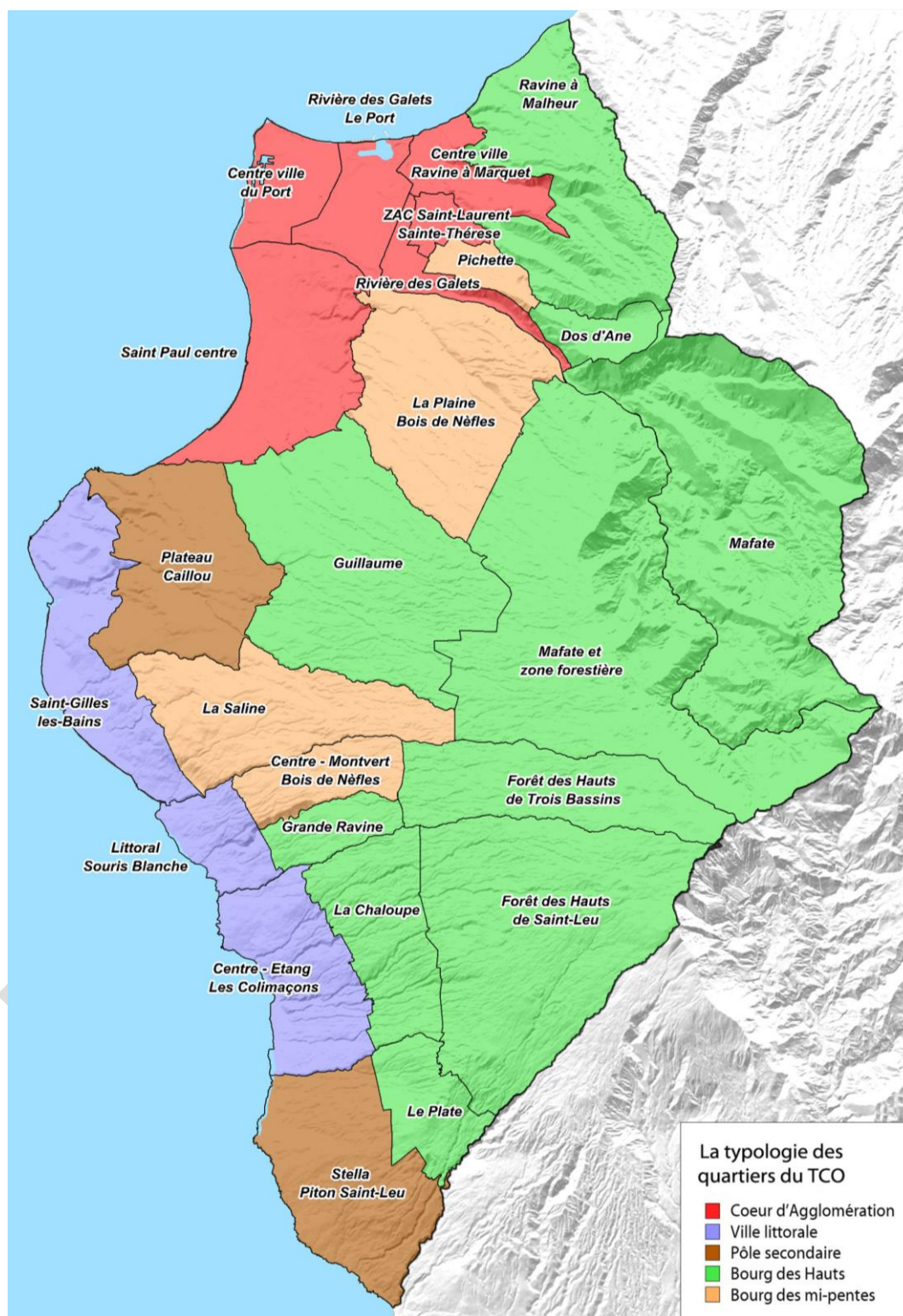
En 2010, le choix de ce nouveau découpage repose sur la volonté de correspondre davantage aux caractéristiques du territoire avec une délimitation qui suit les orientations du SAR et du SCoT (en cours d'élaboration), et les découpages des PLU et POS en vigueur ou en projet à ce moment. Le nombre de quartiers, 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

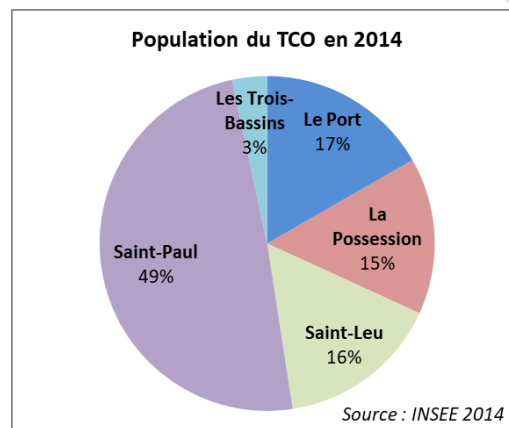
II. Les dynamiques de peuplement du territoire

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.



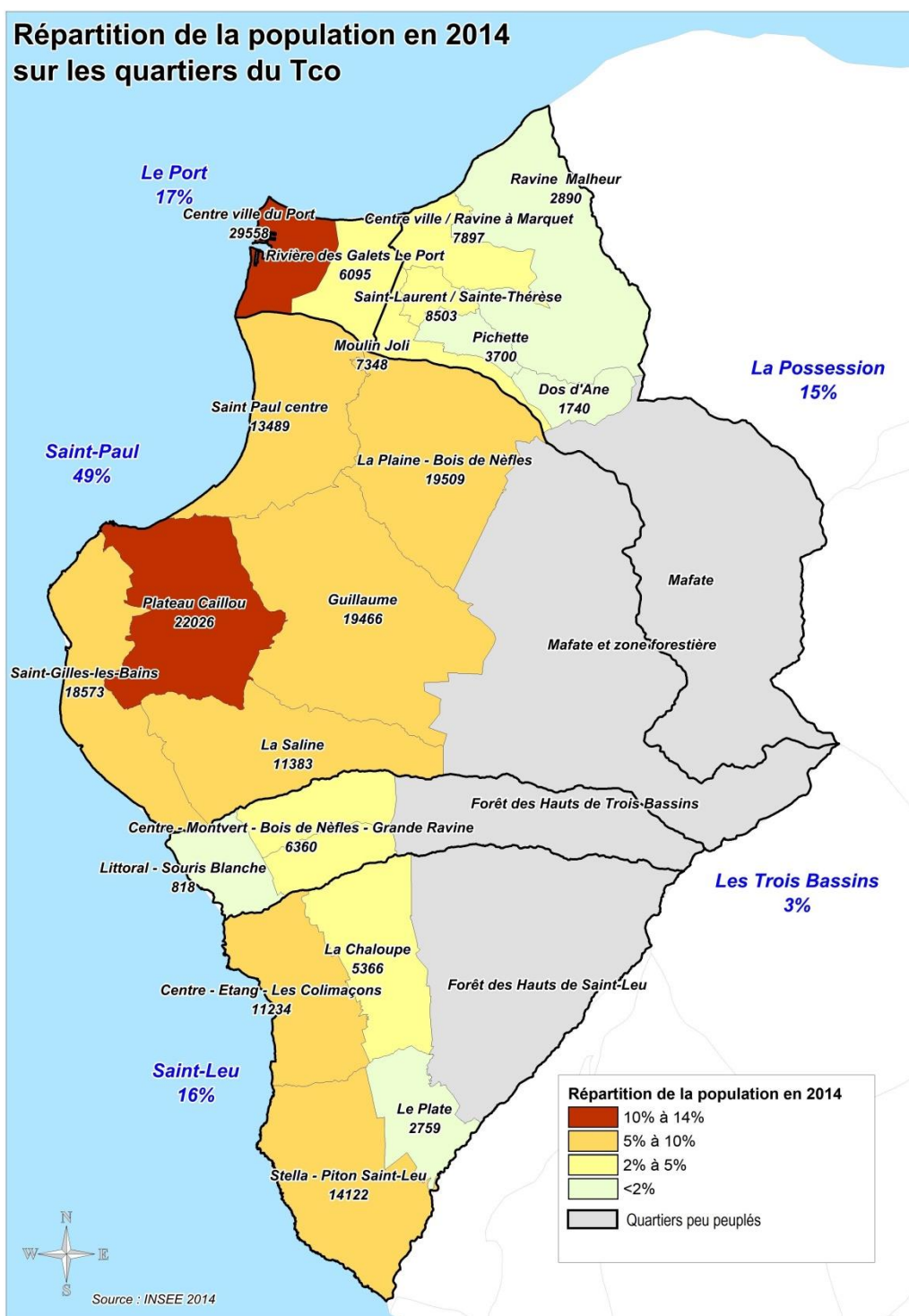
Avec 104 634 habitants, Saint-Paul est effectivement la commune la plus peuplée et concentre la moitié de la population du TCO. En seconde position, Le Port concentre 17% de la population, avec 35 653 habitants, suivi de près par Saint-Leu avec 33 575 habitants et La Possession avec 32 261 habitants.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



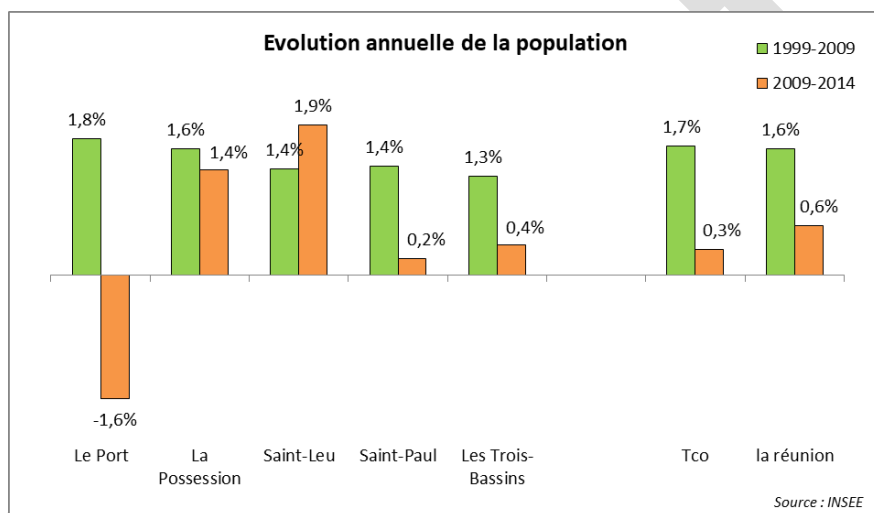
Ce déséquilibre se traduit dans la densité de population des communes et des quartiers. Les quartiers des Hauts affichent des densités largement inférieures à celles des secteurs littoraux, notamment au Port. Cette faible densité sur certains quartiers est souvent à relier à une urbanisation diffuse,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

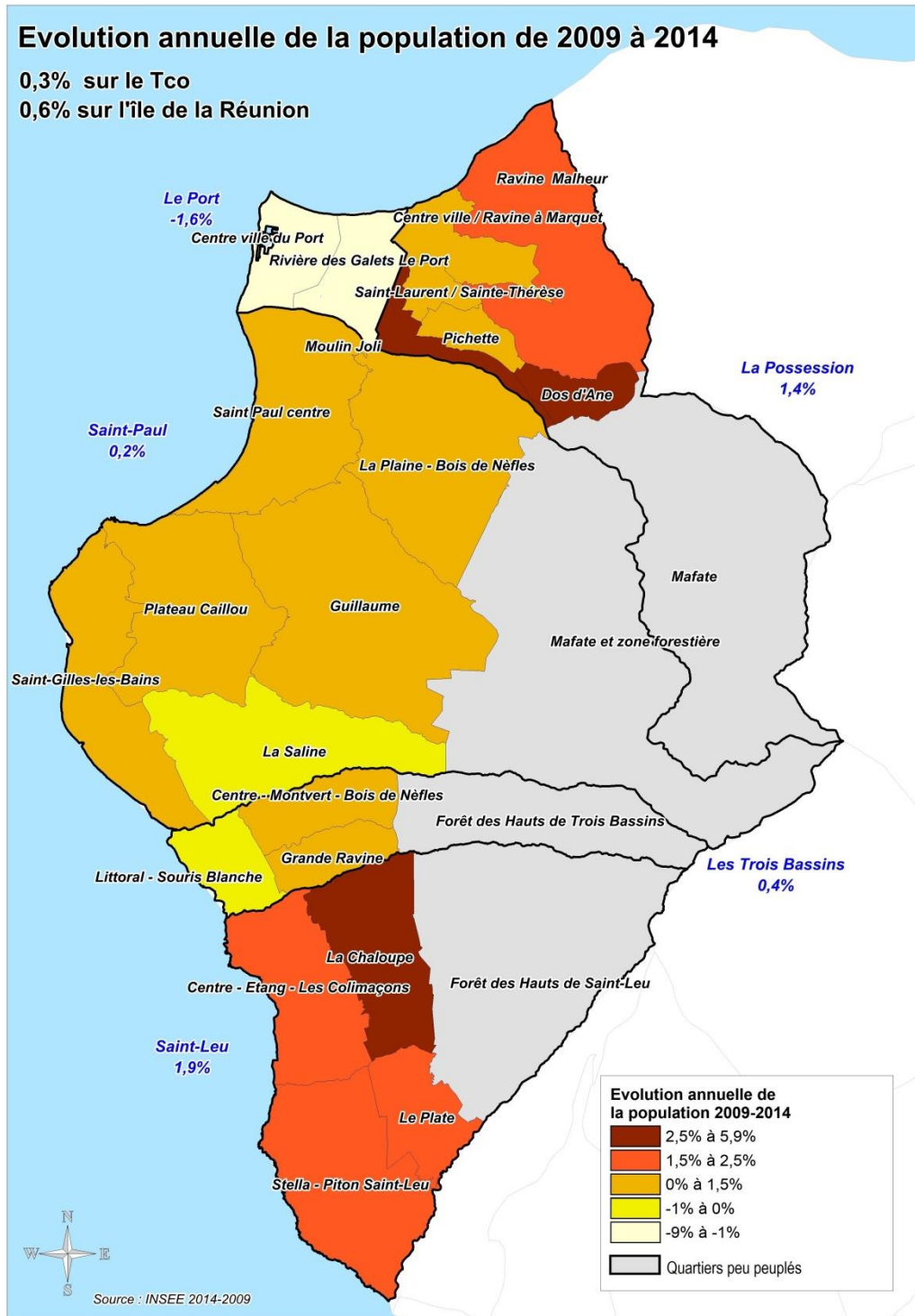


Le ralentissement de la croissance démographique ne concerne pas uniquement le TCO, mais également les autres territoires de l'île (et plus particulièrement le Nord, dont Saint-Denis), à l'exception du Sud où la croissance démographique s'accélère depuis 1999.

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.

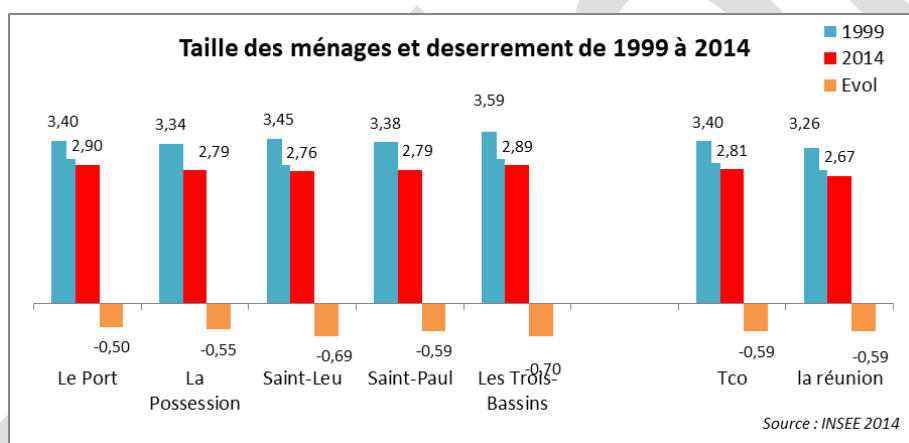


Un profil moins familial sur Le Port

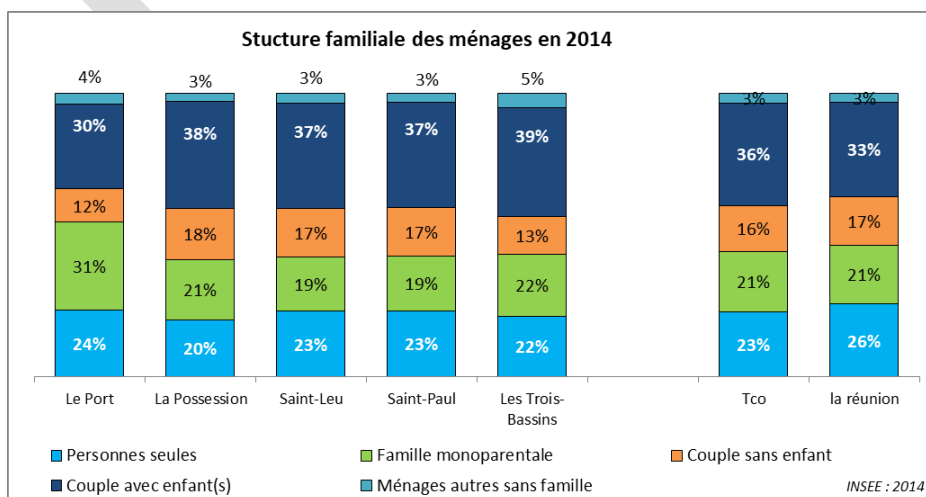
150 779 ménages composent le TCO en 2014, soit environ $\frac{1}{4}$ des ménages réunionnais. Les ménages ont un profil plus familial que celui du département avec 2,81 personnes par ménage sur le TCO contre 2,67 à l'échelle de la Réunion et 2,2 en métropole.

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.

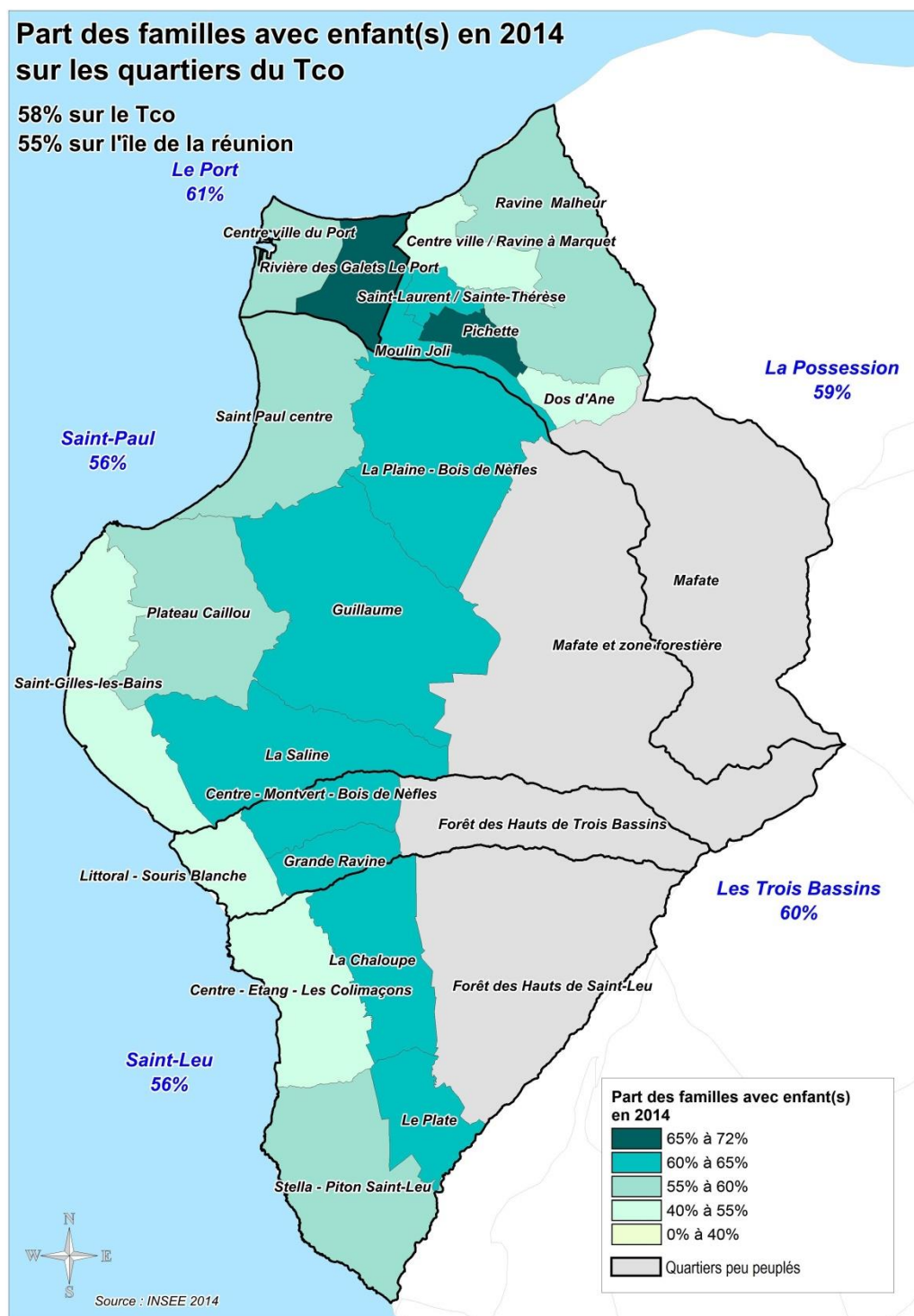
De fait, de plus en plus de personnes, de toutes tranches d'âge, vivent seules sur le territoire, posant la question de l'accessibilité financière de ces ménages et de l'adaptation de la taille des logements à leur situation. La pression de la demande locative sociale (cf. page 36), nettement plus élevée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

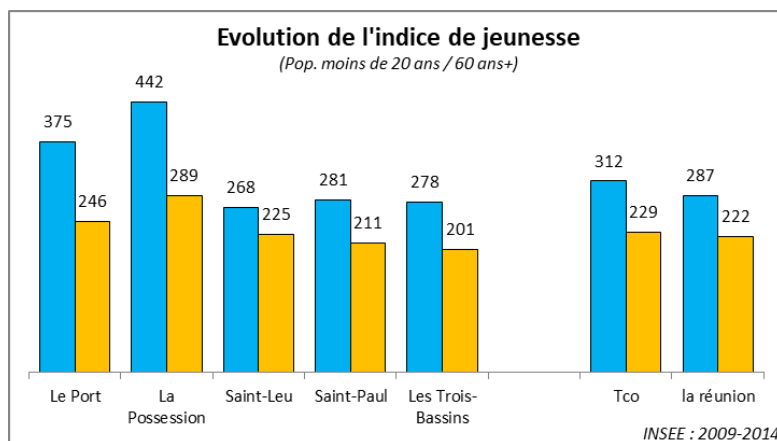


Le profil des ménages est plus familial sur les bourgs des mi-pentes et les hauts. La part de ménages avec enfant(s) est particulièrement importante sur le quartier Rivière des Galets au Port et à Pichette à La Possession.

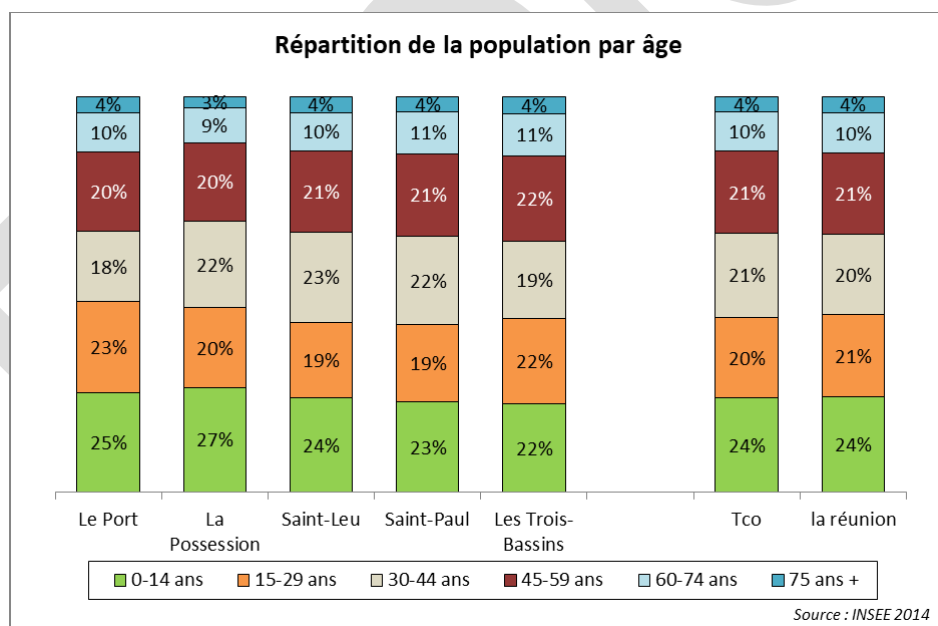


Un territoire jeune mais légèrement vieillissant

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.



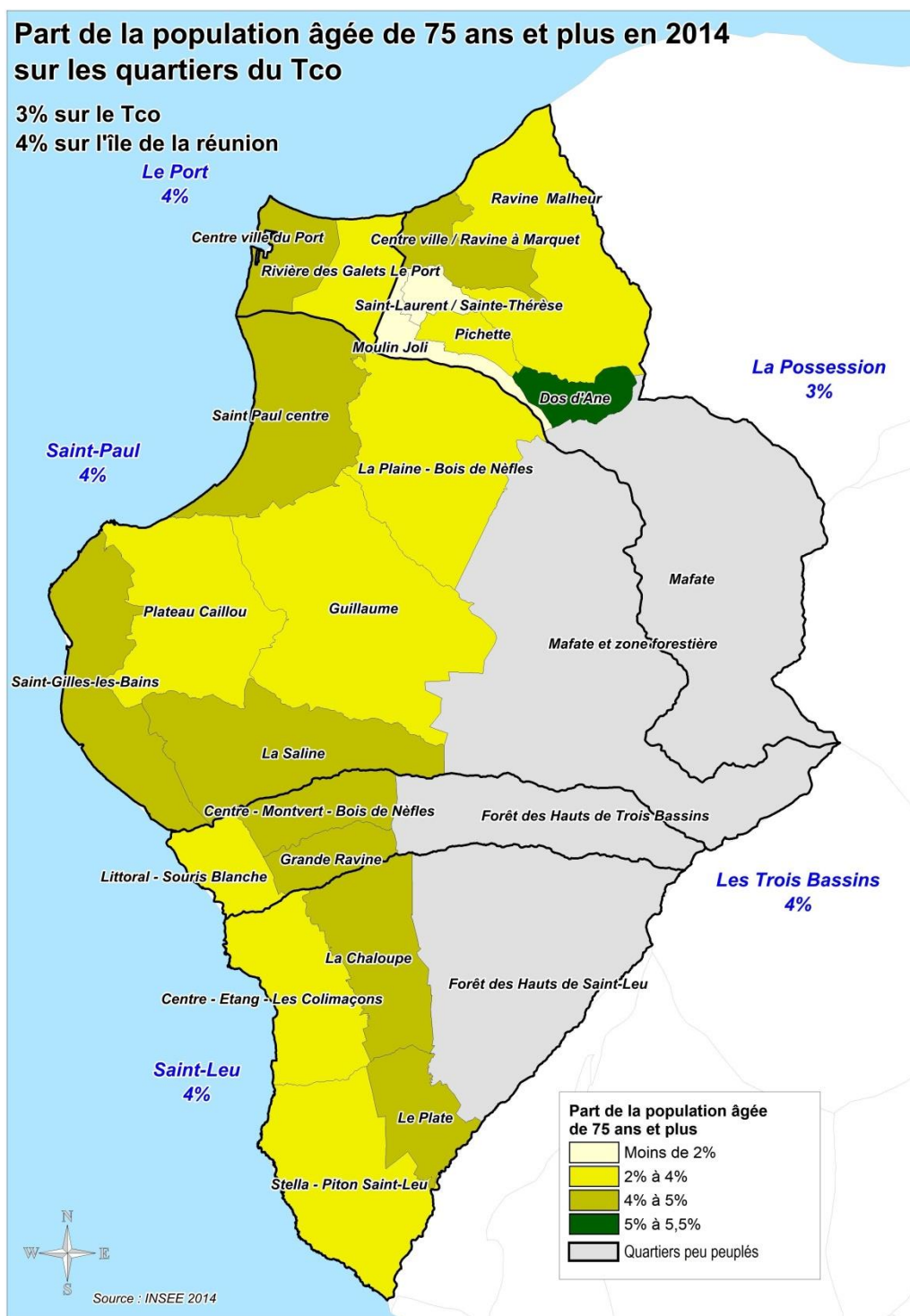
On observe cependant un très net vieillissement puisque cet indice de jeunesse a diminué de 27% entre 2009 et 2014. Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale, de manière moins marquée cependant (diminution de 23% entre 2009 et 2014 sur le département).



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.

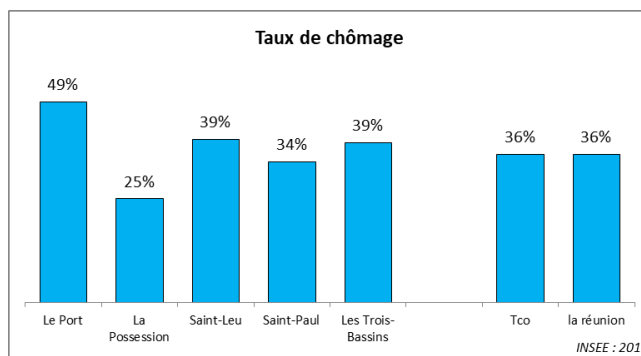
¹ Rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

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.

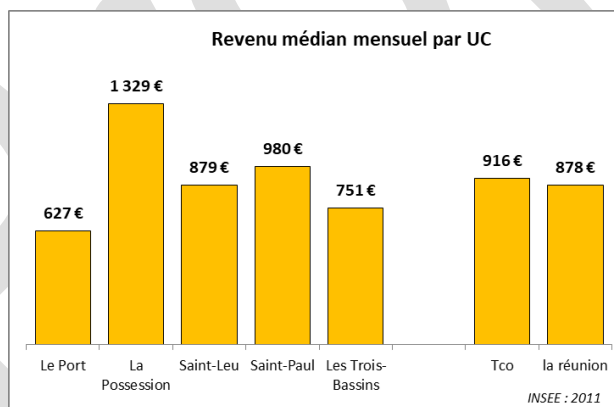


Des fragilités socio-économiques importantes, notamment au Port

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.

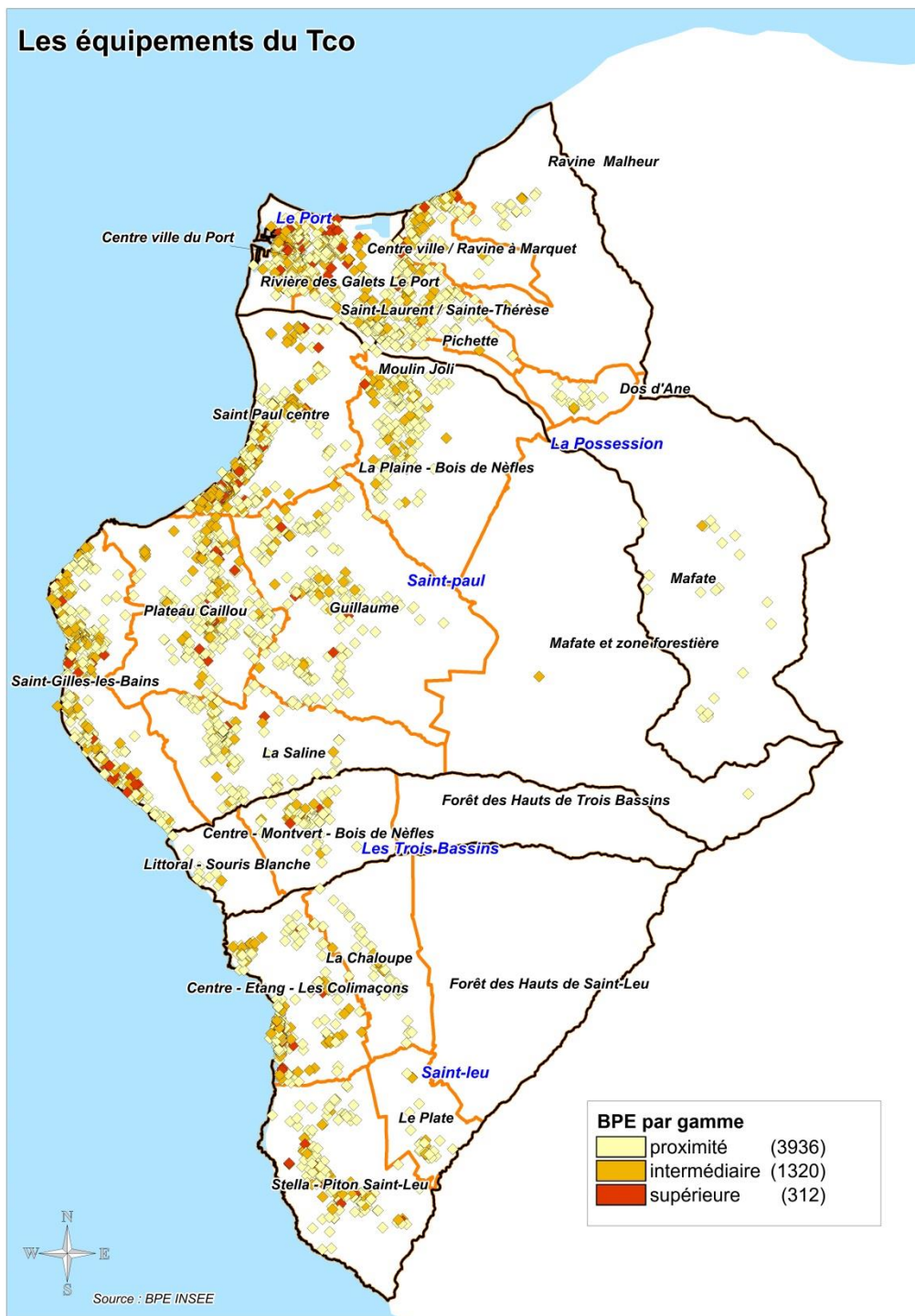


2. Un territoire déséquilibré entre fonctions résidentielles et économiques

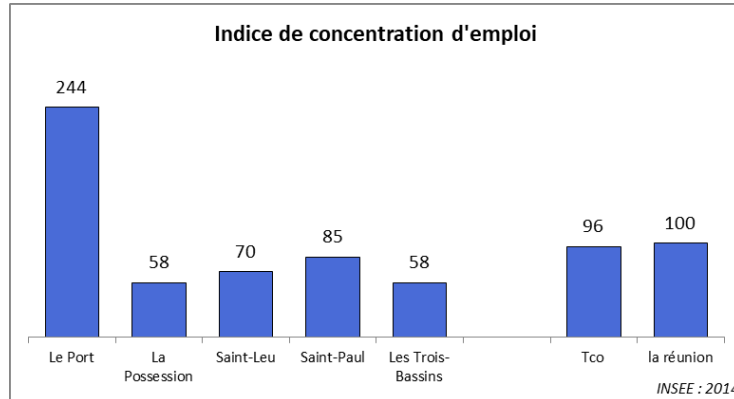
La base permanente des équipements INSEE recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture. Les équipements sont répartis en trois gammes :

- 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

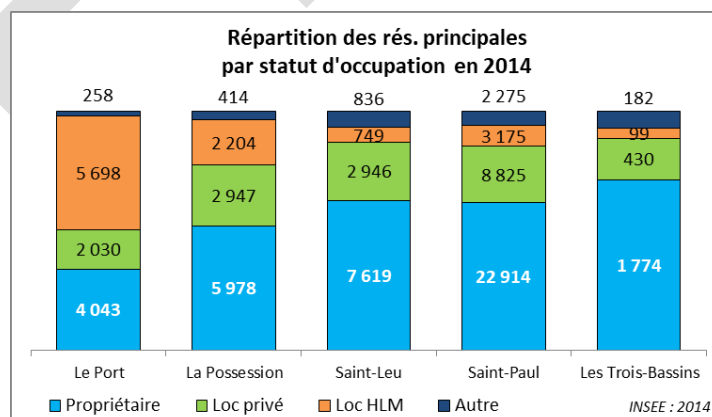
En 2014, parmi les 84 030 logements présents sur le TCO, une large majorité (90%) correspond à des résidences principales (RP). Cette proportion est stable dans le temps à l'échelle de l'agglomération (90% en 1999 et 91% en 2009) et des communes. La répartition du parc est conforme à celle de la population : 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.

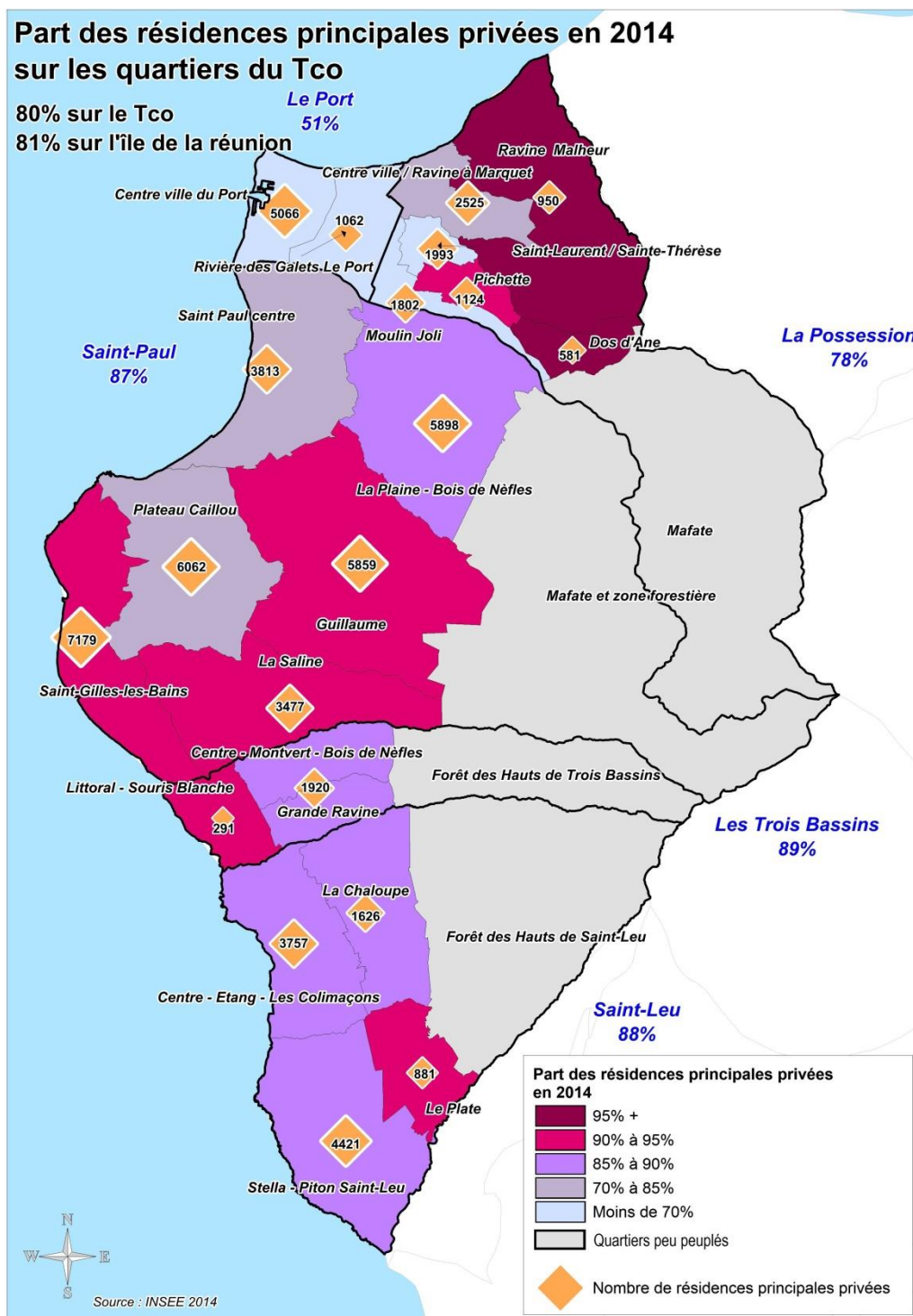


(Le recensement INSEE du nombre de locataires HLM dans le parc de résidences principales est incomplet comparé à la source RPLS)

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%.

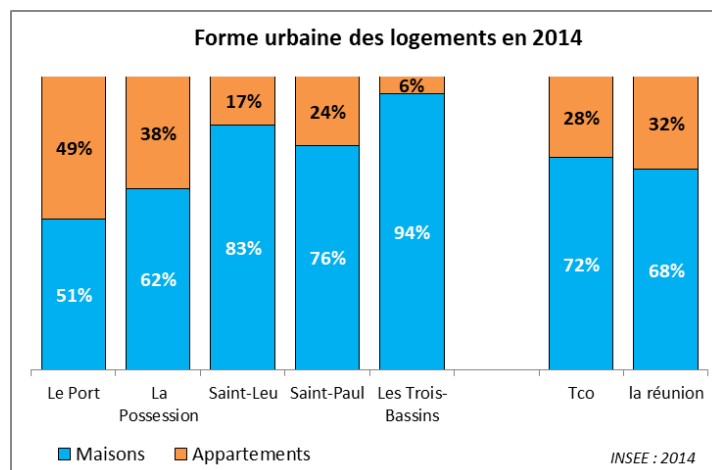
Ces 7 quartiers comptent en revanche une grande part de logements locatifs HLM.



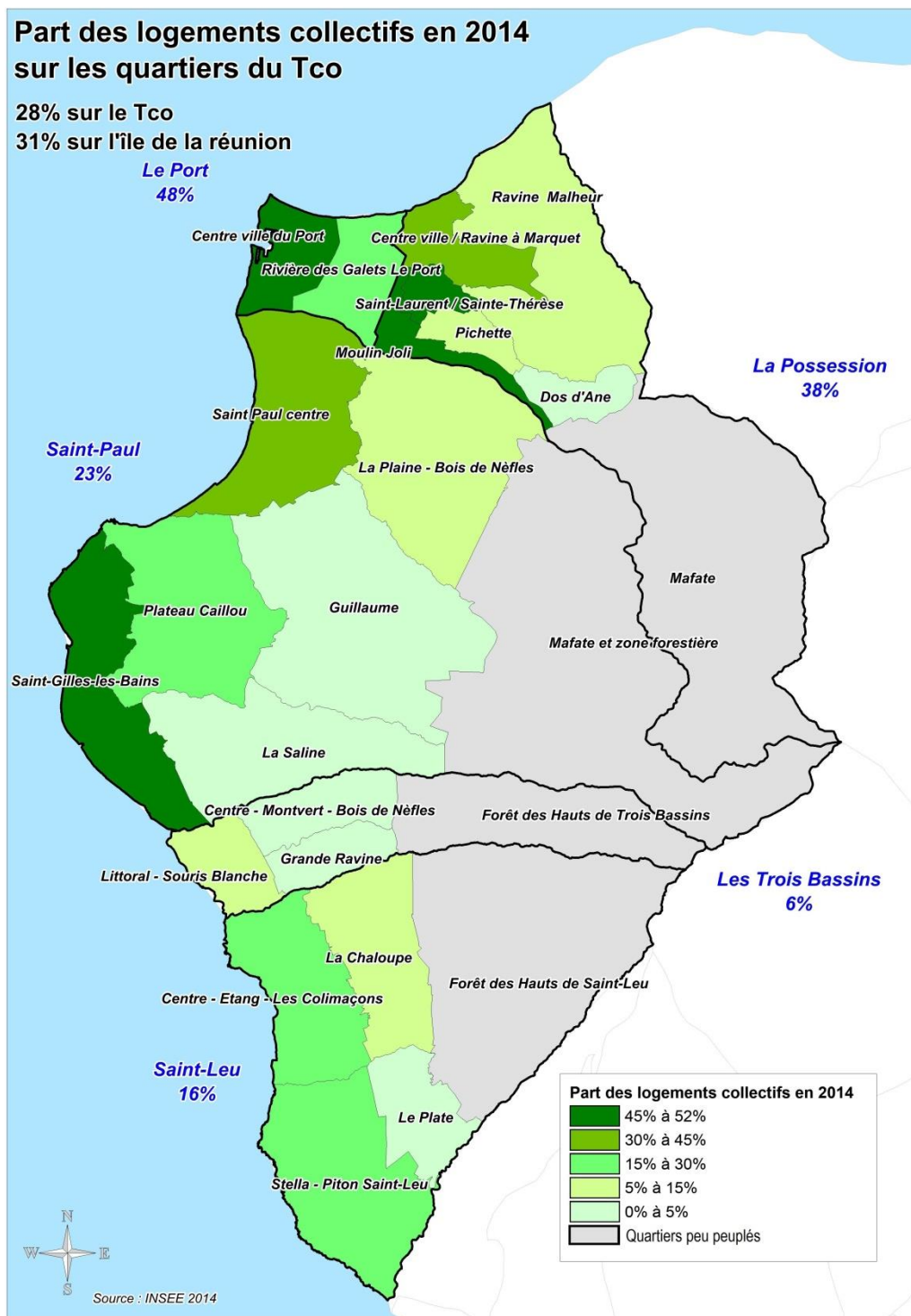
Une part plus importante du collectif et des petites typologies au nord du TCO

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.

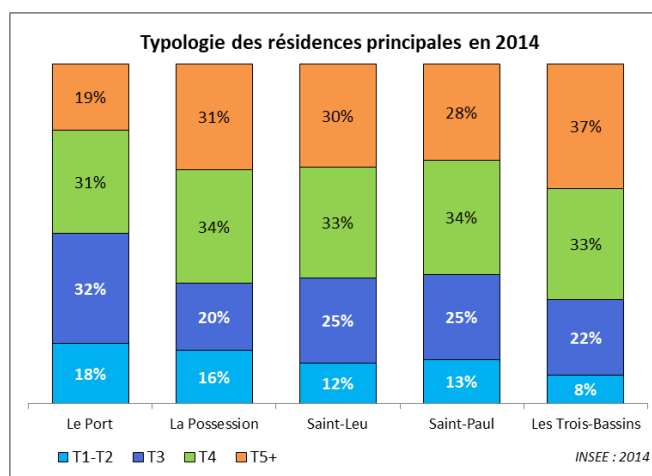
Les communes des Trois-Bassins, de Saint-Leu et de Saint-Paul fortement marquées par l'importance des maisons tandis que sur Le Port et dans une moindre mesure La Possession, la répartition est plus équilibrée avec 51% de maisons au Port et 62% à La Possession.



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).



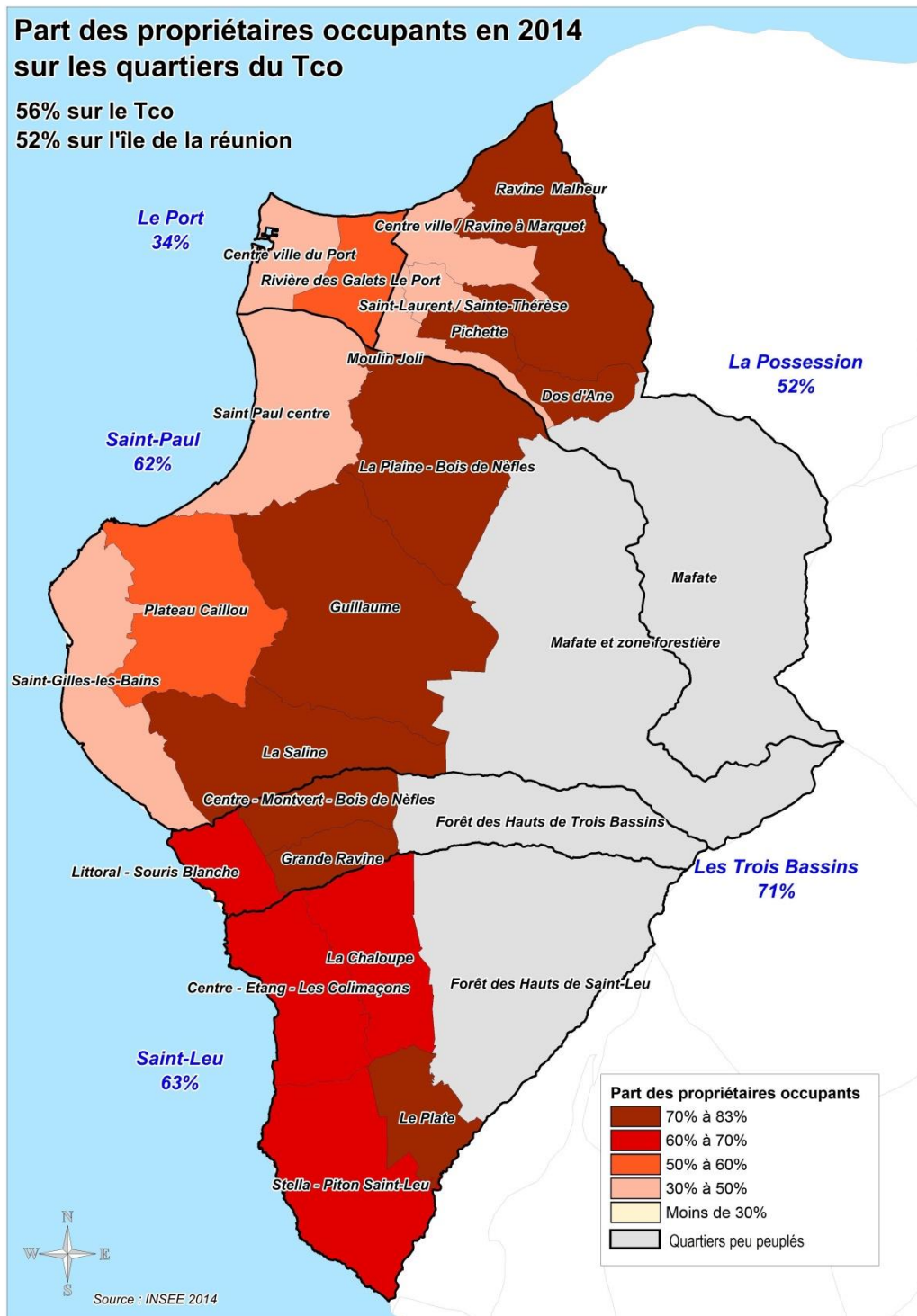
En ce qui concerne les typologies, 14% des ménages occupent un T1/T2 sur le TCO, contre 16% sur le département. Les petits logements sont davantage représentés au Port, en lien avec le profil moins familial et une prépondérance du collectif. A l'inverse, Trois-Bassins ne compte que 8% de petites typologies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

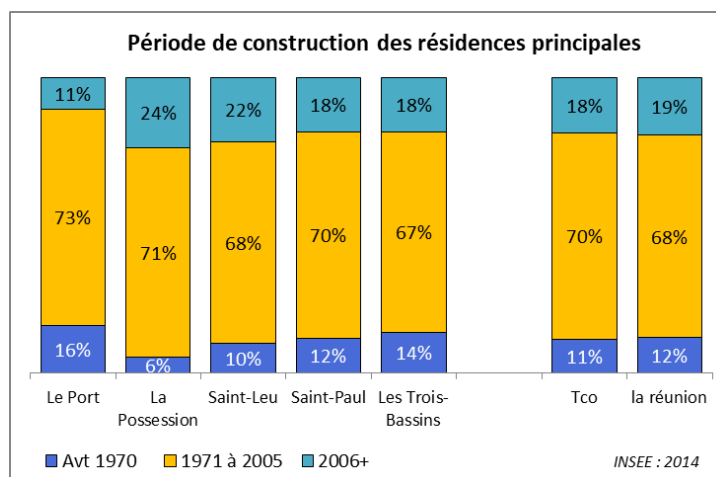
- plus de 70% de PO sur l'ensemble des quartiers des mi-pentes
- plus de 70% de PO sur presque tous les quartiers des hauts (hors La Chaloupe, Mafate et forêts)



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.

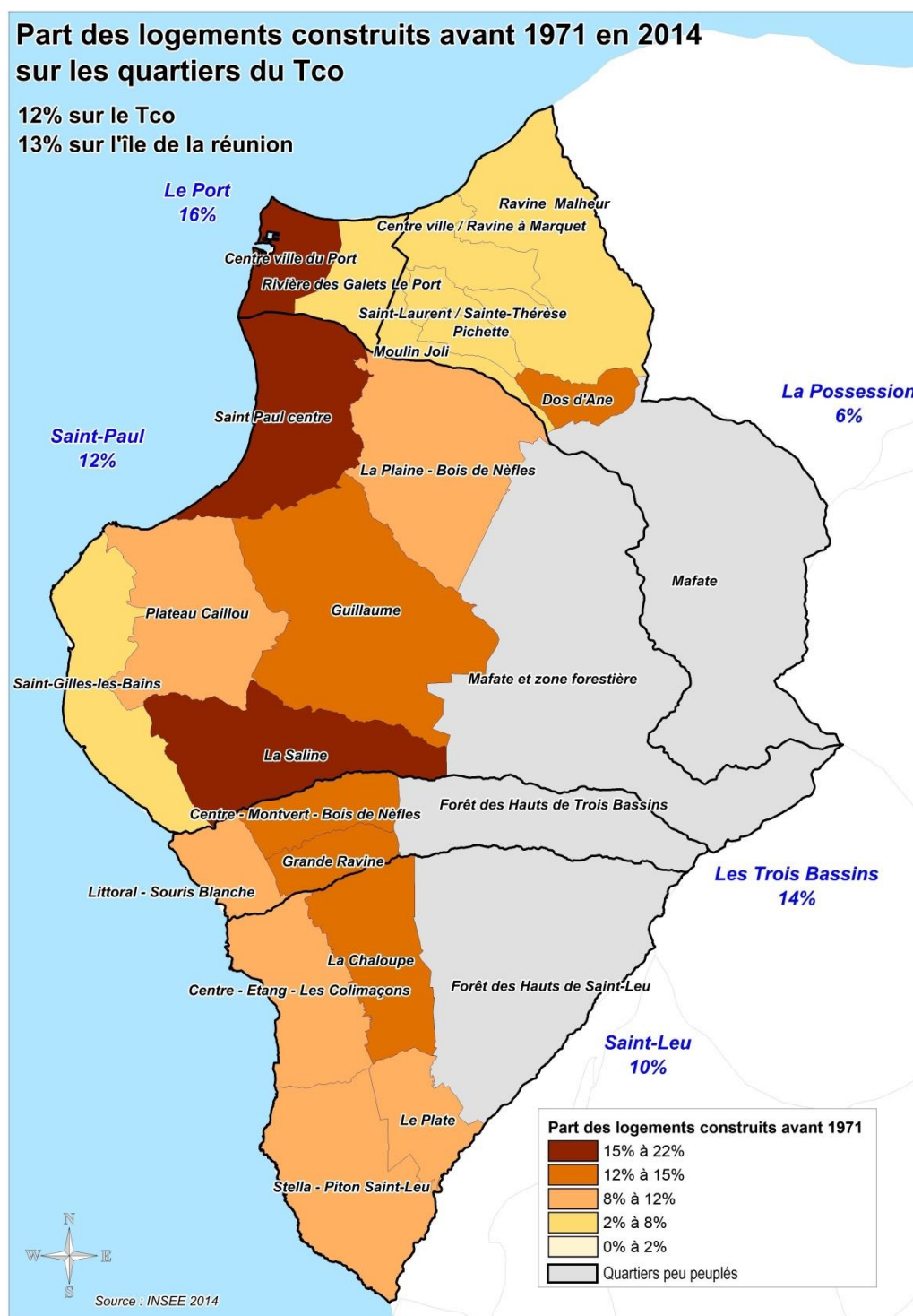


Sur Le Port, le parc de résidences principales est plus ancien sur le secteur littoral, tandis qu'à Saint-Paul, il est réparti entre le centre-ville et le quartier de La Saline. Sur les communes de La Possession, Trois-Bassins et Saint Leu, on compte davantage de logements datant d'avant 1970 sur les 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.

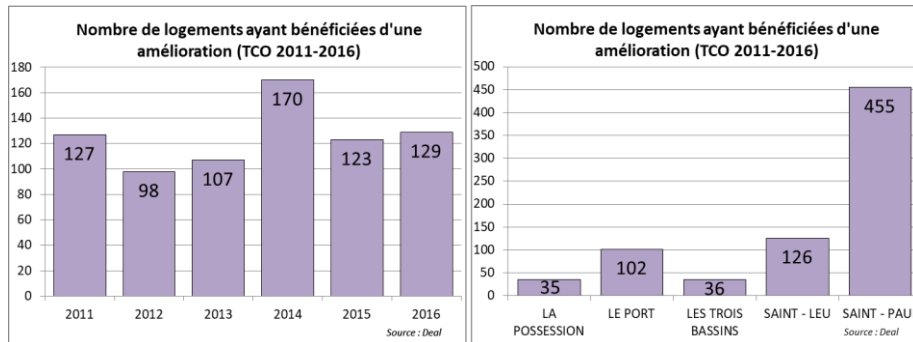
³ Source : Dossier INSEE La Réunion – janvier 2017



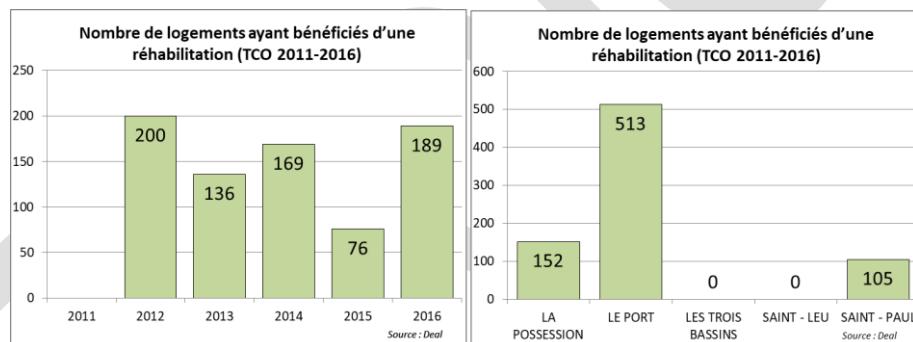
Même si le développement du parc de logements est globalement récent sur le TCO, une partie devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de réhabilitation et/ou de rénovation. L'enjeu sera notamment important au Port où le parc ancien datant d'avant 1971 attire de moins en moins les nouvelles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

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.



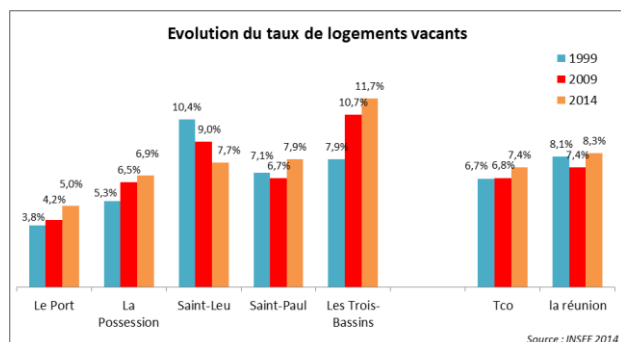
770 logements ont bénéficié d'un financement LBU pour la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux entre 2012 et 2016, avec une moyenne de 154 par an. Ces financements ont principalement concerné des logements situés sur la commune du Port (pour 67%), en lien avec un parc de logements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



3. Une vacance qui reste faible mais en hausse progressive

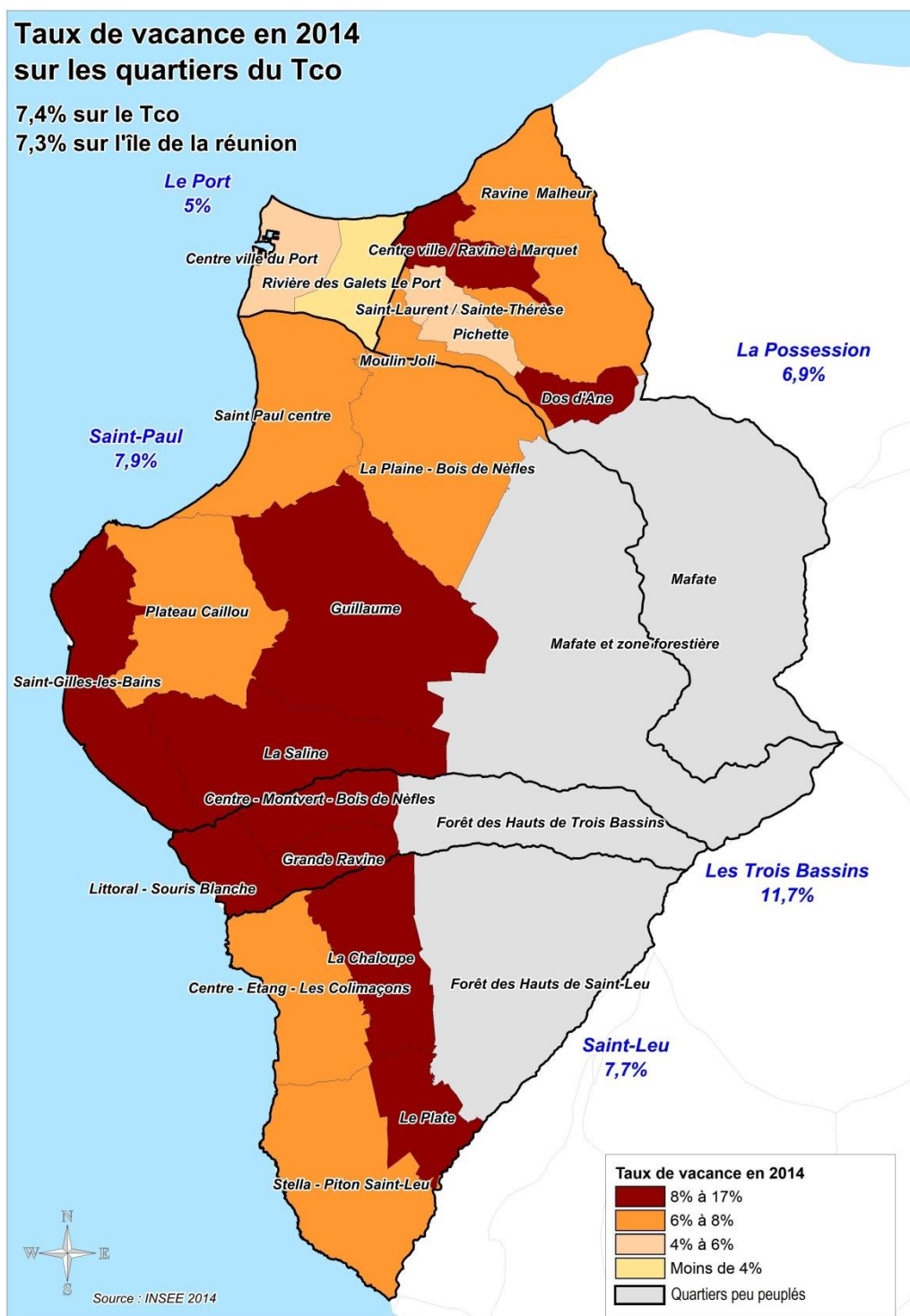
En 2014, 7,4% du parc de logement est vacant sur le TCO, soit 6 238 logements. Ce taux plus faible que celui observé sur le département (8,3% sur la Réunion) n'est pas « alarmant » et témoigne au contraire d'une pression plus importante sur le TCO.

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 récents. 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

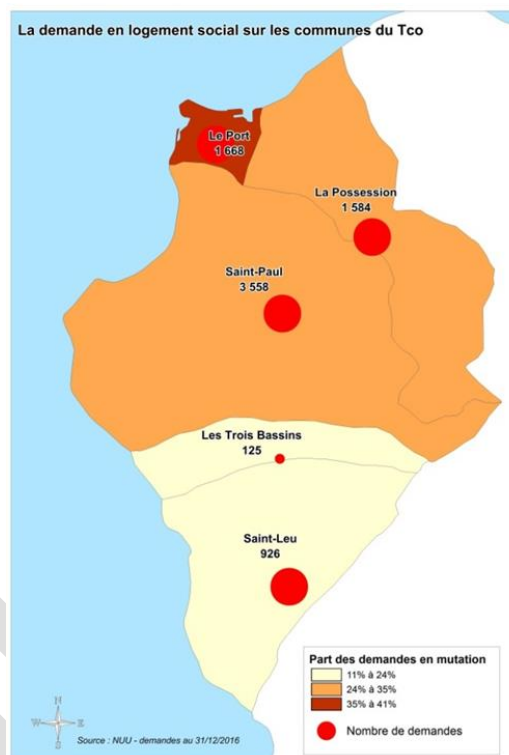
1. Volume et pression de la demande sociale

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.**

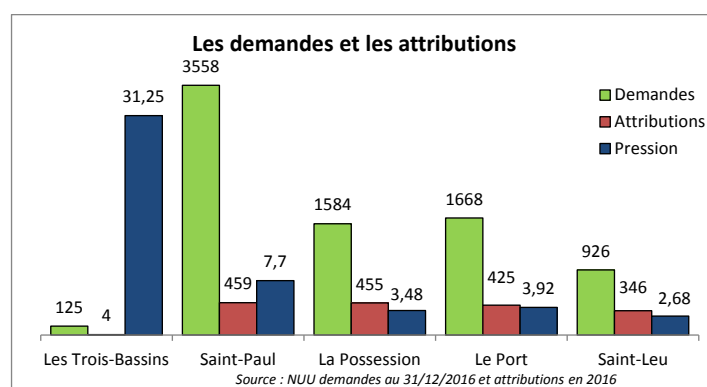
Cette demande est principalement endogène puisque 89% sont originaires du TCO. Parmi celles issues des territoires voisins, 275 viennent de la CINOR, 204 de la CIVIS et 100 de la CIREST.

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 Portoï (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%).

Localisation souhaitée selon la commune de résidence		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%

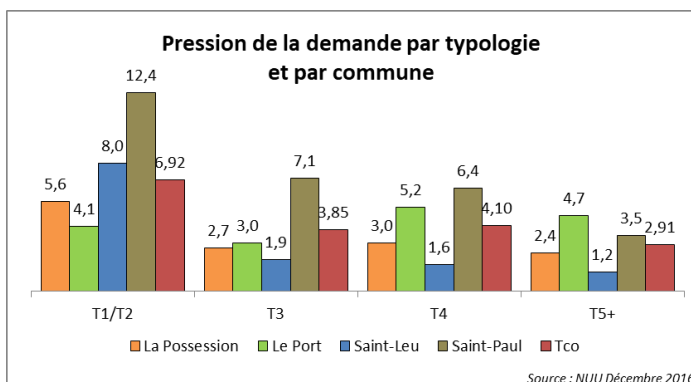
Source : SNE au 31/12/2016



* 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

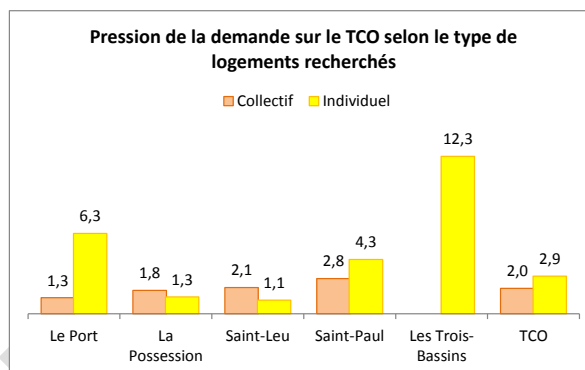


concerne Trois-Bassins, la pression observée n'est pas significative étant donné le très faible nombre de logements sociaux disponibles à la location sur cette commune. En effet, la pression est de 32 sur les T1/T2, 54 sur les T3, 33 sur les T4 et 6 sur les T5+.

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.

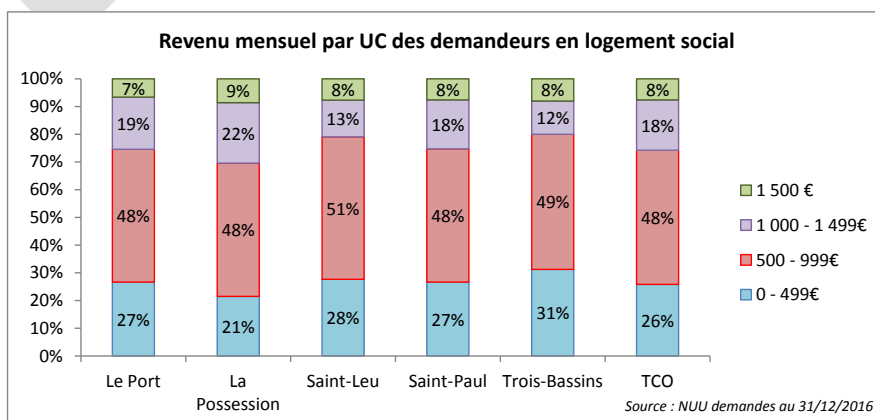


Il convient également de préciser que la pression est plus importante sur les logements individuels, notamment sur la commune du Port et de Saint-Paul.

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%).



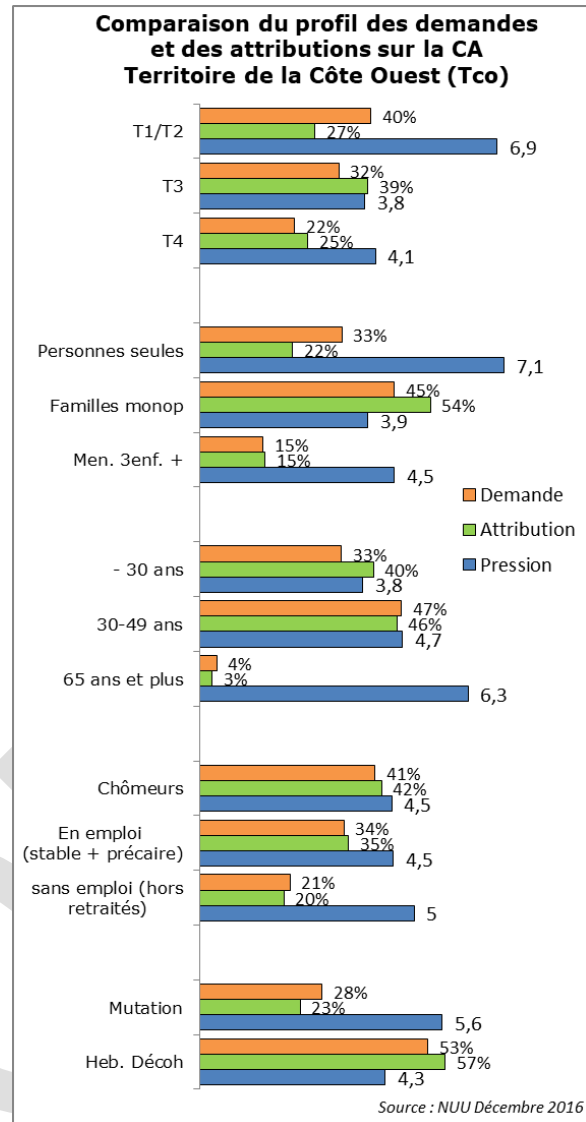
40% des demandes portent sur des petits logements (T1-T2), logements sur lesquels la pression est particulièrement élevée (6,9 contre moins de 4 sur les autres typologies). Cette forte demande pour les petits logements peut être reliée au profil des ménages demandeurs dont 60% sont composés d'une ou 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

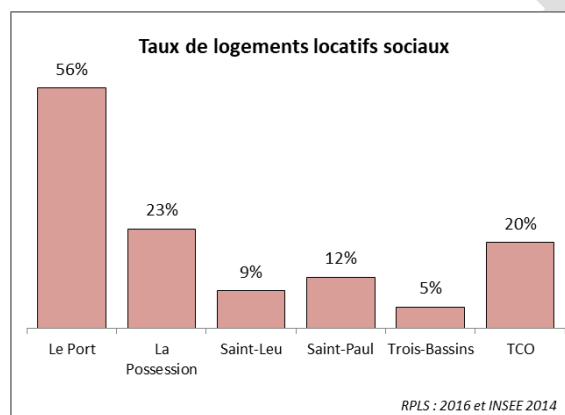
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour répondre à la forte pression sur l'ensemble des communes tout en veillant à une meilleure répartition entre quartier
- Accorder une place plus importante au développement de l'offre en petite typologie (T1-T2) en s'assurant de produire en 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

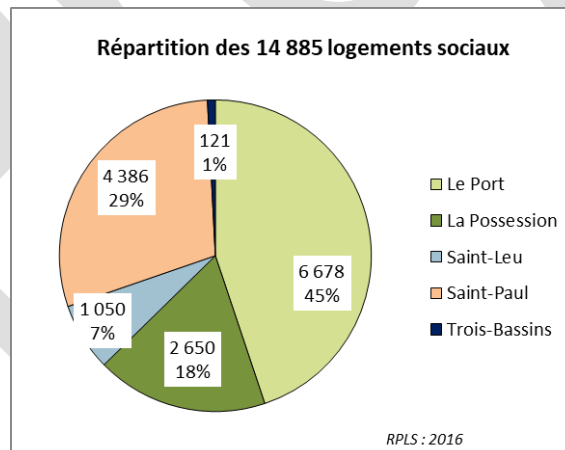
1. Un parc social très inégalement réparti sur le territoire

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%).

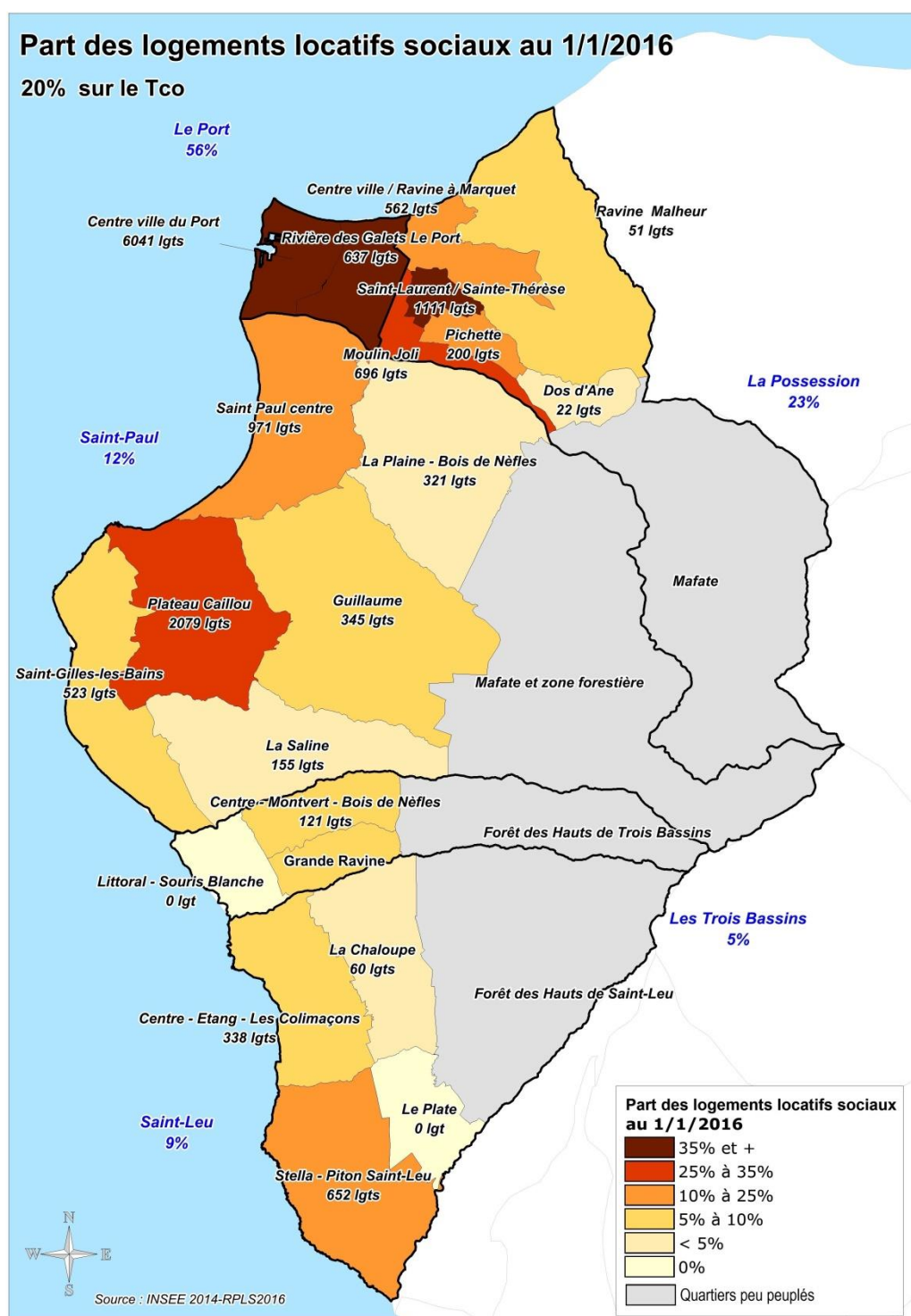
La répartition des logements publics sociaux est très inégale sur le territoire de la côte ouest. Alors que la ville du Port concentre près de la moitié de l'offre locative sociale de l'EPCI (45%), soit un taux de logements qui dépasse la moitié du parc de ses résidences principales (56%), cette part 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.

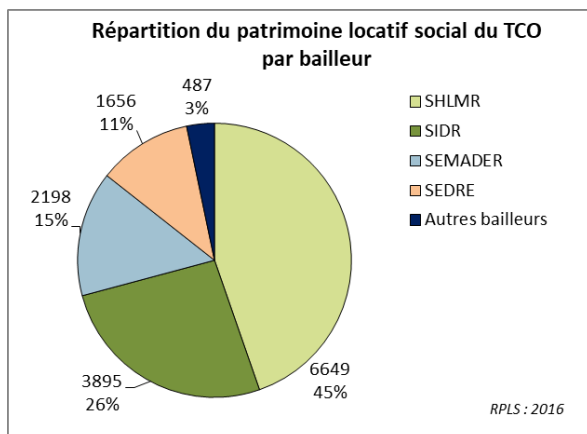
Inventaire SRU au 1er janvier 2017 consolidé		
Source : DPAUH		
Communes	Logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Le Port	7151	59,88%
La Possession	3029	25,01%
Saint-Leu	1395	10,80%
Saint-Paul	4877	12,55%
Trois-Bassins	123	4,87%
TCO	16575	21,15%

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%).

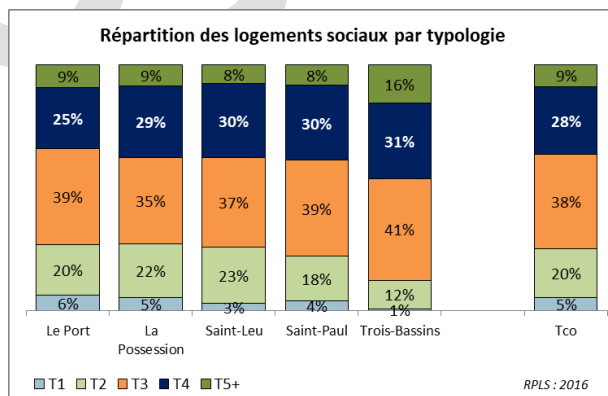
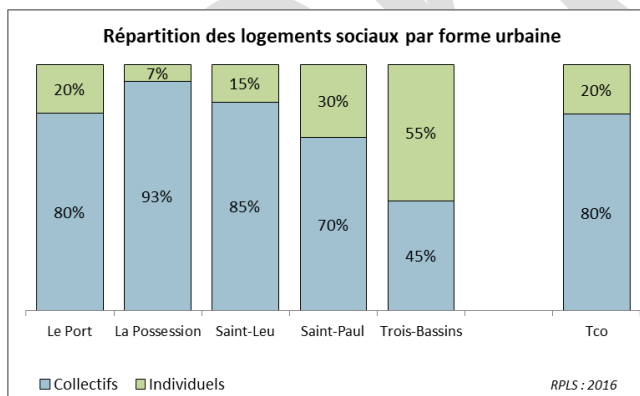
Pour la plupart des bailleurs, plus de 50% de leur parc se trouve en Quartier Politique de la Ville (QPV).



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

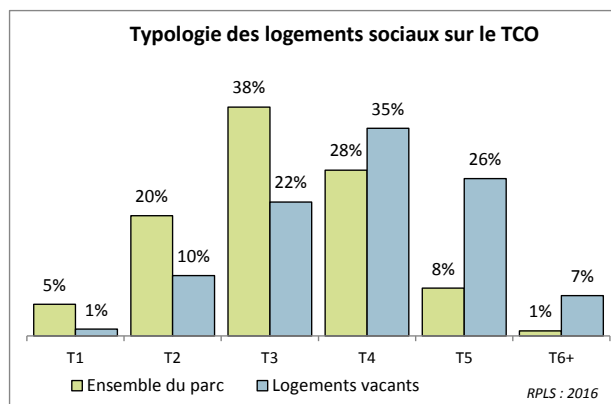
Sur le TCO, les T3 sont les plus nombreux représentant 38% de l'offre totale, suivis des T4 (28%), des T2 (20%), des T5 et plus (9%) et enfin des T1 (5%).



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).

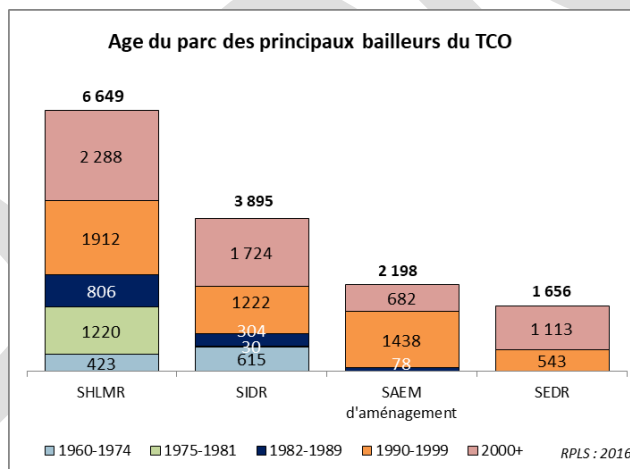
Avec 179 logements vacants, soit 1,2% des logements locatifs sociaux, le taux de vacance dans le parc social est très faible sur le TCO, illustrant le caractère tendu du secteur. Ce taux est globalement comparable sur toutes les communes à l'exception de Trois-Bassins où aucun logement n'est recensé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

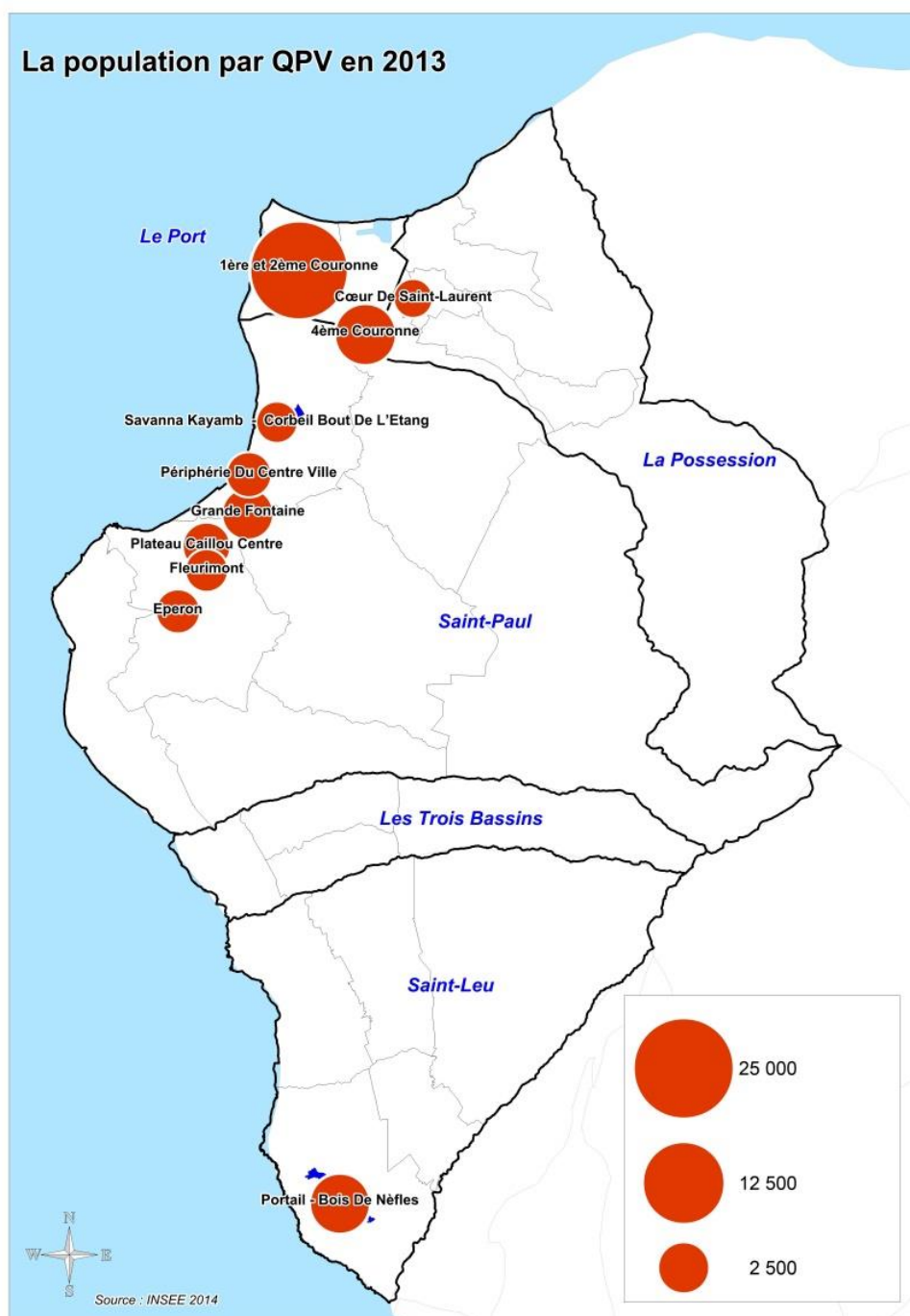
Le territoire compte 10 Quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). Les QPV sont « des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville

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)

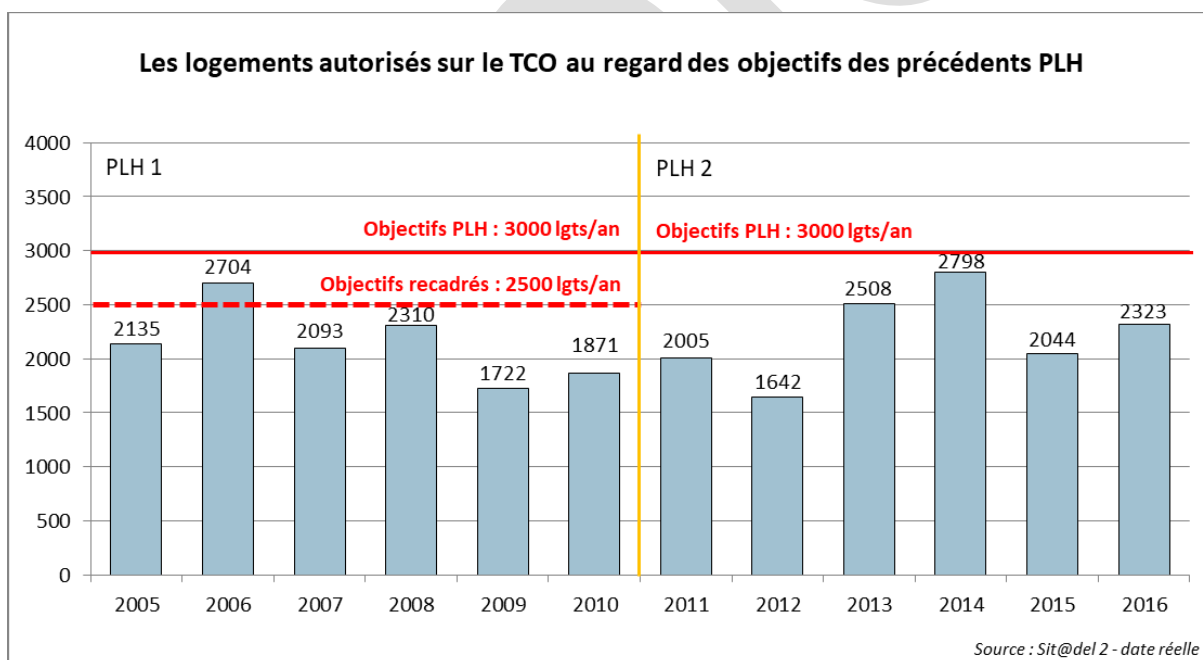
VI. Le marché du logement

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.

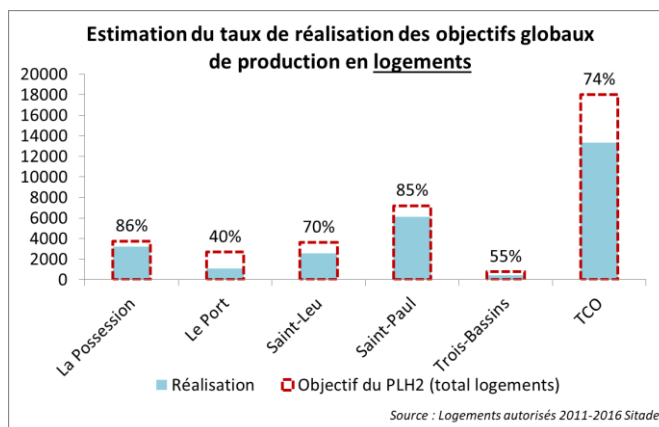
Au total, 12 835 logements ont été autorisés au cours du PLH1 et 13 320 au cours du PLH2. Sur les deux PLH, on peut se rendre compte que l'objectif de 3000 logements à produire n'a pas été atteint même si sur certaines années la tendance s'en rapproche, notamment en 2013 et 2014. Le foncier de plus en 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.

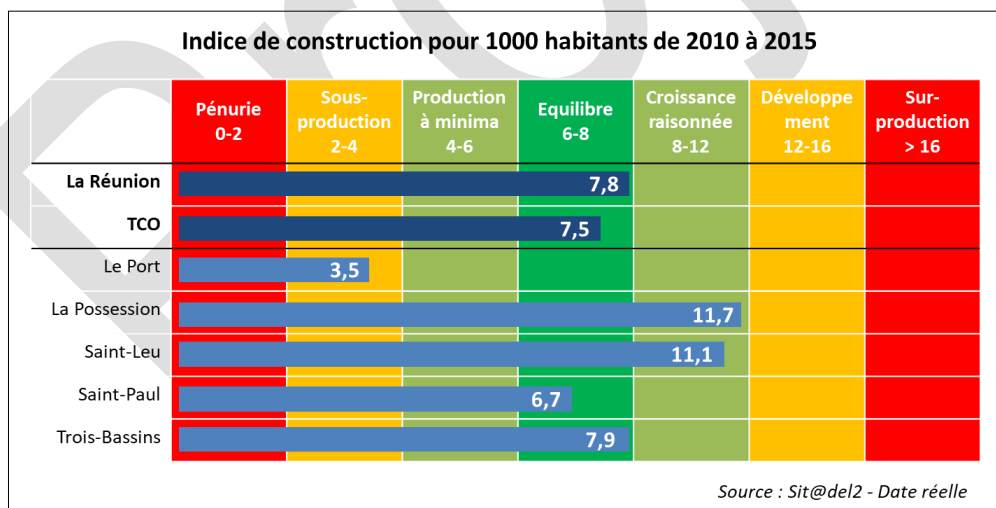
D'importantes disparités de production

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.

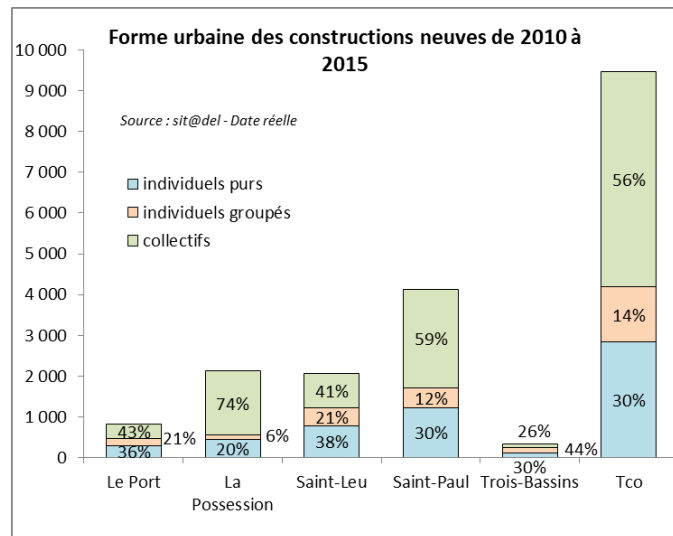


Nombre de logements autorisés par an pour 1000 habitants :

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.

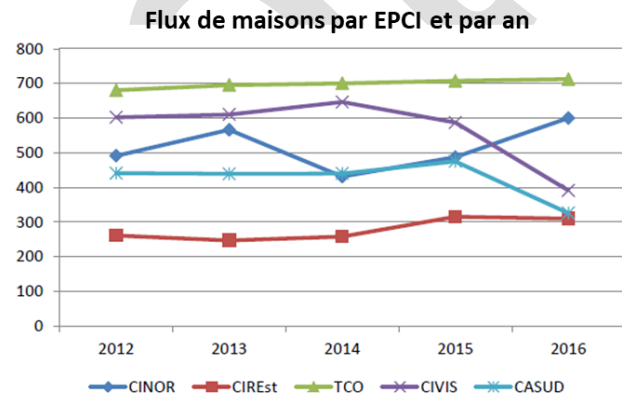
Une prédominance du collectif dans la production de logements

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.

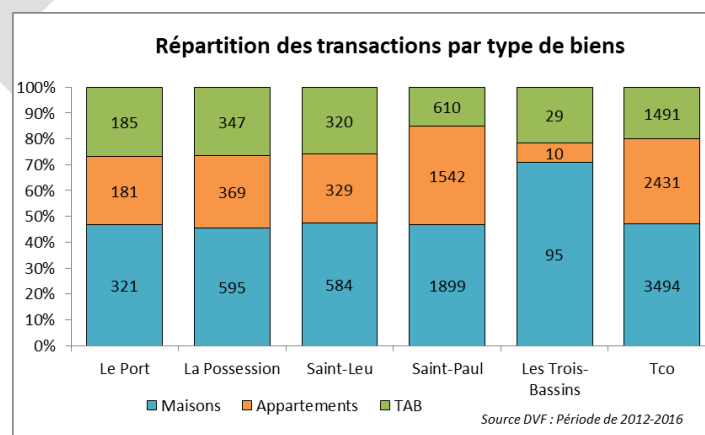


2. Le marché de l'accession

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.



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.

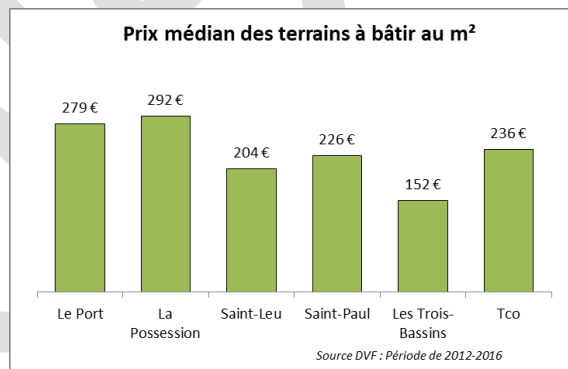
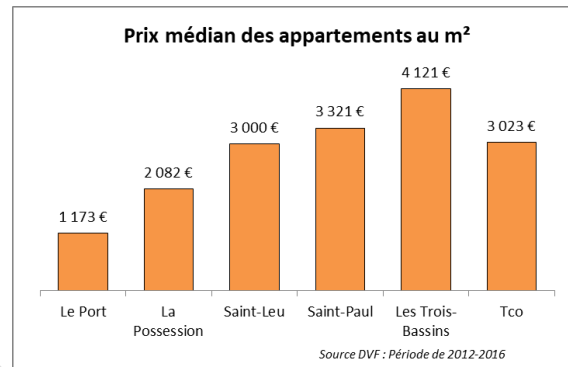
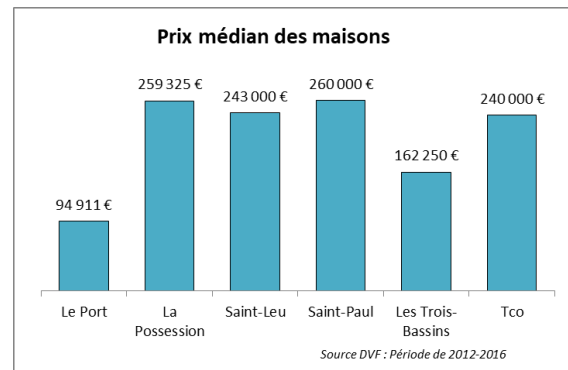
Les prix médians des maisons sont plus élevés sur les communes de La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul (entre 250 000 et 260 000 €). **Ces prix témoignent de la tension du marché local : des biens demandés sur ces trois communes, en lien avec une population aux revenus plus élevés.** Tandis que sur les Trois-Bassins et Le Port, le prix médian des maisons est moins élevé, respectivement 162 000€ 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.

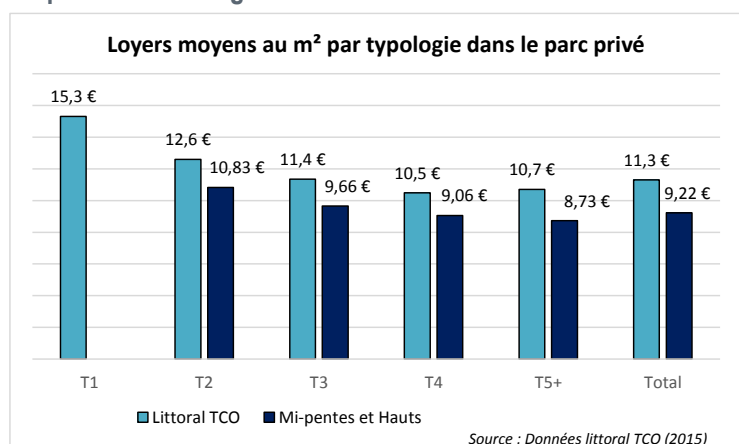
Le prix médian des terrains à bâtir sur le TCO est de 236€/m² en 2016, résultant d'une très forte augmentation depuis 2014. Les prix médians des terrains à bâtir sont plus élevés sur Le Port et la Possession, en lien avec leur proximité des équipements et des aménités urbaine. Même si le volume est faible,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

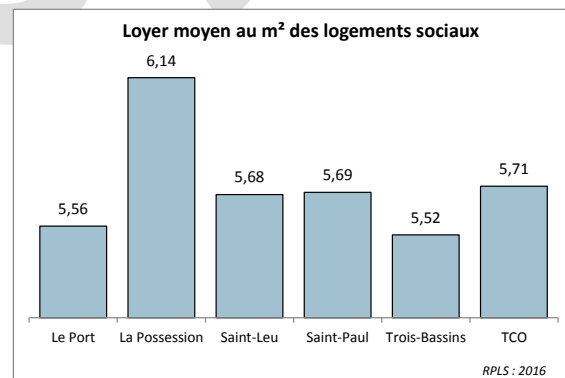
Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjugue le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m² dans le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



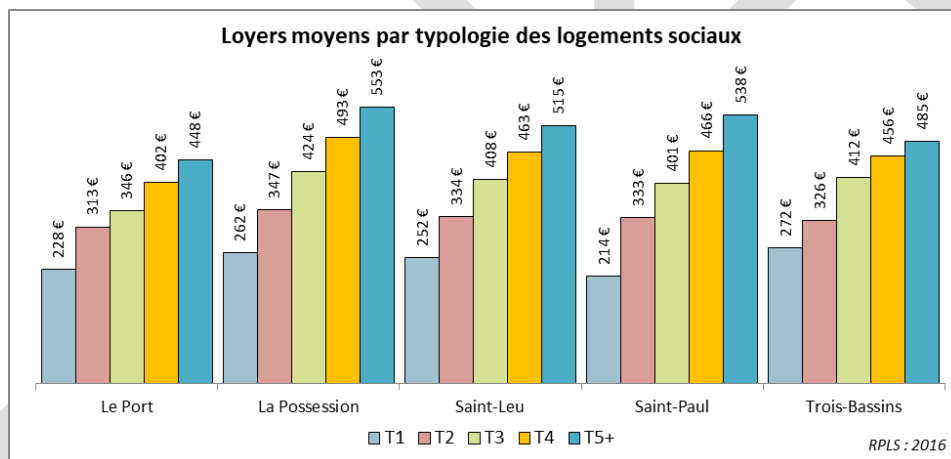
Ce sont les communes du Port et de Trois Bassins qui proposent les loyers les moins élevés. **A titre de comparaison, un logement locatif privé se loue en moyenne à 11,26€/m² sur le littoral du TCO et 9,22€/m² sur les Mi-pentes et les Hauts.** Ces constats sont à relier, entre autres, à l'ancienneté 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.

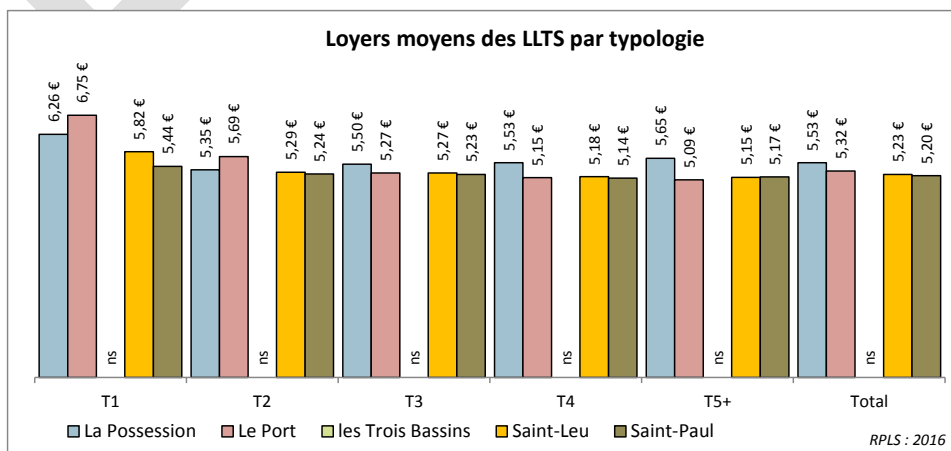
Estimation des revenus mensuels	Eligibilité				Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
	LLTS	LLS	PLS	Libre					
1er décile									
2ème décile									
3ème décile									
4ème décile									
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	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 €
Ensemble des ménages	0 €	489 €	886 €	1 322 €	1 768 €	2 338 €	3 051 €	4 042 €	5 860 €

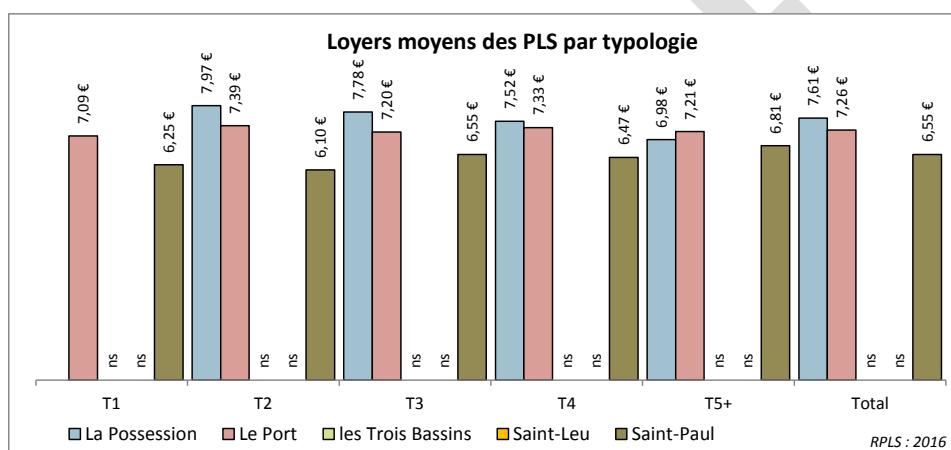
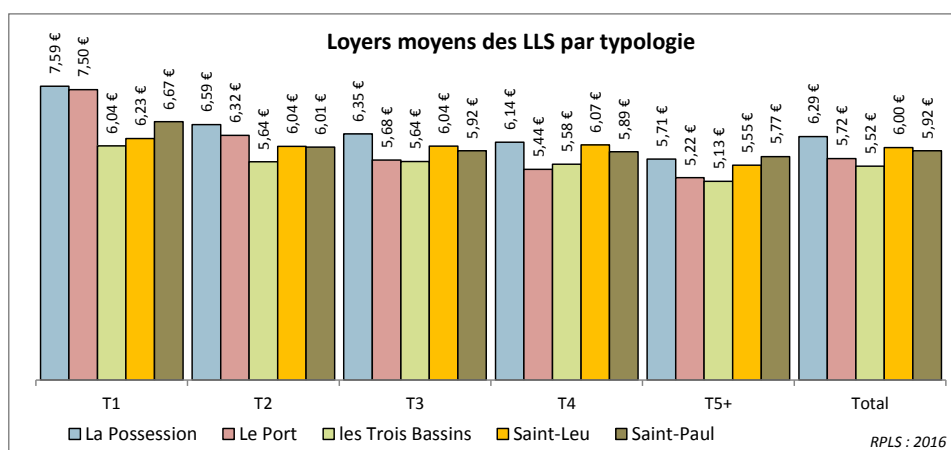
Source : Insee 2011

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'outre-mer, 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€/m²	Locatif intermédiaire (PLS) ≈ 7€/m²	Locatif privé ≈ 11€/m²	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 réglementaire, niveau d'équipement.

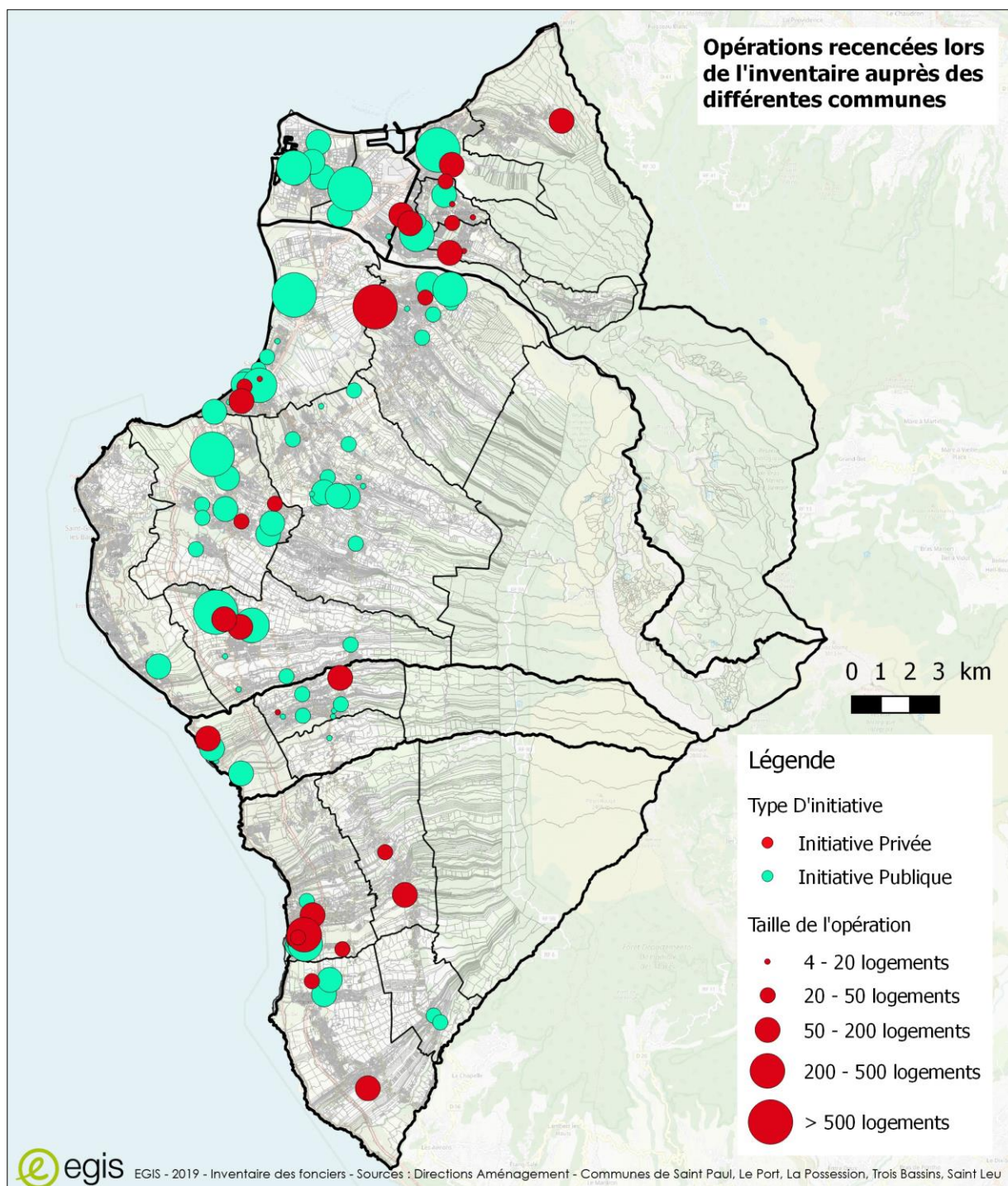
Cet exercice a permis de repérer 495 hectares mobilisables par les collectivités.

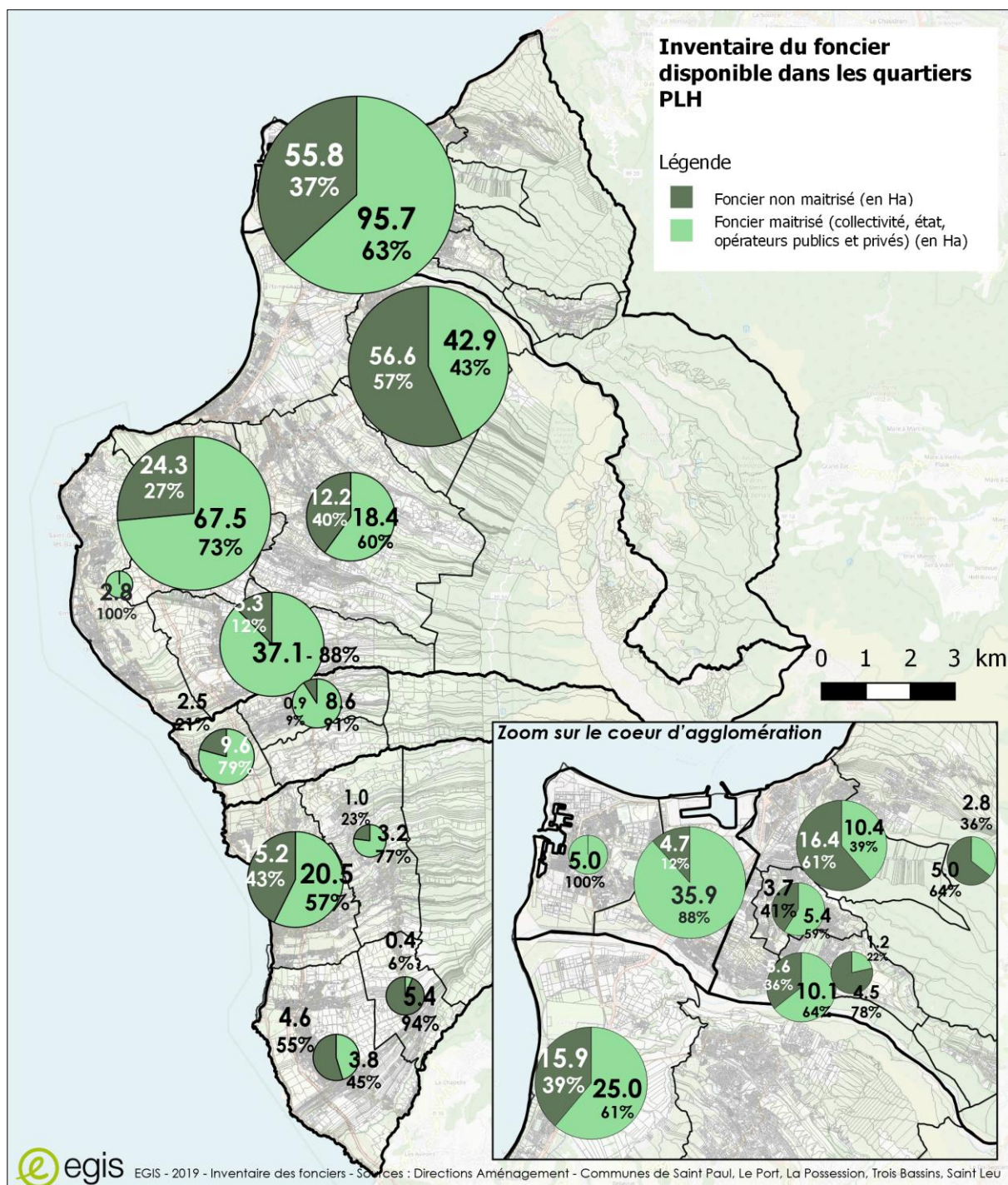
BD Novembre 2018					
Commune	Nombre Logt PLH3	Nombre Logt PLH4	Foncier Opés PLH3	Foncier Opés PLH3/PLH4	Foncier Opés PLH4
Le Port	900	840	5,44	40,17	0,00
Centre ville du Port	553	240	2,28	2,72	0,00
Rivière des Galets Le Port	347	600	3,15	37,45	0,00
La Possession	1960	215	41,33	2,80	20,90
Centre ville / 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).

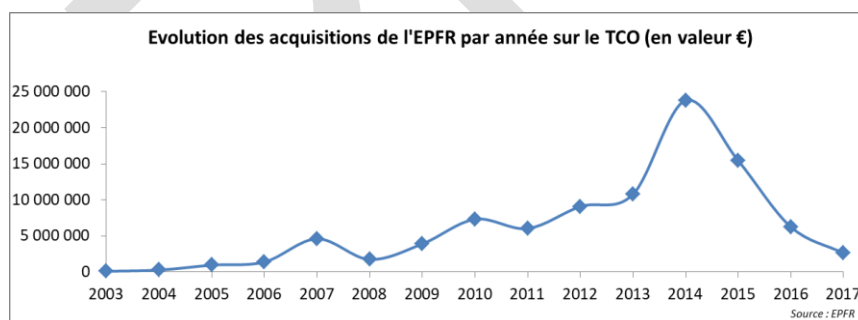
Territoire	Nb d'opérations	Nb logts à terme	Nb logt réalisés	Nb logts restant à réaliser
CINOR	11	4 172	2 217	1 955
CIREST	12	5 220	3 189	2 031
TCO	40	20 182	4 895	15 287
CMS	10	3 650	1 832	1 818
CASUD	1	186	0	186
La Réunion	74	33 410	12 133	21 277

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 :

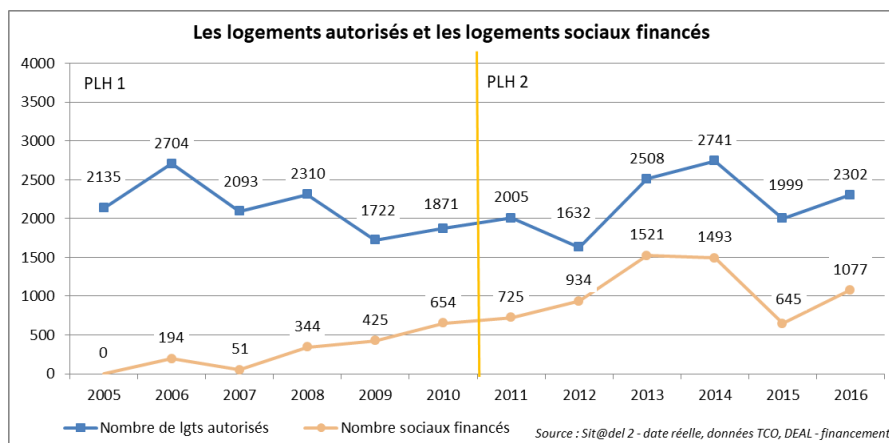
Enjeu n°10

- 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

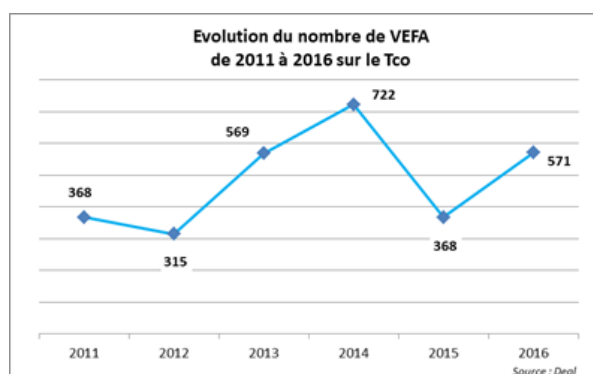
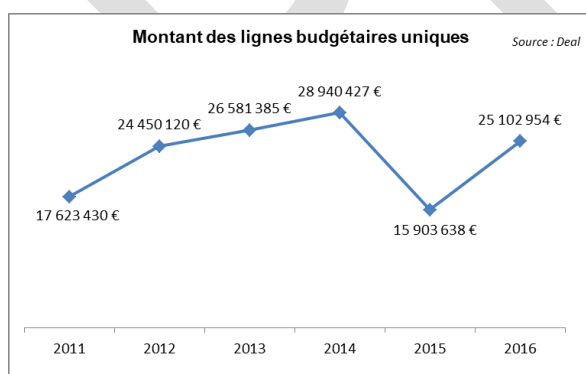
1. Un contexte favorable à la production de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016

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



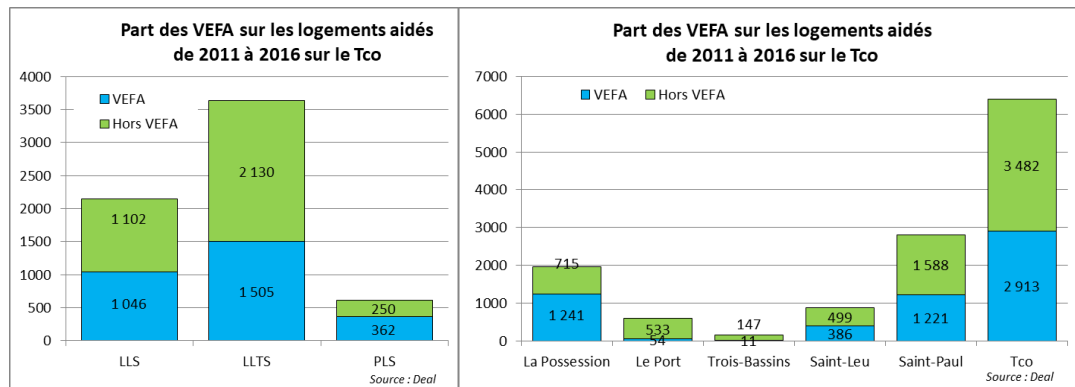
La programmation en logements sociaux a entamé sa hausse à partir de 2008, au moment où le marché du libre a commencé à chuter. Puis après 2012, l'écart entre la programmation totale de logement et la programmation de logements sociaux a de nouveau augmenté, au profit de l'offre libre.

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%).



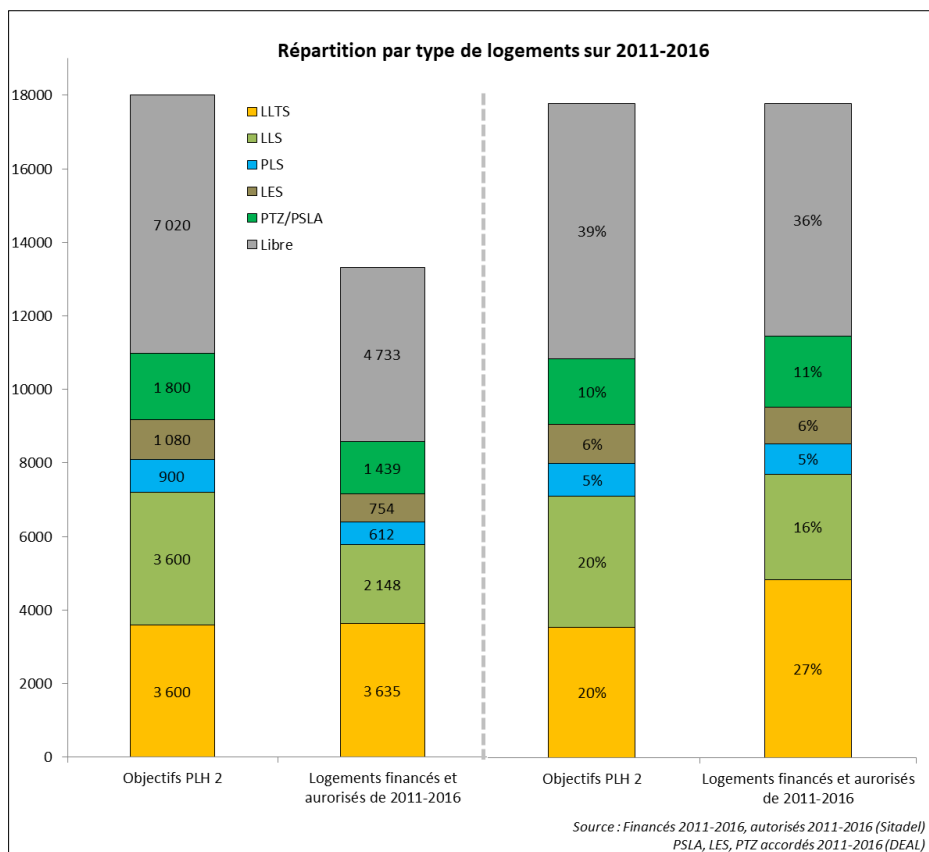
Un financement de logements locatifs sociaux concentré sur le LLTS

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

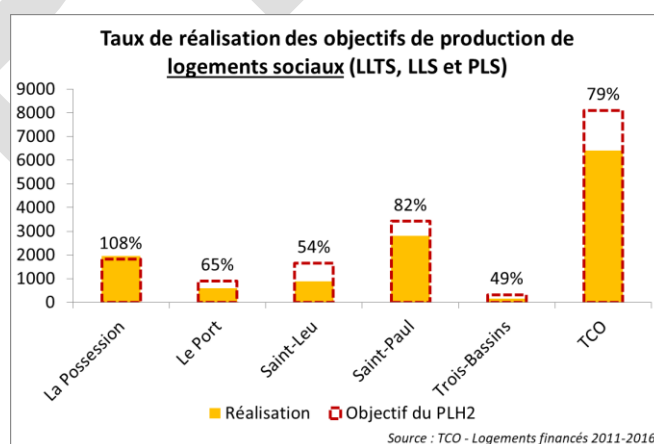
L'évolution des dispositifs de financement de logements sur le territoire laisse, d'après les entretiens effectués auprès des acteurs, peu de certitudes pour l'avenir.

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'accèsion 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)

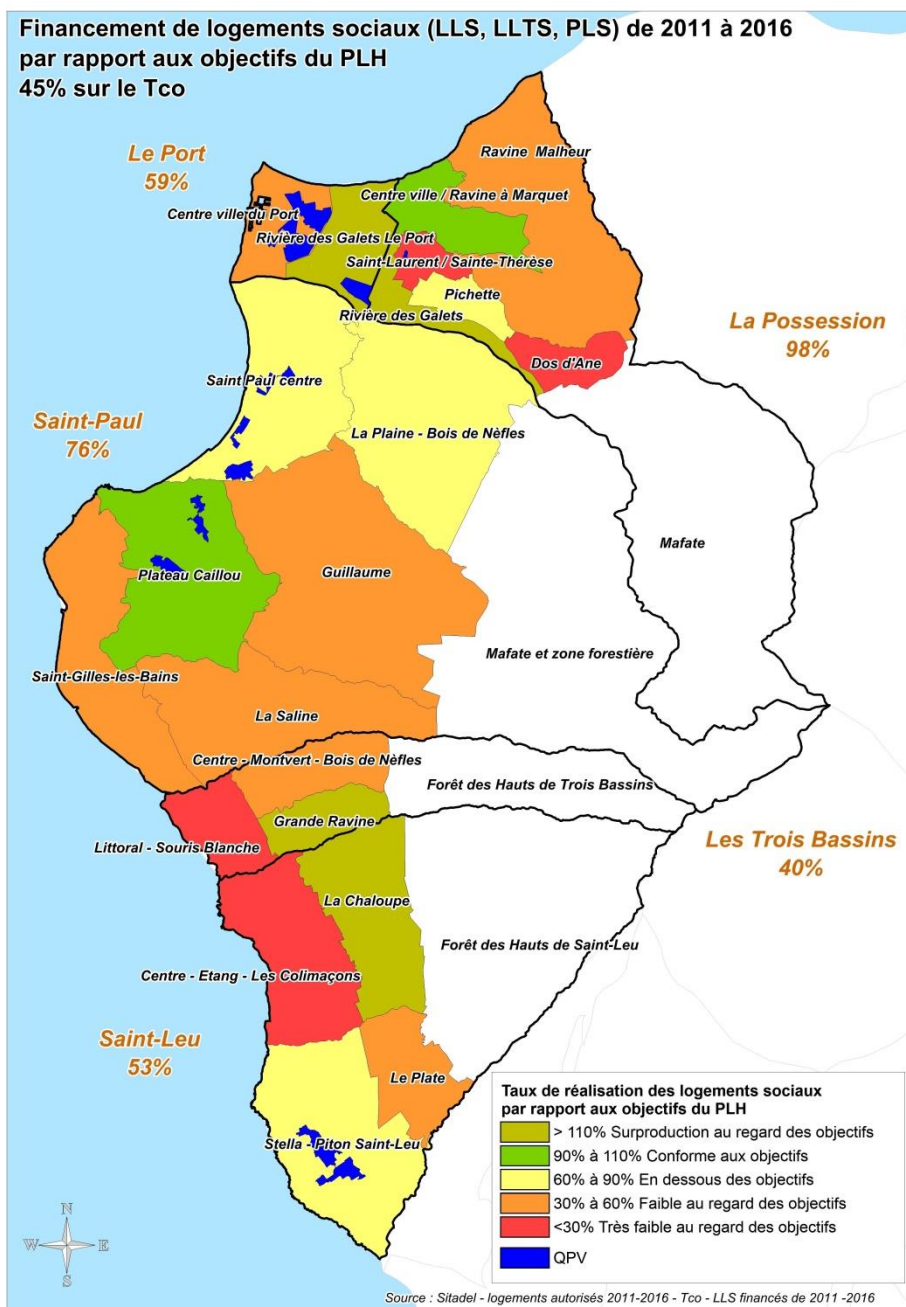
- **Trois-Bassins et Saint-Leu**, sont les communes les plus en retard sur leurs objectifs de productions, et font pourtant partie des communes les plus déficitaires. Ces deux communes creusent leur déficit en logements sociaux au cours du PLH 2 passant de 10% à 9% à Saint-Leu et de 7% à 5% à Trois-Bassins. 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		20		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

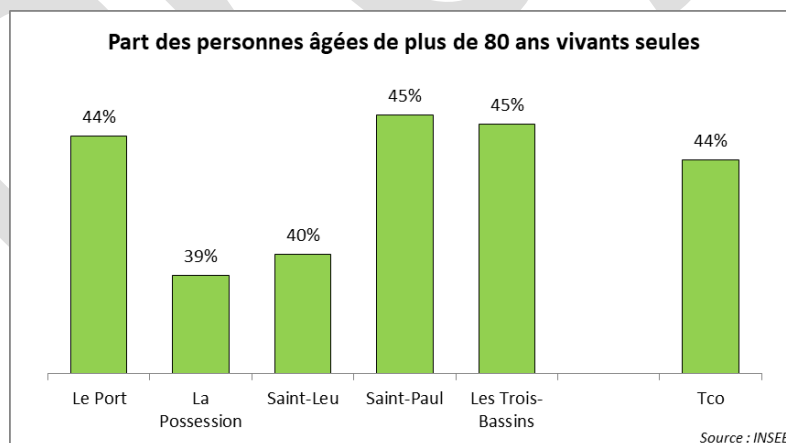
Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'attractivité du TCO, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages : jeunes, précaires, personnes âgées,.... L'objectif est ici d'analyser la demande, de recenser l'offre et les 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 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 destinations 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 Âgées (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'aïeuls", 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

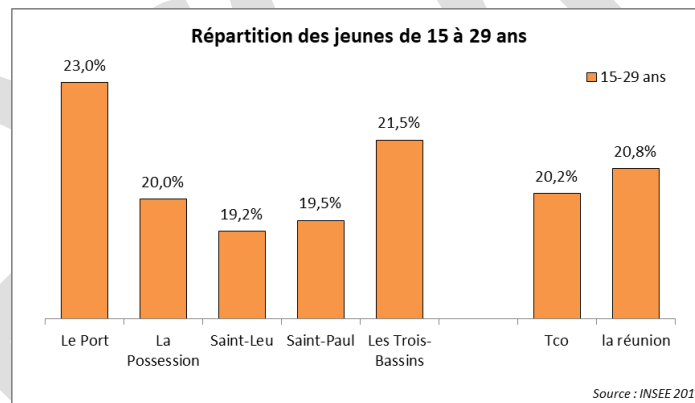
1. Anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement
2. Adapter l'offre en logements face au vieillissement de la population (typologie, produits, localisation...)
 - ✓ Développer une offre en hébergement pérenne et temporaire pour les personnes dépendantes et les personnes 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 NUU (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, faibles niveaux 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.

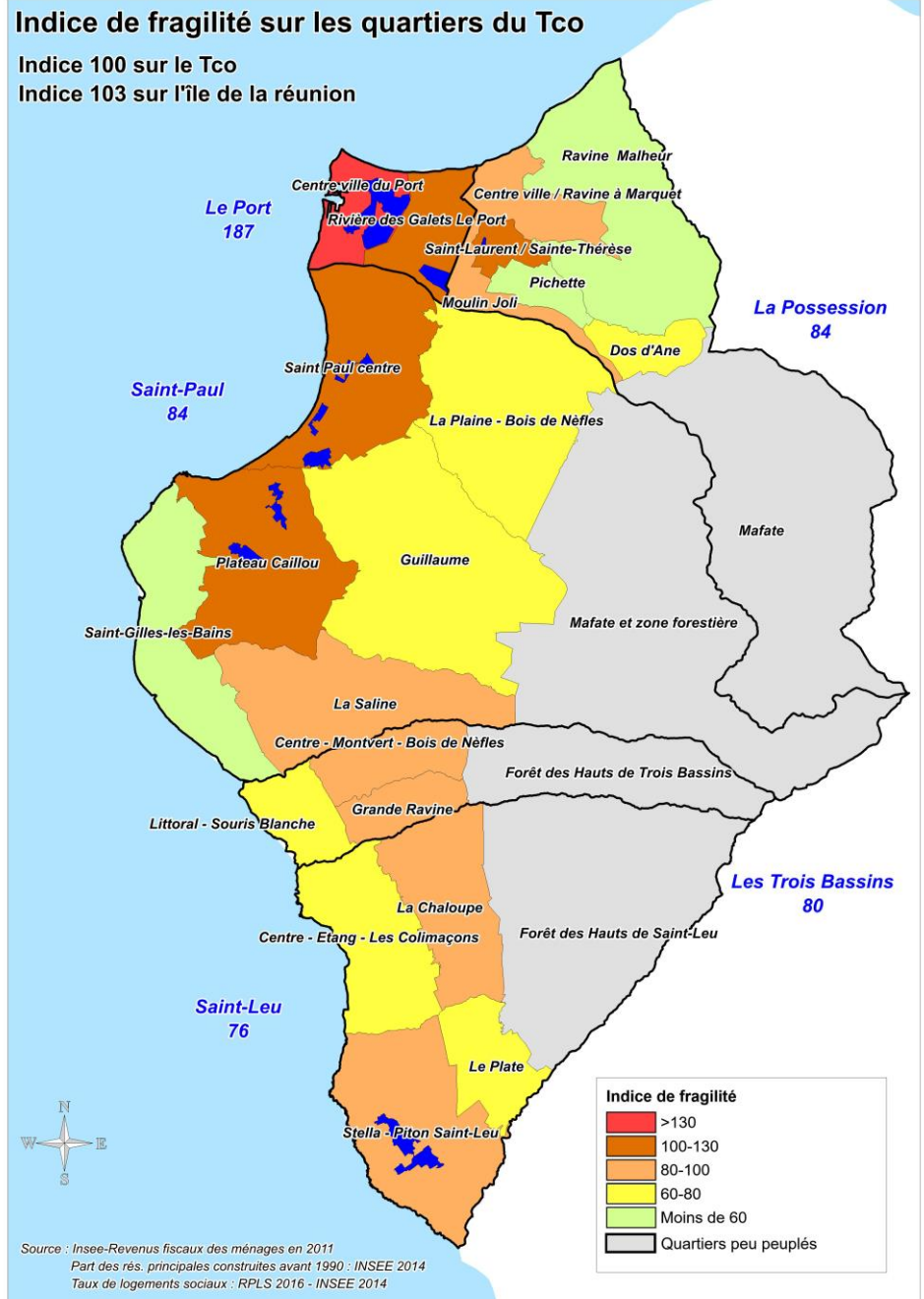
Les deux quartiers les plus fragiles sont ceux du Port (indice 191 pour le Centre-ville du Port et indice 124 pour Rivière des Galets Le Port) en lien avec la présence de QPV, quartiers marqués par la concentration de pauvreté. D'autres quartiers ayant un indice proche de 100 tiennent également leur 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 nuirait 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.

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%)

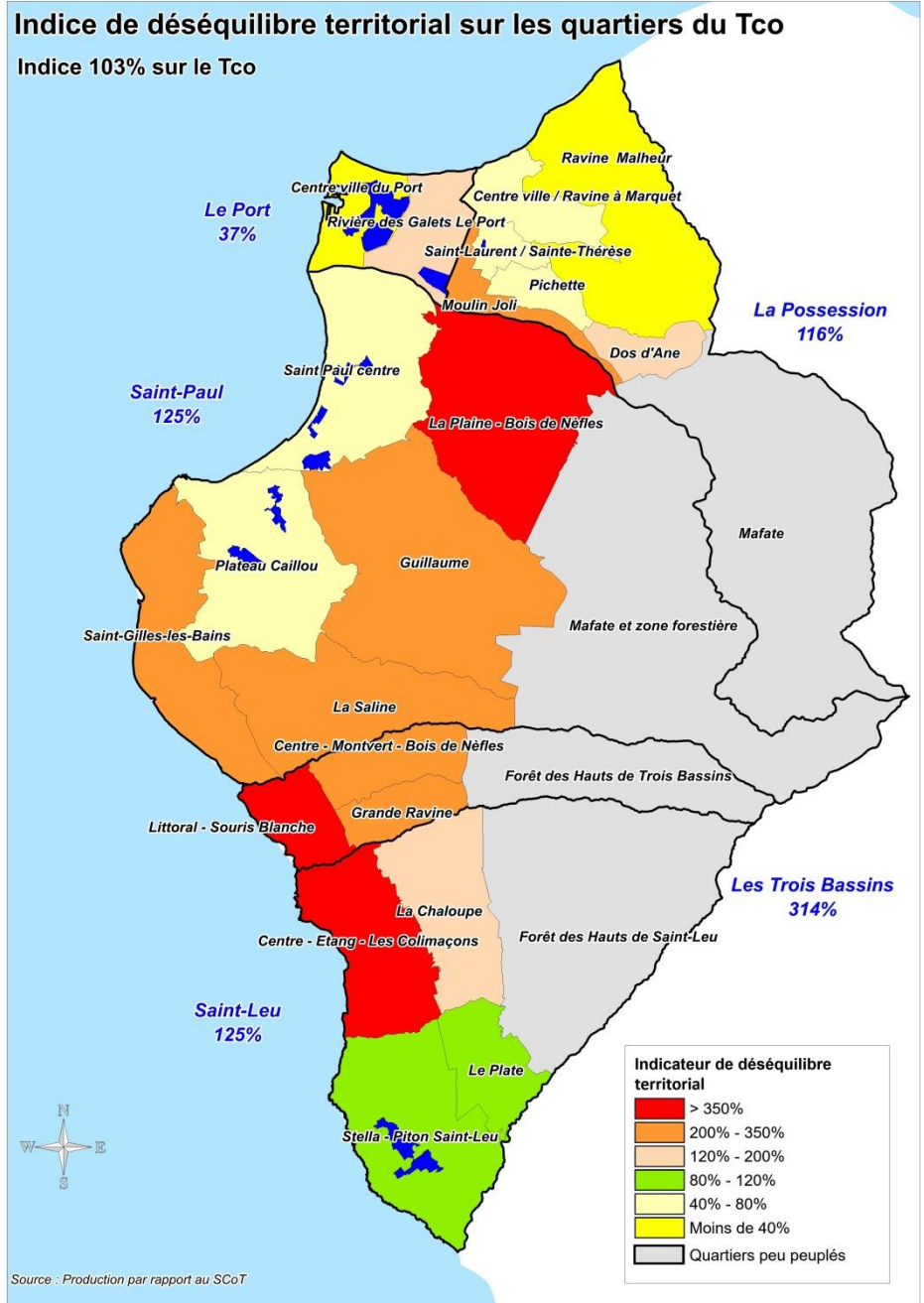
écart négatif (en %)

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'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 (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 règlementaire 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.