

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

PLH 2019-2025

Orientations stratégiques

Projet arrêté en Conseil Communautaire du 15 avril 2019

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

Troisième phase d'élaboration :
Orientations stratégiques

Projet pour arrêt

Conseil Communautaire du 15/04/19

Projet

Sommaire

Préambule	5
Les objectifs et enjeux du document d'orientations.....	5
L'élaboration du document d'orientations.....	5
Elaboration des objectifs quantitatifs (Lab' PLH).....	5
Elaboration des objectifs qualitatifs (Ateliers 1, 2 et 3).....	6
Six orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat	6
Orientation n°1 – Placer l'humain au cœur du projet	7
Objectif n°1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO	7
Objectif n°2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	9
Objectif n°3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social	10
Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027	12
Objectif n°4 : Maitriser le développement de l'offre nouvelle	13
Objectif n°5 : Participer à l'équilibre de l'armature urbaine par une répartition cohérente de l'offre au sein des quartiers	13
Objectif n°6 : Développer l'offre privée au Port.....	17
Objectif n°7 : Renforcer la production sur les secteurs prioritaires (se doter de l'ensemble des outils contribuant à l'atteinte de cet équilibre).....	18
Orientation n°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers	19
Objectif n°8 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire.....	19
Objectif n°9 : Equilibrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire	21
Objectif n°10 : Maintenir le développement d'une offre en accession aidée.....	23
Objectif n°11 : Apporter des réponses spécifiques à l'évolution des besoins et aux publics « prioritaires »	25
Objectif n°12 : Soutenir l'équilibre social et le logement des publics prioritaires par la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée	27
Orientation n°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest	29
Objectif n°13 : Prioriser la mobilisation des fonciers stratégiques pour les objectifs de diversification de la production de l'Ouest	30
Objectif n°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat	33
Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH	41
Objectif n°15 : conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH	41
Objectif n°16 : Structurer et consolider les outils de suivi des actions du PLH - Un observatoire de l'habitat et du foncier	44

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4	45
Objectif n°17 : mieux articuler les opérations d'ensembles et les perspectives de développement prévues par le PLH et le SCoT	45
Objectif n°18 : Anticiper les développements de demain (travailler sur la stratégie foncière à long terme).....	45
Conclusion générale de mise en œuvre des Orientations Stratégiques	48

Projet

Préambule

Les objectifs et enjeux du document d'orientations

Les orientations stratégiques sont établies à partir du diagnostic, et ont pour objectif d'énoncer les principes et objectifs de ce PLH3. Elles doivent permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements, dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale. Elles autorisent également la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements, et la création d'une offre adaptée aux populations à besoins spécifiques. Ces orientations permettent de définir un projet « habitat » à moyen terme (6 ans) en soutien d'un projet communautaire qui inclut des perspectives d'évolution de peuplement, et en tenant compte des obligations légales tout comme des objectifs des communes et des potentiels fonciers du territoire.

L'élaboration du document d'orientations

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 début 2017. Chaque étape fait l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

Le processus de concertation avec les communes et les acteurs de l'habitat du territoire est recherché tout au long de la phase 3 « Orientations », par le biais des ateliers thématiques et de concertations permettant d'échanger sur les objectifs et les grandes orientations. Ces ateliers viennent alimenter la stratégie en matière d'habitat avec une approche quantitative, portée par le premier temps de travail (Lab' PLH), puis qualitative, avec les 3 ateliers thématiques déterminant les ambitions et grands enjeux à relever pour ce PLH.

Le projet global du document d'orientation est présenté et discuté en fin de phase au Comité de Suivi (juin 2018).



Elaboration des objectifs quantitatifs (Lab' PLH)

Ont été présentés lors des ateliers 3 scénarii ayant pour vocation d'échanger sur les objectifs chiffrés de volume de logements à produire et sur le nombre de logements aidés à développer, dont les objectifs en locatifs sociaux à atteindre, tout en tenant compte du cadre fixé par le SCoT, des obligations légales et des possibilités du territoire et de ses acteurs.

- » Un premier scénario « traduction immédiate des ambitions du SCoT »
- » Un deuxième scénario « Projections remontant des communes »
- » Un troisième scénario « intermédiaire entre les ambitions du SCoT et la réalité de programmation » (scénario retenu)

Elaboration des objectifs qualitatifs (Ateliers 1, 2 et 3)

Atelier n°1 : Vers une plus grande diversification de l'offre : la question de la mixité à l'échelle du TCO

Le premier atelier a permis d'échanger sur la base des propositions du scénario 3 sur le développement de l'offre locative sociale, l'accession et la promotion libre. L'objectif était de se questionner sur l'ensemble des conditions nécessaires à réunir pour permettre l'atteinte des objectifs. Les échanges ont porté particulièrement sur :

Atelier n°2 : Vers un meilleur usage de l'espace : la question de l'optimisation du foncier et de la reconquête des centralités

Le deuxième atelier avait pour but d'échanger, sur la base des éléments du diagnostic, sur les enjeux en matière d'utilisation du foncier, par le biais de l'artificialisation des sols et par l'action d'amélioration du parc existant. L'enjeu de l'atelier n°2 était de valider l'objectif de mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle du TCO mais également d'identifier d'autres leviers permettant une meilleure utilisation du foncier.

Atelier n°3 : Vers une réponse plus adaptée aux besoins : vieillissement, diminution de la taille des ménages et fragilisation des ménages

Le troisième atelier permet de soulever les enjeux et les solutions à développer pour répondre aux besoins des ménages du TCO d'un point de vue qualitatif. Le but de l'atelier est d'aborder la question des produits à développer et des publics pour lesquels les réponses doivent être spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, personnes en situation de rupture, etc.).

Six orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat

ORIENTATION N°1 - Placer l'humain au cœur du projet

ORIENTATION N°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le Scot

ORIENTATION N°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

ORIENTATION N°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

ORIENTATION N°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

ORIENTATION N°6 - Anticiper le PLH4

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

Cette 1^{ère} orientation du PLH3 est l'Orientation majeur/pivot du PLH3. Elle découle à la fois du choix politique des élus et des souhaits des habitants du territoire.

Le PLH doit intégrer, de façon adaptée au territoire, les différentes lois qui se succèdent et qui visent à mieux répondre aux évolutions des besoins et à proposer un habitat de qualité à l'ensemble des ménages.

Au-delà des aspects réglementaires et obligatoires, le TCO a souhaité donner un caractère plus qualitatif à ce nouveau PLH à travers une orientation transversale qui vise à placer l'humain au cœur du Programme.

Ainsi, si le TCO se fixe comme objectif d'apporter les principes et les orientations de sa nouvelle politique résidentielle pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, en trouvant un juste équilibre entre les exigences réglementaires et les exigences sociales -liées aux besoins des habitants - tant dans la qualité du logement que dans la qualité urbaine des quartiers existants et à venir.

En compatibilité avec le SCOT Grenelle en vigueur ce projet s'inscrit également dans une logique de développement durable afin de souscrire aux exigences environnementales du territoire.

« Permettre aux habitants de vivre dans des logements sains, économiques, intégrés et intelligents. »

Cette orientation transversale devra guider la mise en œuvre de toutes les orientations et des actions du PLH.

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

Les réponses aux différents impératifs du Programme Local de l'Habitat doivent contribuer à améliorer les conditions de vie des habitants du TCO.

La concertation menée avec les élus, les techniciens et les habitants a mis en évidence que la « qualité de l'Habitat » pouvait se décliner à 3 principales échelles : celle du logement, celle de la résidence et celle du quartier.

» Un logement fonctionnel et adapté

Même si la varangue est un espace auquel les habitants sont particulièrement attachés de par les multiples fonctions qui lui sont attribuées (salle à manger, espace de détente, de verdure etc.), il a néanmoins été soulignée la nécessité d'adapter les logements à l'évolution des modes d'habiter et des parcours résidentiels, (logements « modulables » permettant facilement de créer ou de supprimer une pièce, prévoir une douche plutôt qu'une baignoire, offrir des espaces de rangement suffisants, etc...) mais également au temps qui passe et au climat particulier de l'île (choix des matériaux repensés/adaptés, isolation, aération, entretien des ensemble, réhabilitation etc...).

» Une résidence conviviale et bien gérée

La place des espaces de rencontre et/ou de jardins partagés au sein de la résidence (dans une cour ou sur un toit-terrasse, par exemple) a été jugée essentielle pour la vie en collectivité. Une végétalisation adaptée des espaces communs et l'anticipation de leur entretien participent également à l'embellissement d'une résidence. On relève également l'importance d'offrir un environnement sécurisé aux résidents ainsi qu'un rejet des parkings en sous-sol qui rend la gestion du stationnement de plus en plus compliquée et coûteuse.

» Un quartier intégrateur

Pour conserver des quartiers agréables à vivre et faciliter l'intégration de l'opération et des nouveaux résidents au sein du quartier, les opérations de petits volumes, à taille soutenable, (ayant moins d'impact sur le paysage et « diluées » dans le tissu existant) sont préférées. Le retour de la nature en ville est à encourager dans

l'aménagement des quartiers, avec une volonté de création de jardins collectifs. L'accessibilité à pieds d'un quartier dynamique et la mixité fonctionnelle (services, commerces, modes de déplacement doux, etc.) ont également été cités comme critères importants pour le choix d'un nouveau logement.

a. Les 3 conditions du SCoT

Le PLH 3 se fera l'écho des grands principes qui ont guidé la construction du SCoT dans ses composantes environnementales, économiques et sociales. Ainsi, en réponse aux enjeux spécifiques du territoire (Enjeux d'aménagement urbain, d'économie urbaine et d'efficacité des services publics à réseaux), les développements urbains résidentiels devront respecter de façon concomitante les trois conditions :

- ▶▶ **Condition d'accessibilité** avec une localisation préférentielle à proximité des lieux d'échanges des réseaux de transports publics existants ou projetés
- ▶▶ **Condition de proximité** : avec une localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains
- ▶▶ **Condition d'opportunité** : avec en premier lieu une recherche d'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, et une recherche de la protection de l'environnement et des espaces agricoles

Il reviendra notamment aux rédacteurs des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi), ainsi qu'aux porteurs de projets (pétitionnaires), pour les premiers, d'intégrer les orientations du SCOT, du SMVM (in SAR), du PDU (Plan de Déplacement Urbain), du PCET (Plan Climat Énergie et Territoire), du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et du plan paysage (intégration à l'unité paysagère notamment, nombre d'étages, matériaux favorisés, etc), par la prise en compte et le cas échéant par la mise en compatibilité des PLU/PLUi. Pour les seconds, il s'agira d'élargir le champ réglementaire au-delà des PLU, qui plus est, lorsque que la mise en compatibilité avec les documents supra n'est pas encore intervenue.

b. Des logements de qualité, adaptés et abordables

Pour répondre aux besoins des publics spécifiques, qui ont aujourd'hui de plus en plus de mal à accéder ou à se maintenir dans un logement, même social, il devient nécessaire de rechercher toutes les solutions techniques permettant d'aboutir à des niveaux loyers plus abordables, notamment sur les petites typologies, sans pour autant altérer la qualité et les fonctionnalités du logement.

Aussi, ce PLH accordera une place importante à l'innovation et à l'expérimentation dans l'habitat, visant à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics prioritaires du territoire, que ce soit à travers l'adaptation des modalités de financement, des techniques de construction ou des dispositifs d'aménagement.

Il préconise toutes démarches permettant d'amener et/ou de garantir de la qualité des logements et des opérations (dispositifs de financement locaux ou nationaux et/ou de labellisation) que ce soit dans le parc existant ou dans l'offre nouvelle.

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

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

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

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

La nécessité de produire une offre nouvelle pour répondre aux besoins à venir ne doit pas occulter les conditions de « mal logement » dans le parc existant. Parallèlement à la production nouvelle de logements, qui doit apporter des réponses de qualité à la demande, il est important de s'assurer de la qualité du parc existant et de le maintenir à niveau, voire de l'adapter.

L'inscription d'un objectif de requalification du parc privé dans ce nouveau PLH permet également de répondre aux évolutions plus ou moins prégnantes, observées et programmées sur le TCO :

- ▶ Le vieillissement enclenché de la population et le faible nombre de structures spécifiques : Aider au maintien à domicile pour les logements occupés par des personnes âgées
- ▶ Une vacance encore modérée mais en augmentation : Lutter contre la vacance, même si elle reste peu développée
- ▶ Des loyers particulièrement élevés du parc privé dans l'Ouest, notamment sur les petites typologies : Favoriser le développement du logement locatif privé à loyer maîtrisé
- ▶ Un parc de logement indigne, diffus, encore trop élevé : les problèmes d'insalubrité et d'indignité et améliorer la qualité des logements en général
- ▶ Un étalement urbain qui contribue au déséquilibre de l'armature urbaine du territoire : Contribuer à la redynamisation des centralités, les centres-bourgs, renforcer leur attractivité, et donc minimiser la consommation foncière

Depuis les précédents PLH, le TCO et ses communes, avec le soutien de l'Etat, ont fait de la Lutte contre l'Habitat Indigne une priorité du territoire Ouest.

Ce deuxième objectif vise à conforter l'action du TCO et de ses partenaires en faveur de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers les nouveaux dispositifs tels que la Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) et l'Opération GRoupée d'Amélioration Légère de l'Habitat (OGRAL). Il est également **essentiel de poursuivre et de mener à terme les nombreuses opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en cours et en projet sur le territoire**. Les RHI restant à réaliser et/ou à financer concernent encore environ 3 700 logements, dont 573 logements locatifs sociaux à produire et 279 améliorations.

Il s'agira bien entendu de **poursuivre les actions et les réflexions portées par le TCO à travers l'élaboration et la mise en œuvre d'un 3^{ème} Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne** avec l'ensemble des acteurs de la LHI.

Le réseau d'acteurs constitué par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, dans lequel s'inscrit le PILHI du TCO, doit pouvoir contribuer à l'optimisation et/ou à l'adaptation des nombreux dispositifs d'amélioration existants afin de fluidifier le traitement de toutes les situations - même en dehors des secteurs prioritaires - voire à inventer de nouveaux dispositifs pour les situations du territoire insolubles dans le cadre du droit commun.

Il s'agira également d'**améliorer la connaissance du parc locatif privé** de l'Ouest qui échappe aujourd'hui à toute observation **ainsi que celle du parc vacant**.

Objectif 2 - Poursuivre les actions et les réflexions portées par le TCO à travers l'élaboration et la mise en œuvre d'un 3^{ème} Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI3) avec l'ensemble des acteurs de la LHI.

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

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

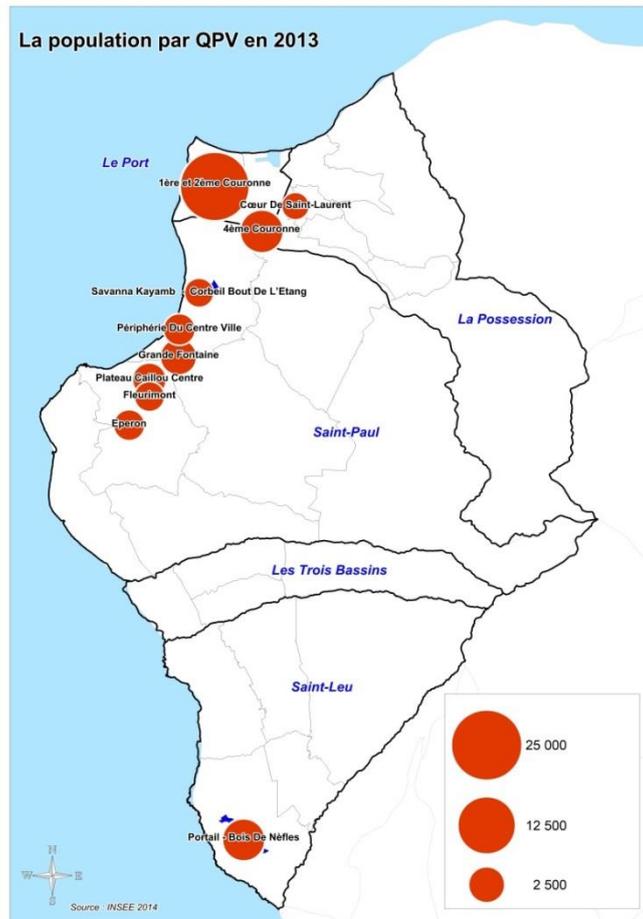
Objectif n°3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

Même si son développement est relativement récent, le parc locatif social devra également faire l'objet d'une attention sur le plan de la réhabilitation. Une partie de ce parc, commence à « dater » et à se déprécier par rapport à l'offre nouvelle plutôt abondante sur la période récente.

Les réhabilitations ciblées permettront de prévenir un délaissement du parc ancien par les locataires au profit du parc neuf, avec le risque d'accentuer les déséquilibres sociaux constatés au sein du TCO - phénomène aujourd'hui pressenti par les partenaires - et de voir apparaître une vacance significative sur certains ensembles.

Même si un seul NPNRU a pu être engagé sur le territoire, celui du quartier d'Ariste Bolon au Port, d'autres secteurs du territoire méritent une attention particulière en matière de réhabilitation du parc social. C'est notamment le cas des 10 Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV) que compte le territoire ainsi que sur le parc de plus de 20 ans, qui représente 13 000 logements.

Pour contribuer au renouvellement de ce parc locatif social ancien et au maintien de son attractivité, au moins 1 200 réhabilitations devront être engagées sur la période de 6 ans du PLH, soit un objectif d'environ 200 par an.



Il s'agira de s'engager avec les bailleurs sur une stratégie de réhabilitation à moyen terme.

Objectif 3 - S'engager avec les bailleurs sur une stratégie de réhabilitation à moyen terme en cohérence avec les Orientations de la Conférence Intercommunale du Logement.

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

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

Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027

Le SCoT (2017-2027) adopté le 21 décembre 2016, SCoT dit « Grenelle », est le document qui s'applique sur le TCO et avec lequel le PLH 3 et les PLU doivent être compatibles ou mis en compatibilité dans le cadre des délais définis par la loi.

Ce SCoT, lui-même compatible avec le SAR de 2011, planifie à long terme (10 ans) et dans une optique de développement durable, l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie Ouest.

Il 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 Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT s'articule autour d'une production de 18 000 logements sur 10 ans, en réponse à l'infléchissement de la dynamique démographique observée sur la période récente et conforté par les projections actualisées de l'INSEE (OMPHALE).

Afin de répondre aux équilibres environnementaux, économiques et sociaux cette nouvelle offre de logements se répartit sur le territoire Ouest selon l'armature urbaine définie par le SCoT:

Rappel de l'orientation O5 du SCoT :

« L'armature urbaine établie au projet d'aménagement et de développements durables est **le guide/cadre** de la détermination respectivement de :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports collectifs ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés. »

	Répartition SCoT	Nbr logements à produire SCoT
Cœur d'Agglo	55%-60%	9900-10800
Pôle secondaire	25%-30%	4500-6000
Ville Relais	10%-15%	1800-2700
Bourg de proximité	5%	900
TRH		
TCO	100%	18 000

De plus, au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, le développement urbain est mis en œuvre en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- ▶▶ **Condition d'accessibilité** : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés, définis à l'orientation.
- ▶▶ **Condition de proximité** : localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains.
- ▶▶ **Condition d'opportunité** : d'abord au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur agricole et écologique.

Après avoir travaillé sur les différents scénarii (cf. supra Méthodologie d'élaboration des orientations - Lab'PLH), c'est le 3^{ème} scénario qui a été retenu par l'ensemble des partenaires, le scénario « intermédiaire entre les ambitions du SCoT et la réalité de programmation ». Ainsi, sans être dans la conformité aux objectifs du SCoT, ce scénario permet de tendre vers une compatibilité active du PLH3 avec le SCoT.

Objectif n°4 : Maitriser le développement de l'offre nouvelle

Le TCO a « subi » comme la Réunion une forte baisse de sa dynamique démographique, passant d'une croissance annuelle de 1,7% entre 1999 et 2009 à 0,3% sur la période récente. Prenant acte de cette évolution constatée et des dernières projections réalisées par l'INSEE confirmant cette tendance pour les années à venir, le SCoT a positionné ses perspectives de croissance à un rythme annuel moyen de 0,75%, affichent une volonté de maintenir à 25 % le poids démographique de la microrégion Ouest à l'échelle régional.

Pour répondre à cette évolution démographique, l'orientation O13 du SCoT, relative aux politiques du logement, fixe comme objectif la « mise à disposition sur les marchés immobiliers d'environ 18 000 logements supplémentaires, soit environ 1 800 par an. Cette production 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. »

Il est important de souligner que ce volume de logements à produire s'entend sans les logements qui seraient produits dans le cadre de la reconstitution d'une offre démolie (RHI, RHS ou NPNRU,...).

Depuis le premier PLH, le TCO autorise en moyenne 2400 logements par an avec de légères fluctuations. Les évolutions démographiques récentes et la conjoncture du marché actuel impactent à la baisse ce volume de production, le rapprochant de l'objectif fixé par le SCoT.

La production nouvelle devra se faire de préférence en suivant des conditions d'opportunité, d'accessibilité et de proximité (cf objectif 1), et sur des petits volumes, intégrés à leur environnement (naturel et urbain).

Objectif 4 - Produire 10 800 nouveaux logements (résidences principales) sur les six prochaines années. Ce qui pourrait correspondre à un rythme annuel de 1800 logements à produire ou à remettre sur le marché. La reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des RHI, RHS ou NPNRU n'est pas comptabilisée dans cet objectif.

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

Un des principaux enjeux du PLH est de contribuer à :

- » Renforcer le développement de l'offre résidentielle sur le cœur d'agglomération et les pôles secondaires
- » Maitriser et limiter le développement résidentiel sur les villes relais et les bourgs de proximité
- » Cibler les interventions sur les territoires ruraux habités (TRH) et sur Mafate

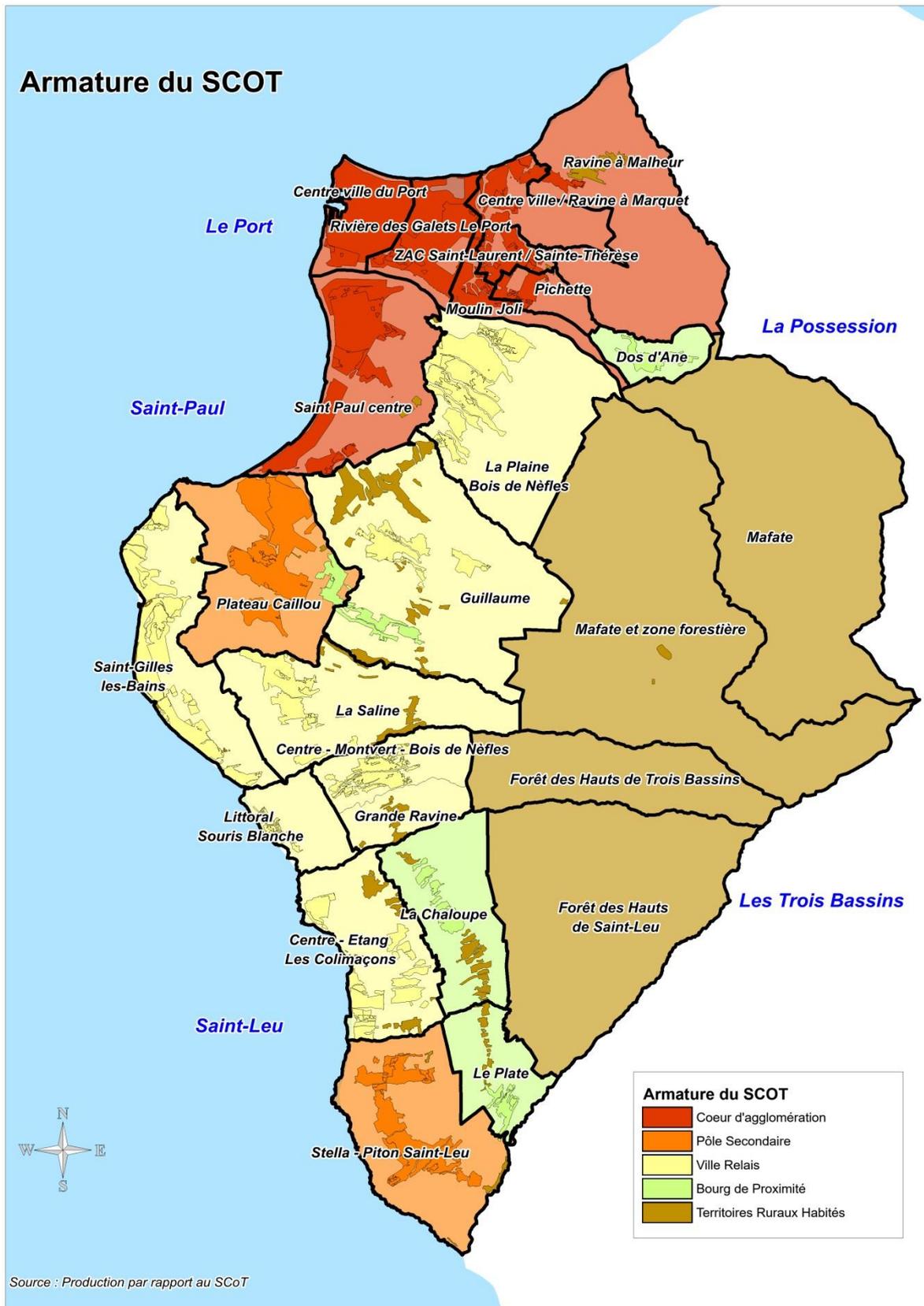
La correspondance entre les polarités du SCoT et les quartiers du PLH - aujourd'hui bien intégrés par l'ensemble des partenaires - n'étant pas parfaite (cf. cartographie page 15), la déclinaison des objectifs de production à l'échelle des quartiers a nécessité un exercice particulier permettant d'affecter un niveau de polarité du SCoT à chacun des quartiers. Il s'agissait de s'assurer que l'armature urbaine soit bien le guide de la territorialisation, traduisant notamment la volonté de rapprocher l'offre nouvelle des centralités, services, transports et de la rendre la plus accessible possible.

Territorialisation

	Armature SCoT	Armature SCoT retenue pour le scénario
Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
LE PORT		
Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Moulin Joli	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Pichette	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Dos d'Ane	Bourg de proximité	Bourg de proximité
Mafate	TRH	TRH
Ravine à Malheur	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
	Bourg de proximité	
LA POSSESSION		
Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Ville Relais
	TRH	
Forêt des Hauts de Saint-Leu	TRH	TRH
La Chaloupe	Bourg de proximité	Bourg de proximité
	TRH	
Le Plate	Bourg de proximité	Bourg de proximité
	TRH	
Stella - Piton Saint-Leu	Pôle secondaire	Pôle secondaire
SAINT-LEU		
Guillaume	Ville Relais	Ville Relais
	Bourg de proximité	
	TRH	
La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	Ville Relais
La Saline	Ville Relais	Ville Relais
	TRH	
Mafate et zone forestière	TRH	TRH
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	Pôle secondaire	Pôle secondaire
	Bourg de proximité	
Saint Paul centre - Cambaie	Cœur d'Agglomération	Cœur d'Agglomération
Saint-Gilles-les-Bains	Ville Relais	Ville Relais
SAINT-PAUL		
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Ville Relais
Grande Ravine	TRH	TRH
	TRH	
Forêt des Hauts de Trois Bassins	Bourg de proximité	TRH
Littoral - Souris Blanche	Ville Relais	Ville Relais
TROIS-BASSINS		

A titre d'exemple, le quartier « le Guillaume » à Saint Paul qui s'étend sur 3 niveaux de polarités SCoT (Ville relais, Bourg de proximité et TRH) a été positionné comme ville relais. Il a été validé que la production serait réalisée de façon préférentielle dans les secteurs de la ville relais du Guillaume et inversement, qu'elle serait minimisée dans le bourg et très ciblée selon les principes arrêtés dans le TRH.

Carte de mise en œuvre des objectifs territorialisés du PLH 3



Le scénario de territorialisation qui a été retenu (scénario 3), tend vers l'équilibre de l'armature urbaine à travers :

- ▶▶ Un renforcement du cœur d'agglomération,
- ▶▶ Un objectif proche pour les pôles secondaires,
- ▶▶ Une production raisonnée dans les Villes Relais
- ▶▶ Une production conforme dans les Bourgs de proximité
- ▶▶ Une intervention ciblée, adaptée et limitée en TRH/Mafate

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

L'offre nouvelle se répartira donc de la façon suivante à l'échelle des communes et des quartiers :

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

Les objectifs territorialisés par quartier PLH, sont fixés sous forme de fourchettes avec un objectif minimum et un objectif maximum, calculés sur la base du scénario retenu et offrant aux communes une souplesse de mise en œuvre entre les quartiers de même rang au sein de l'armature urbaine. L'objectif communal de production, quant à lui, est fixe.

- ▶▶ Comme illustré précédemment par le quartier du Guillaume, lorsque le quartier couvrira plusieurs niveaux de polarité, l'objectif de production se réalisera préférentiellement sur le secteur de la polarité de rang supérieur.
- ▶▶ L'Orientation O5 du DOO du SCoT établit un principe de fongibilité entre la polarité de rang 3 et la polarité de rang 2 de la commune de Saint Leu. Ce principe se traduit dans le PLH par une fongibilité possible et argumentée entre les objectifs des quartiers Centre-Etang-Les-Colimaçons et Stella-Piton Saint-Leu.
- ▶▶ Concernant les polarités urbaines et les TRH qui s'étendent sur plusieurs quartiers PLH, il est précisé que la mise en compatibilité des PLU avec le PLH ne fera donc pas écran à la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT en vigueur.

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, le PLH reprend à son compte la définition des territoires ruraux habités faite par le SAR. Pour rappel, les TRH sont des secteurs moins bien dotés en équipements et services collectifs et localisés de façon très intriquée dans les espaces agricoles et naturels. Particulièrement présents sur Saint-Paul et Saint-Leu, ils sont considérés comme étant "hors armature" urbaine du SCoT et n'ont donc pas vocation à accueillir du logement en dehors de la lutte contre l'habitat indigne et de permettre l'amélioration de l'habitat.

IV Prescriptions et préconisations du SAR / 1 Le respect des grands équilibres / > Les territoires ruraux habités

L'urbanisation de ces espaces est actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics.

Il faut y permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants sans favoriser l'étalement de ces territoires.

Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux.

Objectif 5 - La territorialisation des objectifs de production du PLH 3 (cf. tableau de répartition de l'offre nouvelle supra) contribuera à l'équilibre de l'armature urbaine par :

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

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

Le renforcement du Cœur d'agglomération passe par une augmentation importante de la production sur les quartiers qui le composent, à savoir : le centre-ville et la Rivière des Galets au Port, le Centre-ville / Ravine à Marquet, Saint-Laurent / Sainte-Thérèse, Moulin Joli, Pichette et Ravine à Malheur à la Possession et enfin Saint Paul centre – Cambaie à Saint-Paul.

Si sur la commune de la Possession, les projets en cours et à venir devraient permettre un niveau de production important, pour la commune du Port, il s'agira relancer fortement la production de logements qui aujourd'hui ne contribue que faiblement au développement du TCO. Pour rappel, l'indice de construction de la commune, 3,5 logements pour 1000 habitants, est le plus faible du territoire. Il indique une sous-production, illustrant la déprise démographique observée sur la commune.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance du parc social sur la commune et des objectifs de diminution de cette offre, fixés par le SCoT, l'augmentation de la production devra concerner essentiellement le logement libre et intermédiaire (PLS et accession aidée).

Objectif 6 - Afin de ramener la part de logements sociaux à 50% à l'horizon 2027 (contre 60% actuellement), comme le prévoit le SCoT, il s'agira non seulement de limiter la programmation en logement locatif social mais aussi et surtout de réunir tous les paramètres (notamment la réhabilitation des quartiers QPV, des actions sur les espaces publics, etc....) visant à favoriser la promotion libre au Port, véritable défi pour la commune.

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

Si ce PLH prévoit d'apporter une attention particulière à la relance de la production sur la commune du Port (sans quoi l'équilibre recherché ne pourra pas être atteint), il examinera l'ensemble des outils réglementaires fiscaux, foncier permettant de faciliter l'atteinte collective des objectifs fixés.

Le quartier du centre-ville de Saint-Paul, les pôles secondaires (principalement Piton-Portail), mais également la commune de Trois-Bassins ont des volumes relativement conséquents à produire sur ce PLH. Pour autant ce ne sont pas aujourd'hui les secteurs de production les plus simples : disponibilité et coût du foncier, contraintes d'aménagement liés à la topographie, présence de QPV impliquant de forts enjeux de mixité...

Objectif 7 - Mobiliser et optimiser l'ensemble des outils réglementaires, opérationnels et financiers pour produire sur les Quartiers et secteurs PLH prioritaires à la mixité et/ou au renforcement de l'armature urbaine.

Orientation n°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Le TCO, comme beaucoup de territoires connaît d'importantes évolutions sociétales qui nécessitent d'adapter les réponses à ces nouveaux besoins.

Le phénomène de desserrement des ménages, la diminution de la taille des ménages, la multiplication des séparations mais également des recompositions familiales engendrent une évolution des besoins notamment en matière de typologie de logement.

Même si la population du TCO reste globalement jeune, son vieillissement est enclenché (hausse de près de 6% des + de 75 ans contre 0,3% pour l'ensemble de la population entre 2009 et 2014). Au vu des faibles capacités d'accueil en hébergements spécialisés, les évolutions attendues pour les prochaines années, impliquent le développement de solutions d'adaptation des logements existants permettant le maintien à domicile ainsi que le développement d'une offre nouvelle adaptée.

La fragilité économique grandissante d'une part toujours plus importante des ménages du TCO confirme le besoin de produire une offre de logement accessible financièrement. Avec près de 5 demandes pour une attribution, la pression de la demande locative sociale à l'échelle du TCO est la plus importante de la Réunion.

La stratégie développée par le TCO à travers ses différents PLH pour développer l'offre locative sociale a donné de bons résultats mais l'effort est à poursuivre, voire à renforcer pour répondre mieux encore à ces besoins.

Le PLH, à travers cette orientation, souhaite s'assurer d'apporter les solutions les plus adaptées aux besoins des différentes catégories de ménages pour lesquels, l'accès et/ou le maintien dans le logement représentent un véritable enjeu.

Par ailleurs, l'Orientation O13 du SCoT prévoit le renforcement de l'offre de « logements aidés » sur le territoire. **A l'horizon 2027, la part du logement aidé produite devra correspondre à 60 % du total de logements rendus disponibles, sur la période, soit environ 1 100 logements aidés par an.**

Par « logements aidés », il est entendu l'ensemble des logements destinés à la location ou à l'accession encadrées par des plafonds de ressources et/ou de loyers, conditionnés à un agrément de l'Etat, et bénéficiant d'une aide financière publique soit au travers de la LBU, de dispositifs fiscaux (défiscalisation et crédits d'impôt), d'attribution de garanties d'emprunts, soit au travers d'un prêt à taux zéro : le LLTS, le LLS, le PLS, le LES, le PSLA et le PTZ.

Objectif n°8 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire

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.

Estimation des revenus mensuels	Eligibilité								
	LLTS	LLS	PLS	Libre					
	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	5ème 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 €
Ensemble des ménages	0 €	489 €	886 €	1 322 €	1 768 €	2 338 €	3 051 €	4 042 €	5 860 €

Source : Insee 2011

Au regard de la pression de la demande locative sociale, de l'augmentation continue des demandes, de la réalité des capacités financières des ménages du territoire et du retard, pour certaines communes, dans l'atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU, il n'était pas envisageable de fixer dans le cadre de ce PLH un objectif de production de logements locatifs sociaux inférieur à celui du PLH 2 (soit 45% de l'objectif global de logement).

	Inventaire SRU 2017		
	Nbr de logements sociaux concernés par l'inventaire SRU	Parc Résidence Principale au 01/01/2017 (RP)	Rapport LLS-SRU / parc de RP Consolidé données DHUP
Le Port	7 151	11 942	59,88%
La Possession	3 029	12 109	25,01%
Saint-Leu	1 395	12 917	10,80%
Saint-Paul	4 877	38 855	12,55%
Trois-Bassins	123	2 528	4,87%
TCO	16 575	78 351	21,15%

En conséquence, le **logement locatif social devra représenter 47% de l'offre nouvelle produite (cf. Objectif 4), soit environ 5050 logements.**

Cet objectif permettrait de faire passer la part de logements locatifs sociaux de 22% du parc de résidences principales en 2017 à 25% à l'issue du PLH 3 pour satisfaire :

- la demande sociale des QPLH,
- la demande sociale révélée par la lutte contre l'Habitat Indigne (LHI),
- les demandes de mutation et l'accélération de la diminution de la taille des ménages (décohabitations)

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstitution	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux / RP	Nb de RP programmées	Nb de LLS programmés	Part de LLS programmée	Nbr de logements demolis	Nb de RHI restant en LLS	Nbr de LLS théorique en 2025	Nbr de RP théorique en 2025	Part de LLS théorique en 2025
Le Port	12 029	7 151	60%	1 200	360	30%	480	187	7 218	12 749	57%
La Possession	11 544	3 029	25%	2 300	1 210	53%		65	4 304	13 844	31%
Saint-Leu	12 150	1 395	11%	2 100	990	47%		76	2 461	14 250	17%
Saint-Paul	37 188	4 877	13%	4 800	2 300	48%		203	7 380	41 988	18%
Trois-Bassins	2 485	123	5%	400	190	48%		42	355	2 885	12%
TCO	75 396	16 575	22%	10 800	5 050	47%	480	573	21 718	85 716	25%

Cette projection à horizon 2025 intègre :

- ▶ Un potentiel de démolitions dans le cadre NPNRU Ariste Bolon, évalué à ce stade du projet à 480 logements locatifs sociaux et qui seraient non reconstitués sur la commune (potentiel à confirmer en fonction de l'avancement du projet)
- ▶ Un volume de 573 logements locatifs sociaux restant à réaliser dans le cadre des RHI du TCO dont 477 ne sont pas encore financés

En adéquation avec la réalité de la demande sociale et la recherche de mixité sur le territoire, cette offre nouvelle en logements locatifs sociaux se composera à **50% de LLTS, 35% de LLS, et 15% de PLS pour les communes de Saint-Paul, La Possession, Trois-Bassins et Saint-Leu. Dans une logique de diversification, l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux de la commune du Port (largement dotée en offre très sociale) devra tendre vers 100% de PLS.**

Par ailleurs, le PLS sera considéré au titre du PLH3 comme un outil de diversification à privilégier sur l'ensemble de la commune du Port ainsi que dans et/ou à proximité immédiate des QPV et des quartiers déjà fortement dotés en logements locatifs très sociaux :

- QPV 1^{ère} et 2^{ème} couronne (Centre-ville du Port)
- QPV - 4^{ème} couronne (Rivière des Galets Le Port)

- QPV - Cœur De Saint-Laurent (Saint-Laurent/Sainte Thérèse)
- ZAC Moulin Joli (Moulin Joli)
- QPV - Eperon (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- QPV - Fleurimont (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- QPV - Plateau Caillou Centre (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- Secteur du Centhor entre le QPV Eperon et le QPV Fleurimont (Plateau Caillou - Saint-Gilles-Les-Hauts)
- QPV - Grande Fontaine (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- QPV - Périphérie du Centre-Ville (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- QPV - Savanna Kayamb – Corbeil Bout de l'Etang (Saint- Paul Centre - Cambaie)
- QPV - Portail – Bois de Nêfles (Stella/Piton Saint-Leu)

Objectif 8 - Le logement locatif social devra représenter 47% de l'offre nouvelle définie à l'objectif 4, soit 5 050 logements.

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

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

- Pour Saint-Paul, Trois-Bassins Saint-Leu et la Possession
 - ✓ 50% de LLTS
 - ✓ 35 % de LLS
 - ✓ 15% de PLS
- Pour la commune du Port
 - ✓ 100% de PLS (sauf prise en compte des publics spécifiques)

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

La répartition du parc locatif social à l'échelle du TCO est très déséquilibrée avec :

- ▶▶ Un poids trop important du parc social au Port (60% des résidences principales de la commune et près de la moitié de l'offre du TCO)
- ▶▶ Un déficit supérieur à 12 points sur les communes de Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins, communes soumises au rattrapage SRU
- ▶▶ Une offre qui se développe rapidement sur la commune de la Possession qui vient de combler son déficit au sens de la loi SRU

En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale et d'équilibre social auxquels doivent répondre un PLH, considérant par ailleurs les dernières évolutions législatives en matière de politique de peuplement, la répartition territoriale de l'offre nouvelle tient compte de ce déséquilibre posé par la CIA (**Cf. Convention Intercommunale des Attributions du TCO, agréée par arrêté préfectoral le 3 septembre 2018**).

L'offre locative sociale se répartira donc de la façon suivante à l'échelle des communes et des quartiers :

Sources :	Situation actuelle			Objectifs en logements locatifs sociaux		
	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	Type d'armature SCoT	% logements sociaux à programmer / RP	Nb de logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS)
	RPLS2016			SCoT		
Centre ville du Port	6041	58%	5625	Cœur d'Agglo	45%	<270
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	Cœur d'Agglo	35%	<150
Le Port	6678	56%	6236	LE PORT	30%	360
Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	Cœur d'Agglo	55%	<800
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	Cœur d'Agglo	30%	<100
Moulin Joli	696	27%	-	Cœur d'Agglo	62%	<340
Pichette	200	17%	-	Cœur d'Agglo		
Dos d'Ane	22	4%	-	Bourg de proximité		
Mafate	-	-	-	TRH		
Ravine à Malheur	51	5%	-	Cœur d'Agglo	50%	<50
La Possession		23%	361	LA POSSESSION	53%	1 210
Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	Ville Relais	60%	>300
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	TRH		
La Chaloupe	60	3%	-	Bourg de proximité	30%	<75
Le Plate	0	0%	-	Bourg de proximité	35%	<70
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	Pôle secondaire	33%	>500
Saint-Leu	1050	9%	447	SAINT-LEU	47%	990
Guillaume	345	5%	-	Ville Relais	55%	>275
La Plaine - Bois de Nèfles	321	5%	-	Ville Relais	55%	>275
La Saline	155	4%	-	Ville Relais	55%	>275
Mafate et zone forestière	-	-	-	TRH		
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	Pôle secondaire	40%	<520
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	Cœur d'Agglo	40%	>640
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	Ville Relais	47%	>190
Saint-Paul	4386	12%	1665	SAINT-PAUL	48%	2300
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	121	6%	-	Ville Relais	50%	>100
Grande Ravine	-	-	-	TRH		
Forêt des Hauts de Trois Bassins	-	-	-	TRH		
Littoral - Souris Blanche	0	0%	-	Ville Relais	40%	>40
Trois-Bassins	121	5%	0	TROIS-BASSINS	48%	190
TCO	14885	20%	8709		47%	5050

La territorialisation des objectifs de production en logements locatifs sociaux s'est faite, sur la base de la territorialisation de l'offre globale (Cf. Objectif 5), par le calcul d'objectifs « plancher » pour certains quartiers et d'objectifs « plafonds » pour d'autres s'appuyant sur :

- ▶ Le renforcement de l'offre dans les secteurs peu dotés et devant contribuer au développement global de l'offre ;
- ▶ La minoration de la production dans les quartiers fortement dotés, avec une logique d'exclusion des QPV ;
- ▶ Une approche spécifique de limitation et de diversification pour le Port ;
- ▶ Une logique de maîtrise tenant compte des grands projets et de la dynamique des quartiers situés en cœur d'agglomération pour la Possession en passe d'atteindre ses objectifs SRU.

Objectif 9 - La territorialisation des objectifs de production en logement locatif social (cf. tableau de répartition de l'offre locative sociale supra) contribuera à l'équilibre des quartiers : renforcer le parc locatif social dans les quartiers peu dotés (mais accessibles) et inversement limiter son développement sur les quartiers bien pourvus actuellement, notamment ceux qui comprennent un ou plusieurs QPV.

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

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

Le diagnostic a mis en évidence les publics à revenus moyens entre le 4^{ème} et le 6^{ème} décile avaient beaucoup de mal à accéder à la propriété, faut d'offre de produits et de prix adaptés alors qu'ils sont éligibles aux produits intermédiaires que sont le PSLA et au PTZ.

Pour rappel :

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 €

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

Même si les évolutions récentes remettent en question les objectifs en matière de développement de l'accession sociale, le TCO souhaite maintenir une production en accession aidée, nécessaire à la diversification de l'offre de logements et répondant aux besoins d'une catégorie de ménages présents sur le territoire.

Le PLH prévoit donc la production de près de 1 430 logements en accession aidée, ce qui correspond à environ 13% de la production globale fixé à l'objectif 4, soit un volume annuel d'un peu moins de 240 logements.

L'atteinte de cet objectif dépendra fortement des outils qui auront pu être maintenu ou développé dans la période à venir sur le territoire.

Comme pour le développement de l'offre locative sociale, ce PLH s'engage à identifier l'ensemble des outils réglementaires, fiscaux, financiers, fonciers permettant de faciliter l'atteinte des objectifs proposés.

Le PLH devra se doter des moyens permettant de promouvoir les produits comme le PSLA (Prêt Social Location Accession), la vente HLM et le PTZ, actuellement les seuls produits relevant de l'accession aidée (même si la suppression de l'AL fragilise également ce type d'opérations).

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

Pour le développement de l'accession aidée, l'opportunité et la faisabilité de la création d'un Organisme de Foncier Solidaire seront étudiées : ce dispositif permet de développer une politique d'accession sociale à la propriété pérenne et éviter aux collectivités de réengager en permanence des moyens ; le principe est de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti. Ce principe permet de réduire l'impact du coût du foncier dans le coût total d'achat du bien immobilier (l'EPFR mène actuellement des réflexions sur la mise en place d'un tel outil). Il est également possible de favoriser l'accession sociale en mettant en place un prêt sans intérêts du TCO.

Sans certitude sur les produits à promouvoir, le TCO devra mener avec ses partenaires des réflexions sur de nouvelles formes d'accessions sociales, tel que l'habitat participatif, réinventer, réinterroger les dispositifs pour maintenir une place à l'accession aidée, offre qui permet de débloquer les parcours résidentiels et le renforcement de la mixité sociale.

L'offre en accession aidée se répartira de la façon suivante à l'échelle des communes et des quartiers :

	Situation actuelle			Accession aidée	
	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	Type d'armature SCoT	Nbr de logements en accession aidée
Sources :	RPLS2016			SCoT	
Centre ville du Port	6041	58%	5625	Cœur d'Agglo	>160
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	Cœur d'Agglo	>160
Le Port	6678	56%	6236	LE PORT	360
Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	Cœur d'Agglo	>80
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	Cœur d'Agglo	> 30
Moulin Joli	696	27%	-	Cœur d'Agglo	>50
Pichette	200	17%	-	Cœur d'Agglo	
Dos d'Ane	22	4%	-	Bourg de proximité	
Mafate	-	-	-	TRH	
Ravine à Malheur	51	5%	-	Cœur d'Agglo	
La Possession		23%	361	LA POSSESSION	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	Ville Relais	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	TRH	
La Chaloupe	60	3%	-	Bourg de proximité	>25
Le Plate	0	0%	-	Bourg de proximité	>15
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	Pôle secondaire	>150
Saint-Leu	1050	9%	447	SAINT-LEU	270
Guillaume	345	5%	-	Ville Relais	>70
La Plaine - Bois de Nèfles	321	5%	-	Ville Relais	>70
La Saline	155	4%	-	Ville Relais	>40
Mafate et zone forestière	-	-	-	TRH	
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	Pôle secondaire	>130
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	Cœur d'Agglo	>170
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	Ville Relais	>70
Saint-Paul	4386	12%	1665	SAINT-PAUL	580
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	121	6%	-	Ville Relais	>20
Grande Ravine	-	-	-	TRH	
Forêt des Hauts de Trois Bassins	-	-	-	TRH	
Littoral - Souris Blanche	0	0%	-	Ville Relais	>20
Trois-Bassins	121	5%	0	TROIS-BASSINS	50
TCO	14885	20%	8709		1 430

Objectif 10 - La production de logement en « accession aidée » représentera 13 % de l'offre nouvelle définie à l'objectif 4, soit près de 1 430 logements.

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

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

Les diagnostics du PLH 3 ont pu mettre en avant une évolution des besoins, pour lesquels le PLH devra apporter des réponses adaptées, notamment :

- » la diminution de la taille des ménages et la forte pression constatée sur les petites typologies
- » une partie des ménages très modestes qui a de plus en plus de mal à accéder à un logement, même social, notamment des personnes seules, des personnes âgées et/ou en situation d'habitat indigne
- » un vieillissement de la population qui sera de plus en plus marqué sur le territoire dans les années à venir, accompagné ou pas d'une perte d'autonomie

Par ailleurs, au-delà des publics prioritaires pour l'accès au logement au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et conformément au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDI) - en phase d'adoption - **l'objectif 5 de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)** prévoit de tenir compte des publics identifiés localement comme prioritaires :

- » Les célibataires/jeunes ménages sans enfants
- » Les retraités et personnes âgées
- » Les personnes avec enfants adultes (si rattachés au foyer fiscal)
- » Les ménages nécessitant un relogement au titre de la protection contre les risques

a. Développer les petites typologies, notamment dans le parc social

Alors que la pression locative sociale est de près de 5 demandes pour une attribution, elle s'élève à près de 7 pour les T1/T2, et n'est « que » de 3 pour les T5 et +. Il s'agira donc de s'assurer du développement de ces typologies dans les futures programmations, de les favoriser sans pour autant négliger les autres typologies.

Par ailleurs, il s'agira de s'assurer qu'une partie de cette offre développée en petite typologie soit abordable du point de vue des loyers. Actuellement, les partenaires, bailleurs, réservataires rencontrent certaines difficultés à attribuer ces petits logements du fait de loyers trop élevés au regard des demandeurs.

Si le développement de cette offre en petite typologie concerne l'ensemble des communes du TCO, il faudra s'assurer pour la commune du Port d'une production de grands logements (T4 et +) pour répondre à une pression plus importante que sur les autres communes.

b. Développer une offre adaptée aux ménages modestes (intermédiation locative, etc...)

S'inscrivant dans la logique de mise en œuvre du plan quinquennal « Logement d'abord » et de la loi Egalité et Citoyenneté, l'objectif ici sera de compléter l'offre locative très sociale, par une offre à loyers encore plus accessibles, destinée aux publics les plus modestes du territoire, qu'ils soient issus de l'habitat indigne, en situation d'impayés ou complètement exclus du logement, même social.

Pour rappel, la Loi Egalité citoyenneté, impose un objectif de 25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à des ménages dont les revenus

sont inférieurs au 1er quartile des revenus de demandeurs ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (**cf. Orientation 1 de la CIA du TCO**)

Ce taux repris dans la CIA du TCO, s'applique à chaque bailleur, à l'échelle de l'intercommunalité. Il est révisé tous les trois ans (soit à mi-parcours de la CIA dont la durée de mise en oeuvre est de six ans).

Le premier quartile de revenus sur le TCO correspond à 5856 €/an/UC pour l'année 2017 (488€ / mois).

Une production de LLTS à loyers minorés devrait permettre l'accès au logement autonome de ménages qui en sont exclus. Une vigilance sera à porter sur la localisation de cette offre, mais également aux mesures d'accompagnement social nécessairement renforcées pour ce public ayant parfois de besoins spécifiques.

Le développement ou le renforcement de l'intermédiation locative devra être également un axe privilégié pour proposer à ces ménages des solutions dans le parc privé..

c. Répondre aux besoins en logements liés au vieillissement et/ou à la perte d'autonomie (personnes porteuses de handicap(s))

Confronté au phénomène de vieillissement des ménages, notamment de ceux en situation d'habitat indigne dans un contexte où l'ensemble des politiques visent à favoriser le maintien à domicile, le développement de solutions à destination des personnes âgées reste un véritable défi pour le TCO. Plus largement, cet objectif concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

Le PLH devra favoriser le développement d'action visant à :

- ▶▶ Promouvoir l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie via des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, via l'amélioration de la diffusion de l'information sur les possibilités qui leur sont offertes
- ▶▶ Maitriser le développement de résidences pour personnes âgées autonomes : il s'agit de s'assurer que ce développement soit pensé à l'échelle du TCO dans une logique de complémentarité, garantissant un bon maillage du territoire, et respectant les 3 conditions d'implantation de l'offre nouvelle (proximité des services, commerces, transports,...) (**Cf. Objectif 1**)

d. Répondre aux besoins des jeunes

La prise en compte du logement des jeunes doit se faire de façon globale et doit permettre de répondre à une diversité de situations : jeunes « en errance », jeunes en besoins de décohabitation, jeunes couples, apprentis, etc... Ces situations s'accompagnent, le plus souvent, d'un niveau faible de ressources engendrant logiquement des difficultés d'accès au logement. Les besoins en logement pour les jeunes sont assez ciblés : logements ou hébergements petits, peu chers.

Le PLH à travers le développement de petites typologies abordables dans le parc social, le développement de l'intermédiation locative en encore la sous location dans le parc locatif social ou dans les logements des personnes âgées volontaires sous-occupant un logement de grande typologie apportera une partie des réponses à ce public.

Si ces axes peuvent apporter des solutions adaptées, la question de la prise en compte des 18-25 ans dépourvus de ressources reste posée, tout comme la possibilité de la création de logements ou résidences spécifiques pouvant répondre à la problématique des adolescents violents.

Objectif 11.a, c et d - Un minimum de 30% de l'offre nouvelle en logements aidés sera consacré à la production de petites typologies T1/T2, soit environ 1 944 logements.

Objectif 11.b, c et d - 30 % de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux définie à l'objectif 8, sera consacrée à une production de Logements Locatifs Très Sociaux minorés. Soit, environ 760 logements permettant d'assurer un loyer adapté aux ressources des ménages les plus en difficulté face au logement.

Objectif n°12 : Soutenir l'équilibre social et le logement des publics prioritaires par la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée

Les actions de requalification du parc locatif social, de lutte contre l'habitat indigne (**Cf. Objectif 2 et 3 du PLH**) et la production de l'offre nouvelle (**Cf. Objectifs 6, 8, 9, 10 et 11 du PLH**), devront se mettre en cohérence avec la stratégie intercommunale élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en matière d'attributions visant à :

- favoriser les parcours résidentiel des ménages NPNRU et LHI ;
- faire évoluer les QPV vers une plus grande mixité.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) validée, approuvée et agréée par arrêté préfectoral du 3 septembre 2018 prévoit dans un premier temps l'application des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté à savoir : attribuer au moins 25% des logements en dehors des QPV à des ménages aux ressources les plus faibles (inférieur au 1^{er} quartile) et inversement, un maximum de 50% à ces mêmes ménages en QPV.

La CIA prévoit dans un deuxième temps de procéder à un état des lieux de l'occupation du parc social à l'échelle des quartiers du PLH afin d'identifier les secteurs les plus fragiles, nécessitant un rééquilibrage par l'attribution, mais également la rédaction de chartes de relogement pour les ménages concernés par le NPNRU ou les RHI (objectifs 7 et 8 de la CIA).

[Cf. Orientations 1, 2, 3, 7 et 8 de la Convention Intercommunale des attributions du TCO approuvée et agréée par arrêté préfectoral du 3 septembre 2018]

Ainsi, les orientations fixées par le PLH en matière de développement de l'offre et de réhabilitation du parc social ont pour objectif de contribuer à un meilleur équilibre de ses secteurs particuliers, en veillant notamment à la bonne localisation de l'offre nouvelle et à la diversification de l'offre tant en matière de typologies que de produits.

Objectif 12 - Mettre en œuvre la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDI) du TCO

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

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

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

Orientation n°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Le diagnostic foncier du TCO réalisé dans le cadre du PLH 3 - et qui a manqué au PLH 2 - a mis en évidence plusieurs problématiques liées à la dynamique du foncier, à sa mobilisation et à son opérationnalité. La constitution d'un stock de foncier important ouvert (U et AU) par les PLU offrirait au territoire Ouest des possibilités d'urbanisation pour 60 ans. Ce stock constitué n'a pas été et ne sera pas sans conséquence pour la mise en œuvre de la stratégie de développement du territoire car il génère :

- Une insécurité préjudiciable du financement des opérations
- Un poids dominant du diffus dans la production de logements
- Un déséquilibre territorial accru
- Une action foncière publique en déclin
- Un territoire toujours attractif mais devenu à risques pour les opérateurs.

Afin de tirer les enseignements de ce diagnostic, le PLH3 devra se doter d'une véritable stratégie foncière intercommunale opérationnelle sur la période du PLH3 voire au-delà, pour :

1. Poser une stratégie foncière pérenne sur le TCO dans le cadre d'un développement raisonné de la production de logement dans de bonnes conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité. Cette stratégie foncière doit :

- ▶ **Apporter une visibilité et une lisibilité** pour permettre à la stratégie d'habitat d'atteindre ses objectifs de production équilibrée entre les différents quartiers et au sein des quartiers.
- ▶ **Identifier le foncier opérationnel disponible pour 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.** (article L111-4 du code de l'urbanisme).

2. Remettre en cohérence les programmations avec l'équilibre territorial souhaité et éviter les effets d'augmentation des quartiers de concentration de la pauvreté.

3. Répondre aux besoins réels des ménages tant en terme de localisation, de coût de sortie des produits location ou accession que de diversité de l'offre

4. Fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires qui seront définis par la stratégie foncière opérationnelle du PLH 3.

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

Sur la base du recensement foncier réalisé en collaboration avec les communes et des objectifs de production définis par le PLH 3, et dans le souci de répondre au principe de gestion économe du foncier, tant du point de vue spatial qu'économique, une priorisation des secteurs d'intervention a été effectuée.

Ces fonciers, pour assurer leur rôle de contributeurs aux objectifs de production visés au PLH 3, doivent être qualifiés en termes de localisation et de faisabilité quant à leur maturité opérationnelle au regard des critères suivants : niveau d'équipement, zonage urbain, programmation réalisable dans les délais du PLH 3.

Cette qualification des fonciers vise à apporter une première solution au contexte de suroffre foncière de l'Ouest.

- ▶ L'identification des secteurs prioritaires d'intervention redonne de la lisibilité afin de sécuriser la sortie des programmes de logements de la conception à la livraison.
- ▶ La hiérarchisation des secteurs d'intervention, avec la programmation et la localisation des fonciers identifiés, doit répondre aux enjeux de rééquilibrage territorial. Les quartiers PLH en déficit de production sont donc prioritaires dans la mise en œuvre de ces objectifs. De la même manière, les secteurs saturés ou présentant un volume de projets excédentaires doivent être modérés afin de ne pas obérer la capacité des secteurs déficitaires à produire les programmes identifiés, ce qui implique une régulation des mises sur le marché des fonciers identifiés.
- ▶ La consommation à court terme, soit à l'échéance du PLH3, de fonciers déjà maîtrisés par les acteurs publics sera privilégiée.

a. Une priorisation du foncier déjà maîtrisé et opérationnel sur les territoires communaux

Les communes du TCO disposent déjà d'un stock foncier relativement important sur le territoire.

Ce stock foncier a été répertorié dans l'exercice de hiérarchisation des opérations programmées au PLH3. Ces opérations représentent 60% des objectifs à atteindre.

Elles se répartissent en termes de maîtrise foncière de la manière suivante :

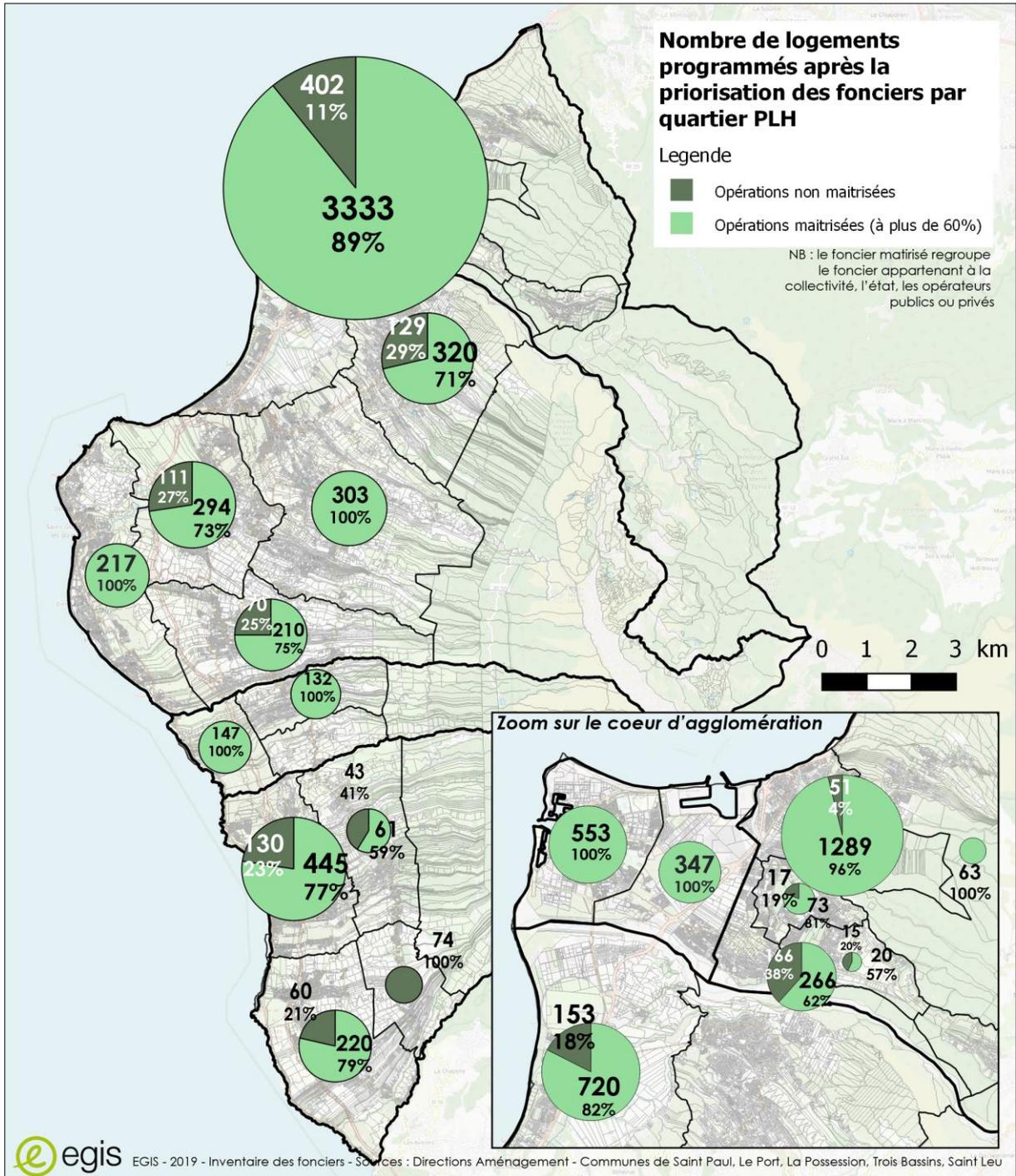
- ▶ **Maitrisé** : 332 ha, pour un total de 5 700 logements (+6 350 en PLH4)
- ▶ **Non maitrisé** : 163 ha, pour un total de 1 000 logements (+ 1 500 en PLH4)

La production de logements sera donc priorisée dans les secteurs de fonciers maîtrisés et opérationnels des différentes communes. (cf. fiches foncières par QPLH en annexe)

Pour atteindre l'objectif de rééquilibrage des produits d'habitat, la stratégie foncière est en conséquence axée sur :

- ▶ **La mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PUP.**
- ▶ **L'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial.**

Toutefois, il conviendra de rappeler que cette mobilisation du foncier maîtrisé par la sphère publique n'est pas toujours un foncier mature et apte à recevoir une programmation. De même, le foncier privé est concerné par cette absence d'aménagement et d'équipement préalable. Les fonciers maîtrisés devront être accompagnés par une nouvelle politique du financement de l'aménagement pour être rendus opérationnels au PLH3.



b. Poser un objectif de diversification des produits dans la stratégie foncière du PLH

3 échelles sont à considérer dans la mobilisation des fonciers prioritaires (**cf. fiches foncières par QPLH en annexe**) pour atteindre les objectifs de la territorialisation :

- ▶▶ **A l'échelle du TCO** : L'équilibre du développement au regard des objectifs d'aménagement en cohérence avec le SCOT et la maîtrise de l'attractivité de la globalité des 5 territoires communaux.
→ **Définition d'un volume correspondant à l'objectif du PLH**
- ▶▶ **A l'échelle des 5 Communes** : Des enjeux de développement et des besoins différenciés dans chaque commune à prendre en compte. → **Territorialisation des objectifs de production**
- ▶▶ **A l'échelle des quartiers PLH** : un enjeu de diversification des produits. → **Mixité à définir par quartier PLH.**

S'agissant des fonciers publics maîtrisés, des marges d'ajustement peuvent être employées avec l'accord être préalable des instances de programmation de l'Etat, sans compromettre l'objectif initial fixé par typologies de produits à l'orientation 3 (objectif 8) :

- ▶▶ **Pour les quartiers PLH déficitaires, devant contribuer et reconstituer une offre locative sociale** au regard de l'objectif inscrit à la loi SRU, les fonciers maîtrisés doivent être prioritairement mobilisés pour proposer une programmation mixte au regard des objectifs définis par le PLH. Les programmes peuvent être ajustés pour répondre à un besoin en rééquilibrage par une offre locative sociale diversifiée incluant du LLS, du LLTS et du PLS.
- ▶▶ **Pour les quartiers PLH excédentaires ou concernés par un ou plusieurs QPV**, et contribuant massivement à l'offre locative sociale, les objectifs communs de programmation peuvent être modulés pour favoriser la diversification des produits intermédiaires et libres à l'intérieur ou à proximité des QPV.

Les fonciers maîtrisés par les communes contribuent au rééquilibrage de l'offre d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population, en fonction des caractéristiques et du potentiel de chacune des communes. Ce rééquilibrage doit être l'occasion :

- ▶▶ D'optimiser la production des produits aidés et sociaux, sur les fonciers maîtrisés,
- ▶▶ De développer des produits spécifiques et générer un effet levier pour relancer les secteurs dont les dynamiques de marché sont défavorables au développement d'opérations équilibrées.

Concernant les fonciers maîtrisés par les opérateurs privés, les objectifs de programmation devront respecter les objectifs communs au PLH et permettre également une diversification de l'offre à la faveur d'une mixité au quartier PLH.

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

Objectif 13.b - Ajuster et moduler la programmation des opérations en fonction des situations de chaque quartier PLH (excédentaire ou déficitaire en offre locative sociale) pour tenir les objectifs de diversification de l'offre et la mixité fixés à l'Orientation 3.

Coordonner au préalable les programmations avec les financeurs, notamment les instances de programmations de l'Etat (PPA LBU et Commission FRAFU).

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

Le PLH3 doit être l'occasion de faire la démonstration de l'inversion de tendance entre le poids du diffus et le poids des opérations d'aménagement dans la production de logements. La production de logements dans le diffus doit être encadrée par le biais d'outils règlementaires, contractuels et financiers. De même, la programmation des nouvelles opérations doit être coordonnée et validée à l'échelle du TCO afin que l'effort de financement de l'aménagement primaire et secondaire soit au bénéfice des objectifs à atteindre.

a. Réguler la mise sur le marché des fonciers à destination de l'habitat

Dans le cadre de l'inventaire des fonciers repérés par les 5 communes, et afin de réguler la suroffre foncière en opérations d'aménagement et en diffus, il a été défini une :

- ▶▶ **Une hiérarchisation des fonciers** en fonction des critères précités et des volumes programmés dans la temporalité du PLH 3
- ▶▶ Sur la base de cette hiérarchisation opérationnelle, **une validation des fonciers prioritaires** a été posée par les Maires des 5 communes.

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

Tableau des fonciers prioritaires en hectares pour le développement d'opérations de logements

Note : l'ensemble des fonciers sont répertoriés et caractérisés en annexe dans les Fiches Quartier PLH

La priorisation des fonciers pour le développement de programmes d'habitat dans le cadre du PLH 3 (et au-delà) permet d'identifier 136 hectares à déployer sur la temporalité du PLH3 et 171 ha qui seront développés sur les périodes PLH3 / PLH4.

Sont également identifiés 187 hectares de foncier qui viendront contribuer à la production de logements au-delà du PLH3.

En premier lieu, la priorisation a pour objectif de cibler précisément l'effort d'investissement en termes d'aménagement et de programmation des quartiers PLH à court et moyen/long terme.

Sur les fonciers de court terme, il s'agit d'accompagner aujourd'hui les quartiers PLH ayant bénéficié au titre de leurs opérations d'aménagement d'un financement primaire et secondaire (FRAFU ou autre) mais toujours déficitaire d'une programmation en offre locative sociale ou intermédiaire.

Sur les fonciers de moyen et long terme, au-delà d'une visibilité sur la stratégie de développement de l'habitat à long terme du TCO, il s'agit d'identifier les quartiers PLH à structurer et à accompagner en termes d'aménagement afin de faciliter les programmations futures. Cette priorisation vise aussi à préciser la localisation préférentielle des fonciers mobilisés pour une production de logements en cohérence avec les besoins des ménages des quartiers PLH.

En second lieu, la priorisation vise à une meilleure maîtrise du développement du diffus, c'est-à-dire des programmes de logements localisés en dehors des périmètres d'opérations d'aménagement.

Ces opérations ont représenté jusqu'à 60% de la production de logements sur le TCO, et produisent majoritairement du logement dit libre, sur des fonciers stratégiques, avec des contraintes moindres en termes d'exigences. Cette production privée ne participe pas au financement de l'aménagement et d'équipement qu'elles génèrent. De fait, le diffus est une réelle concurrence aux opérations d'aménagement, plus contraintes, et ne contribue pas à une offre de logements diversifiée dans les quartiers PLH.

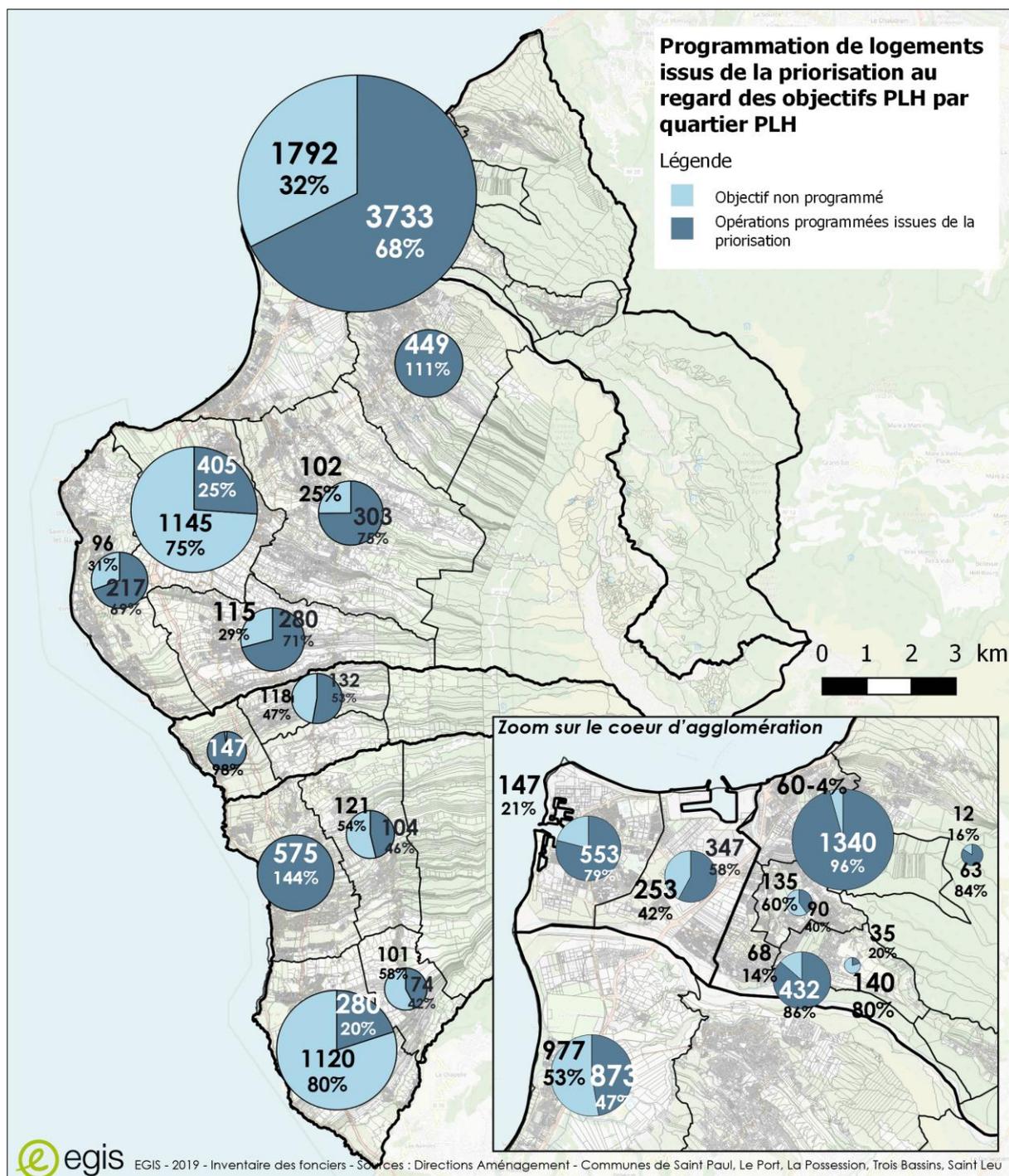
Cette offre foncière diffuse est aujourd'hui concentrée massivement dans les Villes Relais, correspondant aux quartiers PLH suivants :

- La Plaine - Bois de Nèfles
- Saint-Gilles-Les-Bains
- Le Guillaume
- La Saline
- Littoral - Souris Blanche
- Centre - Etang - Les Colimaçons

La réussite de l'objectif de diversification à l'échelle du territoire, des communes et des quartiers PLH tient à une contribution de cette offre foncière diffuse à 2 niveaux :

- Au niveau de sa participation au financement de l'aménagement et d'équipement générés par ces fonciers, afin que les logements produits bénéficient d'un environnement et d'un cadre urbain de qualité.
- Au niveau de sa contribution à une offre de logements diversifiée dans ses produits, selon que l'on se trouve en quartiers PLH déficitaire ou excédentaire en offre locative sociale ou privée.

Ce cadre d'intervention offre foncière publique/offre foncière privée doit être partagé pour la réussite de l'objectif de diversification, en évitant une surproduction non adaptée aux besoins des ménages.



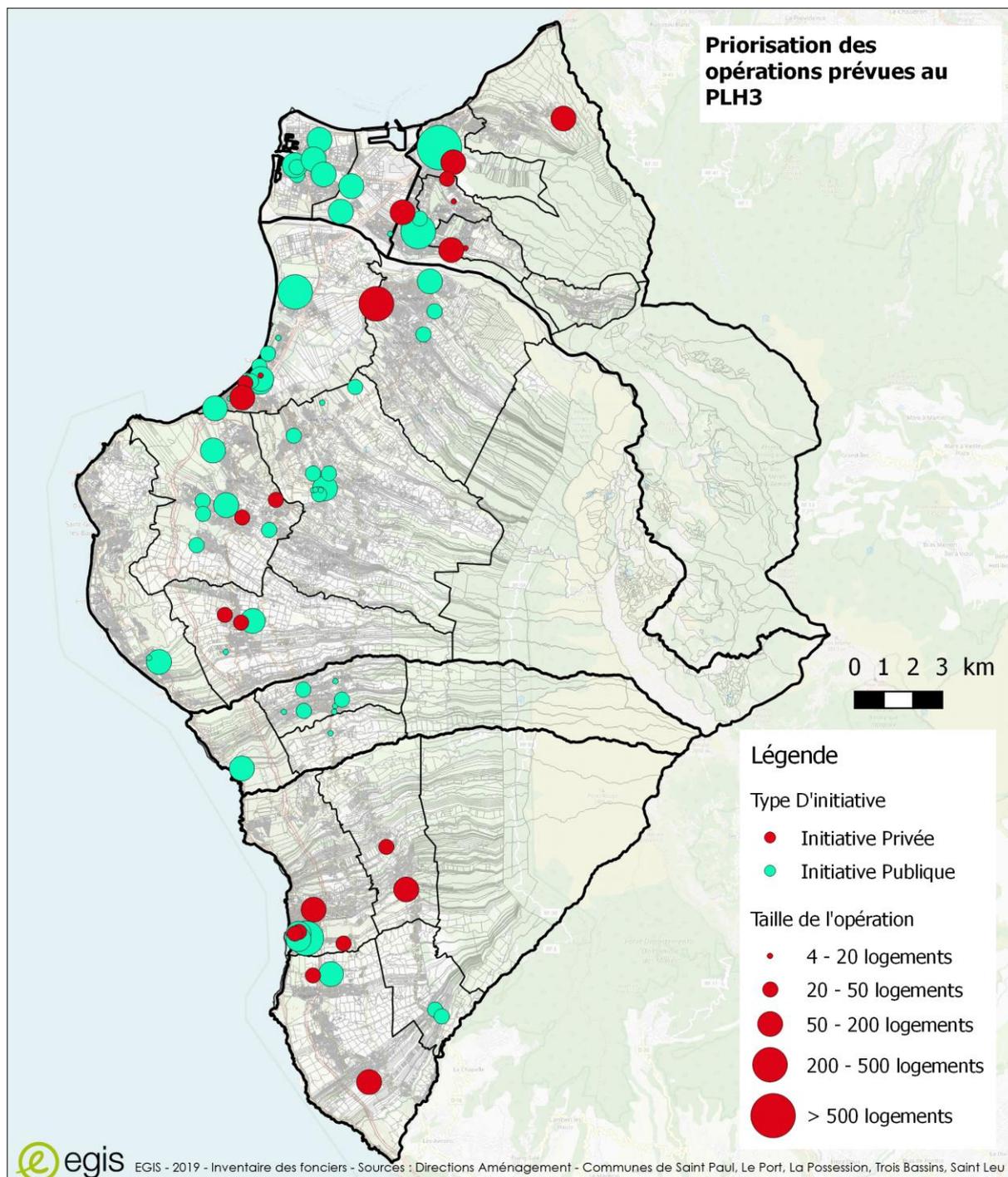
La carte ci-dessus indique précisément par quartiers PLH le nombre de logements non programmés dans le cadre du PLH 3 mais dont les fonciers sont bien identifiés. Ce volume de logements non programmés, sur fonciers identifiés, est situé majoritairement dans les secteurs de développement prioritaires, c'est-à-dire pour l'essentiel dans le cœur d'agglomération et les pôles secondaires.

La priorisation et la hiérarchisation des fonciers à mobiliser, pour l'ensemble des objectifs de production du PLH 3, visent à :

- ▶ **Gérer de manière plus économe le foncier**, tant du point de vue de la consommation des espaces que de l'économie urbaine : soit consommer le foncier où les équipements préexistent ;
- ▶ **Anticiper les besoins en équipements publics d'infrastructures** qui accompagnent le développement des programmes d'habitat, en cohérence avec les capacités d'investissement des collectivités pour les

quartiers en devenir. En effet, peu d'entre eux sont réellement structurés et aménagés pour accueillir une offre de logements conséquente.

- ▶ **Atteindre les objectifs de production et de diversification sur les quartiers PLH du Cœur d'Agglomération et des Pôles Secondaires**, afin de limiter la ségrégation extrême des pôles majeurs de l'Ouest par une suroffre locative sociale : soit éviter de nouvelles concentrations de la pauvreté.
- ▶ **Réguler les marchés immobiliers et fonciers**, afin que les quartiers PLH des Villes Relais limitent l'effet de « siphonage » du marché du libre à l'échelle du territoire et participent davantage à l'effort d'aménagement et d'équipements publics qu'ils génèrent.



b. Fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires pour retrouver du foncier opérationnel

Il s'agit de proposer un cadre d'intervention qui permettra à chaque segment de la production d'apporter sa contribution aux objectifs du PLH, aussi bien dans la maîtrise des volumes de production que dans le rééquilibrage territorial de l'offre de logements.

Si l'exercice de priorisation du foncier pour la stratégie foncière du PLH3 démontre un foncier disponible et important, pour la production de nouveaux logements, le niveau d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs à terme.

En effet, l'une des orientations majeures nécessaire dans le cadre de cette stratégie, sera de remobiliser un effort d'aménagement et d'équipements secondaires pour ces fonciers identifiés devant être mis en programmation. Le même effort d'investissement sera nécessaire pour les fonciers identifiés dont les investissements ou les études ne sont pas programmés.

Il sera donc impératif de fiabiliser le financement de l'aménagement sur les secteurs prioritaires pour retrouver du foncier opérationnel à destination de la programmation dans les QPLH suivants :

Commune	Quartier PLH	zpu	Opération	Surface Foncier	initiative	Logements PLH3
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	Foncier rue du Havre	4 348,35	Publique	30
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	Portes de l'Océan	13 761,82	Publique	200
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	RHI - SAY PISCINE	11 498,47	Publique	96
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	RHI multisites ilot Duplex	2 371,56	Publique	50
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	ZAC du Mail de l'Océan	13 444,26	Publique	97
Le Port	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	ZAC Triangle	4 592,71	Publique	80
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	La pépinière	3 332,59	Publique	20
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	Lotissement Petite Pointe	26 239,59	Publique	107
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	Maurice Thorez	1 969,28	Publique	20
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	374 454,77	Publique	200
La Possession	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'Agglomération	Capucine	27 229,06	Privée	51
La Possession	Centre ville / Ravine à Marquet	Cœur d'Agglomération	ZAC Cœur de Ville	169 555,78	Publique	1289
La Possession	Pichette	Cœur d'Agglomération	Lotissement Prévert 2 - Pichette	9 576,81	Privée	15
La Possession	Pichette	Cœur d'Agglomération	Terrasses de bohnias	12 367,26	Privée	20
La Possession	Ravine à Malheur	Cœur d'Agglomération	Lotissement Grand Natte	34 059,25	Privée	63
La Possession	Rivière des Galets	Cœur d'Agglomération	Moulin Joli - Aval V4-V5 (zones C/D)	83 557,36	Publique	266
La Possession	Rivière des Galets	Cœur d'Agglomération	Moulin Joli - BK V1	1 583,44	Privée	36
La Possession	Rivière des Galets	Cœur d'Agglomération	Cascavelle	5 273,46	Privée	0
La Possession	Rivière des Galets	Cœur d'Agglomération	Lotissement Prévert 1 - Pichette	35 403,45	Privée	70
La Possession	Rivière des Galets	Cœur d'Agglomération	Moulin Joli - Opération Saint-Georges	2 854,38	Privée	60
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglomération	Alain Loraine	25 262,62	Publique	0
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglomération	Komela	8 454,99	Privée	17
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglomération	Lotissement Jules Joron	12 187,48	Publique	27
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'Agglomération	Villa Tamarina	16 458,91	Privée	46
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Colline group partie haute	5 329,40	Privée	40
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Opération Saint-Leu Océan - concession	101 003,66	Publique	250
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	12 792,74	Publique	75
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	27 527,13	Publique	82
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	SPAG	7 622,21	Privée	38
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	UC Petit Etang	54 229,05	Privée	60
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Ville Relais	Virapatrin	10 437,50	Privée	30
Saint-Leu	La Chaloupe	Bourg de Proximité	Opération Casuarina	8 464,92	Privée	43
Saint-Leu	La Chaloupe	Bourg de Proximité	ZAC Camélias	33 364,14	Privée	61
Saint-Leu	Le Plate	Bourg de Proximité	RHI Le Plate site n°1	11 218,53	Publique	26
Saint-Leu	Le Plate	Bourg de Proximité	RHI Le Plate site n°2	45 875,57	Publique	48
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	Pôle secondaire	Opération chemin Thénor	11 977,64	Privée	40
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	Pôle secondaire	Terrain DE676	12 867,02	Privée	60
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	Pôle secondaire	ZAC Roche Café CBO	25 129,08	Publique	180

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

Commune	Quartier PLH	zpu	Opération	Surface Foncier	initiative	Logements PLH3
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	Ville Relais	Les Safrans	6 867,81	Publique	17
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	AU1st PSO (AD33)	144 359,46	Privée	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	BN 374	519,59	Publique	10
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	Parcelle BN 67	3 277,23	Publique	45
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU arrière Médiathèque	2 081,45	Publique	40
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Front de mer îlot B	5 418,28	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Front de mer îlot C	6 944,27	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Front de mer îlot D	4 970,93	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Front de mer îlot E	5 939,70	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Front de mer îlot marché	4 061,36	Privée	30
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Îlot Payet	2 150,86	Publique	41
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Îlot SOCOM	7 161,86	Privée	90
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU Pôle entrée de ville	18 514,81	Publique	100
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU RHI Poule d'eau	4 344,61	Publique	54
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU RHI ti l'armoir	3 277,36	Publique	17
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PRU terrain Pota	1 399,84	Publique	10
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	PUP SCPR	152 143,44	Publique	300
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	Rue de Paris	746,74	Privée	11
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	1 109,42	Publique	25
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'Agglomération	Terrains Aubry	25 842,20	Publique	100
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	CP 22-23-24	15 522,45	Publique	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Jardins d'Héva	4 099,22	Privée	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Le Centhor	47 029,83	Publique	89
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Magellan	4 834,38	Privée	31
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Mont Fleuri	61 902,63	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Pôle d'échanges + délaissés centre ville SGH	11 734,71	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	Portage Lauret	23 428,58	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	RHI ruelle des Fleurs III	3 866,33	Publique	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	ZAC Eperon les portes du Golf	53 592,41	Publique	22
Saint-Paul	Plateau Caillou	Pôle secondaire	ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins - Z	662 788,10	Publique	115
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	EL 183	2 985,09	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	Portage Lauret	1 790,97	Publique	10
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	RPA Centre Bourg	1 435,86	Privée	30
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	Terrain Privé La Saline les Hauts	43 461,34	Privée	40
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	ZAC la Saline - Secteur Ermitage	281 858,95	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	Ville Relais	ZAC Saline - Tournan Karly	73 582,05	Publique	200
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	AW 742	3 577,14	Privée	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	Legarnisson	4 149,15	Publique	40
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	RHI Sans Souci les Hauts	208 129,07	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	ZAC Marie Caze	131 009,48	Privée	250
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	ZAC Sans Souci Centre	387 577,93	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	Ville Relais	ZAC Sans Souci	240 190,47	Publique	129
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Bellemène Macabit	40 057,67	Publique	28
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	CM 988, 1419, 989, 1555	1 406,95	Publique	20
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Dent creuse - CAPRON LUCAT	7 693,32	Publique	70
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Dolphins	4 254,05	Publique	30
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Le guillaume	5 679,63	Publique	40
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Mouny	2 396,43	Publique	10
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Parietti	4 359,94	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	pôle Collège	38 768,40	Publique	10
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	portage Verbard	1 043,47	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	Ville Relais	Résidence Bois Joli	8 847,09	Publique	45

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

Commune	Quartier PLH	zpu	Opération	Surface Foncier	initiative	Logements PLH3
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Alambic (AI/697)	658,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Alambic (AK/1209)	899,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Alambic (AK/824)	997,49	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Entrée de ville	3 910,86	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Montvert - extension Ferrand	27 398,23	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	6 976,06	Publique	20
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	RHI Montvert tranche 3	34 298,25	Privée	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	SHLMR chemin Armanet	2 187,37	Privée	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Ville Relais	Touring Hôtel	15 998,24	Publique	40
Trois Bassins	Grande Ravine	TRH	Alambic (AK/437)	1 530,81	Publique	4
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	Ville Relais	AP centralité Souris Blanche	20 537,21	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	Ville Relais	Appel à projet - Extension Littoral Sud	47 915,47	Publique	147
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	Ville Relais	Constellation	9 625,40	Privée	0

Ces fonciers identifiés devront être mobilisés impérativement dans le cadre du PLH3 compte tenu de l'engagement financier déjà réalisé (maitrise foncière, aménagement primaire), ou encore de leur rôle dans la structuration de l'aménagement des quartiers PLH concernés.

La réussite de la stratégie foncière est aussi dépendante de l'effort qui sera consenti collectivement par l'Etat, les aménageurs publics/privés, et les 5 communes sur le financement de l'aménagement ou encore dans le cadre des procédures d'urbanisme négocié menées par les Communes.

Cet effort d'aménagement sur l'ensemble des fonciers est primordial pour que les objectifs du PLH 3 soient atteints dans les prochains exercices de programmation (LBU/PPA).

c. Diversifier de nouvelles modalités d'interventions de l'action foncière au profit de l'urbanisme négocié

Il s'agit de proposer un cadre d'intervention qui permettra au foncier mobilisé en diffus d'apporter également sa contribution aux objectifs du PLH, aussi bien dans la maitrise des volumes de production que dans le rééquilibrage territorial de l'offre de logements.

Dans cette optique, il s'agit de mettre en place un panel d'outil à disposition des collectivités afin de permettre au mieux cette maitrise du développement. Ceux-ci se distinguent de la manière suivante :

- Les outils de programmation,
- Les outils de financement,
- Les outils règlementaires.

Les 5 Communes du TCO auront recours à ces outils pour faire participer les opérations diffuses à l'effort d'aménagement et d'équipement des quartiers PLH.

d. Mettre en place un PAFI avec l'EPFR

→ Pour gérer le stock de foncier sans sortie opérationnelle

L'absence d'une véritable stratégie foncière à l'échelle communale et intercommunale n'a pas facilité la maitrise de l'aménagement de l'espace en lien avec les objectifs des documents de planification. L'EPFR porte pourtant encore un volume de foncier important, même si son activité sur le TCO diminue fortement depuis 2014. Par ailleurs, la majorité du foncier porté actuellement par l'EPFR se trouve sans reprenneur.

Au cours de la précédente période, un stock foncier conséquent a été accumulé par les acteurs publics, sans que ces fonciers n'aient pu trouver une sortie d'opération. A ce jour, ils constituent donc une charge pour l'EPFR.

Ce stock foncier doit désormais être traité comme une réserve foncière, c'est-à-dire comme une disponibilité de terrains qui ne sont pas prioritaires en termes de remise sur le marché, notamment au regard des priorités d'action du PLH 3. Ce stock doit rentrer dans une gestion de long terme qui repose sur une approche économique de sa remise progressive sur le marché.

Un travail devra être mené parallèlement à une démarche visant à « nettoyer » le foncier actuellement porté par l'EPFR afin de se recentrer, encore une fois, sur le foncier prioritaire.

Le critère premier de décision de développer (ou de laisser se développer) un projet sur ce type de foncier, nonobstant les sollicitations des opérateurs de logement, est le financement de l'aménagement et des équipements et /ou services publics urbains induits.

Deux facteurs peuvent décider de la remise sur le marché de ces fonciers :

- soit une décision extérieure au projet, qui conduirait à équiper les terrains (notamment en termes de viabilisation) dans une stratégie qui relève d'une échelle territoriale plus grande que celle du PLH 3,
- soit la capacité économique du projet futur à prendre en charge ce coût d'équipement en intégralité.

Cette posture de mise en attente de ces terrains est, en outre, un facteur de réussite de la stratégie foncière des 5 communes sur les fonciers mobilisés inscrits au PLH 3.

Les actions à mener sont les suivantes :

- Recenser les terrains relevant de ce stock foncier de réserve ;
- Formaliser (vis-à-vis des propriétaires et opérateurs potentiels) l'inscription « en réserve » de ces terrains dans le cadre d'un PAFI

Le cas échéant, si une décision de développer ce foncier en stock intervient, les fonciers concernés devront être inclus dans le process de l'action foncière décrit au travers de la mise en œuvre d'une étude d'opportunité préalable à toute décision de développer. Cette étude est un pré-requis pour définir les conditions de mise en œuvre d'un projet avec une analyse de son impact sur les fonciers définis comme prioritaires pour le PLH3, tant du point de vue de son impact économique en matière d'aménagement que d'équipement pour les collectivités concernées.

→ Pour faciliter l'identification des fonciers stratégiques

L'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières Intercommunal devra permettre de travailler sur l'identification du foncier stratégique qui pourra être mobilisé à court, moyen et long terme, au-delà de ce PLH 3. Le PAFI aura pour objectif d'orienter l'aménagement et l'action foncière sur les secteurs fonciers stratégiques au-delà de l'échéance du PLH3.

Objectif 14.a - Réguler la suroffre foncière par une priorisation des fonciers mobilisés pour les objectifs du PLH 3

Mettre en place une instance de coordination des programmes sur les fonciers prioritaires

Objectif 14.b et c - Remobiliser un effort collectif pour l'aménagement et l'équipement des fonciers prioritaires afin de redynamiser la programmation

Mobiliser systématiquement les outils de l'urbanisme négocié au service de la maîtrise de la production de logements pour les fonciers en diffus

Objectif 14.d - Elaborer un Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI)

Disposer à terme d'un observatoire permettant d'ajuster au mieux les programmations par secteurs

Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

Afin de donner du poids à ce PLH et de s'assurer de la mise en œuvre des actions qui découleront de ces orientations, il est impératif que le TCO maintienne ou renforce ses moyens. En effet, une gouvernance opérationnelle du PLH tout au long de sa mise en place permet de suivre les actions engagées et leur effet, et si besoin de réajuster en cours de route les objectifs et actions engagées pour les remplir.

La mise en place d'une dynamique de projet sur toute la durée du PLH passe notamment par la mobilisation régulière des acteurs sur les sujets et défis liés à l'habitat, et par l'appropriation de ce sujet par tous les acteurs concernés, dans une logique de création d'une véritable culture de l'habitat sur le TCO.

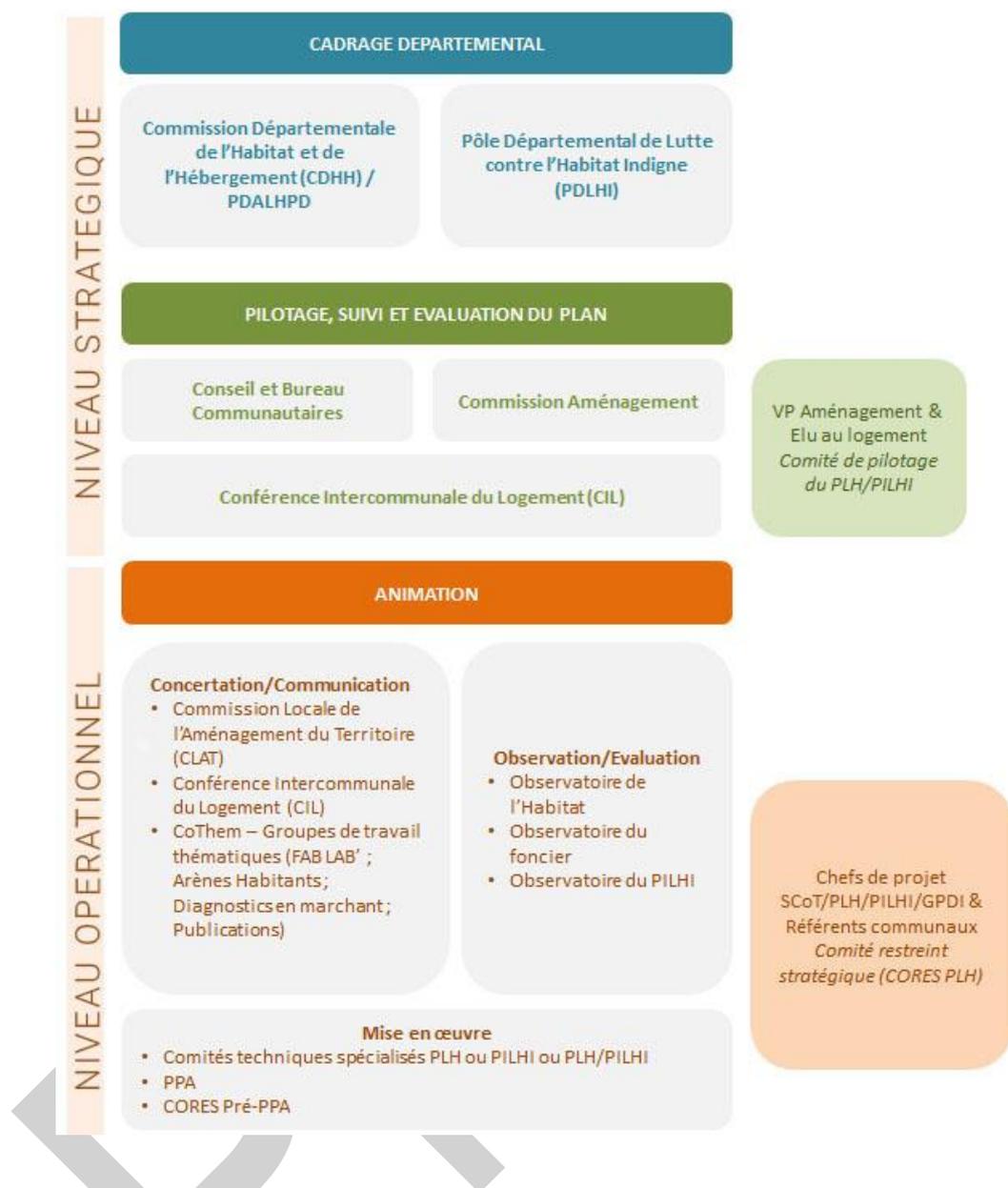
Objectif n°15 : conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

L'élaboration de ce nouveau PLH a été l'occasion de poursuivre une réflexion communautaire pour construire un projet habitat partagé. De nombreux temps d'échanges ont ponctué la démarche, associant élus, partenaires institutionnels et même des habitants. Les Comités Technique et de Pilotage ont également permis de valider le contenu du projet PLH.

Afin que le PLH soit bien le reflet d'un projet commun, la pérennisation d'instances de suivi apparaît indispensable :

- ▶▶ Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique dédiée au suivi de la réalisation des objectifs du PLH aura, entre autres, pour fonction de dresser une évaluation annuelle des actions du PLH, d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant.
- ▶▶ Pérenniser les réunions thématiques de suivi : programmation de logements sociaux, suivi des réalisations et mises en cohérence des projets communaux de construction neuve, réunion PLU / PLH, etc.
- ▶▶ Faire le lien avec la Conférence intercommunale du logement (CIL) et s'appuyer sur cette instance pour faire état de l'avancement de la mise en œuvre des actions du PLH et présenter ainsi l'ensemble des actions qui contribuent au rééquilibrage du territoire. La Conférence Locale d'Aménagement du Territoire mise en place dans le cadre du SCoT pourra également être une instance de suivi du PLH.
- ▶▶ La création d'une commission technique territorialisée du PLH ou l'optimisation/évolution des réunions de programmations annuelles portées par l'Etat, devra permettre une meilleure anticipation des projets proposés par les opérateurs (privés ou publics) afin de s'assurer que ces projets répondent bien aux objectifs du PLH.

Cette gouvernance de projet active garantira une plus grande appropriation de la vision intercommunale du logement et une meilleure efficacité de l'action. Il ne s'agira pas pour autant de démultiplier les instances de suivi, de pilotage mais bien de les articuler afin de maintenir la dimension partenariale de la démarche.



La mise en place d'une gouvernance cohérente tout au long du PLH pourra prendre la forme du schéma ci-dessus. Le pilotage stratégique pourra être fait de la façon suivante : cadrage départemental par la CDHH et le PDLHI, pilotage et suivi par la CIL, la Commission Aménagement et le Conseil et Bureau communautaires. Au niveau opérationnel (mise en œuvre, évaluation et animation du PLH), les observatoires seront mobilisés pour l'évaluation et la CLAT, la CIL et des groupes de travail thématiques réguliers seront mis en place pour la concertation autour des enjeux de l'habitat, afin de conserver une dynamique de projet partagé. La mise en place de comités techniques se réunissant de façon pluriannuelle (tous les 6 mois par exemple) permettra, en parallèle, une fluidité dans la mise en œuvre et son suivi.

Objectif 15 – Maintenir une dynamique de projet autour des enjeux de l'Habitat par le biais de réunions thématiques de suivi régulières, et la pérennisation du pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH.

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

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

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

Projet

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

L'observatoire de l'Habitat est essentiel au suivi des objectifs du PLH. La constitution d'un observatoire fiable et partagé fait souvent consensus auprès des partenaires. Cependant, l'alimentation et l'actualisation régulière de cet observatoire n'est jamais simple dans les faits.

Aujourd'hui, renforcé par un volet foncier trouvant tout son sens dans le contexte territorial du TCO, il sera essentiel, une fois que les indicateurs de suivi (notamment proposés dans le programme des actions) seront précisés et fiabilisés, de s'engager dans une mise à jour régulière de cet observatoire.

Cet objectif vise à enrichir et à mieux structurer ce dispositif d'observation au service des actions à engager au cours de ce PLH et des suivants. L'observatoire de l'habitat permettra d'assurer un suivi technique dans le temps en actualisant régulièrement les indicateurs permettant la réalisation des bilans et évaluation du PLH, notamment pour l'évaluation obligatoire au bout de 3 ans.

L'Observatoire doit notamment permettre de suivre :

- ▶▶ L'atteinte des objectifs fixés ;
- ▶▶ L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- ▶▶ Le volume des transactions, les niveaux de prix du marché et des loyers;
- ▶▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶▶ Le bilan du PILHI, les actions d'amélioration de l'habitat en intégrant dans la mesure du possible les éléments issus de l'observatoire de l'habitat indigne porté par l'AGORAH (dont les principes ont été posés).
- ▶▶ Le fonctionnement et l'occupation du parc social, etc.

Le TCO veillera à ce que l'échelle d'observation la plus développée corresponde aux quartiers du PLH même si dans certains cas la donnée n'existe pas encore à cette échelle.

Au-delà du suivi des évolutions, l'observatoire devra permettre d'échanger sur les résultats, évolutions observées avec l'ensemble des partenaires du PLH pour envisager, de façon régulière, les éventuels ajustements.

Conformément aux dispositions légales et en réponse aux besoins croissants d'une politique habitat en développement, le TCO a pu réaliser un travail de collecte et de traitement des données statistiques plus ou moins complètes jusqu'à fin 2016. Il s'agit d'actualiser, de poursuivre et de compléter les actions d'observation déjà engagées pour assurer un suivi régulier du PLH.

Objectif 16 - Intégrer le volet foncier à l'Observatoire de l'habitat permettant de suivre la mise en œuvre du PLH3 et d'anticiper les besoins futurs (PLH4),

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

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

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4

L'objectif principal de ce PLH est de poursuivre et de conforter la politique en matière d'habitat du TCO et de lui donner une dimension plus opérationnelle. L'enjeu du programme d'actions sera d'identifier les outils, moyens permettant à l'ensemble des acteurs de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés pour les 6 prochaines années.

Pour autant, il ne s'agit pas d'écarter certains leviers, notamment sur la question foncière, dont les résultats ne sont visibles qu'à moyen, voire long terme. En ce sens, l'anticipation du PLH4 a toute sa place dans les objectifs à fixer dès le PLH3, afin de pouvoir inscrire la réflexion autour de l'habitat et des enjeux fonciers dans le temps long, et permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire, dans une démarche durable et rationnelle.

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

Les différentes études réalisées par le TCO ou l'ARMOS¹ sur la question du foncier ont identifié tout le potentiel de développement sur le TCO : 75% du potentiel de production de logements en opérations d'aménagement de la Réunion se situe sur le territoire ouest. Le volume de logements prévisible à produire est de plus de 20 000 dont plus 15 000 restent à produire. S'ajoutent à ces chiffres, un potentiel de 18 000 logements dans les opérations en projet. Parmi ces opérations, différentes ZAC ou RHI datent de plus de 10 ans.

Le PLH propose de travailler dès à présent sur l'articulation de l'ensemble de ces projets et les objectifs actuels et à venir en termes de logements. L'enjeu est d'un côté d'inscrire la temporalité des opérations dans les projets du PLH3 et du suivant, de faire en sorte qu'une des actions du PLH vise à accélérer la réalisation d'une partie de ces opérations, notamment sur le Port.

Objectif 17 – Hiérarchiser les projets à venir sur le PLH3 et 4, en les échelonnant dans le temps afin de mieux articuler le développement prévu par le SCoT et le PLH.

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

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

L'anticipation foncière a deux objectifs principaux :

- ✓ Assurer une disponibilité foncière pour des besoins non connus au jour des acquisitions, mais qui sont le propre d'un territoire qui continue à se développer. Donc créer les conditions opérationnelles d'un projet futur par la disponibilité de terrains ;
- ✓ Sécuriser un coût de foncier maîtrisé, dans la mesure où la constitution de réserves foncières permet de capter toute la création de valeur induite par un projet, dès lors que cette valeur future n'est pas avérée au stade de l'acquisition. Donc créer les conditions favorables à l'équilibre économique des projets futurs.

¹ Analyse de la politique et de l'action foncière sur le TCO – dec 2017 – Egis pour le compte du TCO et Etat des lieux et analyse des opérations d'aménagement à la Réunion – mai 2017 – l'AGORAH pour le compte de l'ARMOS-OI

a. Gérer durablement le stock foncier

Dans une vision de long terme du développement de leur territoire, les collectivités ont constitué des réserves foncières de très grande ampleur sur des secteurs stratégiques, soit directement, soit au travers d'un portage EPFR :

- L'Ecocité : Plaine de Cambaie à Saint Paul et Mascareignes sur la commune du Port
- Le Littoral de 3 bassins

Par nature, ces réserves foncières, constituées en anticipation des projets, concernent des terrains non équipés. Aussi, leur mise sur le marché est-elle conditionnée par un effort d'investissement majeur permettant d'opérer la création de valeur induite par le projet, en transformant ces fonciers de terrains à aménager (non équipés) en terrains à bâtir (foncier équipé).

Dans la phase d'amorçage de ces grands projets, l'effort d'investissement primaire s'avère très onéreux et le retour sur investissement long, s'agissant de sites de plusieurs centaines d'hectares, donc destinés à être écoulés sur le long terme au regard des capacités de marché.

Aussi, lorsque ces terrains ne sont pas portés par l'EPFR, pourrait-il être négocié avec cet opérateur d'étendre son activité de banque foncière au service du Territoire par un mécanisme d'aller-retour foncier.

b. Structurer l'action foncière de long terme

L'objectif vise à anticiper les différents besoins d'acquisition en foncier pour les futurs développements d'opérations. Il vise notamment à prévoir le foncier nécessaire pour les grandes opérations déjà programmées au-delà du PLH3 ainsi que le foncier nécessaire au développement d'opérations supplémentaires.

Cette maîtrise du foncier à long terme permet d'anticiper deux grands enjeux :

- ▶ **La structuration des développements grands projets d'habitat** dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques programmés à partir du PLH4 : Mascareignes, Cambaie, Renaissance 3 et la Saline. Les besoins en foncier nécessaires pour ces opérations doivent être anticipés en termes d'acquisition. Il faudra également anticiper les besoins en financement pour l'aménagement de ces secteurs concentrant les futurs grands développements d'habitat.
- ▶ **Le développement de nouvelles opérations** en plus de celles déjà programmées **sur des secteurs stratégiques** en termes d'objectifs PLH et SCOT à savoir :
 - Saint Paul Centre (cœur d'agglomération)
 - Plateau caillou (Pole Secondaire)
 - Stella Piton Saint Leu (Pole secondaire)

Les modalités de l'action foncière

Afin de permettre une action foncière en cohérence avec les objectifs du PLH 3 et à terme du SCOT, et de sortir de l'actuelle situation de blocage de la production foncière par l'action publique, celle-ci devra être encadrée et coordonnée, à la fois en termes de méthode, gouvernance mais également en termes de financements :

- ▶ **Méthode** : les fonciers à acquérir doivent faire l'objet au préalable d'une validation au regard d'une étude d'opportunité d'acquérir. Compte tenu du contexte foncier tendu et des difficultés d'évaluation, une veille foncière sera réalisée au travers de la mise en place d'un observatoire.
- ▶ **Gouvernance** : une commission regroupant le TCO, les communes et l'EPFR constitueront l'organe d'encadrement des acquisitions

- ▶▶ **Financements** : l'ensemble des acquisitions foncières seront portées par l'EPFR. Afin de répondre à l'objectif de diversification des produits logements par secteurs PLH, des bonifications seront mises en place par le TCO en fonction des objectifs poursuivis sur le foncier à acquérir.

Encadrement de l'action foncière

L'action foncière publique menée sur le territoire du TCO sera encadrée de la façon suivante :

- ▶▶ **Elaboration d'un PAFI** (cf. Objectif 14.c)

Le Plan d'action foncière intercommunal constitue l'outil de structuration des moyens opérationnels de la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH3 et au-delà. Il définit les modalités financières, réglementaires et organisationnelles de l'action foncière publique. Il déclinera pour chacun des quartiers PLH prioritaires :

- ✓ Les fonciers nécessaires à la réalisation des programmes de logements prioritaires,
- ✓ La liste quantifiée des besoins en acquisition,
- ✓ Les modalités spécifiques de mobilisation financières, réglementaires et juridiques.

Le PAFI est élaboré conjointement entre le TCO, les communes et l'EPFR.

- ▶▶ **Conventions d'accord entre les collectivités et l'EPFR**

Il s'agit de redonner toute sa place à l'EPFR dans la mise en œuvre de l'action foncière publique sur le territoire du TCO. Le PLH 3 et le PAFI qui en découle est attaché entre un ensemble de conventions venant fixer les périmètres et moyens d'intervention alloués à l'EPFR au regard des compétences des collectivités délégantes.

- ▶▶ **Instance de gouvernance entre collectivités et EPFR**

Cette instance se présentera sous la forme d'une commission spécifique pour le développement de nouvelles opérations et acquisitions. Son rôle sera d'apporter la vision consolidée des opérations et de leur impact sur le territoire, et enfin de valider et assurer le suivi des acquisitions.

Objectif 18 - Consolider et encadrer l'action foncière publique à l'échelle du territoire

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

Redéfinition du rôle de l'EPFR

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

Conclusion générale de mise en œuvre des Orientations Stratégiques

Ces 6 orientations répondent aux besoins spécifiques du Territoire de la côte Ouest remontés dans le cadre du diagnostic de territoire du PLH 3 et des travaux de la Conférence Intercommunale des attributions.

Si le TCO est responsable de l'élaboration et de l'évaluation du PLH, sa mise en œuvre relève de la responsabilité de tous les acteurs et partenaires de la chaîne de production de l'Habitat :

Les communes : collectivités compétentes en matière de documents d'urbanisme, d'opérations d'aménagement

L'EPFR : pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière locale répondant aux objectifs du PLH3

Les aménageurs / opérateurs : pour la mise en œuvre d'une programmation conforme aux besoins du territoire

L'Etat : responsable de la politique de logement à l'échelle nationale et en charge du financement des politiques publiques de l'Habitat.

Des nouveaux organismes publics : **OPH, OFS, GIP Ecocité.**

.....