

► 3E PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TCO

Livret de synthèse

SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Mars à Octobre 2018

2018



AGENCE D'URBANISME
À LA RÉUNION



SOMMAIRE

LA DÉMARCHE EN QUELQUES MOTS1

QU'EST-CE QU'UN PLH	1
---------------------	---

VERS UN PLH PARTICIPATIF 3

LES OUTILS DE CONCERTATION 4

I. LES DIAGNOSTICS EN MARCHANT 4

OBJECTIF	5
LES ÉTAPES	5
LA PHASE PRÉPARATOIRE	5
LE DIAGNOSTIC	5
SÉQUENCES COURANTES DU DIAGNOSTIC EN MARCHANT	5
LA RESTITUTION	6
LES PARTICIPANTS	6

II. LES AUDITIONS DES GRANDS TÉMOINS 7

OBJECTIF	7
MÉTHODE	7
RESTITUTION	7
PROGRAMME	8
DÉROULÉ	8

III. LES ARÈNES 8

OBJECTIF	8
MÉTHODE	9

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES DIRES D'ACTEURS 10

I. PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET 10

II. RENDRE POSSIBLE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL RECHERCHÉ (PRESCRIT) PAR LE SCOT 15

III. RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL, RENFORCER LA MIXITÉ AU SEIN DES QUARTIERS 17

COMPILATION DES ÉCHANGES AVEC LES ACTEURS 19

À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE 19

À L'ÉCHELLE DU QUARTIER 19

A L'ÉCHELLE DU LOGEMENT 21

ÉVALUATION DU NIVEAU DE PARTICIPATION 23

REMERCIEMENTS 24



LA DÉMARCHE EN QUELQUES MOTS

► Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), document réglementaire de planification, permet aux communautés d'agglomération de définir leur stratégie de programmation en matière d'habitat : parcs public et privé, réhabilitation du parc existant et définition d'objectifs de constructions nouvelles, populations spécifiques, adéquation offre et demande [besoins].

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Le PLH se compose de trois grandes parties :

► **L'élaboration du diagnostic**, permettant l'état des lieux du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat.

► **L'élaboration des orientations** énonçant les objectifs à atteindre et l'ambition du territoire.

► **L'élaboration du programme d'actions** pour la mise en œuvre des orientations sur une période de 6 ans, détaillant :

- le nombre et les types de logements à réaliser par quartier PLH (25 quartiers au total sur le TCO) ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logements ;
- les actions et les opérations de renouvellement urbain ;
- la typologie des logements à construire au regard de l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

L'élaboration du PLH 3 arrive à une période charnière pour le TCO qui trouve sa place dans la gouvernance locale en matière d'habitat. L'EPCI voit ainsi son rôle de pilote renforcé par de nouvelles compétences et responsabilités notamment en matière d'attribution de logement.

Forte de son expérience acquise après déjà deux exercices d'élaboration de PLH, la communauté d'agglomération du TCO souhaite définir sa 3ème et nouvelle feuille de route en matière d'habitat pour les 6 prochaines années. Cette procédure engagée par une nouvelle équipe politique et confiée au bureau d'étude EOHS, devra porter un regard nouveau sur les attentes et le devenir du territoire.

Le nouveau document devra donc intégrer toutes les évolutions réglementaires intervenues depuis 2009 [Loi MOLLE] ainsi que l'ensemble des nouvelles orientations définies par les documents-cadre supérieurs.

Parmi ces documents, on retrouve notamment le SCoT Grenelle, approuvé en mars 2017, construit autour de 3 valeurs :

► **La valeur environnementale** : préserver et valoriser le capital nature,

► **La valeur sociale** : promouvoir un territoire équitable celui, tout à la fois, des proximités et des mobilités,

► **La valeur économique** : intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs.

Ce document fixe le cadre du développement résidentiel du territoire pour les 10 prochaines années.

ARMATURE URBAINE ET ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE

ARMATURE URBAINE

Niveau 1

Coeur d'agglomération

au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 2

Pôles secondaires

au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 3

Villes relais

au moins 30 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 4

Bourgs de proximité

de 20 à 30 logements / ha

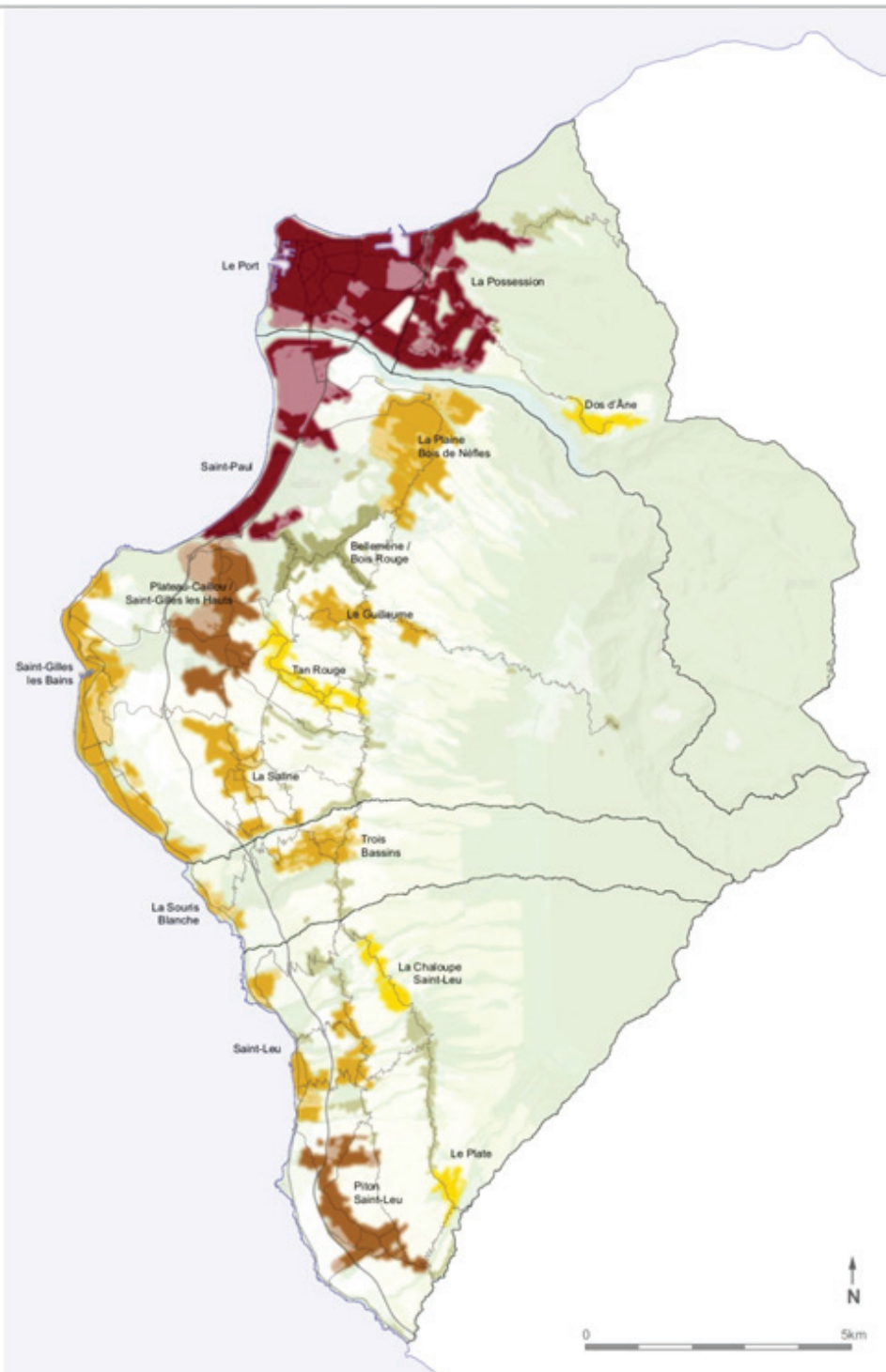
- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

HORS ARMATURE URBAINE

Territoire Ruraux Habités (TRH)

- Bellemène - Bois Rouge de 10 à 30 logements / ha
- Autres TRH de 10 à 20 logements / ha

Sources :
extrait du SAR 2011 approuvé
edit. DBW - TCO



VERS UN PLH PARTICIPATIF

La réussite de la concertation pendant l'élaboration du PLH est un des piliers de l'appropriation du document par l'ensemble des partenaires et de sa mise en œuvre.

Il s'agit donc d'un élément fondamental dans le cadre de l'élaboration du 3ème PLH du TCO. Il a fallu pouvoir mobiliser les différents types d'acteurs et assurer le lien entre eux. Il s'agissait de mobiliser les acteurs publics et les acteurs privés, mais également de faire participer les habitants du TCO.

Ainsi, la démarche participative, pilotée par l'AGORAH, s'est appuyée sur **trois actions** :

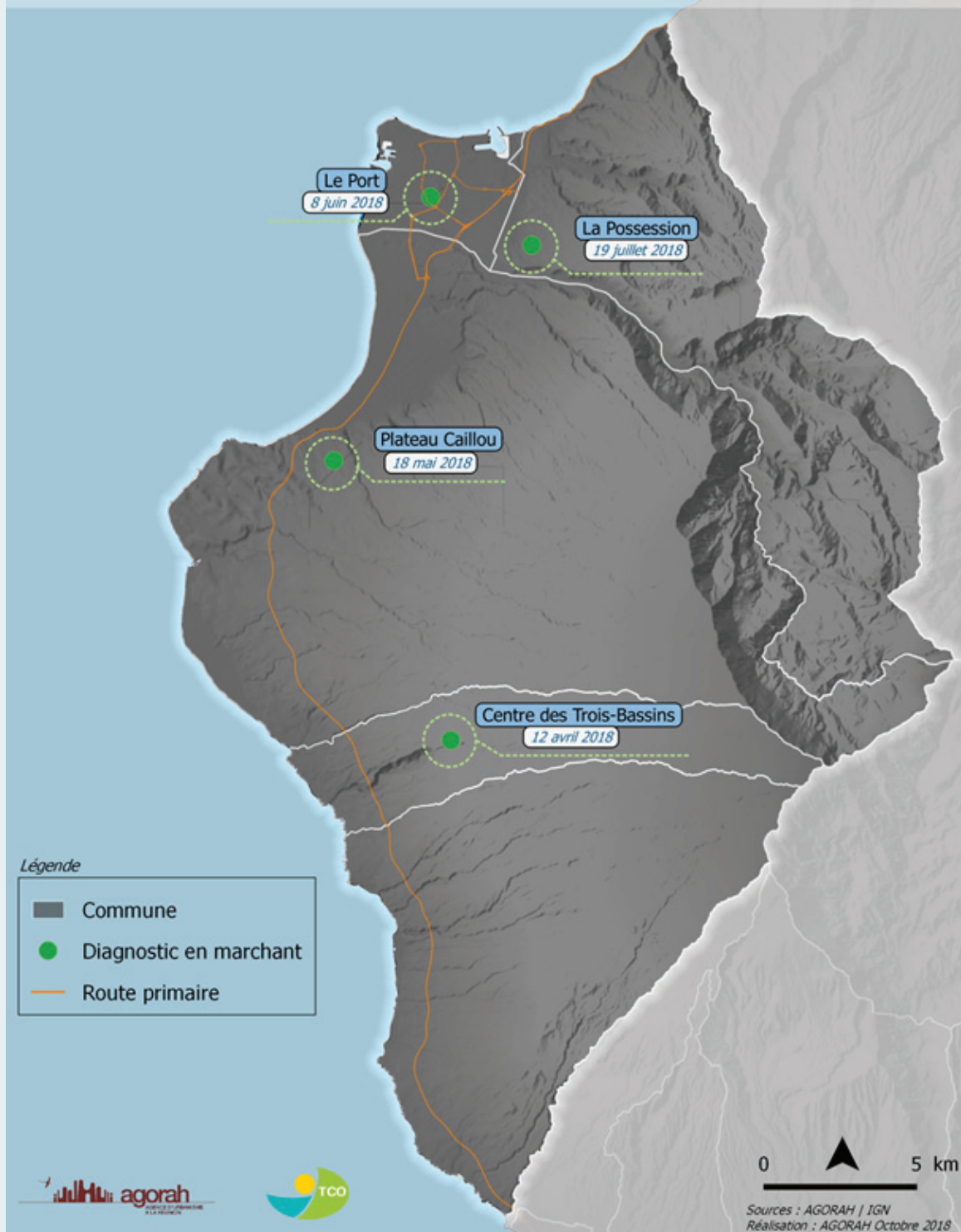
- ▶ 4 diagnostics en marchant,
- ▶ 9 auditions de Grands Témoins,
- ▶ 2 arènes.

Ces événements ont rassemblé un total de 91 personnes composées des élus du TCO et des communes, des représentants communaux, des techniciens et des habitants.



I. LES DIAGNOSTICS EN MARCHANT

Les diagnostics en marchant du PLH sur le Territoire de la Côte Ouest (TCO)



► Objectif

Ces marches exploratoires ont eu pour objectif d'observer et de comprendre les enjeux des quartiers visités, sous le focal principal de l'habitat. En effet, chacun a son expertise et porte un regard différent sur le territoire, qu'il soit élu ou technicien. La volonté de l'intercommunalité à travers cette démarche de concertation a été d'écouter, de prendre en compte et de valoriser ces avis et ces points de vue.

Pendant la visite de site, les participants ont été amenés à repérer, observer, recenser et échanger sur le territoire pour relever et identifier les atouts, faiblesses, problèmes ou enjeux des sites dans le but de compléter l'élaboration du PLH par des dires d'acteurs.

► Les étapes

Méthodologiquement, les diagnostics en marchant ont suivi plusieurs étapes, de l'organisation à l'animation en passant par la réalisation.

La phase préparatoire

En premier lieu, il s'agissait de définir les éléments permettant aux participants de s'exprimer et d'échanger ouvertement dans de bonnes conditions. Pour cela, au préalable il a fallu établir :

- Le périmètre sur lequel portera chaque diagnostic,
- Le parcours de la marche,
- Les thématiques abordées,
- La liste des guides connaissant les quartiers et en mesure d'accompagner et de guider les participants,
- La liste des personnes mobilisées pour avoir un point de vue complet sur le territoire : élus, techniciens des services municipaux, bailleurs / aménageurs, ...,
- La construction des outils appropriés (cartes, livrets...),
- L'organisation logistique (réservation des lieux de réunion, moyen de transport,...),
- La visite préalable des sites.

Le diagnostic

Pour chaque diagnostic, une vingtaine de personnes ont été conviées mêlant à la fois des élus, des techniciens des communes du TCO, des bailleurs/aménageurs, des représentants de la DEAL et

des acteurs de la thématique.

Chaque diagnostic en marchant a suivi le déroulé qui suit :

- **8h30** : Accueil des participants
- **8h45 – 9h00** : Présentation introductive de l'AGORAH
- **9h00 – 11h00** : Marche dans le quartier
- **11h00 – 12h00** : Retour en salle
- Temps de restitution et d'échanges avec les participants,
- Temps dédié au remplissage des carnets d'enquête,
- Clôture de séance.

Séquences courantes du diagnostic en marchant

Pour aider les participants à s'interroger sur les problématiques et les enjeux du quartier, et faire partager leur vision, deux livrets ont été présentés puis remis à chacun. Ces derniers comprenant :

- Une présentation du contexte et de la démarche,
 - Le programme de la demi-journée,
 - Les intervenants,
 - Un carnet d'enquête à compléter et à restituer à la fin de la marche (présentation du participant, grille d'observation, perceptions du quartier à la fin de la marche...).
- Au sein de l'organisation, différentes fonctions sont distribuées :
- Un pilote qui guide le groupe à travers le quartier,
 - Un preneur de notes et rapporteur qui fera état des conclusions,
 - Un "responsable du temps" qui garantit le respect du programme,
 - Un photographe en charge de conserver une trace visuelle des diagnostics.

En fin de marche, tous les participants sont rassemblés pour la mise en commun des réflexions. Le rapporteur a synthétisé les principales idées formulées au fur et à mesure de la marche par les participants.

La restitution

Les propos recueillis font l'objet de la réalisation d'un compte-rendu permettant le classement des idées et des remarques par thématique. Cette retranscription viendra compléter les productions réalisées par le bureau d'études EOHS, tant sur le diagnostic, que les orientations, ou la partie programme d'actions.

Les participants

Les 4 diagnostics en marchant réalisés ont rassemblé 56 personnes : 5 élus, 42 techniciens, 9 bailleurs/aménageurs.



livret D'enquête

3e Programme Local de l'Habitat du

Carnet d'enquête

Ce livret est à compléter par chacun des participants et à remettre en fin de séance aux représentants de l'AGORAH. Si vous souhaitez le récupérer après prise en compte et synthèse de vos observations et remarques, nous vous remercions de bien vouloir nous le signaler par email à l'adresse suivante : saminadin@agorah.com, en nous précisant vos noms et prénoms.

Perception et devenir des quartiers

Ressenti général

Suite à ce diagnostic, quelle image avez-vous des quartiers analysés et plus généralement de la commune de La Possession ?

.....

.....

.....

Sur une échelle de 1 (mauvais) à 5 (excellent), comment qualifieriez-vous l'attractivité résidentielle de la commune de La Possession ?

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐



II. LES AUDITIONS DES GRANDS TÉMOINS

Les auditions des Grands Témoins ont consisté en la réalisation d'entretiens basés sur la vision qu'a un panel d'acteurs de leur territoire, de son organisation et de ses dynamiques d'évolution. La méthode choisie implique une démarche de conduite d'entretiens et de traitements de l'information. C'est une démarche participative, qui permet d'impliquer les acteurs d'un territoire dans les démarches de diagnostic. Le résultat peut être, pour les acteurs, un support concret permettant de mieux s'investir dans ce type de réflexion et de projection sur l'avenir.

Comme les dires des acteurs ne s'arrêtent pas aux constats mais abordent aussi un regard rétrospectif, des perspectives, voire des projets en instance, cette audition devient alors aussi un outil permettant de construire un scénario « tendanciel » de l'organisation du territoire et des activités qui s'y développent.

► Objectif

L'objectif est de recueillir la perception du territoire des différents acteurs auditionnés en les orientant, à travers une grille d'entretien préalablement constituée, sur les thématiques liées au PLH. Les dires d'acteurs ainsi recueillis permettront alors d'enrichir le diagnostic du document de programmation mais également sa phase de définition des orientations, desquelles découlera le plan d'actions à mettre en œuvre au cours des 6 prochaines années que couvre le PLH.

► Méthode

Afin de recueillir le maximum d'informations, la méthodologie se base sur un processus constitué de plusieurs étapes :

1. Déterminer les acteurs les plus représentatifs et diversifiés,
2. Élaborer un guide ouvert d'entretien thématisé,
3. Organiser et réaliser des entretiens avec les acteurs,
4. Traiter l'information : structuration des dires d'acteurs dans des grilles,
5. Analyser les éléments recueillis et caractérisation du fonctionnement et des tendances d'évolutions spatiale et sociale,

6. Restituer l'analyse.

Au final, **9 entretiens** ont pu être menés. Quel que soit le jour de l'entretien et le site, le même déroulé a été suivi.

Pour chaque audition, un accueil convivial de l'enquête et une présentation de la démarche ont été organisés. L'AGORAH a présenté et explicité le déroulement, ainsi que la finalité de cet exercice. Pour aider les participants à s'interroger sur les problématiques et les enjeux du territoire, et faire partager leur vision, un livret a été réalisé et remis à chacun des participants à la suite de l'entretien.

Ce dernier comprend :

- Une présentation du contexte et de la démarche,
- Le programme de l'entretien,
- Les intervenants,
- Un guide d'entretien composé des questions rassemblées par thématiques et posées lors de l'entretien.

En début de chaque entretien, il a été précisé que ce dernier serait remis à la fin de la séance afin de ne pas perturber le bon déroulement de l'interview. Suite à la présentation de la démarche, l'échange débute à travers des questions générales concernant la perception du territoire. Au fil des questions, l'enquête donne son point de vue. À la fin de la discussion, l'animateur fait la synthèse des propos recueillis tout en laissant la parole à l'enquête dans le cas où celui-ci aurait des remarques complémentaires à émettre.

► Restitution

L'objectif de ces auditions est avant tout de recueillir des éléments de diagnostic sur le territoire et ses enjeux, mais surtout une vision prospective quant au développement souhaité. Après la restitution orale des principaux points abordés par le représentant de l'AGORAH, les propos recueillis font l'objet d'un compte-rendu permettant le classement des idées et des remarques par thématique. La retranscription des propos échangés lors des entretiens viendra compléter les productions réalisées par le bureau d'études EOHS, tant sur le diagnostic, que les orientations, ou la partie programme d'actions, tel est l'objet de cette présente restitution.

► Programme

Animation : AGORAH

Organisation des entretiens :

- Un animateur / enquêteur qui a pour rôle de présenter la démarche et les principaux enjeux, de questionner l'enquête et d'animer l'entretien afin que l'ensemble des thématiques soient abordées.
- Un co-animateur / preneur de notes qui assurera la transcription écrite des idées émises par l'enquête lors de l'entretien tout en assurant le bon déroulement de celui-ci dans les limites de temps imparti.

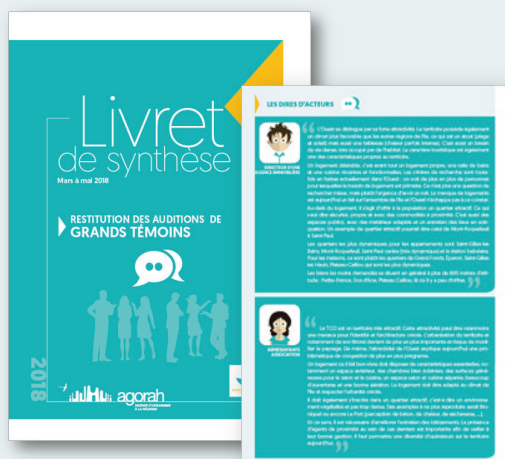
► 9 enquêtés :

- Deux représentants d'associations,
- Un chef d'entreprise,
- Un agent immobilier,
- Deux étudiants,
- Un directeur d'un centre hospitalier,
- Un travailleur social,
- Un retraité.

► Déroulé :

1H00 par entretien :

- 5/10 min : présentation introductive de la démarche et des principaux enjeux
- 45 min : entretien
- 5/10 min : temps de restitution / de débriefing



III. LES ARÈNES

► Objectif :

L'objectif était d'organiser des sessions de réflexion avec les habitants, les élus et les techniciens dans l'optique d'enrichir l'écriture du 3e PLH du TCO.

L'enjeu était de favoriser l'expression, par les différents publics, de leur positionnement [re-maquages, connaissances, souhaits, besoins et attentes] et de leur vision stratégique quant au futur projet intercommunal.

En ce sens, il a été proposé l'organisation de deux ateliers qui se sont déroulés sur deux matinées. Cette organisation a permis de faciliter les échanges et la libre expression.

L'objectif poursuivi a été de favoriser les échanges sur une thématique peu investie durant les événements qui ont ponctué l'élaboration du PLH, à savoir la qualité urbaine et architecturale.

Déroulé :

► Public visé :

- Atelier 1 : les habitants
- Atelier 2 : les élus et techniciens
- Un maximum de 30 à 40 personnes attendues pour chaque atelier

► Horaires et dates :

- Durée : ½ journée (3h30) pour chaque atelier

► Organisation de l'atelier :

- 2 tables par grande famille thématique, soit 4 tablées thématiques au total
- 7 à 10 participants par tablée
- Encadrement par table : un technicien du CAUE ou de l'AGORAH / un rapporteur / un secrétaire

► Déroulé type :

- 08h30 : Accueil des participants
- 08h45 : Ouverture de l'atelier
- 08h45 – 09h30 : Introduction de la séance :

08h45 – 08h50 : Présentation introductive de la démarche (5 min)

- 08h50 – 09h05 : Présentation des grands enjeux du territoire [15 min]
- 09h05 – 09h15 : Présentation du PLH [10 min]
- 09h15 – 09h30 : Explication méthodologique de l'atelier : déroulé, attentes et résultats escomptés [15 min] ;

► 09h30 – 10h45 : Exercices de co-production [1h15]

Répartition des participants autour de 4 tablées

- 09h45 – 10h15 : Travail collectif de partage des idées [45 min]
- 10h15 – 10h45 : Synthèse collective par priorisation des critères pour la restitution finale [30 min]

► 10h45 – 11h45 : Restitution finale et échanges avec la salle [01h00]

► 11h45 – 12h00 : Clôture de l'atelier

L'objectif poursuivi a été de favoriser les échanges sur une thématique souvent abordée dans les réunion de travail du PLH, mais trop large pour pouvoir être suffisamment développée dans ce cadre, à savoir **la qualité urbaine et architecturale**.

En effet, comme constaté dans le cadre des auditions de grands témoins, pour qu'un logement soit qualifié de « **désirable** », celui-ci doit respecter certaines attentes [agencement, ouverture, adaptation par rapport au climat, matériaux de constructions utilisés, ...], qui interroge la manière de construire les logements, en partant des modes de vie et des besoins des habitants.

Néanmoins, un logement de qualité n'est pas suffisant. De manière unanime, les habitants interrogés ont souligné l'importance de l'environnement dans lequel se localise le logement. Le quartier et son fonctionnement a donc autant d'importance que le logement lui-même aux yeux des habitants. Il s'agit donc de proposer des **quartiers attractifs et vivants** [commerces, espaces, verts, voies piétonnes, trottoirs, transports en commun, ...].

Ces dires d'acteurs qui ont été remontés dans le cadre des auditions de grands témoins ne représentent l'avis que d'un nombre très restreint de personnes aujourd'hui [9 enquêtés]. Il s'agissait donc à travers ces ateliers d'investir la thématique de la qualité urbaine et architecturale, à l'échelle du logement et du quartier, avec un nombre plus large d'acteurs.

► Méthode :

En ce sens, l'organisation de ces deux ateliers a permis de croiser les regards entre ceux qui font la ville et ceux qui la vivent afin d'en extraire les potentielles convergences et divergences.

De manière concrète et en vue de faciliter l'expression de chacun des participants, chaque atelier a été ponctué de plusieurs phases.

Phase 1 : contextualisation

Le premier temps de l'atelier a été dédié au rappel du contexte.

Il s'agissait de partir des grands enjeux du territoire [accroissement de la population, étalement urbain et densité, les risques naturels, la préservation des paysages, l'habitat insalubre, ...] afin de rappeler aux participants les défis auxquels se doit de répondre les collectivités.

Par la suite, le lien avec le PLH a été réalisé. En ce sens, il a été explicité de manière très simple en quoi consiste ce document, ce qu'il contient, son importance et son impact concret sur le territoire.

Enfin, il s'agissait d'expliquer ce qui est attendu de cet atelier et la méthodologie de travail proposée.

Cette première étape s'est faite à l'aide d'un support PowerPoint en privilégiant les illustrations afin de mieux territorialiser les grands enjeux évoqués.

Phase 2 : exercice de co-construction

La seconde étape de l'atelier a divisé l'assemblée en plusieurs petits groupes de manière à disposer de 4 sous-groupes. Deux d'entre eux ont travaillé sur la thématique à l'échelle du quartier tandis que les deux autres ont réfléchi à l'échelle du logement. Durant le second atelier, seulement 2 sous-groupes ont été formés, le premier traitant du logement et l'autre du quartier.

Durant ce second temps, à l'aide de l'animateur du sous-groupe et d'illustrations, il a été demandé aux participants d'évoquer, à travers leur vécu ou des exemples qu'ils ont vu ailleurs, leur vision de ce qu'est un logement ou un quartier qu'ils considèrent comme de bons exemples et à contrario comme de mauvais exemples et les critères qui sous-tendent leur choix. Pour faciliter le début des réflexions, une question de départ a été posée par l'animateur :

► **Pour le sous-groupe logement** : Quel a été

le meilleur logement [et le pire] que vous ayez connu ? Pourquoi ?

► **Pour le sous-groupe quartier :** Qu'aimeriez-vous ne faire qu'à pied depuis votre logement ?

L'objectif était ainsi de recueillir, à travers les expériences des participants, les critères qui caractérisent un logement et un quartier qualitatif.

Des photographies de différentes formes urbaines et de quartiers du TCO ont été distribuées à chaque sous-groupe pour permettre une base de discussion.

Le secrétaire du sous-groupe s'est chargé de noter les dires d'acteurs par thématique abordée sur des feuilles cartonnées mise à disposition. Une vingtaine de constats ou d'idées à appliquer ont ainsi émergés de ces échanges dans chaque sous-groupe.

Phase 3 : synthèse collective

Suite à cet exercice en sous-groupes, le dernier temps de l'atelier a été dédié au partage des réflexions. Un rapporteur dans chaque sous-groupe a été désigné afin de présenter à l'ensemble des participants les réflexions qui ont été menées et critères qui ont été listés.

Enfin, il a été demandé aux participants de synthétiser de manière collective leur réflexion. Pour cela, les animateurs de chaque sous-groupe ont affiché l'ensemble des critères répertoriés en les regroupant par thématique similaire.

Les participants ont été munis chacun de 8 gommettes de couleurs et ont été invités à les placer devant les critères qu'ils estimaient les plus importants afin de les hiérarchiser.

Le débat a été ouvert afin d'échanger plus largement sur la thématique aux deux échelles proposées avant la clôture de la matinée...



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AU REGARD DES PRINCIPALES ORIENTATIONS PROPOSÉES PAR LE PLH 3

La synthèse ci-après constitue le fruit de l'ensemble des échanges réalisés dans le cadre des actions de concertation menées entre mars et octobre 2018.

Le plan proposé permet de mettre en avant certaines correspondances entre les grandes orientations qui se dessinent pour le 3e PLH du TCO et les volontés des acteurs. Au-delà de ces correspondances, cela permet également de souligner les enjeux, remontés par l'ensemble des parties prenantes, qu'il s'agira de prendre en compte dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire portée par l'intercommunalité.

Les propos sont ponctués d'encadrés verts qui viennent illustrer le texte de cas concrets et qui mettent en lumière à la fois des bonnes pratiques qui se mettent en place sur le territoire mais aussi des points de vigilance à prendre en compte afin de ne pas dévier vers des aménagements contraires à ce qu'aspire de manière partagée les habitants, les élus et les techniciens.

I. PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET

► 1. POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

A. UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI DOIT S'INSCRIRE DANS LA DURABILITÉ

L'Ouest se distingue par sa forte attractivité tant résidentielle qu'économique et touristique.

Le territoire bénéficie de ce fait d'une image globalement positive grâce notamment aux aménités naturelles qu'il concentre : plages, montagnes, vues sur de Grands Paysages, climat clément, ...

Elus, techniciens et habitants se rejoignent quant à **la nécessité de préserver ces espaces naturels** qui ont tendance à se fragiliser. Tous se disent volontaires pour adopter une vision plus durable du territoire, à sa propre échelle d'actions. Le projet d'éco-cité à l'échelle intercommunale, l'éco-quartier en cours de développement sur la commune de La Possession, sont en ce sens de bons exemples de cette volonté de s'orienter vers un aménagement plus respectueux de l'environnement.



Au-delà de la création de ces nouveaux espaces, il s'agira également de se pencher sur les quartiers d'ores et déjà existants. Il est impératif de poursuivre les efforts mais également de **travailler sur la couture urbaine entre les nouveaux projets et le reste du territoire**. Sur Plateau-Caillou, il est ainsi prévu une campagne de communication au sein du quartier existant, afin d'informer la population sur le développement de leur quartier et des actions mises en œuvre [rénovation des espaces publics réalisation de nouveaux équipements, ...] mais aussi de son extension à travers le projet « Savane des Tamarins ».

À l'échelle des quartiers, la végétalisation participe de plus en plus à leur attractivité. Les habitants y sont davantage sensibles autant pour une question d'esthétisme que de confort lors des déplacements piétons ou tout simplement afin de marquer des temps d'arrêts dans l'espace public en profitant d'un ombrage naturel.

La construction de logements collectifs au niveau des centres urbains nécessite une réflexion afin de proposer aux habitants de ces logements les atouts de la traditionnelle maison individuelle avec jardin encore prisée. Pour cela, plusieurs opérations se sont dotées de **jardins collectifs** permettant aux habitants de continuer à jardiner et à cultiver leur propre potager. Les habitants confirment que ce **lien à la terre doit être préservé**. L'espace public doit ainsi proposer des solutions pour ramener de la nature en ville et ainsi **éviter une densité perçue trop importante qui pourrait nuire à la qualité de vie dans les quartiers**.



La végétalisation des espaces publics

L'exemple de « La Promenade des Banians » à La Possession

Située au centre du projet Cœur de ville de La Possession, la « Promenade des Banians » a été inaugurée deux fois, d'abord avec la population et à nouveau 3 jours après avec le Secrétaire d'État à l'Écologie. Cette voie piétonne a bénéficié d'une végétalisation importante mais également d'une mise en valeur de ce qui a été conservé.

Sur l'ensemble de la zone, il y a eu une vraie volonté de préserver les espaces végétaux existants. On retrouve ainsi plusieurs arbres fruitiers tels que des manguiers ainsi que des palmiers royaux. Ces derniers ont été conservés pendant la construction et tous les arbres ont été protégés.

Suite à leur installation, les habitants des logements collectifs à proximité ont végétalisé leur terrasse et à l'intérieur de la résidence, on retrouve un jardin collectif qui a déjà été investi par les familles [plantation de manioc, de piments et de bringelles]. De petites cours privées ont également été plantées et conservées par l'aménageur. Dans l'ensemble, la population s'est donc bien appropriée la résidence. Un suivi est assuré par l'opérateur, pour faire remonter au promoteur les dysfonctionnements. Des composteurs ont également été disposés et un référent unique sera mis en place pour le bon entretien de ces bacs.



La reconquête et la revalorisation des fronts de mer font également l'objet de plusieurs projets de territoire à l'échelle des communes. On peut notamment citer le projet de la ZAC Portes de l'Océan sur la commune du Port ou encore les réflexions en cours sur le littoral de Trois-Bassins. Autant de projets qui souhaitent permettre aux habitants de se réapproprier des espaces longtemps délaissés. Sur ces deux communes, l'enjeu est également de changer l'image de leur territoire en faveur d'une plus grande attractivité en mettant en avant des atouts encore peu valorisés aujourd'hui.

De même, des projets prennent forme afin de **revaloriser les liens entre le littoral et les Hauts**, notamment à travers le projet de Portes du Parc National, dont plusieurs communes du TCO sont concernées. Un travail sur les sentiers pédestres est également en cours sur certaines communes afin de valoriser les sentiers informels et ainsi inciter le recours aux déplacements doux comme alternatives à la voiture.

Sur la commune de La Possession, la volonté est de prendre en compte les sentiers dans les programmes d'aménagement sur l'ensemble de la commune. L'idée est d'en conserver quelques-uns et de les valoriser. Sur tout le territoire et notamment sur le quartier de Moulin Joli, il s'agit de **remettre au goût du jour des sentiers informels et de les ouvrir à la population**.



B. LES DEPLACEMENTS : UNE PROBLEMATIQUE CENTRALE

Dans cette quête d'un territoire durable, il semble de manière unanime, que **les déplacements soient une problématique à enjeux sur le TCO**. La forte attractivité économique du territoire induit des déplacements pendulaires importants vers l'intercommunalité, ce qui impacte encore plus qu'auparavant **la stratégie résidentielle des ménages**. Dès lors, le lien entre les logiques d'emploi et de logement se fait de plus en plus étroit et constituent des problématiques qui devront être traitées de manière concomitantes.

D'une part, il s'agit de **faciliter les déplacements motorisés et notamment en voiture**. Élus, techniciens et habitants dénoncent des voies de circulation inadaptées, notamment sur les mi-pentes et les hauts, et des congestions qui empirent sur le littoral.

Les différents projets d'aménagement en cours sur la commune de Trois-Bassins afin d'augmenter son parc de logements sociaux se confrontent ainsi à des voies trop étroites et une absence de trottoirs, incompatibles à des flux de déplacements motorisés et doux plus importants amenés par les logements supplémentaires qui seront créés.

On retrouve cette même difficulté sur la commune de La Possession, notamment au niveau du Chemin Boeuf Mort. En raison d'un mode d'urbanisation basé sur la création de lotissements au fur et à mesure des opportunités foncières, il n'y a pas eu de réelle anticipation en faveur de l'aménagement global du quartier. Ce qui rend aujourd'hui complexe les tentatives de rattrapage pour récupérer du foncier et réaliser les aménagements publics nécessaires.



Le réaménagement des voies : un enjeu de sécurité en faveur des déplacements doux

L'exemple de Trois-Bassins

Plusieurs voies communales ont d'ores et déjà été identifiées par les services communaux comme prioritaires afin de bénéficier d'un réaménagement comme par exemple le Chemin des Barrières sur Trois-Bassins. Cette voie accuse aujourd'hui une absence de trottoirs et de stationnements obligeant la population à recourir aux stationnements sauvages le long de la voie, ce qui rend particulièrement dangereux les déplacements piétons. D'autant plus que la marche à pied est très pratiquée sur le territoire et fait partie du mode de vie de la population.

D'autre part, il s'agit d'**inciter la population à utiliser des moyens de déplacements alternatifs** à la voiture individuelle et de conforter ces habitudes. En ce sens, si pour les déplacements piétons la problématique est davantage liée à un manque de sécurisation des voies, en ce qui concerne les transports en commun, il semble que l'offre soit aujourd'hui insuffisante afin que ce mode de transport soit réellement concurrentiel face à la voiture individuelle.

La desserte des mi-pentes et des hauts par les transports en commun reste insatisfaisante pour les habitants. Cela a un impact direct sur l'utilisation de la voiture qui est ainsi plus importante. La règle d'une place de stationnement par logement est remise en cause dans ces secteurs qui ne semble pas cohérente avec la réalité du territoire.

Des discussions entre habitants, techniciens et élus, il en ressort qu'il serait plus pertinent de **proposer au moins 1,5 place de parking dans les quartiers éloignés des centres urbains** et bien souvent monofonctionnels rendant quasi-obligatoire les déplacements en voiture.

C. DES QUARTIERS QUALITATIFS ADAPTES AUX USAGERS ET AUX USAGES

Au-delà du logement, il s'agit d'offrir à la population un quartier attractif. Cette notion renvoie à plusieurs critères pour les habitants tels qu'un **quartier sécurisé, propre, végétalisé et avec des commodités à proximité**. C'est aussi des espaces publics de qualité, avec des matériaux adaptés et un entretien des lieux en adéquation.

Il s'agit de **remédier à la mono-fonctionnalité de nombreux quartiers**, en s'assurant de la création d'une centralité en leur sein avec quelques commerces et services de proximité.

Il est important d'encourager l'implantation de commerces et de services dans les quartiers et de les accompagner au mieux pour s'assurer de leur présence durable. Au-delà du service rendu par leur activité, les commerces et services de proximité favorisent les rencontres entre les habitants. Cela permet aussi de réduire l'utilisation des véhicules individuels en faveur des déplacements doux et notamment piétons.

Les commerces ambulants peuvent également se révéler être une alternative ou une bonne complémentarité aux commerces implantés dans les quartiers. Hors, ces types de commerces ont tendance à disparaître avec le temps, ce qui est regretté par les habitants. Là encore, un accompagnement spécifique pourrait être mis en place afin de favoriser ce type de commerce.



Les notions de vivre-ensemble et de lien social apparaissent comme primordiales aux yeux des habitants.

En ce sens, les espaces publics favorisent les rencontres et donc sont le support à privilégier afin de **recréer de la vie de quartier**. Ces derniers ont un rôle de premier ordre à joué dans le renforcement de ces notions clés qui participent directement à la qualité de vie d'un quartier. Pour cela, il s'agit de proposer des espaces adaptés aux habitants et capables d'évoluer en même temps que leur mode de vie.

Face au temps long de l'aménagement, et afin de proposer à la population des solutions provisoires, **le recours aux aménagements éphémères** peut être une solution intéressante. De par leur flexibilité et leur rapide mise en place, ces derniers permettent d'animer l'espace public voire même parfois d'embellir des espaces en chantier. Couplés à la sphère culturelle, les aménagements éphémères peuvent alors être le support de spectacle urbain favorisant l'appropriation de l'espace public par les habitants.

La végétalisation des espaces publics doit faire l'objet d'une réflexion globale. Tous s'accordent sur l'importance de disposer d'espaces végétalisés de par leur impact esthétique et fonctionnel (ombrage naturel, espaces de respiration, ...) en faveur, là encore d'une meilleure appropriation de ces derniers par la population.

Au-delà des aménagements à réaliser en faveur de l'espace public, il faudra répondre à la question de leur bonne gestion et entretien. Il s'agit à la fois de **s'assurer de la bonne qualité des espaces aménagés et d'une gestion appropriée, mais également de responsabiliser les usagers afin d'éviter leur dégradation.**

Face à ces problématiques d'entretien, de gestion et d'animation du quartier, il est important de noter la place essentielle qu'occupe **les associations, les conseils de quartier et citoyens ou encore les conseils locaux de développement**. Ces derniers ont un vrai rôle à jouer en faveur de la cohésion sociale à l'échelle du quartier.



Le centre de Plateau-Caillou : entre extension et requalification

Le centre du quartier de Plateau-Caillou voit une grande partie de son périmètre classé en tant que Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Il y a ici un vrai enjeu de diversification de l'offre de logements et de requalification des espaces publics adaptés (jeux pour enfants) mais également d'animation. Ce classement permet

de bénéficier de subventions pour la requalification d'espaces publics structurants à hauteur de 80%.

Concernant la gestion des espaces publics, ce qui peut être expérimenté et fonctionner c'est de créer des associations d'habitants, de les former afin que demain, ce soit elles qui aient la charge de l'entretien. Dans les futurs marchés, des clauses d'insertion seront également prévues.



Il faut aussi prendre en compte, dans les futurs aménagements, les usages et l'appropriation des habitants de leur quartier. Il y a un réel engagement du tissu associatif et des équipes de contrat de ville qui se sont impliqués dans les projets urbains des quartiers et qui ont été à l'origine de plusieurs équipements sur Plateau-Caillou.

Les habitants sont en demande d'une participation plus active à la vie de leur quartier.

Il s'agit de favoriser leur participation dans les projets d'aménagement et ce, le plus en amont possible. Les outils de concertation sont nombreux et se démocratisent grâce au numérique et facilitent l'expression des citoyens.

La concertation doit néanmoins aboutir sur des actions concrètes et une réelle prise en compte de la parole des habitants, ce qui permet également d'établir un lien de confiance entre l'institution et la population.

► 2. POUR DES LOGEMENTS DE QUALITÉ DANS LE PRIVÉ COMME DANS LE SOCIAL

A. DES LOGEMENTS FONCTIONNELS ET ADAPTÉS

La nécessité de proposer des logements pratiques et adaptés à la population a été une demande forte et partagée par les habitants, les élus et les techniciens.

En ce sens, **des critères indispensables** ont été remontés par les habitants et les techniciens :

- Disposer d'espaces de rangement en nombre suffisant,
- adapter la salle de bain aux modes de vie actuelle (une douche plutôt qu'une baignoire, des toilettes séparées, une ouverture pour l'aération, ...),
- apporter une attention particulière sur les

pièces de vie et le trio cuisine/salon/varangue considérés par les habitants comme les pièces les plus importantes dans un logement,

- proposer des chambres suffisamment spacieuses et des hauteurs sous-plafonds confortables,
- bénéficier d'une bonne isolation sonore, ...

Autant de critères qui doivent être considérés lors de la conception des logements afin de s'assurer que ces derniers répondent aux besoins des ménages.

Il est également primordial de prévoir un **espace dédié faisant office de salle à manger**. Si les logements récents adoptent davantage une cuisine ouverte sur le séjour, cela ne doit pas effacer cet espace, notamment dans les petites typologies.

La varangue constitue un espace auquel les habitants sont particulièrement attachés. Perçue comme un espace de détente, de verdure voire faisant office de salle à manger, la varangue demande un aménagement particulier afin de pouvoir s'adapter aux différentes fonctions qui lui sont attribuées.



Cuisiner sur la varangue : interdiction ou adaptation ?

Les habitudes des habitants font également parfois de la varangue l'endroit où l'on cuisine. Cette pratique n'est pas sans posée problème et peut entre autre être vectrice de nuisances, en raison d'un aménagement de la varangue qui n'a pas été pensé pour cette pratique.

Cela peut alors se traduire par des interdictions, notamment en collectif. On pourrait toutefois imaginer proposer aux habitants des espaces d'appoint aménagés sur la varangue permettant de poursuivre cette pratique tout en limitant les nuisances, à l'image de certains hôtels du territoire qui proposent des kitchenettes sur les terrasses.

Comme à l'échelle du quartier, **la végétalisation des espaces communs** des résidences participe à leur embellissement général. Cela peut également se traduire par la création d'un espace collectif végétalisé au sein du groupe de logements, favorisant ainsi les rencontres entre résidents.

Des formes d'habiter alternatives se développent et doivent être prises en compte, d'autant plus qu'à l'image de la colocation ou de l'habitat participatif, cela favorise le vivre-ensemble

et libère des logements. Néanmoins ces nouvelles formes nécessitent une réflexion en amont des projets d'aménagement, voire des expérimentations, afin de leur offrir des espaces dédiés et adaptés.

En parallèle, il s'agit également de permettre au logement plus traditionnel d'évoluer en fonction des ménages. **La modularité du logement** peut ainsi favoriser un parcours résidentiel plus fluide sans avoir recours à des aménagements lourds. Permettre de transformer une chambre de grande taille en deux chambres pouvant accueillir des enfants peut ainsi se matérialiser par le biais de cloisons modulables par exemple.

Le stationnement nécessite des réponses à plusieurs niveaux. Comme précisé précédemment, le nombre de places en logements collectifs est d'une manière générale jugé insuffisant par les habitants. Outre cette problématique du nombre, il existe également **un rejet des parkings sous-sol** bien souvent inoccupés par les résidents. Le sentiment d'insécurité associé à ce type d'infrastructures force ainsi les habitants à recourir au stationnement au plus près de leur logement afin d'éviter les incivilités potentielles. Face à cela, **d'autres formes de parkings pourraient être privilégiées.** Les parkings semi-enterrés semblent être une bonne alternative en raison du même type de fonctionnement bien que plus éclairés et visibles favorisant la confiance des résidents.

Offrir un **environnement sécurisé** à chacun des habitants est également primordial. Que ce soit un sentiment ou qu'elle se traduise par des faits concrets, l'insécurité nuit particulièrement à la qualité de vie. Elle dégrade les espaces communs et la cohésion sociale entre résidents et incite finalement au repli et à l'individualisme. Afin de contrer ce phénomène, il est donc important de prendre les mesures appropriées, **la présence d'un concierge** ou d'un gardien peut être bénéfique, bien que pouvant peser sur les charges. La présence d'espaces collectifs à l'intérieur des résidences ou d'une **association de résidents** peut également favoriser les interactions entre habitants et ainsi développer des liens de confiance entre eux.

B. ALLIER CONSTRUCTION ET CONCEPTION DE QUALITE ET GESTION FACILITEE

Le caractère insulaire et tropical du territoire impacte directement les modes d'habiter et de concevoir les logements. En ce sens, il est impératif de prendre en compte le climat



particulier de l'île dans la manière de construire.

Chaleur, ensoleillement important et fortes pluies obligent l'utilisation de matériaux capables de résister à ces phénomènes tout en garantissant le confort des résidents. Les normes réglementaires permettent aujourd'hui de donner un cadre qui doit être respecté par les bâtisseurs. Néanmoins, il s'agit **d'innover et de conjuguer confort et esthétique**, afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Au-delà de la construction, **la gestion et l'entretien des logements**, notamment collectifs et sociaux, doivent être mieux pensés et ce, en amont du projet. Il existe aujourd'hui trop de problèmes avec des lotissements vieillissants et parfois dans des situations d'insalubrité. En ce sens, l'importance d'agents de proximité ou de concierges au sein des lotissements a été soulignée, permettant ainsi de faire le lien entre les résidents et le gestionnaire.

Afin de ne pas impacter à la hausse les charges pesant sur les résidents, **l'entretien des espaces communs et végétalisés peut être le fruit d'une entente entre les habitants**. Par le biais d'une charte par exemple, co-signée par l'ensemble des résidents, ces derniers pourraient se répartir les tâches à effectuer à tour de rôle. C'est également un bon moyen de responsabiliser les résidents vis-à-vis de ces espaces et ainsi éviter les dégradations.

II. RENDRE POSSIBLE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL RECHERCHÉ (PRESCRIT) PAR LE SCOT

► 1. POUR UNE REPARTITION PLUS HOMOGÈNE DE L'OFFRE ET EN ADEQUATION AVEC L'IDENTITÉ DES TERRITOIRES

De manière indéniable, le marché immobilier sur le TCO est soumis à une tension particulièrement forte. Cela est constaté à la fois par les élus et les techniciens des collectivités, les promoteurs privés mais aussi par les habitants qui éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement qui correspond à leurs besoins.

Ce constat partagé reste néanmoins à nuancer selon les secteurs. Si plusieurs quartiers attractifs peuvent être identifiés et souffrent d'une offre sous-dimensionnée par rapport à la demande, d'autres quartiers accusent une attractivité bien moindre. En ce sens, il apparaît que le facteur n°1 de choix d'un bien est sa localisation et c'est aussi ce qui détermine son prix.

L'objectif fixé par le PLH 2019-2025, d'environ 1 800 nouveaux logements à produire par an, s'attellera donc à contrebalancer cette tendance afin d'offrir un parcours résidentiel satisfaisant à l'ensemble de la population et ce, de manière mieux répartie sur le territoire.



Quartiers attractifs et quartiers en déprise: vision d'un agent immobilier

Les quartiers les plus dynamiques pour les appartements sont Saint-Gilles-les-Bains, Mont-Roquefeuil, Saint-Paul centre et la station balnéaire. Pour les maisons, ce sont plutôt les quartiers de Grand Fond, Éperon, Saint-Gilles les Hauts, Plateau-Caillou qui sont les plus dynamiques. Les biens les moins demandés se situent en général à plus de 800 mètres d'altitude : Petite-France, Dos d'Âne, là où il y a également peu d'offres.

Au-delà d'une volonté de créer davantage de logements sur le territoire, il s'agira également de les positionner au bon endroit et notamment **en respectant l'armature urbaine prescrite au SCOT du TCO** (cf. cartographie de l'armature urbaine, page 4). En ce sens, la localisation n'est pas sans incidence sur la manière de construire. Les densités minimales à atteindre incitent à une densification plus intense des quartiers souvent mal perçue par les habitants.



Une classification du quartier de Pichette qui interroge

Les acteurs s'interrogent sur le classement du quartier de Pichette dans le cadre du SAR de 2011, sur la commune de La Possession, au sein du cœur d'agglomération, imposant une densité minimale de 50 logements/ha. En effet, au vu du caractère pavillonnaire du secteur, imposer une densité aussi importante semble difficile à atteindre sans porter préjudice à l'identité même du quartier. Le TCO avait par ailleurs proposé une modification dans le SCoT 2017-2027, mais celle-ci a été considérée comme incompatible avec le SAR.

Néanmoins, la densité n'est pas toujours synonyme de verticalité et il s'agira de « jouer » sur les formes urbaines afin de respecter les densités de logements minimales imposées par quartier tout en favorisant une densité perçue en accord avec un cadre de vie de qualité et l'identité de chaque territoire.

► 2. POUR UN CHANGEMENT D'IMAGE DE LA VILLE DU PORT

Le défi du Port est avant tout d'amorcer un changement d'image de son territoire. En effet, la commune souffre toujours d'une perception négative, et notamment d'insécurité, qui affecte son développement. La volonté de diversification du parc de logements, aujourd'hui composé de 60% de logements sociaux, reste impactée par cette image qui freine les promoteurs privés à se lancer dans la production de logements libres.

L'objectif de la commune est donc de se défaire de cette image afin de **capter de nouvelles populations** et notamment celles actives, venant chaque jour travailler dans les zones économiques du Port. Ce sont en effet 20 000 véhicules par jour qui entrent sur le territoire et qui repartent le soir. Il s'agit de capter cette population en lui donnant envie d'habiter au Port. L'amélioration de l'image de la commune induira par une suite logique, un engouement à fréquenter le territoire.

L'objectif de la ville depuis une vingtaine d'années est donc de retravailler sur le foncier de son cœur de ville et de proposer différentes opérations de diversification.



La ZAC Mascareignes : un enjeu de diversification pour la commune du Port

Sur la ZAC Mascareignes, constituant l'une des dernières réserves foncières importantes de la commune, l'enjeu en faveur d'une plus grande diversification en matière de logement est fort. Pour cela, 3 « foyers de valorisation » ont été identifiés au sein du projet, constituant des secteurs où la commune souhaite encourager la réalisation d'habitats qualitatifs plutôt individuels et libres. Dans une volonté d'ouvrir la ville vers son port Ouest, les constructions seront orientées vers celui-ci.

Les opérations déjà réalisées sur la ZAC Mascareignes permettent également de démontrer le potentiel de la commune du Port en matière d'attrait pour l'accueil de nouvelles populations, avec une commercialisation rapide. Ces dernières illustrent également la diversité des produits et la place donnée à l'accession « aidée » dans des programmes mixtes.

Pour les acteurs, la redynamisation du Port passera surtout par le fait de conforter l'existant en priorisant certains domaines d'actions, tels que la sécurité, la mobilité, l'offre commerciale et de services, les espaces publics et surtout une offre en logements diversifiées.

En effet, l'exemple de la ZAC Mail de l'Océan est assez parlant. Mise à part les deux opérations réalisées, Flores et Malacca, la commune connaît des difficultés à commercialiser les autres parcelles de la ZAC du fait d'un cahier des charges en faveur de la construction de logements intermédiaires. Les promoteurs restent relativement réticents par rapport à la ZAC et ce, notamment en raison de la difficulté d'accès à la zone et à la proximité de la gare routière, susceptible de générer des nuisances urbaines.

Paradoxalement, les quelques opérations de logements collectifs privés présentes sur la commune sont très bien commercialisées, si bien qu'on observe une offre saturée en matière de logements locatifs privés.



La commune du Port : construire la ville sur la ville

L'exemple de la NPNRU Ariste Bolon

Le périmètre du quartier qui bénéficiera de la requalification dans le cadre du NPNRU a été élargi pour inclure les opérations « Rico CARPAYE » de la SEMADER et « Emile ZOLA » de la SIDR. L'idée était de pouvoir traiter la rue dans sa globalité, pour pouvoir requalifier l'ensemble de l'avenue y compris le traitement des pieds d'immeubles et de toute la façade commerciale notamment sur l'opération Rico CARPAYE.

L'objectif du projet est la requalification de tout le quartier, les voiries, les équipements, les espaces publics et un volet logement très important puisque sur l'ensemble du périmètre, on dénombre à peu près 2 000 logements avec pour moitié du logement individuel et pour l'autre moitié des logements collectifs.

Il s'agira de prendre en compte un élément de complexité en lien avec les 600 démolitions potentielles et les règles définies de par l'ANRU qui imposerait à la commune de ne pas reconstruire de LLS sur site NPNRU, ni en QPV, ni même sur le périmètre communal.

La question de la diversification se pose clairement sur le périmètre NPNRU à travers la problématique du relogement. La durée de convention ANRU est de 5 ans. Durant cette période, il faut donc réaliser les démolitions, requalifier les espaces publics et les rendre attractifs, créer des équipements et ensuite faire venir des particuliers, des opérateurs et des privés pour reconstruire du logement sur le quartier, dans un contexte assez concurrentiel par rapport aux communes voisines, avec beaucoup d'opérations en cours et prévoyant aussi une offre intermédiaire.

III. RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL, RENFORCER LA MIXITÉ AU SEIN DES QUARTIERS

► 1. POUR DES LOGEMENTS SOCIAUX EN NOMBRE SUFFISANT ET UNE VÉRITABLE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

On estime à 7 861 le nombre de ménages demandeurs d'un logement social sur le TCO, dont 45% sur Saint-Paul, 21% au Port, 20% à La Possession, 12% à Saint-Leu et 2% à Trois-Bassins.

Face à ces chiffres, si tous s'accordent sur la nécessité de développer davantage de logements sociaux sur le territoire afin de proposer des logements adaptés à toute la population et en faveur d'une meilleure mixité sociale, cette dernière notion n'en demeure pas moins controversée.

En effet, **la mixité sociale reste pour beaucoup connotée à des problématiques d'insécurité et de nuisances**. La construction et l'entretien des logements soulèvent également de fortes interrogations et le choix des formes urbaines et des matériaux questionnent.

Unaniment, **les habitants refusent les opérations trop importantes de logements sociaux sur un même quartier**. L'idée d'une « dilution » de ces logements par le biais de petites

opérations garantirait une intégration facilitée de la population nouvelle à leur environnement et pourrait permettre une meilleure acceptation de la part des habitants du quartier.

La répartition des logements sociaux sur le territoire reste aujourd'hui déséquilibré et globalement en deçà des objectifs fixés par le PLH 2. Ainsi, seule La Possession a atteint récemment la part de 25% de logements sociaux sur son territoire. Vient ensuite Saint-Paul avec 12%, Saint-Leu 9% et enfin Trois-Bassins avec 5%.

La commune du Port est un cas particulier puisque son parc de logements est composé majoritairement de logements sociaux à près de 60%. À l'inverse des autres communes, l'objectif sur ce territoire est donc de diminuer ce taux en faveur de la construction de logements libres.

Du côté des élus et techniciens, favoriser une véritable mixité sociale doit **aller plus loin que le fait de simplement construire des logements sociaux à proximité de logements libres**. Il faut donc réfléchir la mixité sociale à des échelles pertinentes, celle de l'îlot par exemple, comme proposé sur le Cœur de Ville de La Possession, tout en s'assurant, à l'échelle du quartier, de **retrouver les éléments indispensables à l'émergence d'un « vivre ensemble »** tels que des espaces de rencontre et des équipements au sein de l'espace public et ainsi faciliter la cohabitation.

► 2. POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

La dynamique de construction de logements en LES, déjà au ralenti depuis quelques années, permettant l'accession à la propriété pour les ménages à faibles revenus, s'est vue stoppée suite à l'adoption de la Loi de Finance 2018. À La Réunion, l'entrée en vigueur a été retardée jusqu'en 2019.

Les circonstances actuelles amènent à se poser la question des alternatives possibles. Pour un LES de type T4, la suppression de l'APL suppose une **perte de 30 000 € de financement par logement**, soit un montant trop élevé à supporter par les familles.

Cela peut alors passer par un changement de produit à proposer aux familles. La DEAL a ainsi précisé que sur la RHI du Plate à Saint-Leu, l'option choisie est de **proposer un logement social à la location** faute d'alternative à ce jour. Ce changement, du point de vue des familles, n'est toutefois pas anodin. En effet, par le biais

du LES, les familles devaient prétendre à devenir propriétaires. Un changement de produit entraînerait non plus l'accès à la propriété mais la location du logement, ce qui dans les mentalités constitue une différence importante et difficilement acceptable.

Autre problématique, le dimensionnement des VRD étant réalisé pour des LES, un changement de produit entraînera des modifications dans l'aménagement, induisant des coûts supplémentaires.

Une réflexion sur la mise en place de la location-vente a été partagée avec le groupe. Cela pourrait être effectivement une solution envisageable à condition néanmoins que les familles aient les moyens de financer un tel projet à la fin du bail de location.

► 3. POUR DES LOGEMENTS ADAPTES A TOUS LES PUBLICS

Le TCO compte plus de 43 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans sur son territoire, soit 20% de sa population. Ces derniers nécessitent des besoins spécifiques en matière de logements.

Les étudiants, principalement présents sur le cœur d'agglomération du Port en raison des établissements supérieurs qui s'y sont implantés [Ecole d'Architecture, Ecoles des Beaux-Arts, ...] sont par exemple à la recherche de **logements de petite taille aux loyers contenus et à proximité de leur établissement scolaire**. En ce sens, l'opération Malacca a permis d'implanter une résidence étudiante sur le territoire du Port qui permet aujourd'hui de répondre à une partie des besoins. Cette résidence est appréciée des étudiants malgré quelques dysfonctionnements [ascenseur souvent en panne, salle commune fermée, insécurité aux abords de la résidence, parkings sous-sol vandalisé, ...]. Au vu de la demande l'offre reste toutefois insuffisante.

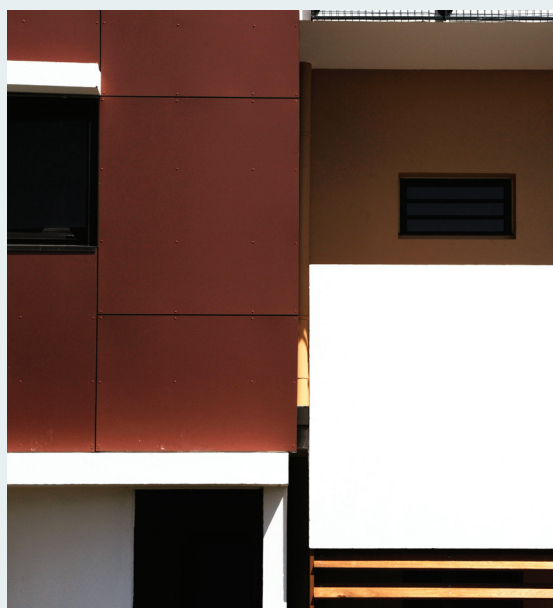
Outre les étudiants, on retrouve également de jeunes actifs à la recherche de petites typologies de logement [T1/T2 le plus généralement]. D'une manière générale, ce sont d'ailleurs des typologies de plus en plus demandées et qu'il s'agira de satisfaire afin d'assurer le parcours résidentiel de ces ménages.

Enfin, on retrouve, parmi cette population, **des jeunes en difficulté. Aucune offre d'hébergement n'existe en adéquation avec leur situation**. Il s'agira donc de développer cette offre et notamment à destination des adolescents violents qui nécessitent des structures spécialisées afin de les prendre en charge et de les accompagner.

La progression de la durée de vie permet d'observer une population âgée de 60 ans et + qui augmente d'année en année. Sur le TCO se sont près de 30 000 personnes qui entrent aujourd'hui dans cette catégorie, soit 13,4% des habitants de l'EPCI. Les prévisions indiquent que cette part devrait poursuivre cette croissance et atteindre plus de 20% de la population en 2040.

Face à cette **augmentation du nombre de seniors**, plusieurs problématiques en matière de logements se posent. Le **manque de structures d'hébergement** se fait d'ores et déjà ressentir sur le territoire. En ce sens, une structuration des établissements de personnes âgées pourrait être mise en place afin d'anticiper le manque dans les dix années à venir.

On observe également **un phénomène de sous-occupation des logements** par les personnes âgées suite au départ des enfants. Si certaines d'entre elles désirent changer de logement pour des typologies plus petites et plus adaptées à leur situation, d'autres souhaitent y rester. Dans ce cas, il est envisagé la mise en **application d'un système de sous-location** à travers lequel la personne âgée accueille un jeune chez elle, en échange de services rendus.



COMPILATION DES ÉCHANGES AVEC LES ACTEURS

Au fil des réunions de concertation réalisées, des propositions d'objectifs et d'actions ont été émises que ce soit par les habitants, les techniciens et les élus. Ces dernières se retrouvent au sein des différents documents de synthèse rédigés suite aux événements.

Néanmoins, au vu de la richesse des propositions, ce document de synthèse propose de les rassembler tout en les décomposant selon leur échelle d'actions à savoir le territoire, le quartier et le logement.

À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

- ▶ Préserver les paysages et les atouts touristiques du territoire.
- ▶ Augmenter le nombre de logements afin de faire face à la pénurie actuelle.
- ▶ Lutter contre le manque de foncier et des prix trop élevés.
- ▶ Maîtriser la densité de logements.
- ▶ Éviter les concentrations de logements sociaux sur une même opération.
- ▶ Améliorer la desserte en transports collectifs notamment sur les mi-pentes et les hauts.
- ▶ Assurer un développement homogène sur l'ensemble du territoire.
- ▶ Mettre en place une véritable stratégie de développement en faveur des Hauts.
- ▶ Développer des structures spécialisées pour les personnes âgées, les adolescents violents et les SDF.
- ▶ Travailler en partenariat avec les autres bassins de vie en faveur d'un développement cohérent de La Réunion.
- ▶ Faciliter les parcours résidentiels.
- ▶ Associer les habitants aux projets d'aménagement.
- ▶ Retrouver un équilibre dans l'attractivité.
- ▶ Poursuivre le développement d'animations et d'activités de loisirs.
- ▶ Préserver l'architecture créole.
- ▶ Lutter contre la délinquance par la mise en place d'aide à l'insertion des jeunes.
- ▶ Poursuivre les efforts en faveur d'une meilleure

utilisation des transports en commun et des déplacements doux.

- ▶ Intervenir sur les quartiers accusant une image négative afin de les revaloriser.
- ▶ Intégrer davantage les entreprises et les investisseurs privés dans les projets d'aménagement du territoire.
- ▶ Assurer un meilleur cadrage des permis de construire afin de préserver l'identité du territoire.

À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

- ▶ Assurer une dynamique commerciale au sein des quartiers.
- ▶ Développer une **centralité de quartier** regroupant différents commerces et services de proximité qui participent eux-mêmes à son animation.
- ▶ Accompagner les petits commerces de quartier afin d'en assurer leur pérennité :
 - Proposer des loyers avantageux : Afin d'encourager l'implantation de commerces et de services de proximité, il pourrait être proposé des loyers modérés pour les locaux commerciaux. Sur le quartier de Dos d'Âne, afin de redynamiser la centralité, plusieurs locaux ont été mis à disposition gratuitement. Sur la ville nouvelle de Beauséjour, afin d'attirer les commerces et services, les locaux sont également gratuits en attendant la fin des aménagements.
 - Encourager la modularité des locaux en rez-de-chaussée afin de faciliter leur mutabilité : Afin d'éviter que les locaux en pied d'immeuble ne restent vides trop longtemps, il est important de réfléchir à leur modularité dès leur conception afin que les changements d'activités puissent être réalisés rapidement et sans générer de surcoût.

- ▶ Favoriser la présence des **commerces ambulants** qui participent également à la vie de quartier et qui peuvent être une alternative intéressante dans les zones où la possibilité de créer des pôles de centralité est restreinte.
- ▶ Offrir des moyens supplémentaires dédiés à l'accompagnement et à l'animation sociale.
- ▶ Disposer d'un animateur dans un lieu mutualisé au sein du quartier pourrait permettre de rassembler les habitants autour d'activités de groupe par exemple.
- ▶ Développer des espaces collectifs au sein même de l'espace public et pas seulement dans les groupes de logements. Cela peut prendre plusieurs formes, des jardins collectifs, des parcs de proximité, une laverie communautaire, ...
- ▶ Faciliter l'intégration des nouvelles populations au sein des quartiers. Proposer aux nouveaux arrivants une visite du quartier ou une rencontre avec les voisins. Sur ce point, le rôle des associations, des conseils citoyens et de quartiers ou encore des comités locaux de développement est primordial et il s'agit de les soutenir et de leur donner les moyens d'agir en faveur de la cohésion sociale.
- ▶ Maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle dans les quartiers. Faciliter la cohésion entre les habitants et le maintien des personnes âgées dans le quartier, par des aménagements tant au niveau du logement qui doit s'adapter, qu'au niveau de l'espace public qui doit être accessible et offrir les services nécessaires à chaque tranche de la population.
- ▶ Mettre en place des moyens concrets afin de mieux faire respecter les espaces publics et éviter leur dégradation. L'idée d'une verbalisation des mauvais comportements a été émise par exemple.
- ▶ Responsabiliser l'ensemble des parties prenantes pour la bonne gestion et entretien des quartiers. Mettre en place **une charte à l'échelle du quartier**. Ce document pourrait par exemple faire l'objet d'une signature conjointe entre habitants, collectivités, associations, ... et établirait de manière formelle la volonté de chacun d'œuvrer, à leur niveau, au respect, à l'amélioration et au développement du quartier.
- ▶ Favoriser les aménagements éphémères dans l'espace public qui peuvent être intéressants de par leur adaptabilité mais aussi par leur impact sur l'animation et le sentiment de renouveau qu'ils apportent dans leur environnement.
- ▶ Permettre une végétalisation de l'espace public réfléchi afin que cette action s'inscrive dans la durée. En ce sens, il y a encore trop d'exemples de quartiers où des plantes non adaptées à notre climat ont été plantées et qui aujourd'hui ont un impact contraire à leur vocation initiale d'embellissement de l'espace public.
- ▶ Enrichir les quartiers d'un « Monsieur "cadre de vie" », dont l'action serait de faire le lien entre les habitants mais qui pourrait également être l'interlocuteur privilégié en cas de problème dans le quartier (dégradation de l'espace public par exemple).
- ▶ Informer les habitants le plus en amont possible des projets en cours et à venir afin de les intégrer à la prise de décision et de les faire participer à la réalisation mais aussi à la gestion du projet une fois réalisé.
- ▶ Assurer aux habitants que leur avis importent et peuvent influencer la prise de décisions. En ce sens, un retour des élus afin d'expliquer les raisons de la prise en compte ou non des remarques formulées par les habitants est primordial et permettra d'établir un lien de confiance entre l'institution et les citoyens.
- ▶ Mieux anticiper les transports collectifs dans les aménagements et en amont des constructions.
- ▶ Développer les modes de déplacements doux et ainsi profiter de l'essor de nombreux moyens de déplacements électriques et ludiques (trottinette, ...).
- ▶ Diversifier les types de logements au sein des quartiers.
- ▶ Développer des animations et des manifestations régulières au sein des quartiers
- ▶ Sécuriser les abords des routes par l'aménagement de trottoirs.



A L'ÉCHELLE DU LOGEMENT

- ▶ Offrir des espaces de rangement en nombre suffisant. Disposer d'une buanderie ou d'un cellier de quelques mètres carrés pour stocker un certain nombre d'éléments pas toujours très esthétiques (séchoir, machine à laver, balai, ...).
- ▶ Séparer les toilettes de la salle de bains au-delà d'une certaine typologie (T3 par exemple).
- ▶ Préférer une cabine de douche plutôt qu'une baignoire.
- ▶ Proposer une ouverture dans la salle d'eau.
- ▶ Offrir des pièces aux surfaces suffisantes. Pour un T2, un séjour de 20m² est considéré comme un minimum par exemple.
- ▶ Offrir une chambre assez spacieuse pour y placer un lit et des meubles de rangement. En-dessous de 10m², la pièce de nuit est jugée trop étroite pour une personne seule. Pour un couple, une pièce de 15 à 16m² serait une surface confortable.
- ▶ Fixer des seuils de surfaces minimales pour les pièces du logement plus importants que ce que prévoit la législation. Cette réflexion serait à partager avec les bailleurs sociaux notamment et les promoteurs privés. Dans tous les cas, il est important que cela n'impacte pas à la hausse les prix des loyers.
- ▶ Concevoir des logements traversant équipés de brasseurs d'air plutôt que l'installation d'une climatisation.
- ▶ Rendre les protections contre l'ensoleillement systématique au niveau du logement et des coursives.
- ▶ Travailler la qualité de la façade des logements. Les fortes pluies et le fort ensoleillement que peut connaître le territoire nécessitent également des matériaux résistants à ces aléas.
- ▶ S'assurer que l'ensemble des constructions respectent les réglementations en place. Il s'agit également de s'interroger sur les marges de manœuvre existantes pour adapter les logements existants.
- ▶ Préserver la varangue dans les logements et prévoir un aménagement cohérent de cet espace.
- ▶ Aménager des espaces d'appoint sur la

varangue permettant de cuisiner tout en limitant les nuisances.

- ▶ Favoriser la végétalisation des parties communes des résidences, le long des coursives par exemple ou par l'implantation de murs végétaux. Cela peut également se traduire par une cour intérieure, voir un jardin partagé.
- ▶ Permettre à chaque résident, en individuel comme en collectif, de disposer d'un « bout de kour » privé ou partagé afin de s'assurer que les logements répondent aux habitudes de vie des résidents.
- ▶ S'assurer de la bonne gestion et entretien des espaces communs :
 - La mise en place d'un concierge afin de s'assurer de la bonne gestion et de l'entretien de ces espaces. Cela permet également de bénéficier d'une personne référente au sein de l'immeuble qui peut favoriser le lien avec les différents résidents. Mais cela représente également une charge supplémentaire qui sera répercutée sur les loyers.
 - Le partage des tâches entre locataires : A tour de rôle, le ménage des parties communes pourrait être assuré par les résidents eux-mêmes, un moyen de réduire les charges et le prix du loyer. En ce sens, une charte pourrait être mise en place à l'échelle d'une résidence et permettrait d'établir les règles du partage des tâches.
- ▶ Assurer la sécurité au sein des parkings sous-sol afin que les résidents puissent y garer leur véhicule sans crainte. La présence d'un gardien ou encore un accès contrôlé aux parkings peuvent en ce sens être des solutions à proposer.
- ▶ Réfléchir sur des formes alternatives de stationnement peut-être moins coûteuses que les parkings sous-sol. Les parkings semi-enterrés peuvent être une bonne alternative par exemple. Les véhicules sont peu visibles mais moins isolés que dans un parking sous-sol.
- ▶ Améliorer l'isolation sonore du logement, notamment dans les logements collectifs. Responsabiliser chaque résident sur cette question.
- ▶ Responsabiliser les artisans dans la qualité de leur travail afin d'éviter des dégradations rapides du logement.
- ▶ Lier la conception à la gestion des logements. Trop souvent, il existe une rupture entre les constructeurs et le gestionnaire qui résulte à une

multiplicité d'acteurs. Il serait intéressant d'avoir à disposition un interlocuteur unique afin de faire remonter les problèmes dans le logement.

- Responsabiliser les résidents afin d'éviter les dégradations de leur part des logements mais également des espaces communs.

- Eviter la construction d'immeubles de type « barre ». Il existe d'autres formes intermédiaires qui permettent d'atteindre des densités intéressantes tout en proposant une meilleure intégration dans le paysage.

- Eviter les opérations de logements collectifs trop importantes au sein d'un même quartier. Afin de faciliter l'intégration des nouvelles populations, il est préférable d'opter pour des opérations plus petites et « diluées ».

- Encourager des hauteurs sous-plafonds confortables [2,5 mètres n'est pas suffisant].

- Définir dès la conception la place dédiée à la fonction de salle à manger permettant aux familles de disposer d'un lieu réservé pour se réunir autour du repas.

- Permettre au logement de pouvoir s'adapter en fonction des besoins. Il est possible d'imaginer par exemple des chambres de surfaces importantes qui peuvent se diviser en deux pièces distinctes quand nécessaire par le biais de cloisons modulables.

- Proposer une seconde salle d'eau au-delà d'une certaine typologie (à partir du T4 par exemple) en supplément de la salle de bain.

- Equiper les logements de systèmes de visualisation en temps réel de leur consommation d'eau et d'électricité ou mettre à disposition des composants domotiques afin de couper les appareils restés en veille.

- Favoriser la colocation. Penser à cette forme d'habiter dès la conception du logement afin que celui-ci soit adapté et offre le confort nécessaire.

- Offrir davantage de places de stationnement dans les logements collectifs et mettre en relation les résidents qui n'utilisent pas leur place et ceux qui ont un besoin supplémentaire.

- Tirer profit des toits-terrasse des logements collectifs représentant des surfaces importantes mais non exploitées. Il pourrait être intéressant d'en faire de véritable lieu collectif où chacun pourrait se retrouver, voire y aménager un potager.

- Disposer d'espaces collectifs au sein même des résidences. Les jardins collectifs sont en ce sens fortement demandés tant ils peuvent servir à la fois de lieu d'échanges et participent à la végétalisation.

- Proposer une association de résidents afin de favoriser l'animation. A l'image des syndicats de propriétaires, on pourrait ainsi imaginer des syndicats de locataires afin de favoriser les liens entre résidents et organiser des événements [fête des voisins par exemple].

- Améliorer la qualité architecturale des immeubles.

- Rendre les prix des terrains accessibles.

- Préférer la construction de petits collectifs diffus plutôt que de grosses opérations.

- Lutter contre la pénurie de logements par la mise en place d'aides afin de redynamiser le secteur de la construction.

- Faire appel à de nouvelles formes d'hébergement pour les personnes âgées.

- Étoffer l'offre de résidences étudiantes et prendre en compte les besoins spécifiques de cette population [salle de réunion, proximité bus, ...].



ÉVALUATION DU NIVEAU DE PARTICIPATION

DIAGNOSTICS EN MARCHANT

Nombre de participants	Trois-Bassins	Plateau-Caillou	Le Port	La Possession
Total	14	14	12	16
Élus	2	2	0	1
Techniciens	10	9	9	14
Bailleurs	2	3	3	1

Nombre de livrets remplis et récupérés	Trois-Bassins	Plateau-Caillou	Le Port	La Possession
Total	14	12	12	14

AUDITIONS DES GRANDS TÉMOINS

Nombre de participants	Trois-Bassins	Saint-Paul	Le Port	La Possession	Saint-Leu
Total	1	3	3	1	1
Retraité	1	/	/	/	/
Cadre d'un établissement de santé	/	1	/	/	/
Travailleur social	/	1	/	/	/
Chef d'entreprise	/	/	1	/	/
Associations	/	1	/	/	1
Étudiantes	/	/	2	/	/
Agent immobilier	/	/	/	1	/

ARÉNES

Nombre de participants	Trois-Bassins	Saint-Paul	Le Port	La Possession	Saint-Leu	DEAL/Sous-Préfecture/ CESER/ EDF
Total	1	6	11	1	1	6
Habitants	1	6	8	/	0	/
Élus	0	0	0	0	0	/
Techniciens	0	0	3	1	1	6

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce livret a été rendue possible par la collaboration et aimable participation de :

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU TCO :

JOSEPH SINIMALE

LES SERVICES DU TCO

MESDAMES ET MESSIEURS LES MAIRES DES COMMUNES DU TCO

LES SERVICES DES COMMUNES DU TCO

L'ÉQUIPE DU CAUE

L'AGENCE EOHS

L'ÉQUIPE DE L'AGORAH

L'AGORAH EST UNE AGENCE PARTENARIALE PUBLIQUE. ELLE REMERCIE À CE TITRE SA PRÉSIDENTE, FABIENNE COUAPEL-SAURET, ET L'ENSEMBLE DE SES MEMBRES POUR LA POSSIBILITÉ DONNÉE À CHACUNE DE SES ACTIONS.

Précaution de lecture : Tout ratio réalisé dans le cadre de ce document est à prendre avec précaution. En effet, au vu du nombre restreint de participants à cet événement, les ratios reflètent avant tout des avis subjectifs et ne possèdent aucune valeur statistique.





Direction de publication : AGORAH
Conception : AGORAH
Photographies : Remy RAVON

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion
140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

© 2019