

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

Adopté en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019





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

ANNEXE DU DIAGNOSTIC Fiches Foncières

date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

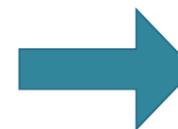
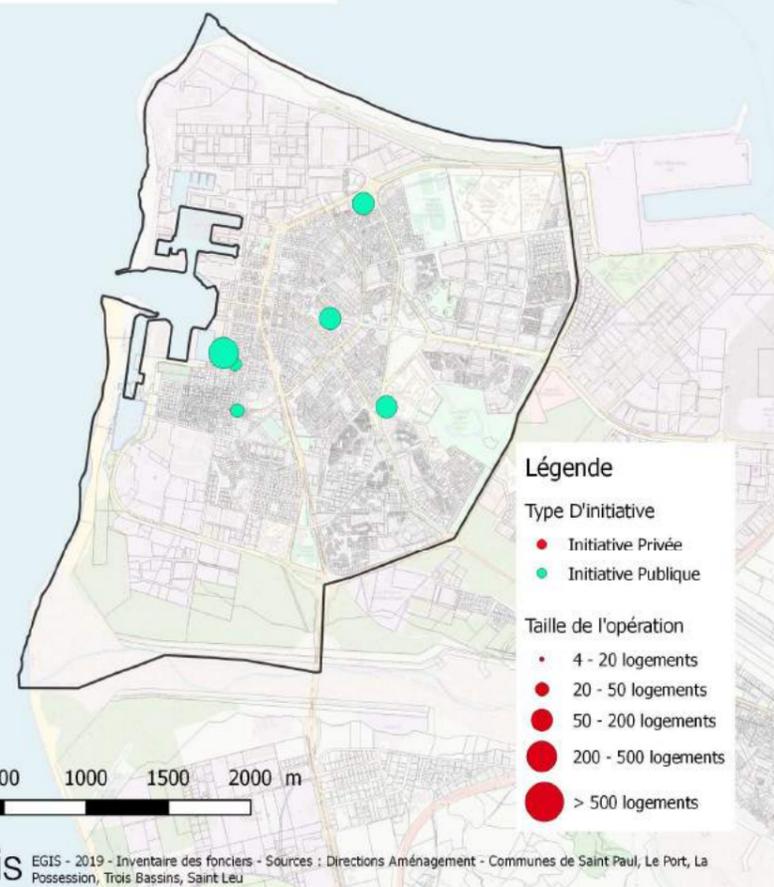
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI multisites ilot Dupleix	Publique	0,24	50	raccordé	50	0	0
Foncier rue du Havre	Publique	0,43	30	raccordé	15	15	0
ZAC Triangle	Publique	0,46	80	raccordable	0	80	0
RHI - SAY PISCINE	Publique	1,15	96	raccordable	64	32	0
ZAC du Mail de l'Océan	Publique	1,34	187	raccordable	57	40	90
Portes de l'Océan	Publique	1,38	350	raccordable	0	200	150

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

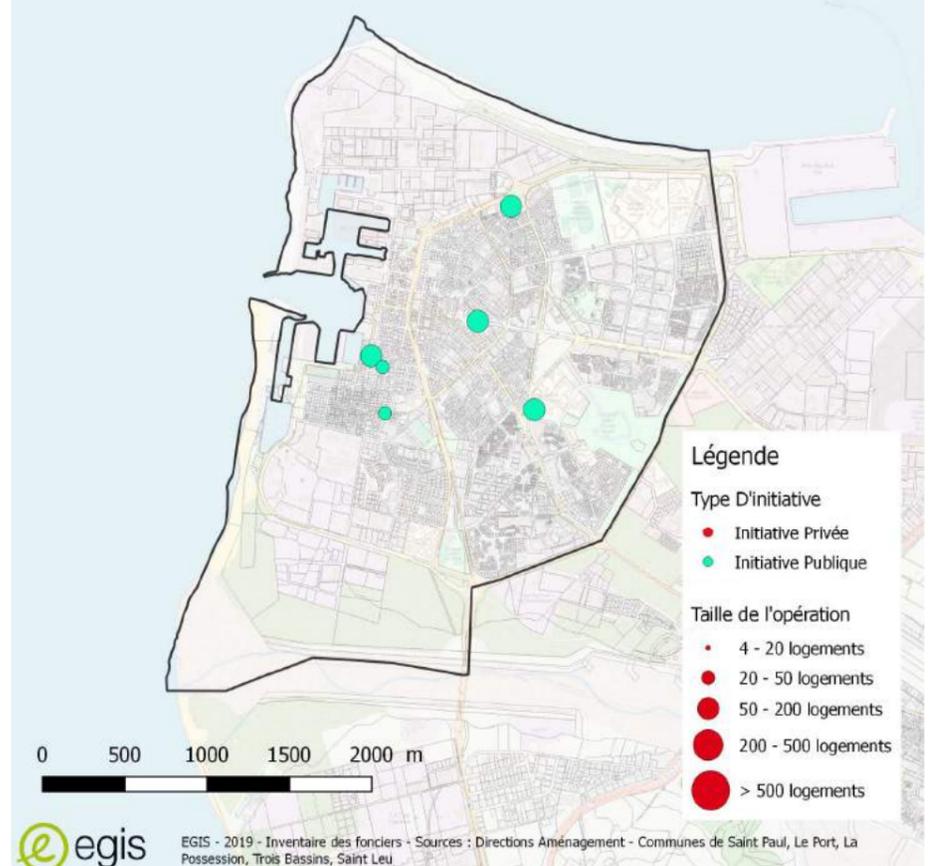
Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI multisites ilot Dupleix	50	0	0
Foncier rue du Havre	15	15	0
ZAC Triangle	0	80	0
RHI - SAY PISCINE	64	32	0
ZAC du Mail de l'Océan	57	40	90
Portes de l'Océan	0	200	150



Opérations recensées lors de l'inventaire auprès des différentes communes



Priorisation des opérations prévues au PLH3



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	186	600-800	333	1200	55,9%
2021-2024	367		567		64,7%
Total PLH3	553		900		61,4%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	147		300		
Au-delà de 2024 (PLH4)	240		840		28,6%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune. Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de produits et de délais.
 Complémentarité des programmations à définir voire lancement anticipé de certains programmes (Portes de l'Océan)

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	3,9	393	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	1,1	160	0,0	0

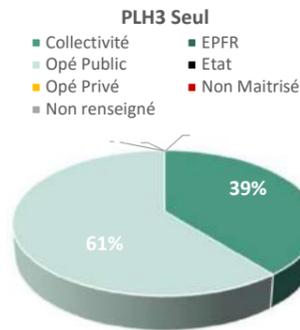
100% initiative publique > enjeu reel de coordination sur les phasages et les programmations. Enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	39%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	50,5%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	61%	49,3%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	0%	0,2%	0,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

100% de maîtrise foncière > atout considerable pour la maîtrise des programmes et des délais.
 Opportunités de diversification des programmes sur le foncier maîtrisé par les collectivités

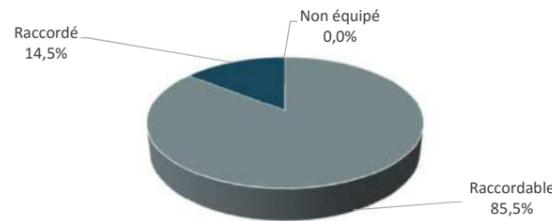


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,0%
Raccordable	85,5%
Raccordé	14,5%

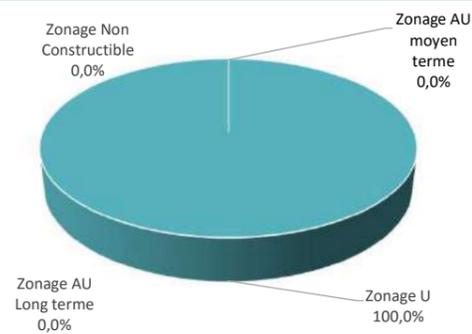
Contexte favorable : toutes les opérations disposent a minima d'équipements primaires



Zonage PLU des opérations du PLH3

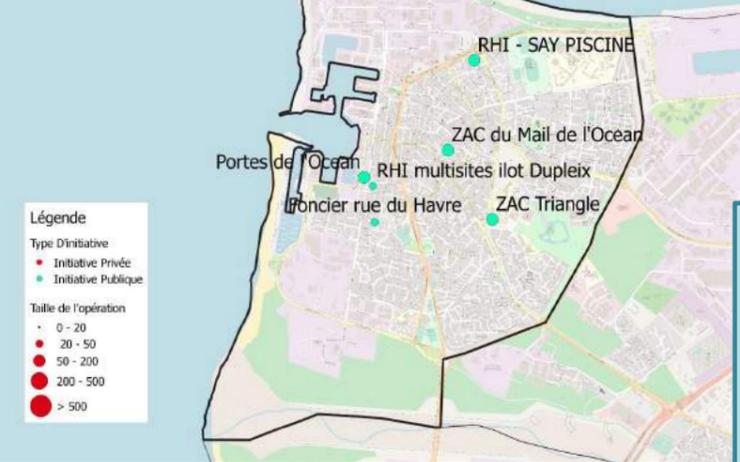
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	100,0%
Zonage AU moyen terme	0,0%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%

Zone réglementaire du PLU en adéquation avec un développement à court terme de nouvelles opérations dans ce quartier.



Opérations PLH3

Centre ville du Port



Opérations PLH4

Centre ville du Port



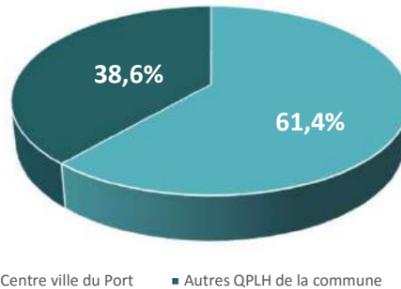
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

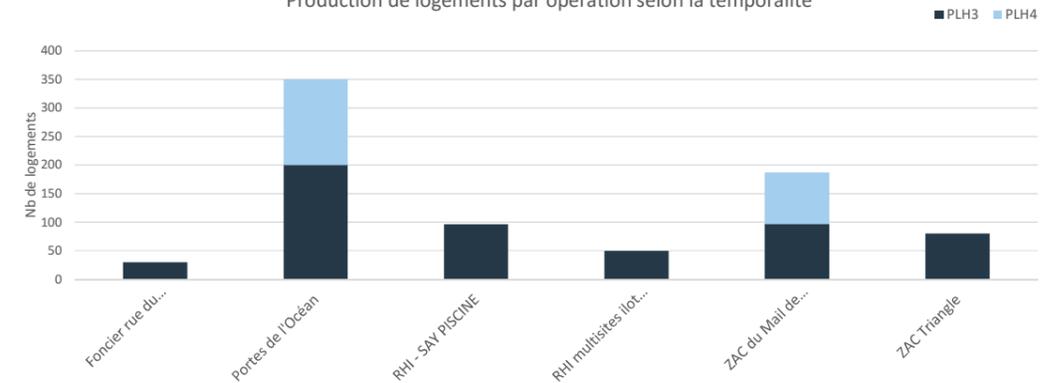
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Foncier rue du Havre	Publique	0,43	30	15	15	0	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Portes de l'Océan	Publique	1,38	350	0	200	150	raccordable	
RHI - SAY PISCINE	Publique	1,15	96	64	32	0	raccordable	
RHI multisites ilot Duplex	Publique	0,24	50	50	0	0	raccordé	
ZAC du Mail de l'Océan	Publique	1,34	187	57	40	90	raccordable	
ZAC Triangle	Publique	0,46	80	0	80	0	raccordable	

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH. Un effort d'investissement sur l'aménagement secondaire des fonciers est préalablement nécessaire à l'engagement des programmations sur les fonciers maîtrisés- Fort potentiel de diversification

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

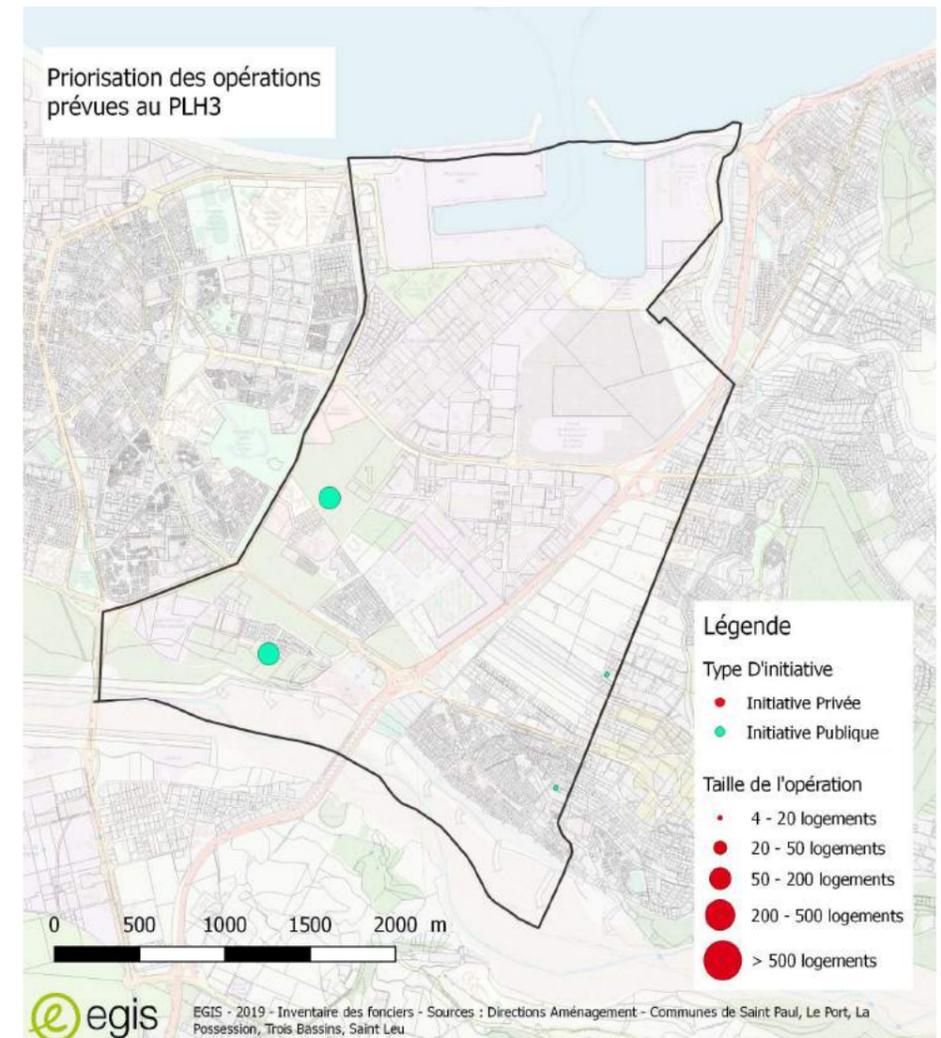
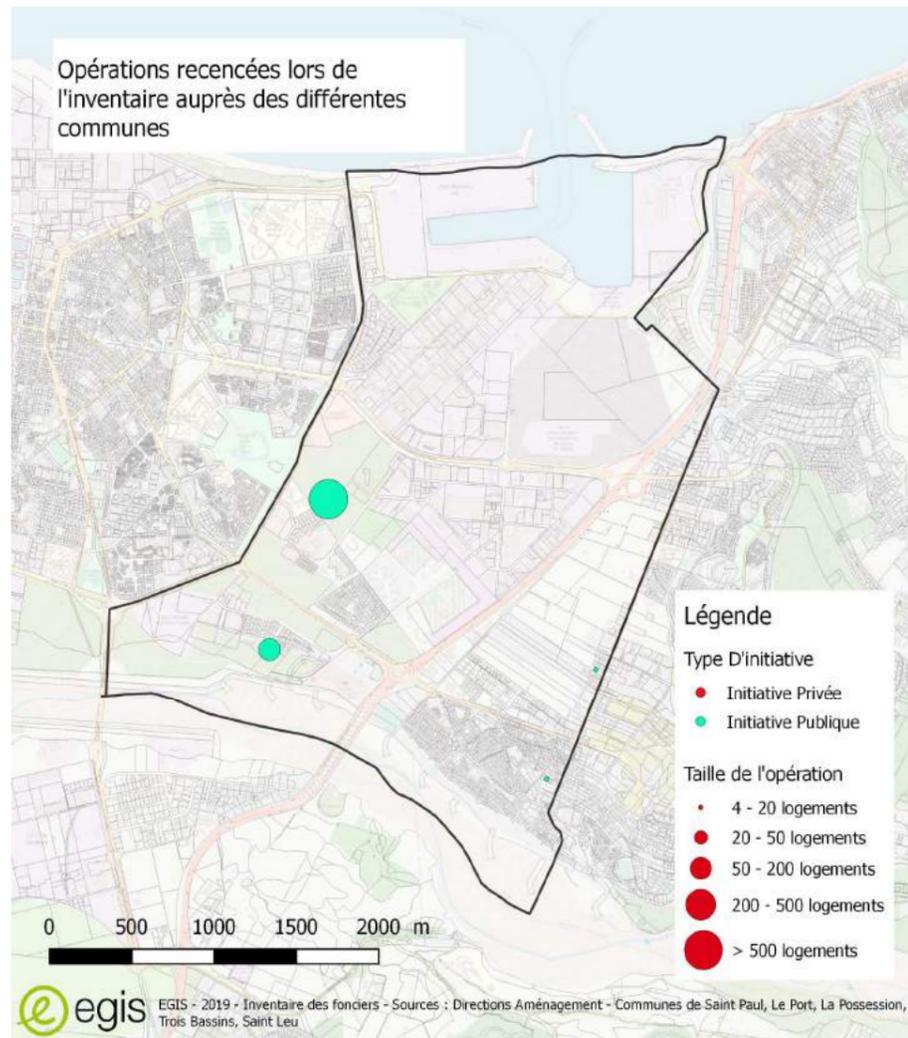
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Maurice Thorez	Publique	0,20	20	raccordable	20	0	0
La pépinière	Publique	0,33	20	raccordable	20	0	0
Lotissement Petite Pointe	Publique	2,62	107	non équipé	107	0	0
ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	Publique	37,45	800	non équipé	0	200	600

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Maurice Thorez	20	0	0
La pépinière	20	0	0
Lotissement Petite Pointe	107	0	0
ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	0	200	600



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	147	500-700	333	1200	44,1%
2021-2024	200		567		35,3%
Total PLH3	347		900		38,6%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	253		300		
Au-delà de 2024 (PLH4)	600		840		71,4%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune. Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de produits et de délais.
 Au vu de la réserve existante sur le quartier, une veille semble indispensable sur la programmation de nouvelles opérations.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	40,1	307	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,5	40	0,0	0

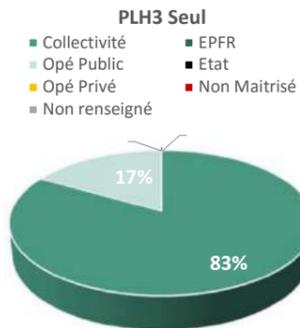
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	83%	83,8%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	17%	1,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	2,6%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	0%	0,0%	0,0%
Non renseigné	0%	12,6%	0,0%

Une majorité du foncier est maîtrisé pour ces opérations par la collectivité. Opportunité de diversification des programmes.

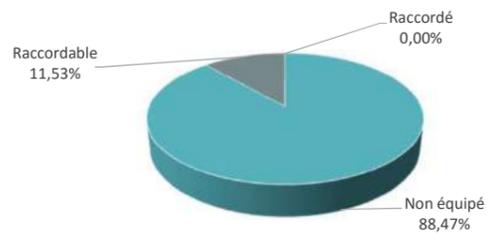


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	88,47%
Raccordable	11,53%
Raccordé	0,00%

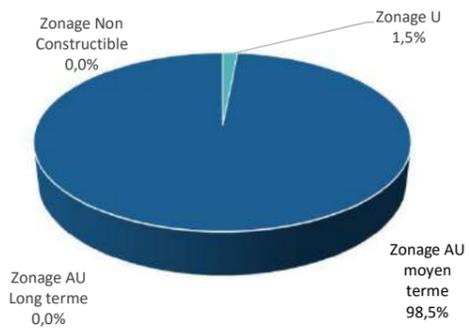
L'aménagement primaire et secondaire sur les fonciers disponibles est à renforcer donc un effort financier structurant à soutenir



Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	1,5%
Zonage AU moyen terme	98,5%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%

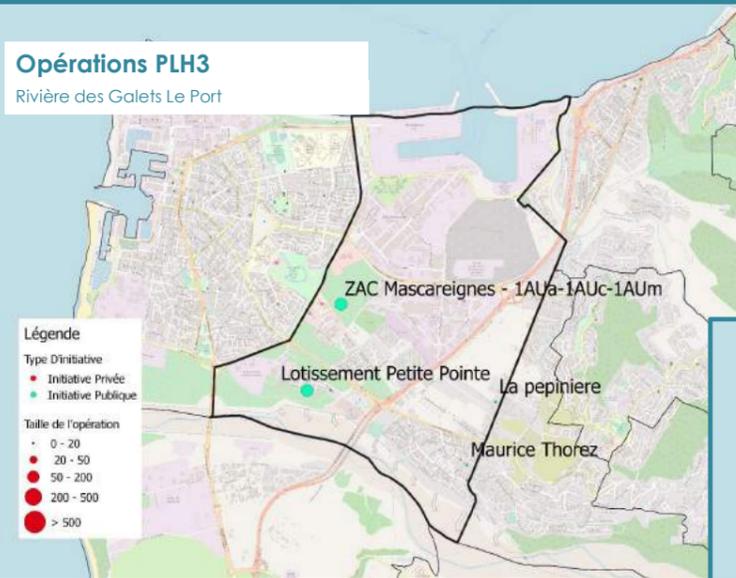
Zonage PLU en adéquation avec la programmation de nouvelles opérations à court ou moyen terme sur le quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme.



Opérations PLH3

Rivière des Galets Le Port

Légende
 Type D'initiative
 • Initiative Privée
 • Initiative Publique
 Taille de l'opération
 • 0 - 20
 • 20 - 50
 • 50 - 200
 • 200 - 500
 • > 500



Opérations PLH4

Rivière des Galets Le Port



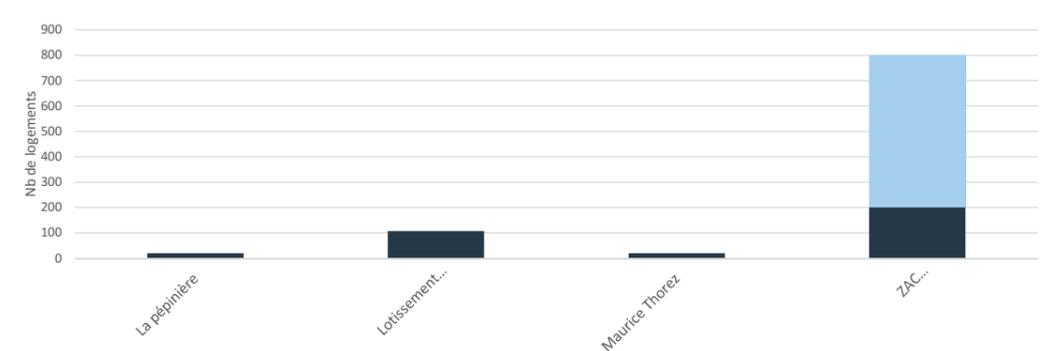
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

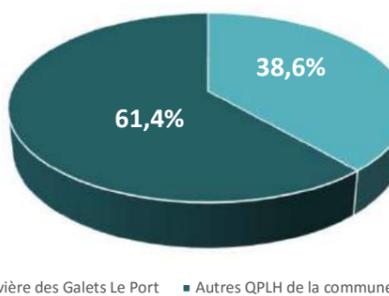
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
La pépinière	Publique	0,33	20	20	0	0	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Lotissement Petite Pointe	Publique	2,62	107	107	0	0	non équipé	
Maurice Thorez	Publique	0,20	20	20	0	0	raccordable	
ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	Publique	37,45	800	0	200	600	non équipé	

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH. Un effort d'investissement important pour la collectivité sur l'aménagement primaire et secondaire est nécessaire avant l'engagement des programmations- Fort potentiel de diversification

Production de logements par opération selon la temporalité



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

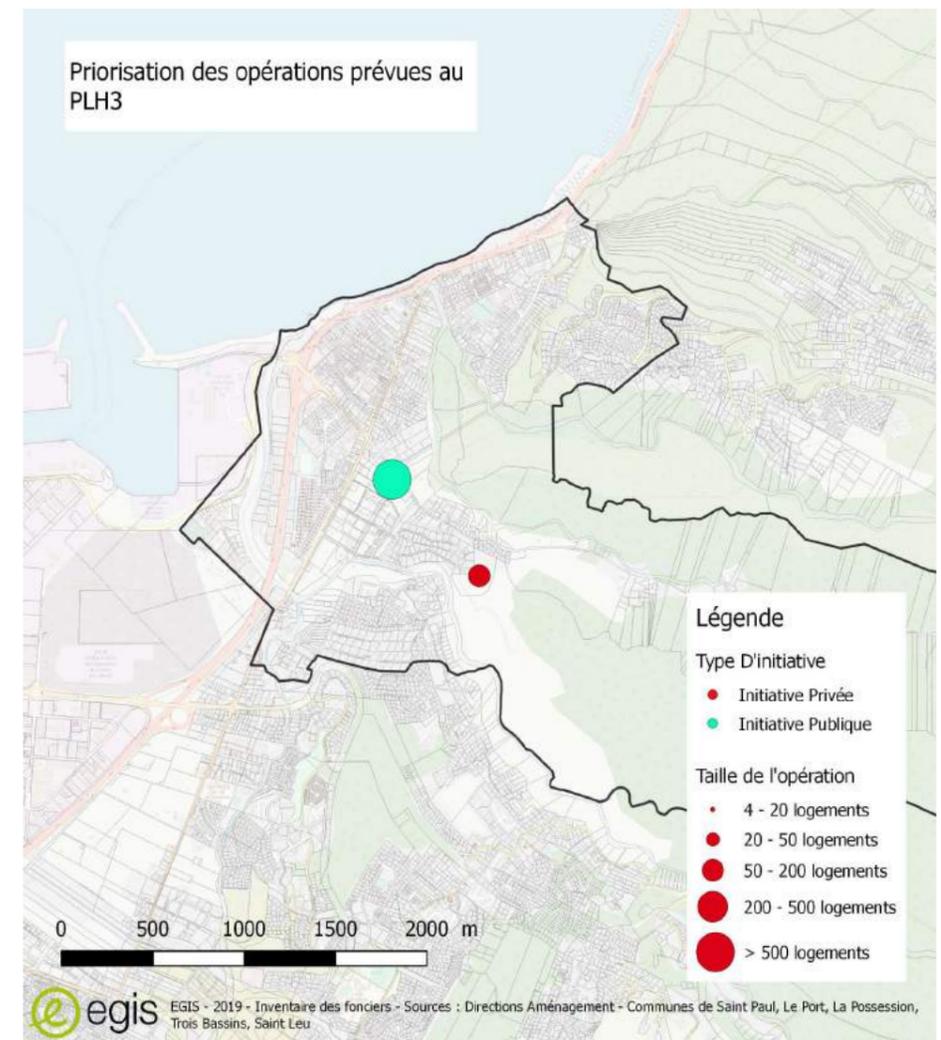
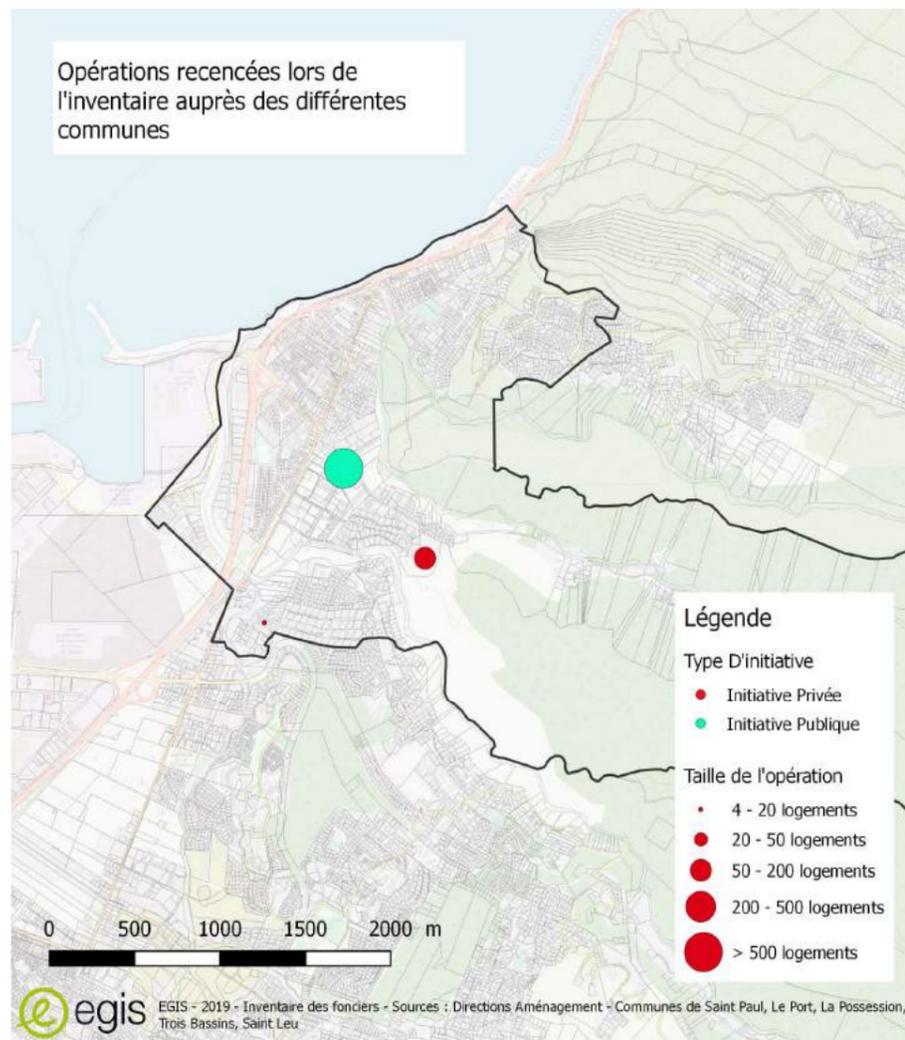
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Capucine	Privée	2,72	51	raccordé	26	25	0
Ravine à Marquet	Privée	7,10	0	raccordé	0	0	à définir
ZAC Coeur de Ville	Publique	16,96	1289	raccordé	400	889	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Capucine	26	25	0
Ravine à Marquet	0	0	à définir
ZAC Coeur de Ville	400	889	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	426	1350-1450	824	2300	51,7%
2021-2024	914		1 136		80,5%
Total PLH3	1340		1 960		68,4%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	60		340		
Au-delà de 2024 (PLH4)	0		215		0,0%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune (70% de la production). Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination au sein de la commune et les communes voisines, notamment la production des villes relais.
 Une réserve de logements très faible au vu de l'objectif PLH. Enjeu de maîtrise du diffus et de la concurrence aux opérations programmées

Typologie de l'initiative des opérations

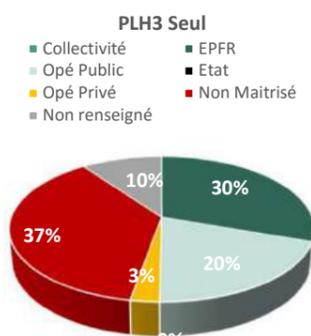
	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	17,0	1 289	9,8	51
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation sur les opérations publiques.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	30%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	20%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	3%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	37%	0,0%	99,9%
Non renseigné	10%	0,0%	0,0%

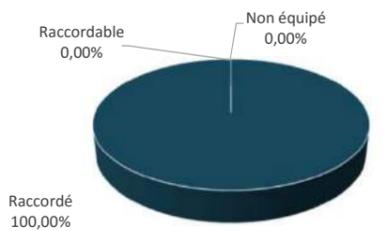


Une part importante de foncier non maîtrisé sur les fonciers AUS et AUST- Enjeu de maîtrise du coût final du foncier, de programmation et de délais sur ces fonciers privés

Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

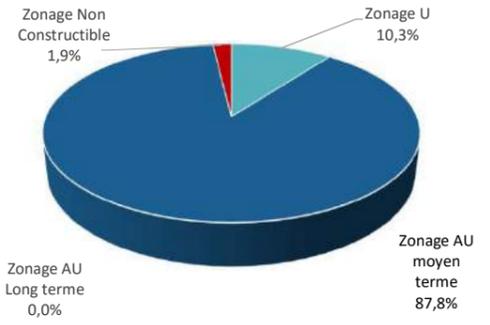
Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	0,00%
Raccordé	100,00%



100% des opérations raccordées : effort d'investissement limité et opérationnalité acquise

Zonage PLU des opérations du PLH3

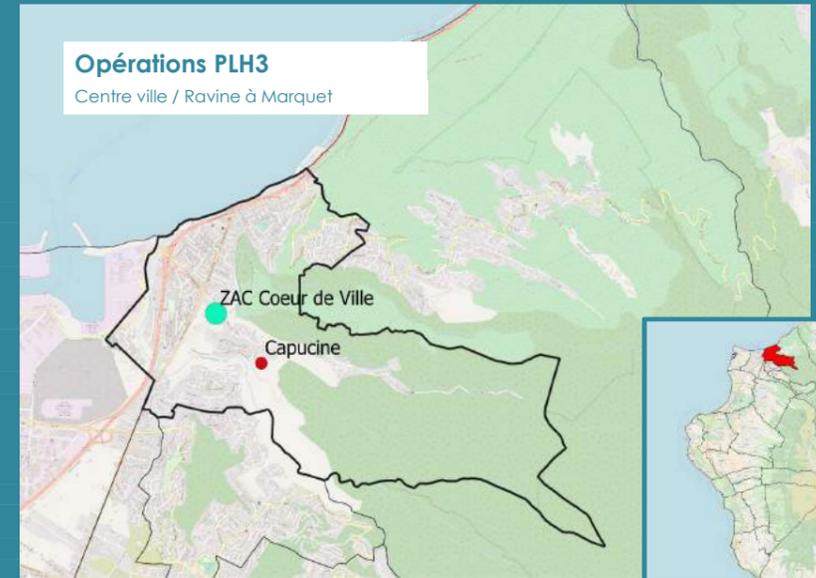
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	10,3%
Zonage AU moyen terme	87,8%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	1,9%



Zonage PLU principalement en adéquation avec la programmation de nouvelles opérations à court ou moyen terme sur le quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.

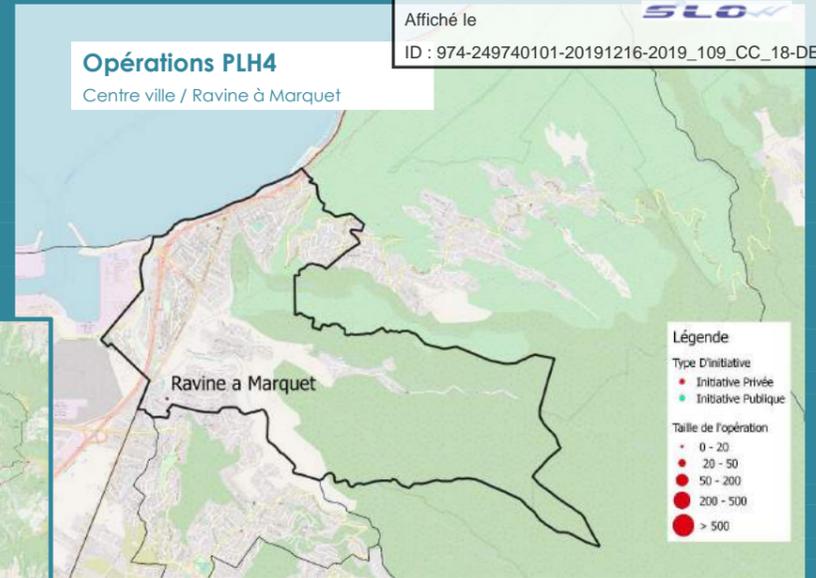
Opérations PLH3

Centre ville / Ravine à Marquet



Opérations PLH4

Centre ville / Ravine à Marquet



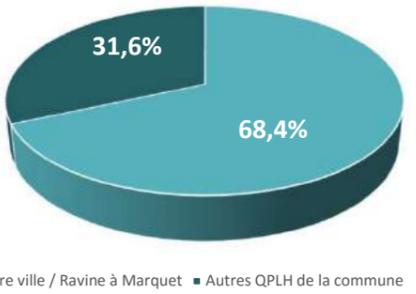
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

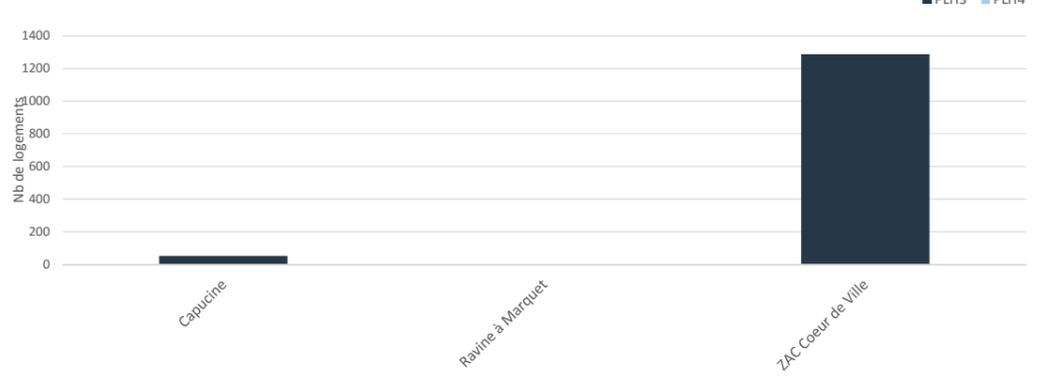
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Capucine	Privée	2,72	51	26	25	0	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Ravine à Marquet	Privée	7,10	0	0	0	à définir	raccordé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
ZAC Coeur de Ville	Publique	16,96	1289	400	889	0	raccordé	

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH. Un effort d'investissement important pour la collectivité sur l'aménagement secondaire est nécessaire avant l'engagement des programmations- Maitrise et encadrement des fonciers privés Aus et Aust du QPLH vis à vis de l'opération Coeur de Ville

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

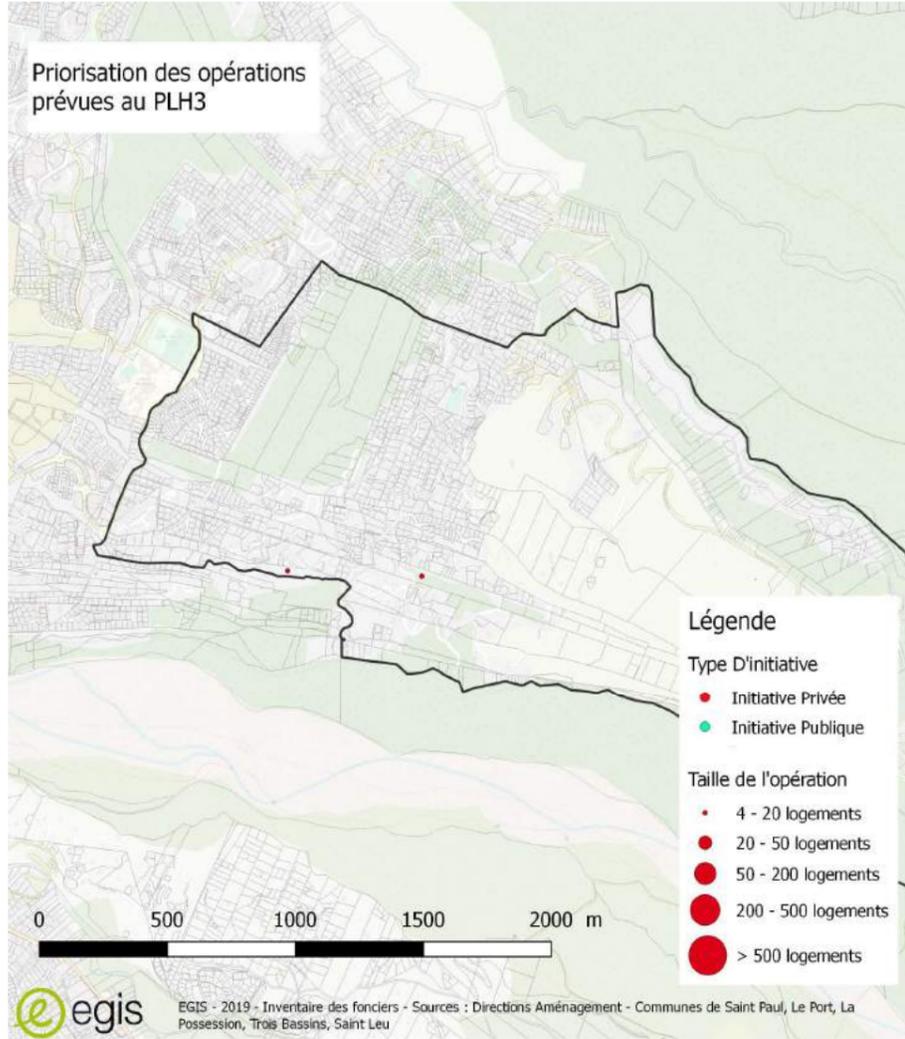
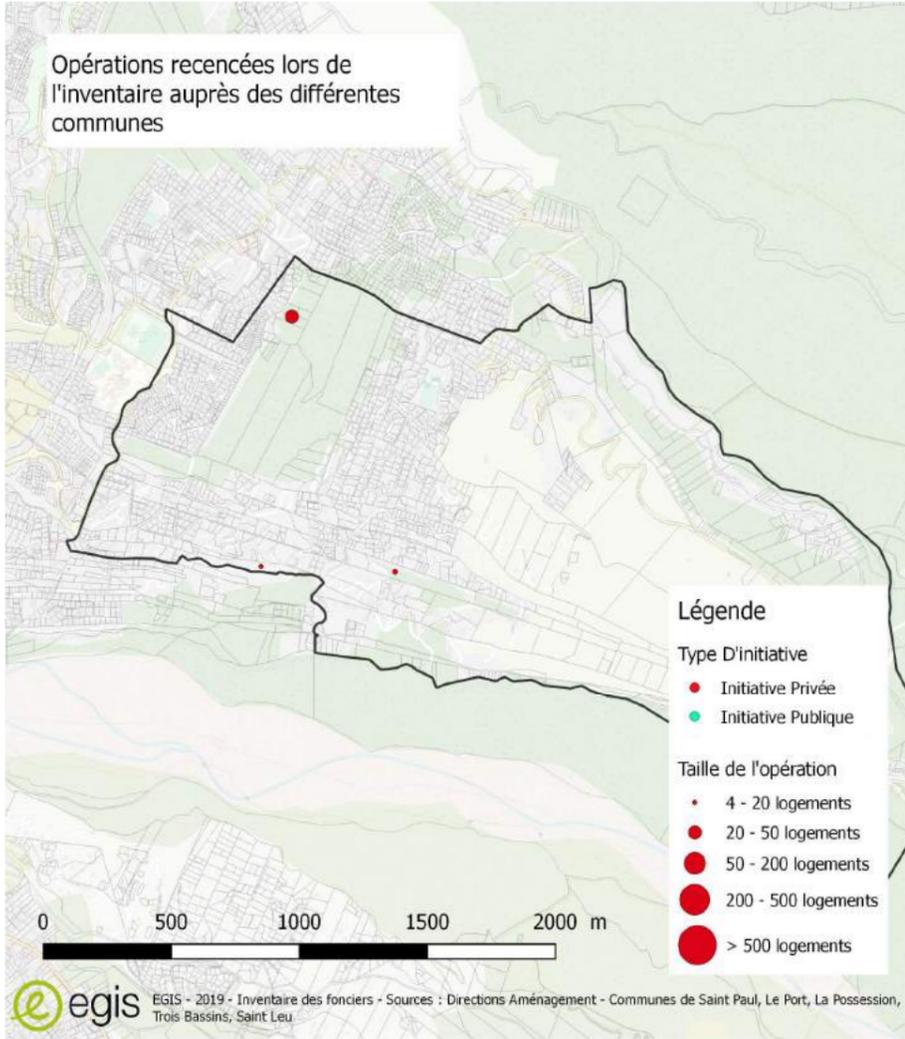
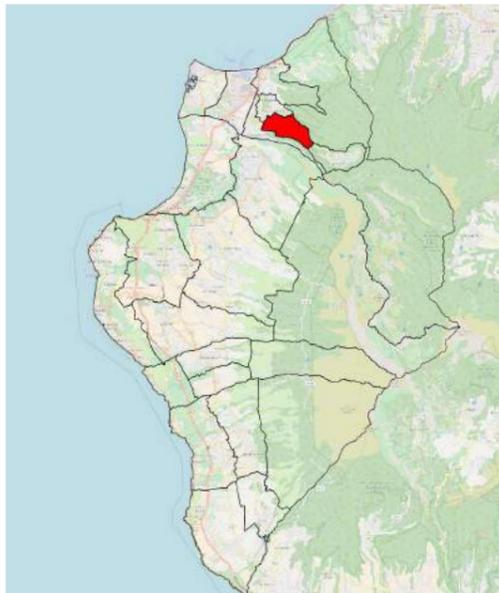
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Lotissement Prévert 2	Privée	0,96	15	raccordé	15	0	0
Terrasses de bohnias	Privée	1,24	20	raccordable	20	0	0
Mareux / poche AUST	Privée	3,54	50	non équipé	0	0	50

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Lotissement Prévert 2	15	0	0
Terrasses de bohnias	20	0	0
Mareux / poche AUST	0	0	50



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	35	150-200	824	2300	4,2%
2021-2024	0		1 136		0,0%
Total PLH3	35		1 960		1,8%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	140		340		
Au-delà de 2024 (PLH4)	50		215		23,3%

Un volume peu structurant à l'échelle de la commune (2% de la production). Des enjeux stratégiques de développement du marché sur le quartier. Une réserve importante au vu de la programmation : une veille indispensable sur la programmation de nouvelles opérations.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	0,0	0	5,7	35
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

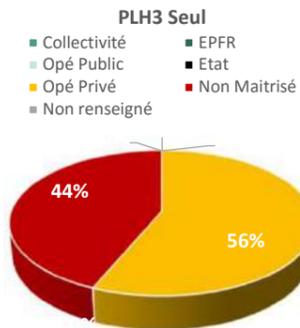
100% d'initiative privée : veille sur l'encadrement de ces opérations. Assiettes foncières de grande taille. > possibilité d'augmenter la production

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	56%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	44%	0,0%	100,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

Un foncier totalement non maîtrisé ou non renseigné. Enjeu de maîtrise du cout final du foncier, de programmation et de délais.

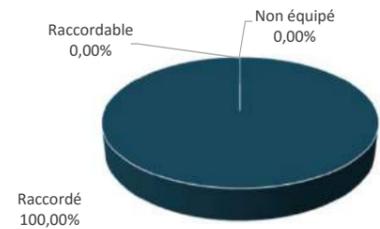


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	0,00%
Raccordé	100,00%

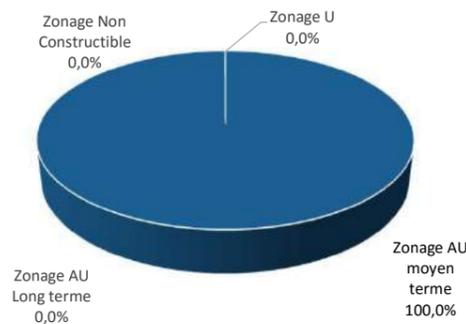
Les opérations identifiées sont équipées avec un effort d'investissement limité en termes d'aménagement et une opérationnalité court terme.



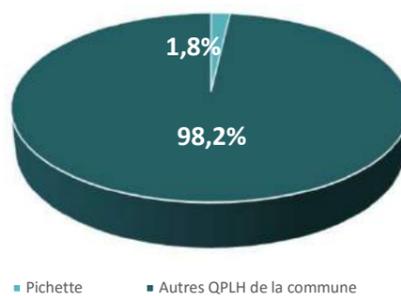
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	0,0%
Zonage AU moyen terme	100,0%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%

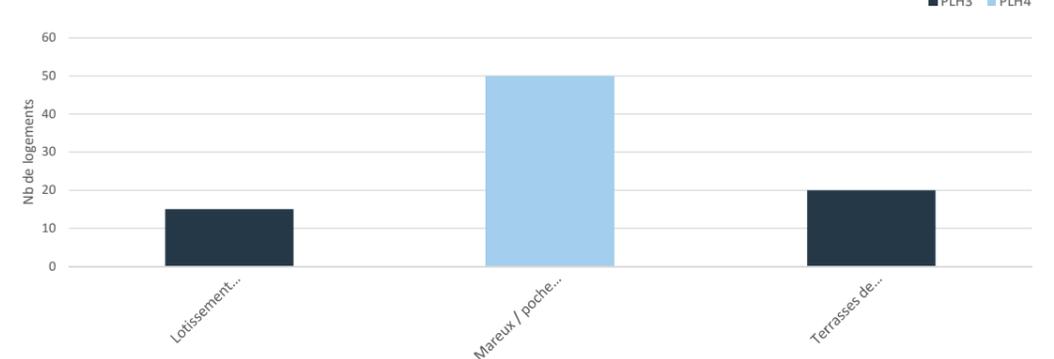
Zonage PLU en adéquation avec la programmation de nouvelles opérations à court ou moyen terme sur le quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



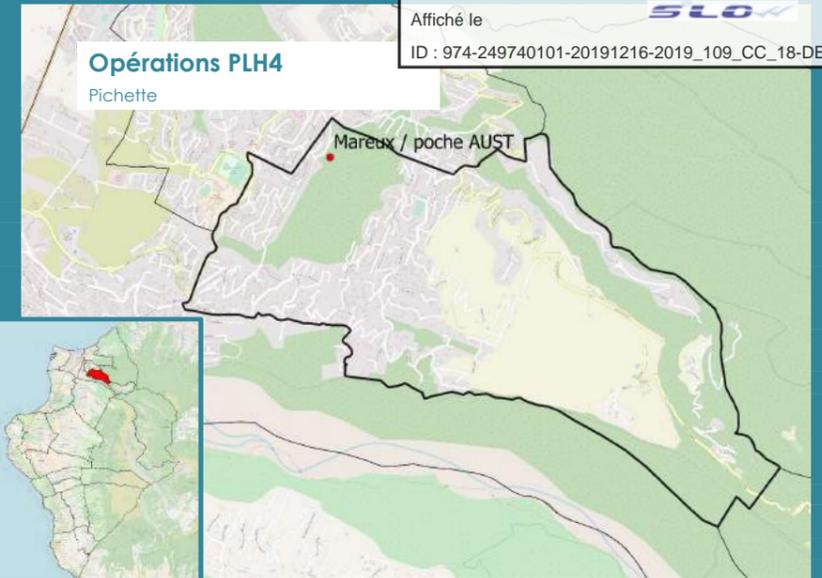
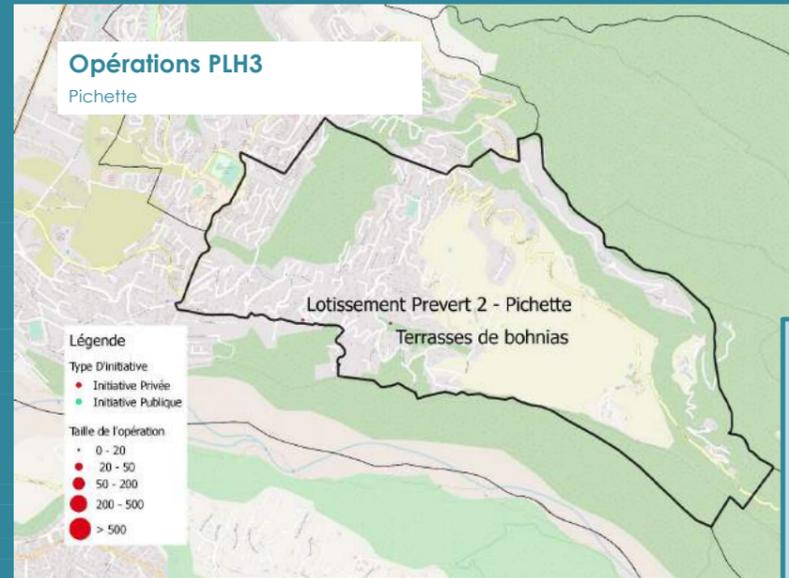
Production de logements par opération selon la temporalité



Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Lotissement Prévert 2 - Pichette	Privée	0,96	15	15	0	0	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Mareux / poche AUST	Privée	3,54	50	0	0	50	non équipé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Terrasses de bohnias	Privée	1,24	20	20	0	0	raccordé	

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH et de développement du cœur d'agglomération.



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

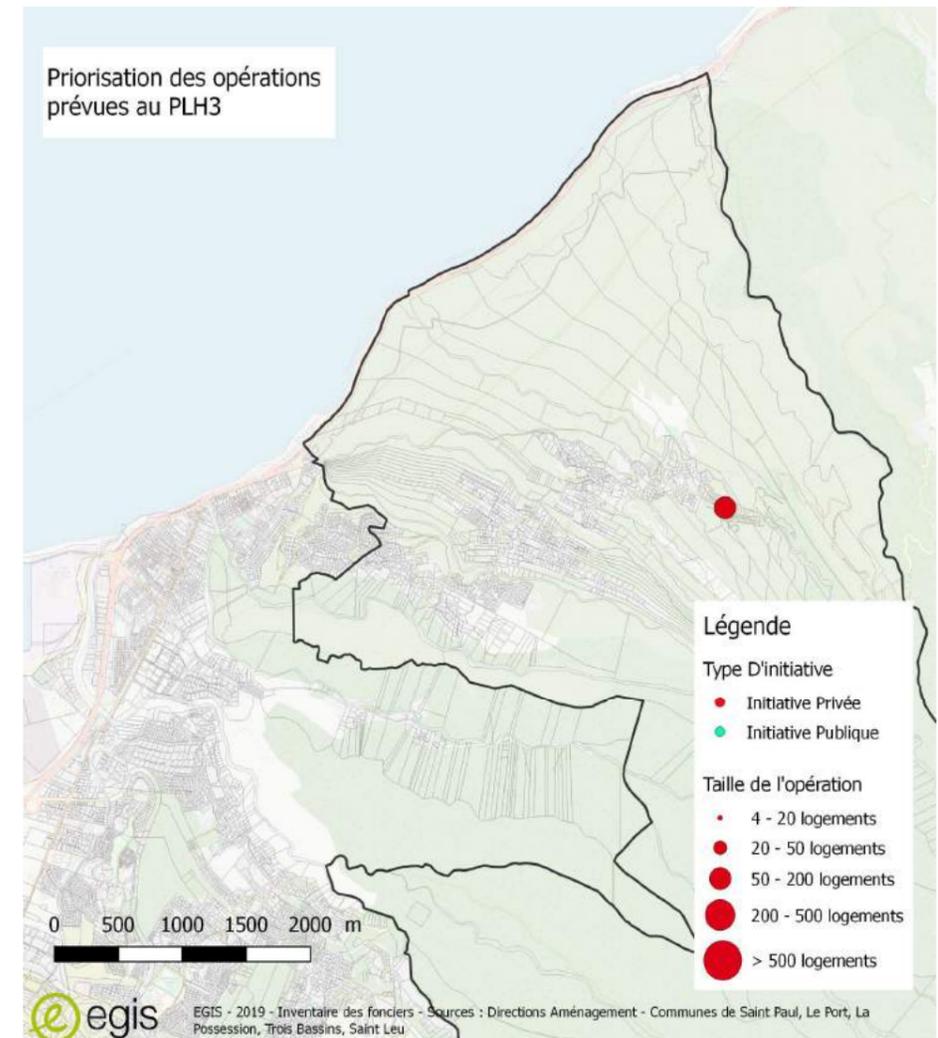
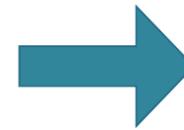
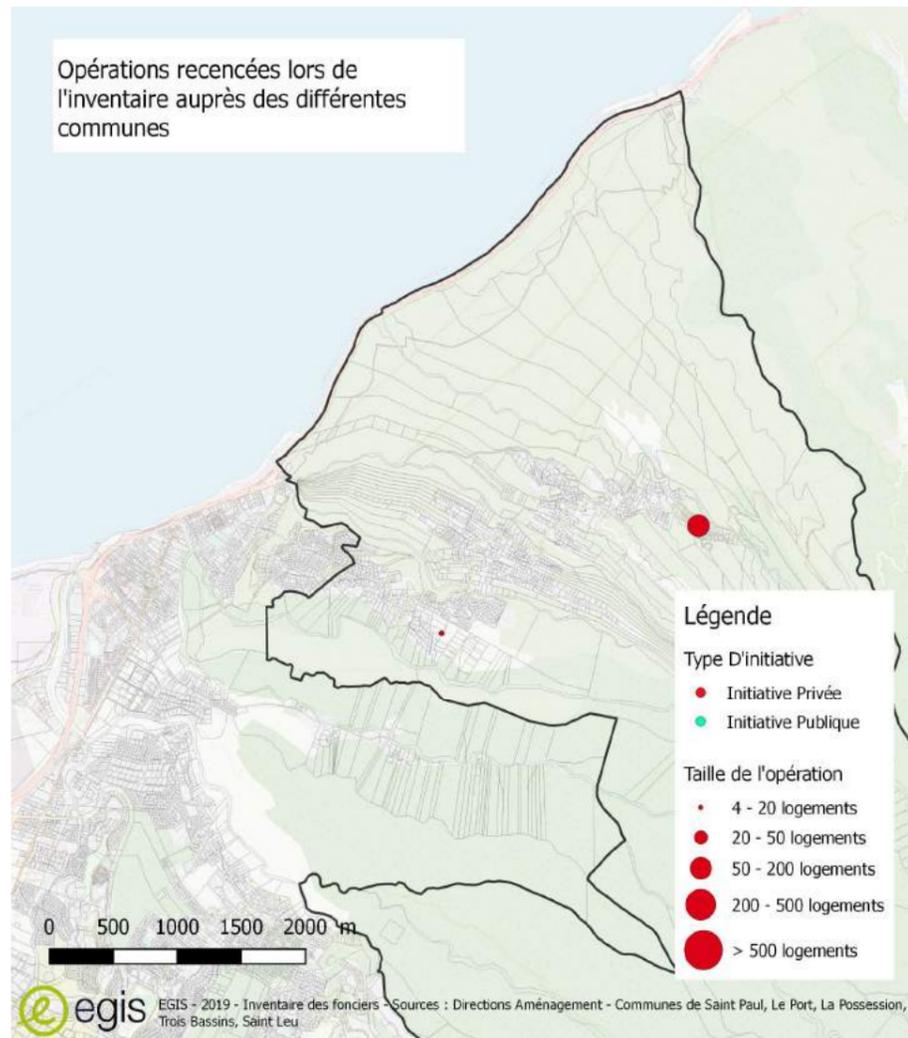
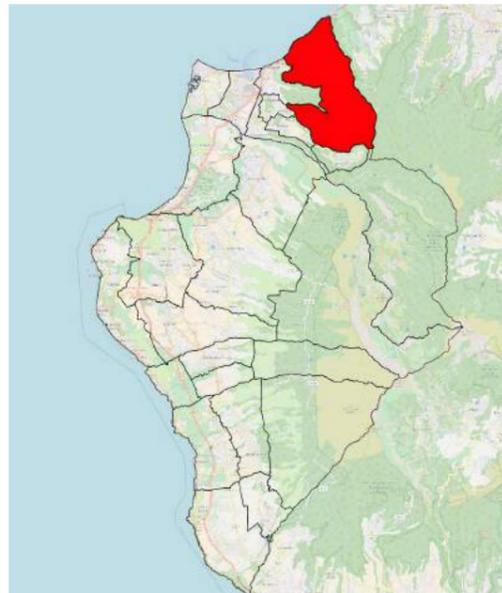
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Lotissement Grand Natte	Privée	3,41	63	raccordé	63	0	0
Secteur AUST - chemin Segret	Privée	4,31	0	non équipé	0	0	à définir

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Lotissement Grand Natte	63	0	0
Secteur AUST - chemin Segret	0	0	à définir



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	63	50-100	824	2300	7,6%
2021-2024	0		1 136		0,0%
Total PLH3	63		1 960		3,2%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	12		340		
Au-delà de 2024 (PLH4)	0		215		0,0%

Un volume peu structurant à l'échelle de la commune (3% de la production). Des enjeux stratégiques de développement du marché sur le quartier. Peu de réserve de logements sur ce territoire : veille sur la maîtrise du diffus et de la concurrence aux opérations déjà programmées

Typologie de l'initiative des opérations

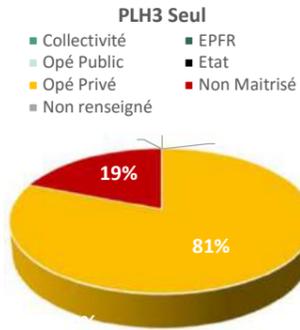
	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	0,0	0	7,7	63
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

100% d'initiative privée : veille sur l'encadrement de ces opérations. Assiettes foncières de grande taille. > possibilité d'augmenter la production

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	81%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	19%	0,0%	100,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

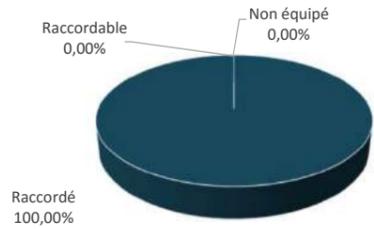


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	0,00%
Raccordé	100,00%

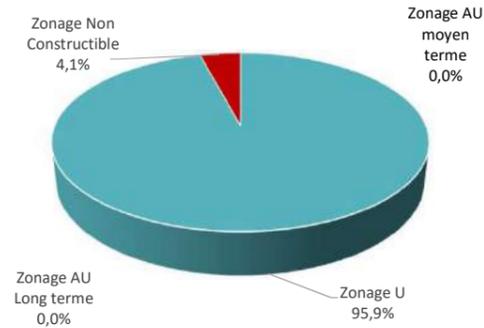
Les opérations identifiées sont équipées avec un effort d'investissement limité en termes d'aménagement et une opérationnalité court terme.



Zonage PLU des opérations du PLH3

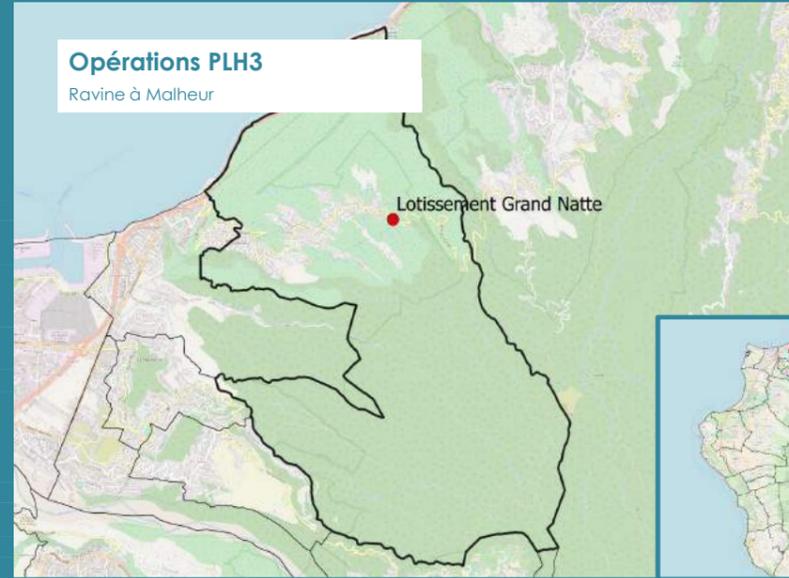
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	95,9%
Zonage AU moyen terme	0,0%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	4,1%

Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



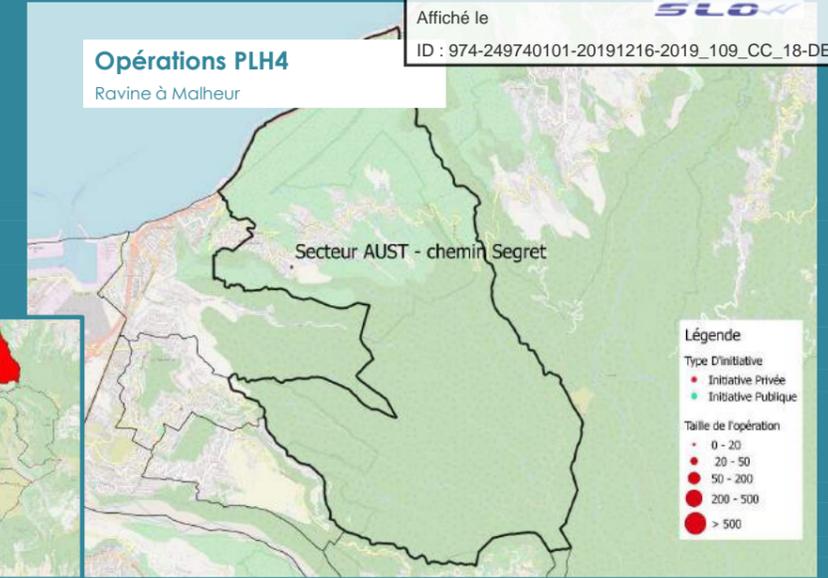
Opérations PLH3

Ravine à Malheur



Opérations PLH4

Ravine à Malheur



Légende

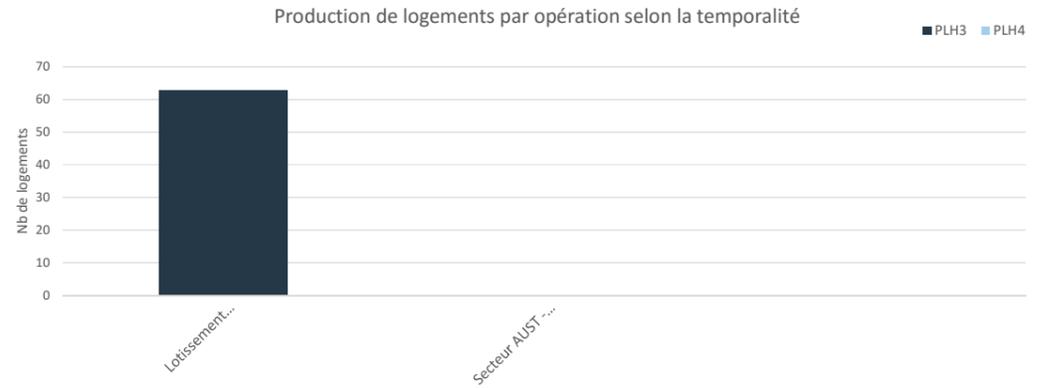
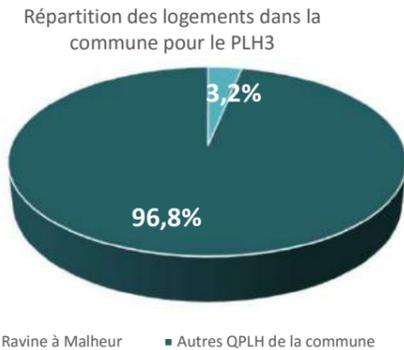
- Type D'initiative
 - Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération
 - 0 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500

Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Lotissement Grand Natte	Privée	3,41	63	63	0	0	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Secteur AUST - chemin Segret	Privée	4,31	0	0	0	à définir	non équipé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH et de développement du cœur d'agglomération. Maîtrise et encadrement des programmations sur les fonciers privés du QPLH -



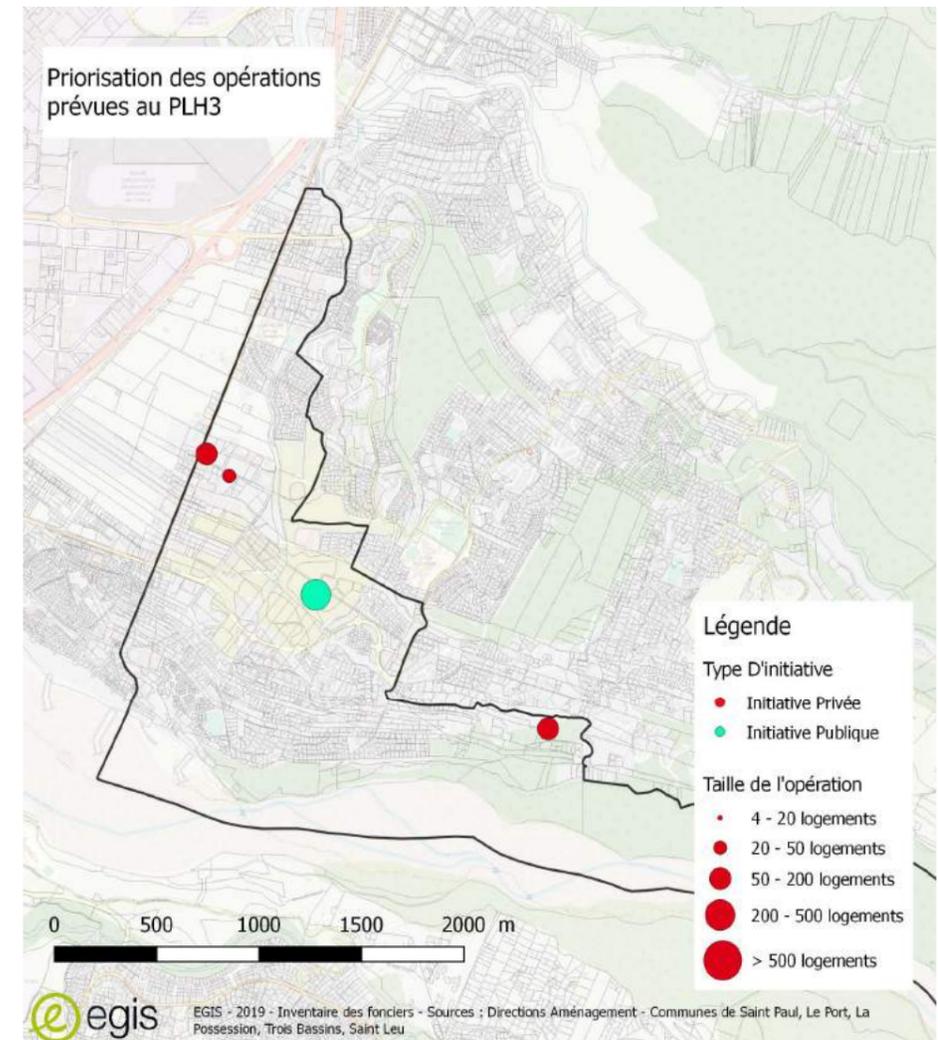
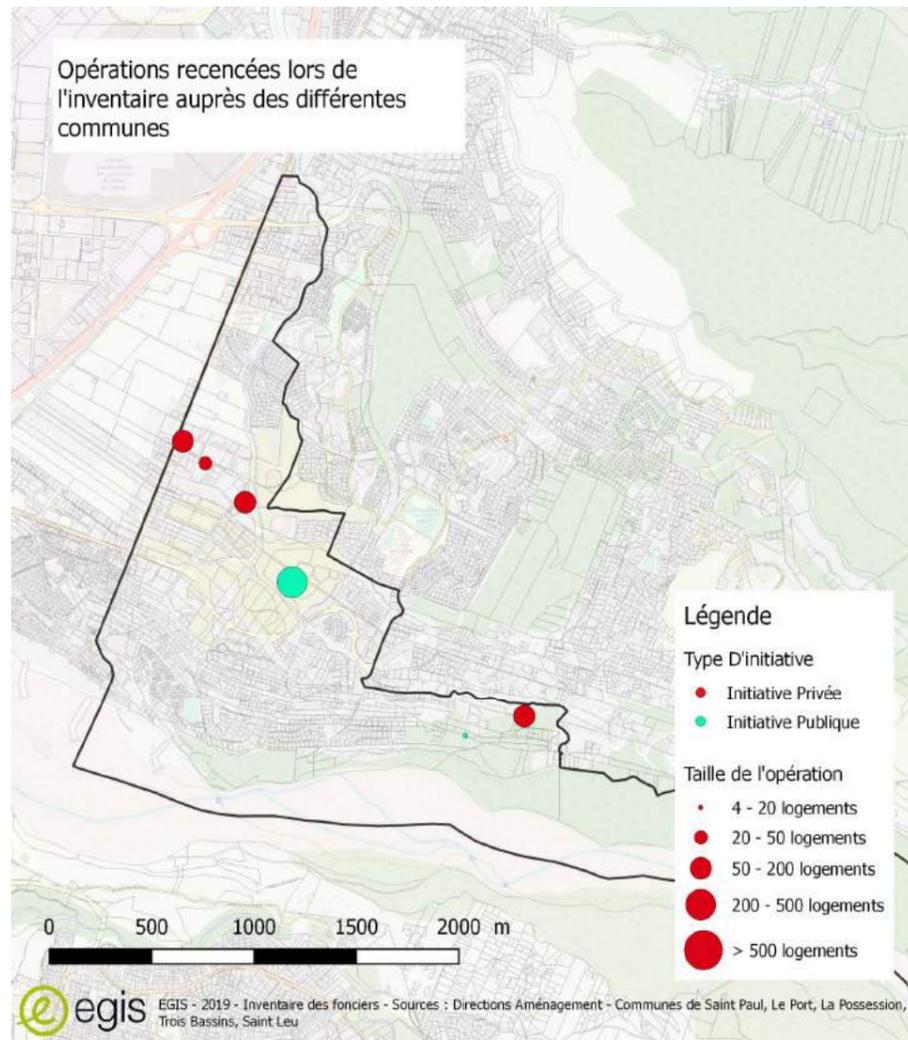
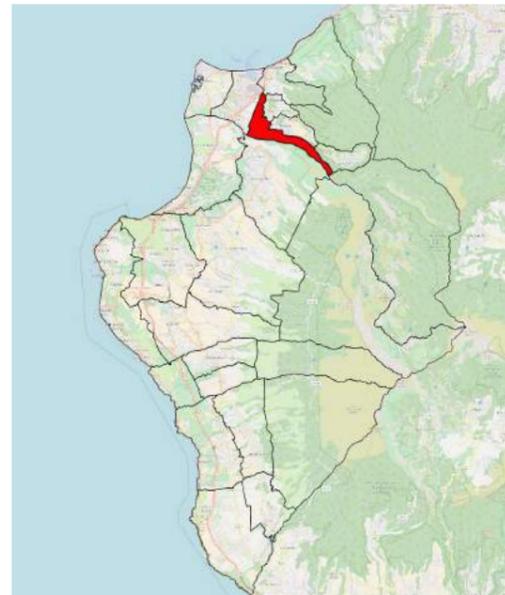
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
BK V1	Privée	0,16	36	raccordé	36	0	0
Opération Saint-Georges	Privée	0,29	60	raccordé	60	0	0
Cascavelle	Privée	0,53	85	raccordé	0	85	0
Halte-la	Publique	2,80	0	non équipé	0	0	à définir
Lotissement Prévert 1	Privée	3,54	70	raccordé	23	47	0
Aval V4-V5 (zones C /D)	Publique	8,36	266	raccordable	108	158	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
BK V1	36	0	0
Opération Saint-Georges	60	0	0
Cascavelle	0	0	85
Halte-la	0	0	à définir
Lotissement Prévert 1	23	47	0
Aval V4-V5 (zones C /D)	108	158	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	227	450-550	824	2300	27,5%
2021-2024	205		1 136		18,0%
Total PLH3	432		1 960		22,0%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	68		340		
Au-delà de 2024 (PLH4)	85		215		39,5%

La programmation reste importante à l'échelle de la commune. Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec les autres communes.
 Une réserve de logements assez faible > Enjeu de maîtrise du diffus et de la concurrence aux opérations programmées.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	11,2	266	4,1	70
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,4	96

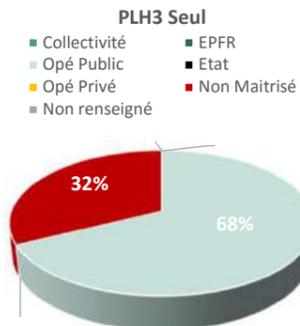
Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veille sur l'encadrement des opérations d'initiative privée

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	35,6%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	68%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	16,2%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	32%	0,0%	32,3%
Non renseigné	0%	0,0%	15,8%

La majorité du foncier est maîtrisé par des opérateurs privés > Bonne maîtrise du programme et des délais. A contrario, veille sur les fonciers non maîtrisés avec des enjeux de maîtrise du cout du foncier, de la programmation et des délais.

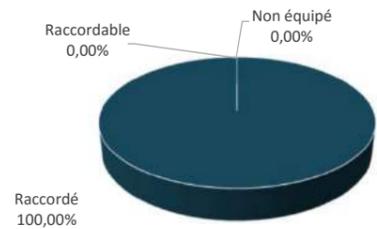


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	0,00%
Raccordé	100,00%

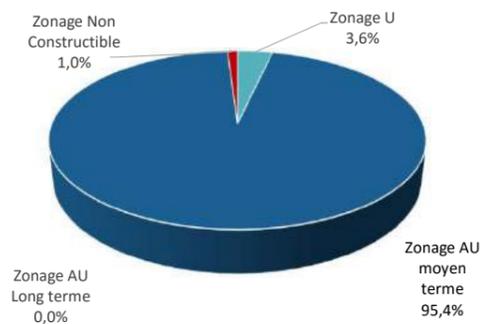
Les opérations publiques sont équipées avec un effort d'investissement limité en termes d'aménagement et une opérationnalité court terme.



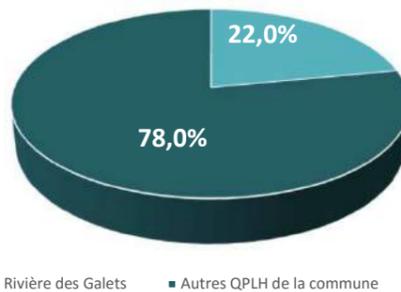
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	3,6%
Zonage AU moyen terme	95,4%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	1,0%

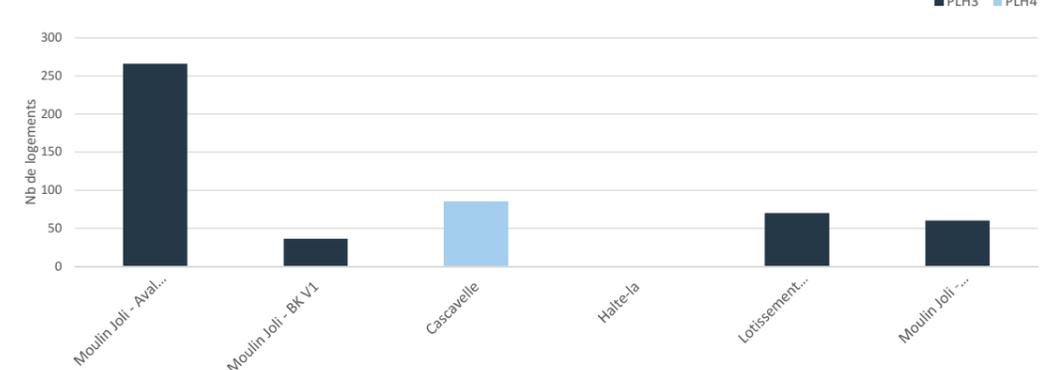
Zonage PLU principalement en adéquation avec la programmation de nouvelles opérations à court ou moyen terme sur le quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme.
 Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



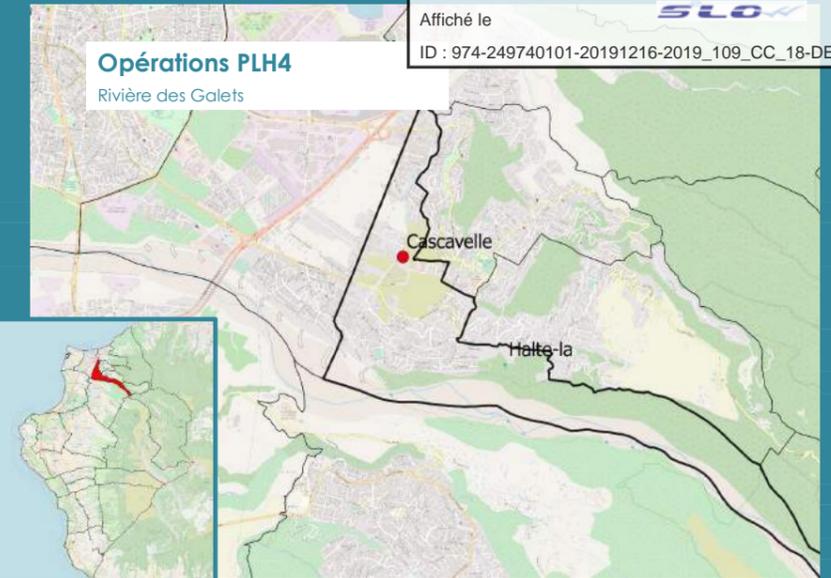
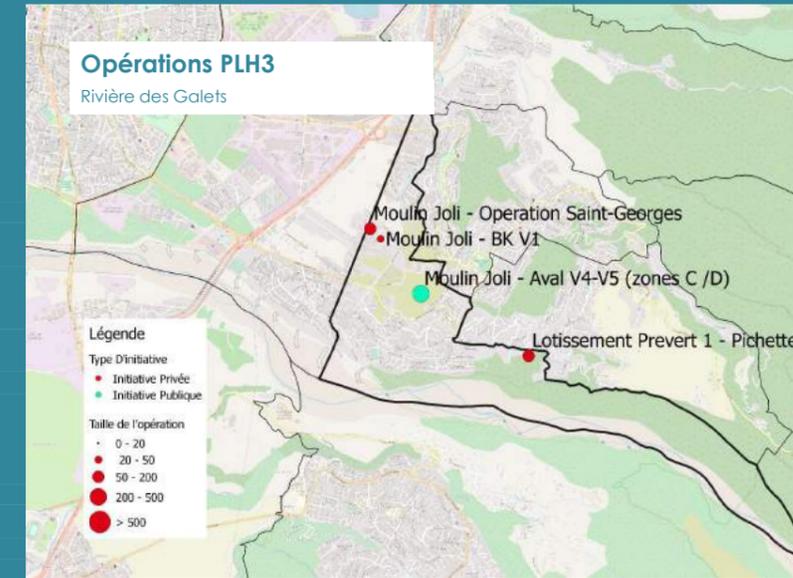
Production de logements par opération selon la temporalité



Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Moulin Joli - Aval V4-V5 (zones C / D)	Publique	8,36	266	108	158	0	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Moulin Joli - BK V1	Privée	0,16	36	36	0	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
Cascavelle	Privée	0,53	85	0	0	85	raccordé	Pb Maitrise foncière
Halte-la	Publique	2,80	0	0	0	à définir	non équipé	Pb zonage PLU
Lotissement Prévert 1 - Pichette	Privée	3,54	70	23	47	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
Moulin Joli - Opération Saint-Georges	Privée	0,29	60	60	0	0	raccordé	Pb Maitrise foncière

Maitrise et encadrement des fonciers privés du QPLH - (Report d'une opération de 85 logements au PLH4)-



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

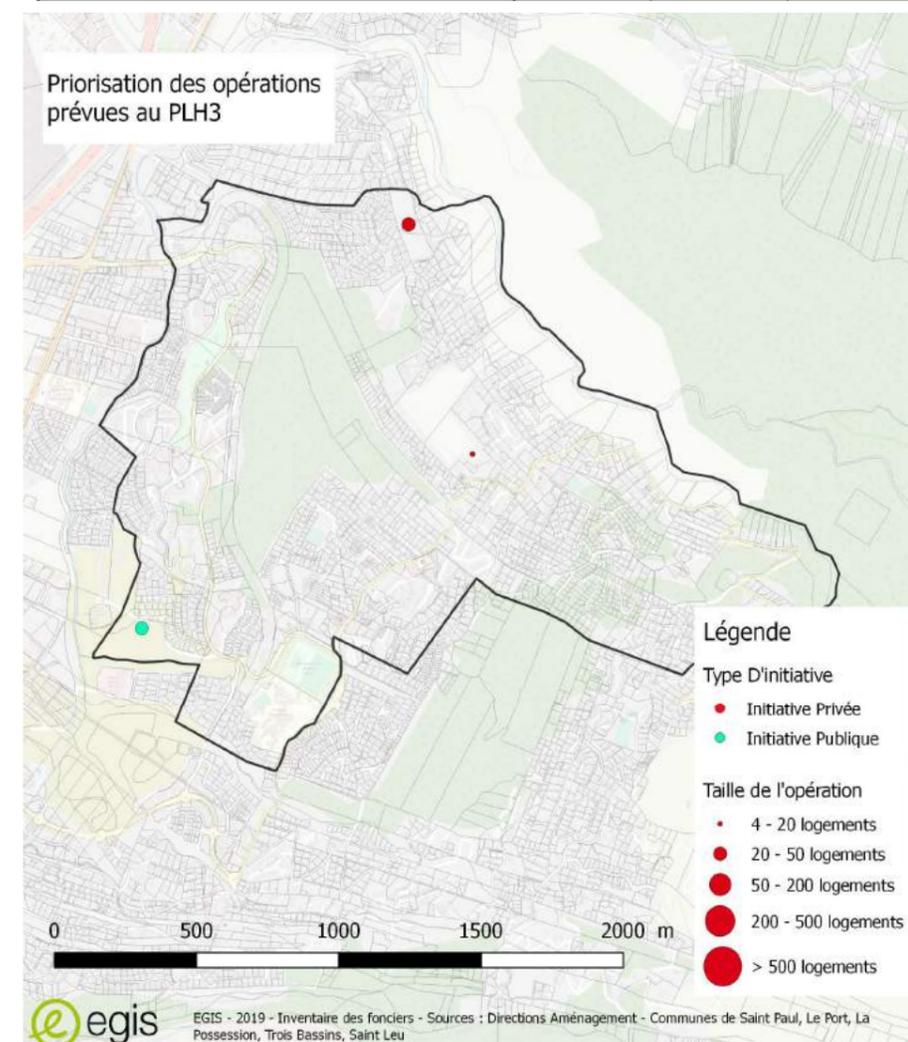
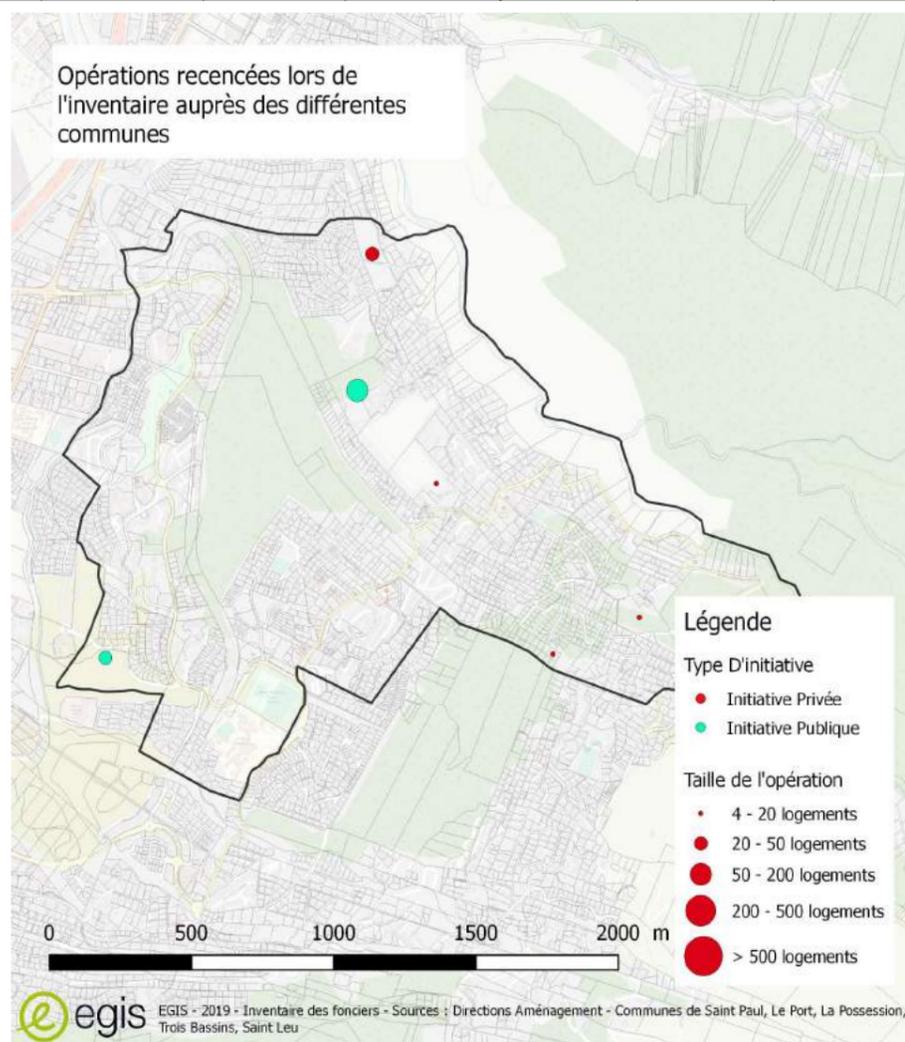
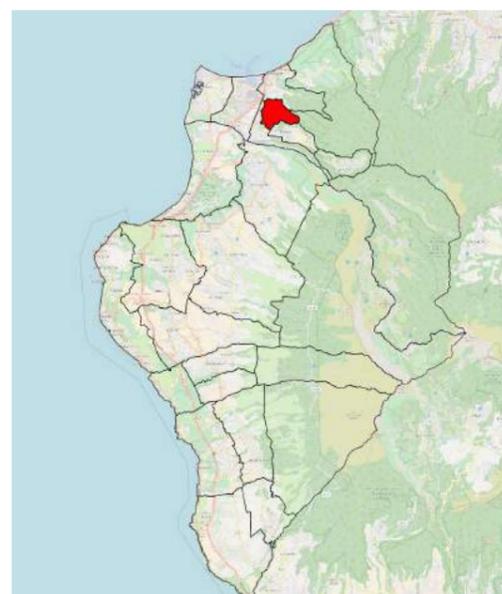
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Komela	Privée	0,85	17	raccordable	17	0	0
Lotissement Jules Joron	Publique	1,22	27	raccordé	27	0	0
Secteur AUst - Impasse le Calumet	Privée	1,38	0	non équipé	0	0	à définir
AUst Robert	Privée	1,52	5	raccordé	0	0	5
Villa Tamarina	Privée	1,65	46	raccordable	46	0	0
Alain Loraine	Publique	2,53	75	raccordable	0	0	75

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Komela	0	17	0
Lotissement Jules Joron	27	0	0
Secteur AUst - Impasse le Calumet	0	0	à définir
AUst Robert	0	0	5
Villa Tamarina	46	0	0
Alain Loraine	0	0	75



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	73	150-300	824	2300	8,9%
2021-2024	17		1 136		1,5%
Total PLH3	90		1 960		4,6%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	135		340		
Au-delà de 2024 (PLH4)	80		215		37,2%

Un volume peu structurant à l'échelle de la commune (5% de la production). Des enjeux stratégiques de développement du marché sur le quartier. Une réserve importante au vu de la programmation : une veille semble indispensable sur la programmation de nouvelles opérations.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	3,7	27	5,4	63
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

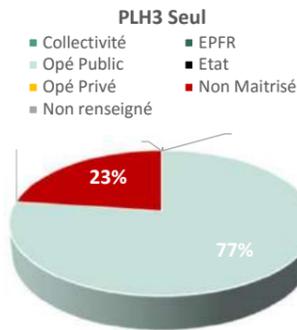
Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veiller sur l'encadrement des opérations d'initiative privée

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	46,6%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	77%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	23%	0,0%	53,4%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

Une part importante de foncier non maîtrisé sur les fonciers AUS et AUST- Enjeu de maîtrise du coût final du foncier, de programmation et de délais sur ces fonciers privés

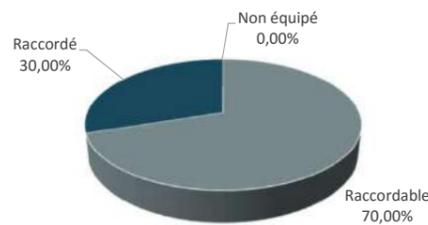


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	70,00%
Raccordé	30,00%

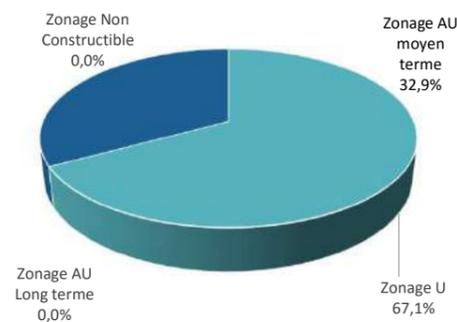
Contexte favorable: toutes les opérations disposent à minima d'équipements primaires



Zonage PLU des opérations du PLH3

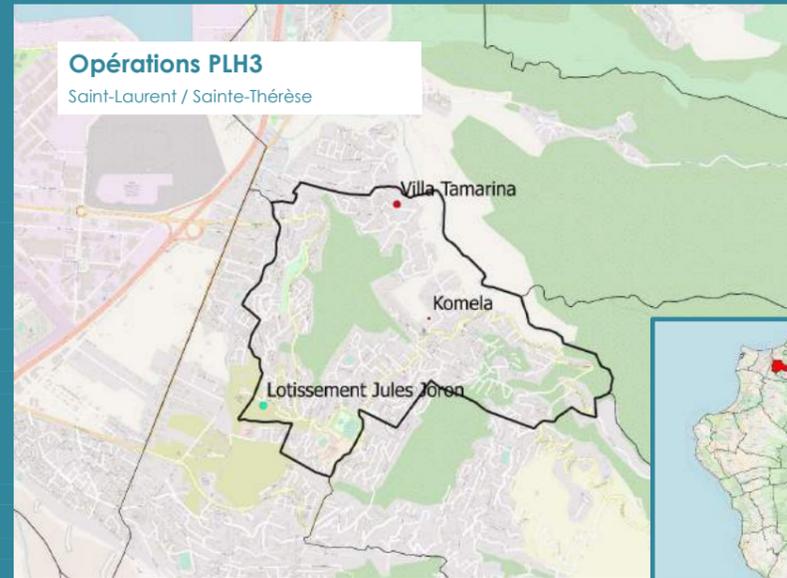
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	67,1%
Zonage AU moyen terme	32,9%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%

Zonage PLU en adéquation avec la programmation de nouvelles opérations à court ou moyen terme sur le quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme.



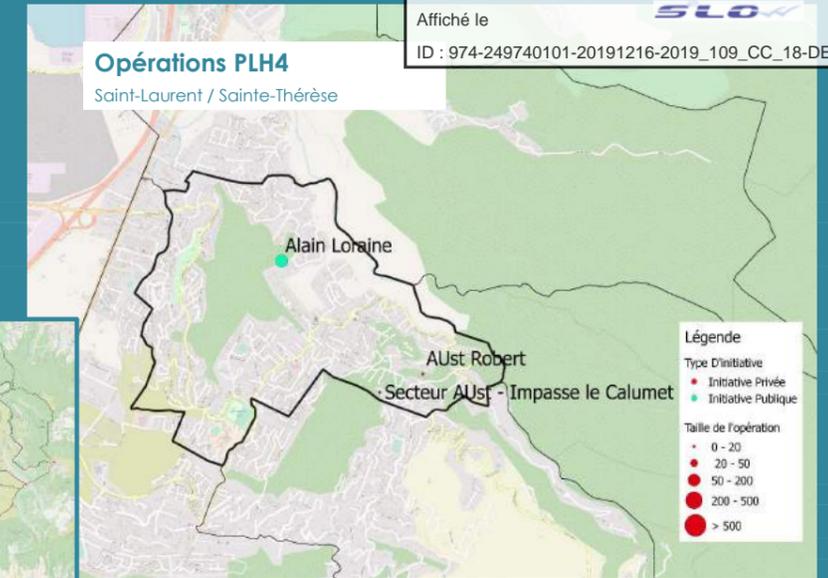
Opérations PLH3

Saint-Laurent / Sainte-Thérèse



Opérations PLH4

Saint-Laurent / Sainte-Thérèse



Légende
 Type D'initiative
 • Initiative Privée
 • Initiative Publique
 Taille de l'opération
 + 0 - 20
 • 20 - 50
 • 50 - 200
 • 200 - 500
 • > 500

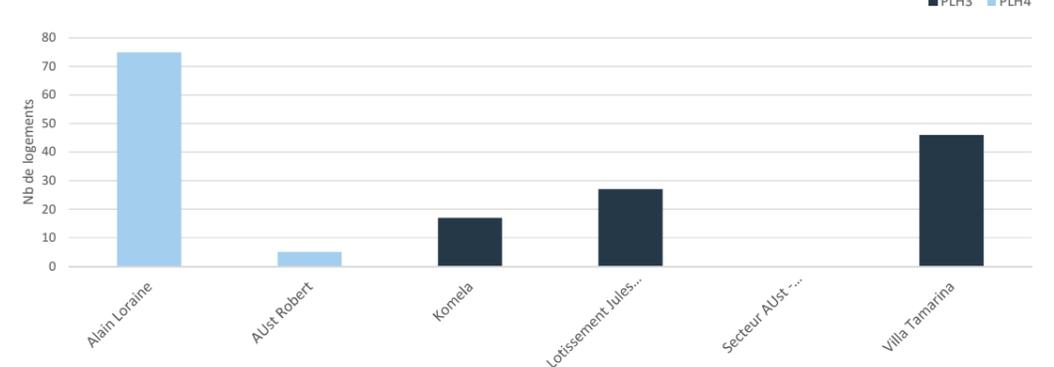
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

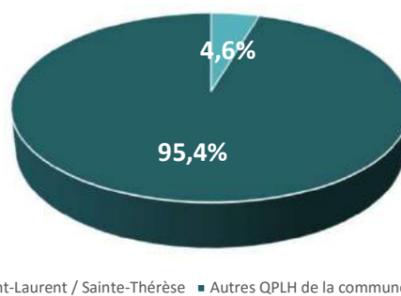
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Alain Loraine	Publique	2,53	75	0	0	75	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
AUST Robert	Privée	1,52	5	0	0	5	raccordé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Komela	Privée	0,85	17	0	17	0	raccordable	Pb Maitrise foncière
Lotissement Jules Joron	Publique	1,22	27	27	0	0	raccordé	
Secteur AUST - Impasse le Calumet	Privée	1,38	0	0	0	à définir	non équipé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Villa Tamarina	Privée	1,65	46	46	0	0	raccordable	

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH. Maîtrise et encadrement des fonciers privés Aus et Aust du QPLH vis-à-vis de l'opération- Fort potentiel de diversification

Production de logements par opération selon la temporalité



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

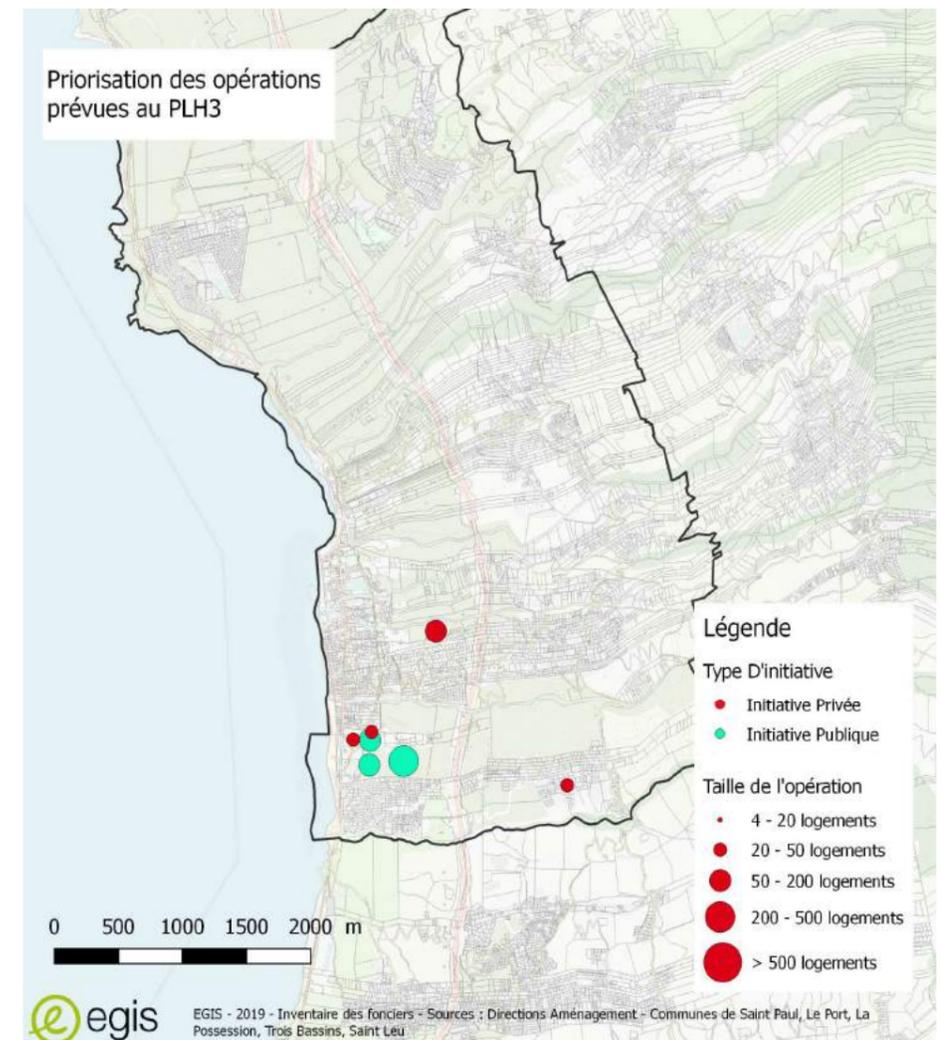
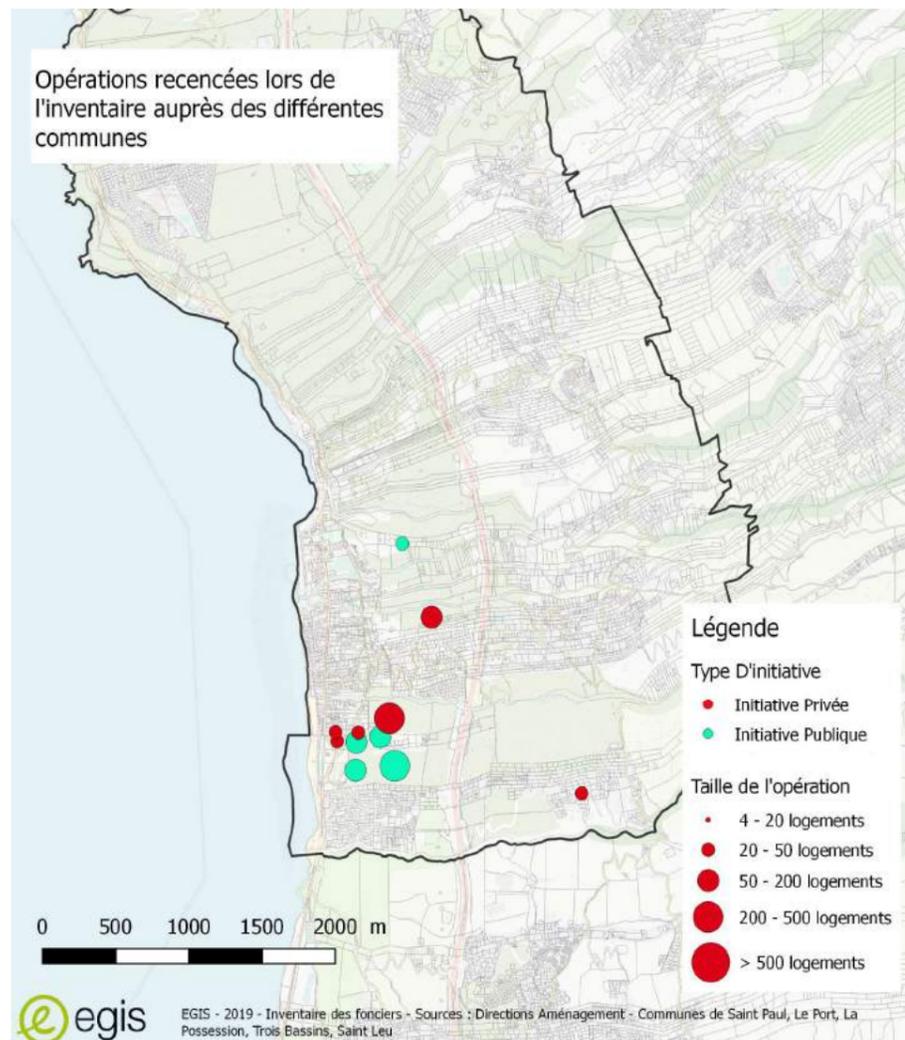
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
SPAG	Privée	0,76	38	raccordable	0	38	0
Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	Publique	2,75	82	raccordable	82	0	0
Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	Publique	1,28	75	raccordable	75	0	0
Virapatrin	Privée	1,04	30	raccordable	0	30	0
Opération Saint-Leu Océan - concession	Publique	10,10	500	raccordable	0	250	250
RHI sentier canal	Publique	2,43	80	non équipé	0	0	80
Colline Groupe partie basse	Privée	0,58	40	raccordable	0	0	40
UC Petit Etang	Privée	5,42	60	raccordable	60	0	0
Zone AUs IFR	Privée	3,73	232	non équipé	0	0	232
Colline group partie haute	Privée	0,53	40	raccordable	0	40	0
ZAD la salette	Publique	7,05	30	non équipé	0	0	30

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
SPAG	0	38	0
Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	82	0	0
Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	75	0	0
Virapatrin	0	30	0
Opération Saint-Leu Océan - concession	0	250	250
RHI sentier canal	0	0	80
Colline Groupe partie basse	0	0	40
UC Petit Etang	60	0	0
Zone AUs IFR	0	0	232
Colline group partie haute	0	40	0
ZAD la salette	0	0	30



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	217	300-500	457	2100	47,5%
2021-2024	358		576		62,2%
Total PLH3	575		1 033		55,7%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	-175		1067		
Au-delà de 2024 (PLH4)		632		752	84,0%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune (56% de la production). Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec les autres communes
 Pas de réserve de logements, les objectifs sont dépassés sur ce territoire : veille sur la maîtrise du diff et de la concurrence aux opérations déjà programmées.

Typologie de l'initiative des opérations

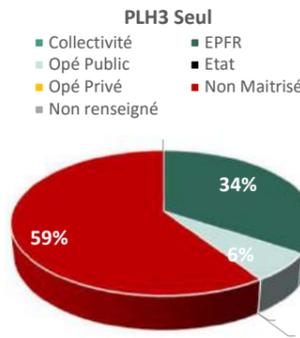
	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	23,6	407	12,1	168
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veille sur l'encadrement des opérations d'initiative privée

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

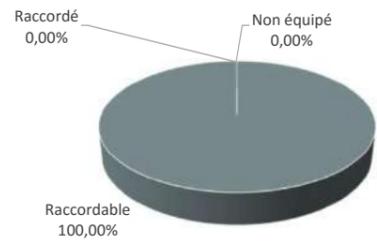
Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	5,4%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	34%	100,0%	2,6%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	6%	0,0%	32,3%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	59%	0,0%	59,6%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	100,00%
Raccordé	0,00%

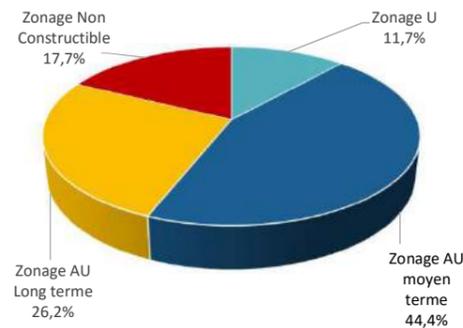


100% des opérations sont raccordables : Une opérationnalité conditionnée par la maîtrise des conditions financières de sortie des programmes privés (équipement primaire existant)

Zonage PLU des opérations du PLH3

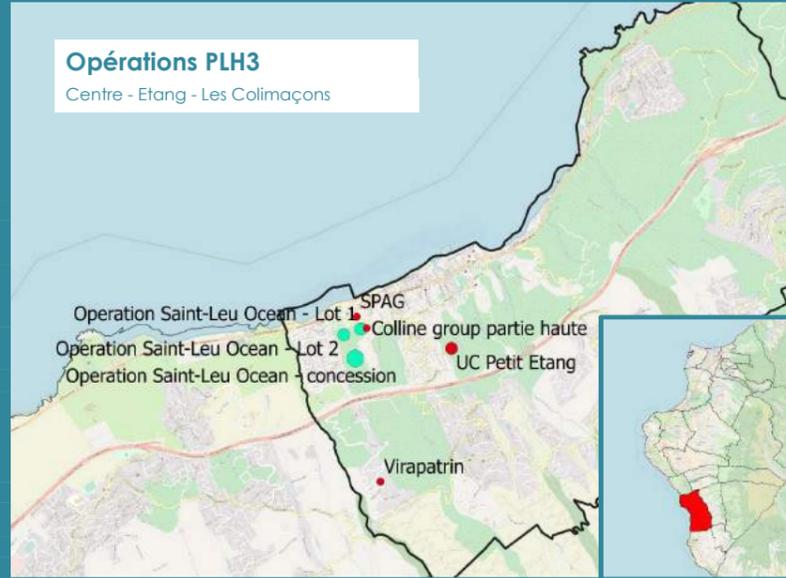
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	11,7%
Zonage AU moyen terme	44,4%
Zonage AU Long terme	26,2%
Zonage Non Constructible	17,7%

Une part importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme.
 A défaut, nécessité d'une évolution du zonage pour assurer la réalisation de ces opérations.



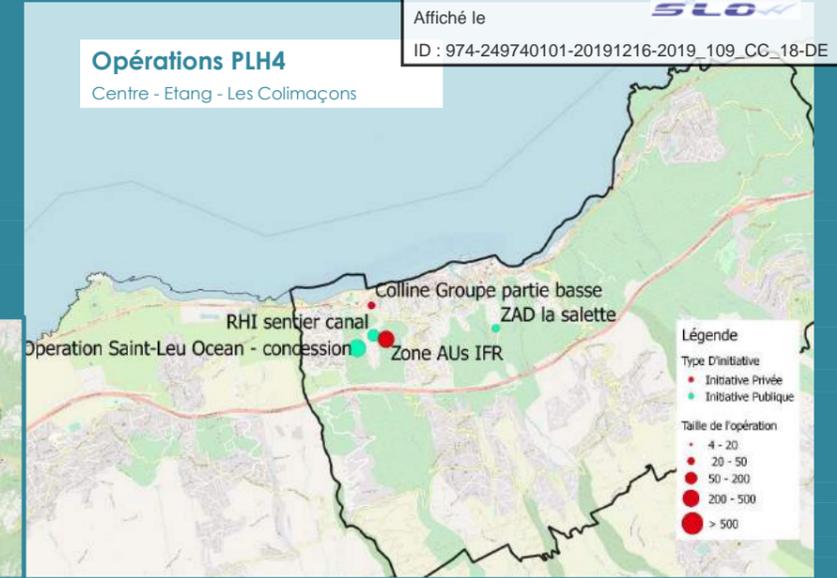
Opérations PLH3

Centre - Etang - Les Colimaçons



Opérations PLH4

Centre - Etang - Les Colimaçons



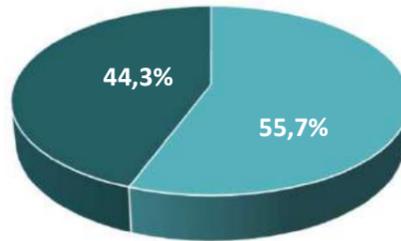
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

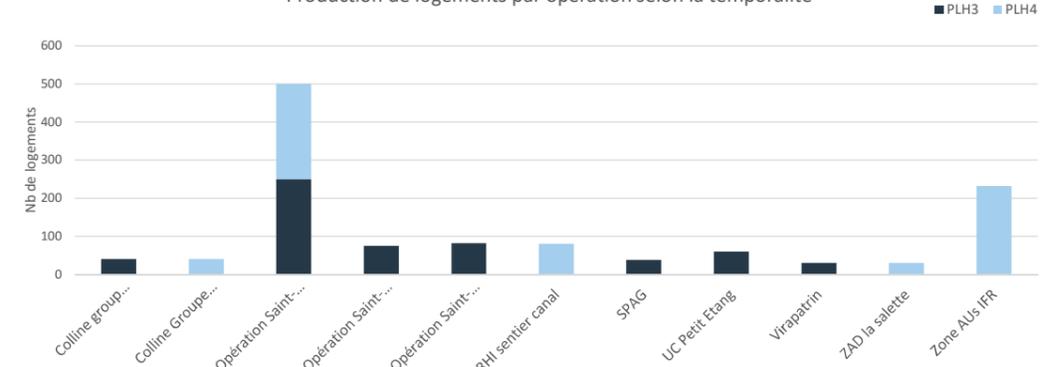
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Colline group partie haute	Privée	0,53	40	0	40	0	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Colline Groupe partie basse	Privée	0,58	40	0	0	40	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Opération Saint-Leu Océan - concession	Publique	10,10	500	0	250	250	raccordable	Pb zonage PLU
Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	Publique	1,28	75	75	0	0	raccordable	
Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	Publique	2,75	82	82	0	0	raccordable	
RHI sentier canal	Publique	2,43	80	0	0	80	non équipé	Pb Maitrise foncière
SPAG	Privée	0,76	38	0	38	0	raccordable	Pb zonage PLU
UC Petit Etang	Privée	5,42	60	60	0	0	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Virapatrin	Privée	1,04	30	0	30	0	raccordable	Pb Maitrise foncière
ZAD la salette	Publique	7,05	30	0	0	30	non équipé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Zone AUs IFR	Privée	3,73	232	0	0	232	non équipé	Pb zonage PLU

L'effort d'investissement public persiste pour le renforcement de l'aménagement primaire et l'aménagement secondaire. Un enjeu fort sur le financement des équipements publics urbains induits par ces nouveaux programmes attractifs qui pèse sur la programmation de ce QPLH.

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

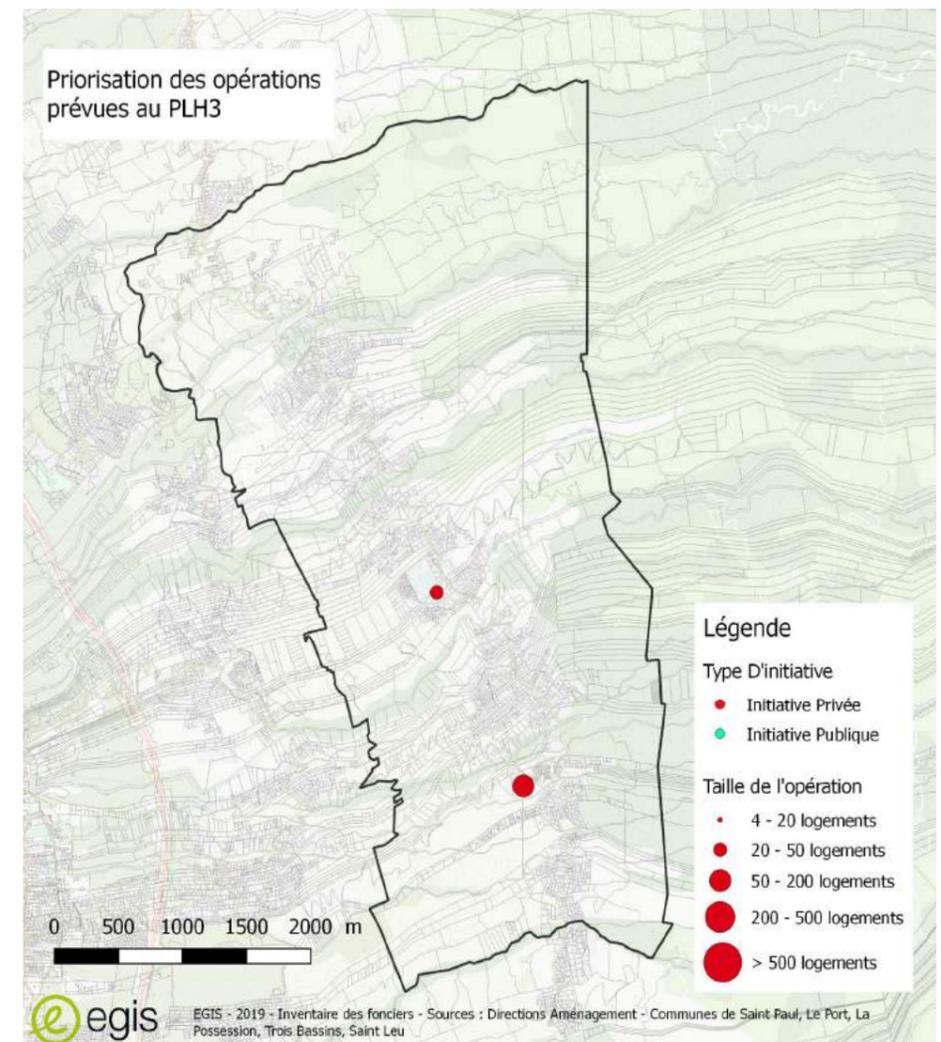
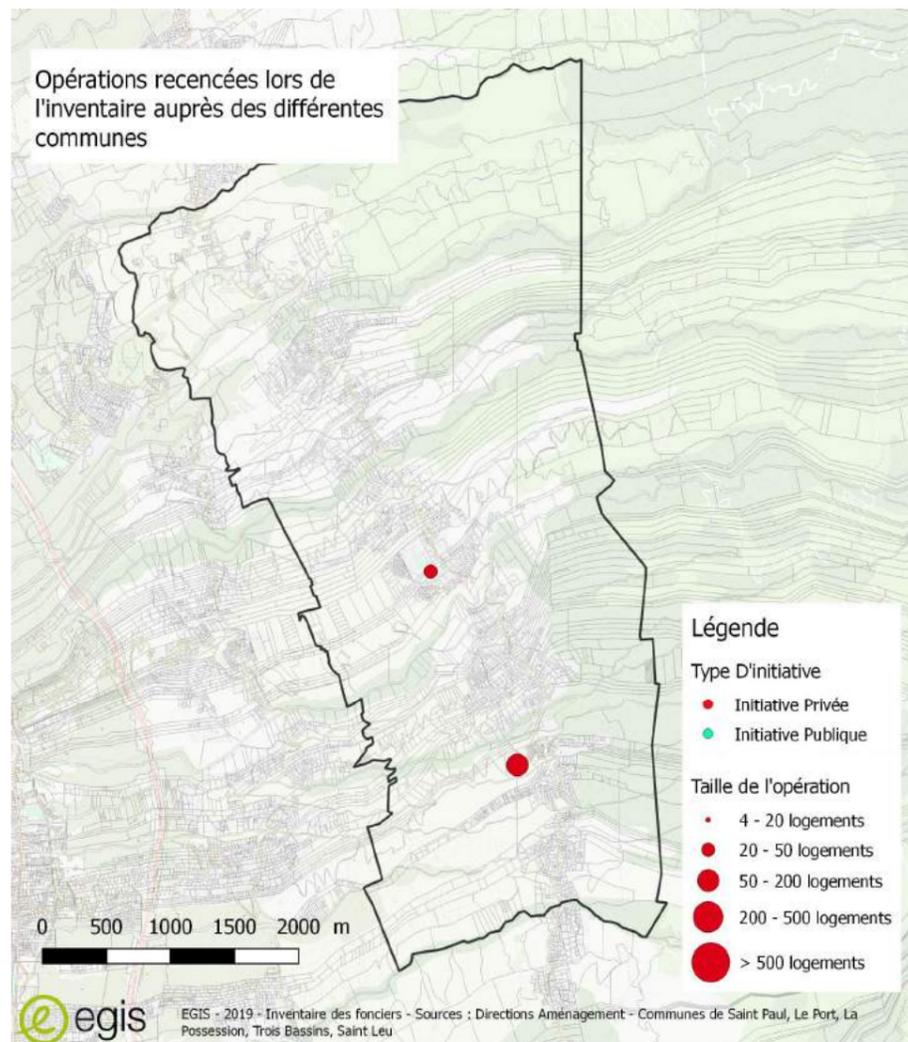
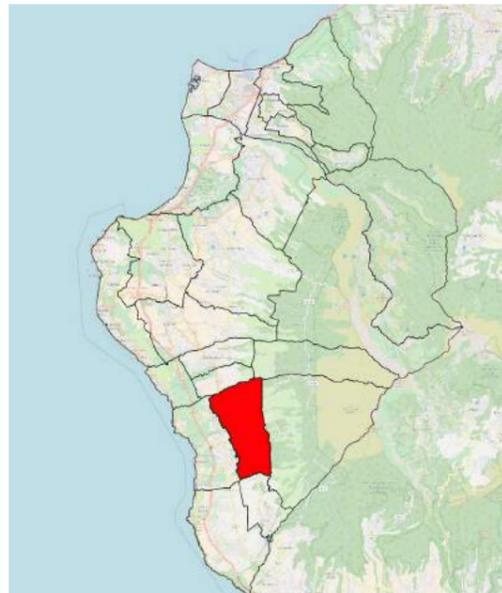
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
ZAC Camélias	Privée	3,34	61	raccordé	51	10	0
Opération Casuarina	Privée	0,85	43	raccordable	43	0	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
ZAC Camélias	51	10	0
Opération Casuarina	43	0	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	94	200-250	457	2100	20,6%
2021-2024	10		576		1,7%
Total PLH3	104		1 033		10,1%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	121		1067		
Au-delà de 2024 (PLH4)	0		752		0,0%

Un volume peu structurant à l'échelle de la commune (2% de la production).
 Une réserve de logement existe sur le quartier mais une veille sur le développement du diffus semble indispensable en raison de la typologie urbaine de ce quartier

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	0,0	0	4,2	104
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

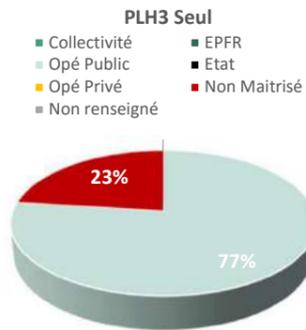
100% d'initiative privée : veille sur l'encadrement de ces opérations. Assiettes foncières de grande taille.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	77%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	23%	0,0%	0,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

100% de foncier non maîtrisé : enjeu de maîtrise du cout final du foncier, de programmation et de délais. Enjeu d'encadrement de l'initiative privée

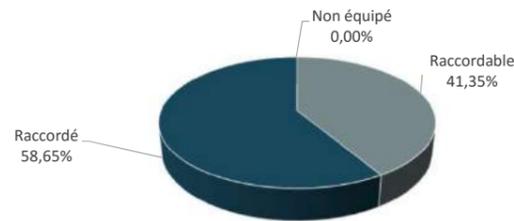


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	41,35%
Raccordé	58,65%

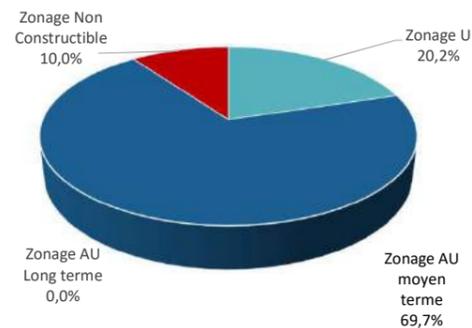
Contexte favorable : toutes les opérations disposent a minima d'équipements primaires



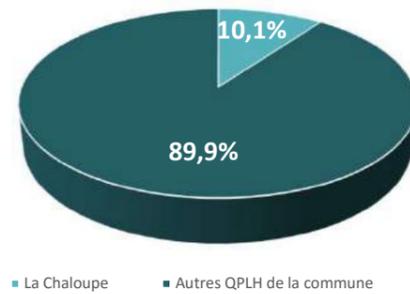
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	20,2%
Zonage AU moyen terme	69,7%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	10,0%

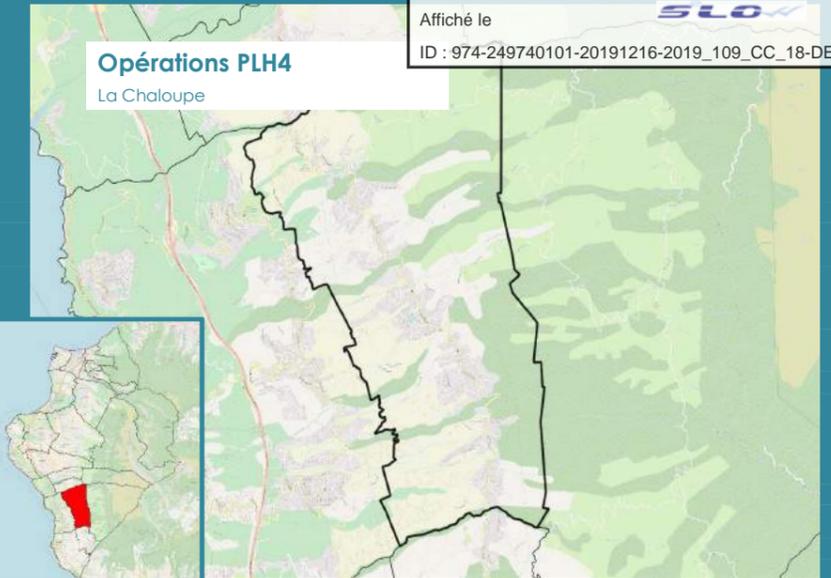
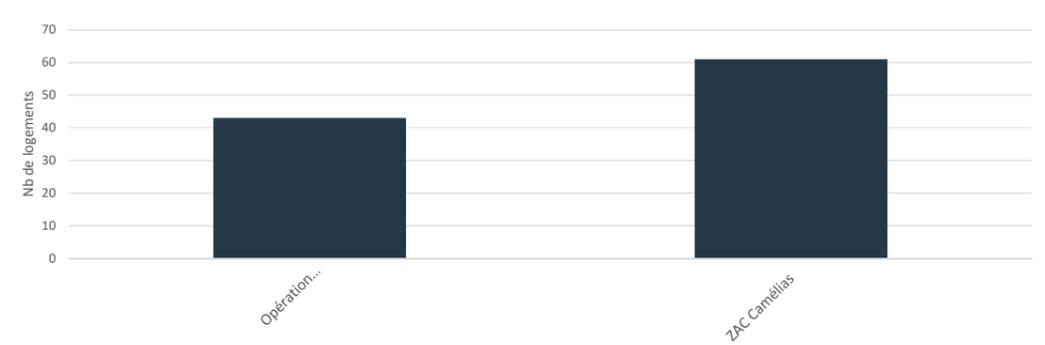
Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court ou moyen terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme. Attention à la part non négligeable de zonage non constructible.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Opération Casuarina	Privée	0,85	43	43	0	0	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
ZAC Camélias	Privée	3,34	61	51	10	0	raccordé	Pb zonage PLU

Un effort d'aménagement secondaire à poursuivre dans le QPLH avec un enjeu sur le financement des équipements publics urbains

Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

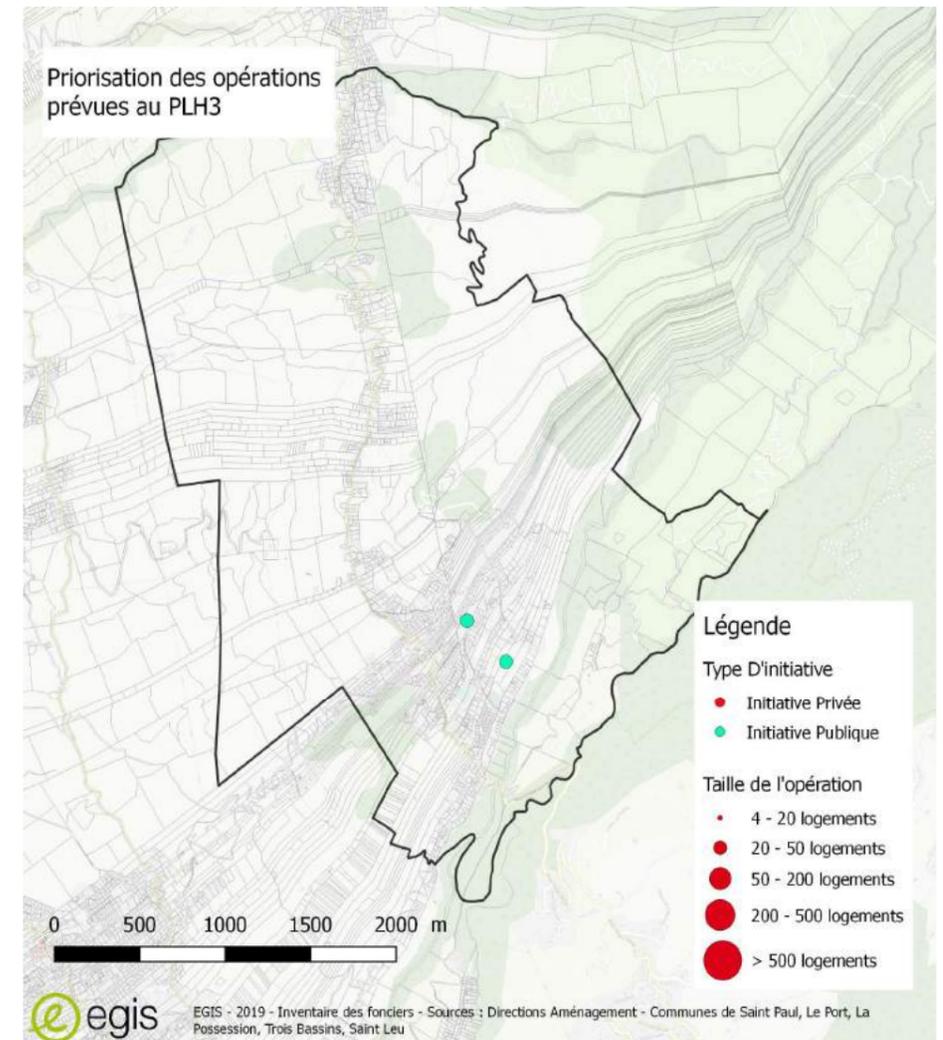
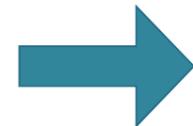
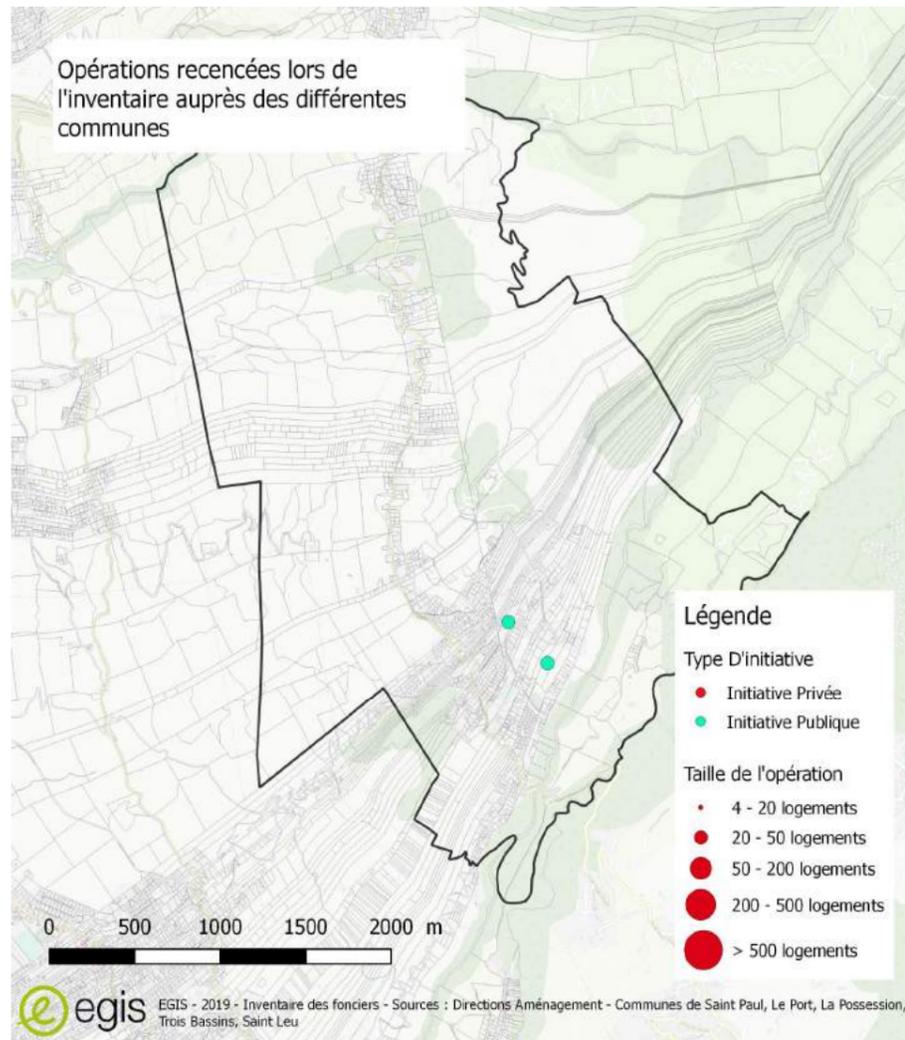
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI Le Plate site n°1	Publique	1,12	26	raccordable	0	26	0
RHI Le Plate site n°2	Publique	4,59	48	raccordable	26	22	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI Le Plate site n°1	0	26	0
RHI Le Plate site n°2	26	22	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	26	150-200	457	2100	5,7%
2021-2024	48		576		8,3%
Total PLH3	74		1 033		7,2%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	101		1067		
Au-delà de 2024 (PLH4)	0		752		0,0%

Un volume peu structurant à l'échelle de la commune (7% de la production).
Une réserve de logement existe sur le quartier mais une veille sur le développement du diffus semble indispensable en raison de la typologie urbaine de ce quartier

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	5,7	74	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

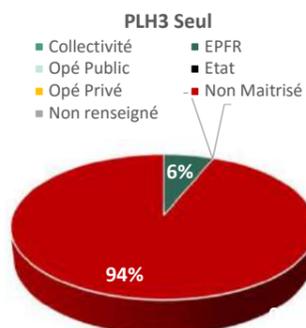
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	6%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	94%	0,0%	0,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

Un foncier totalement non maîtrisé ou non renseigné. Enjeu de maîtrise du cout final du foncier, de programmation et de délais. Enjeu d'encadrement de l'initiative privée

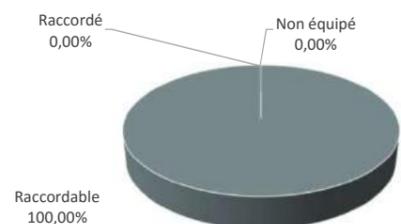


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	100,00%
Raccordé	0,00%

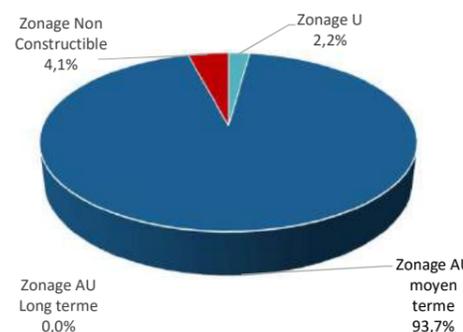
100% des opérations sont raccordables : Une opérationnalité conditionnée par la maîtrise des conditions financières de sortie des programmes privés (équipement primaire existant)



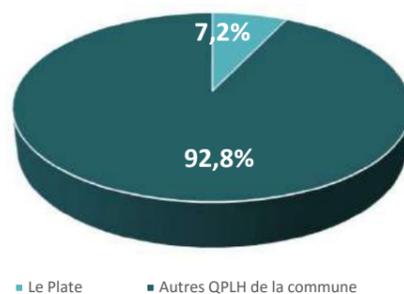
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	2,2%
Zonage AU moyen terme	93,7%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	4,1%

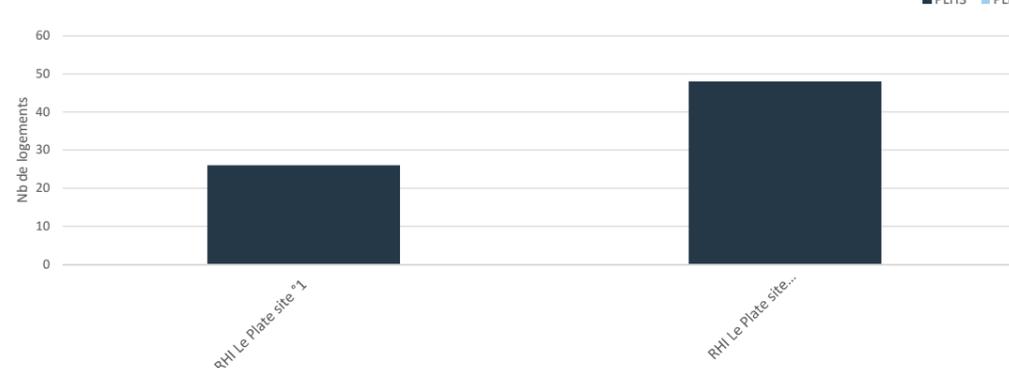
Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court ou moyen terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
RHI Le Plate site n°1	Publique	1,12	26	0	26	0	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
RHI Le Plate site n°2	Publique	4,59	48	26	22	0	raccordable	Pb Maitrise foncière

Un effort d'aménagement secondaire à poursuivre dans le QPLH avec un enjeu sur le financement des équipements publics considérant les volumes à produire sur le QPLH

Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

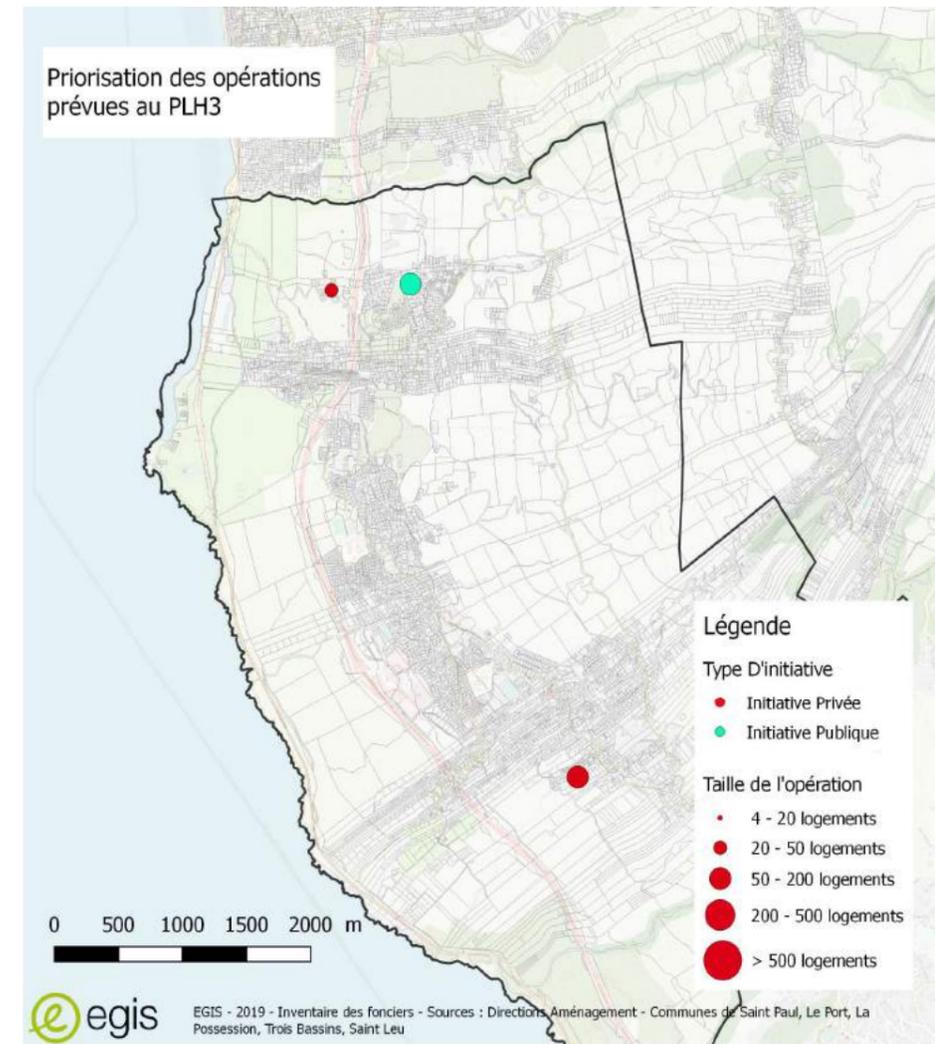
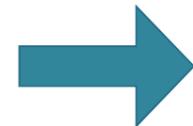
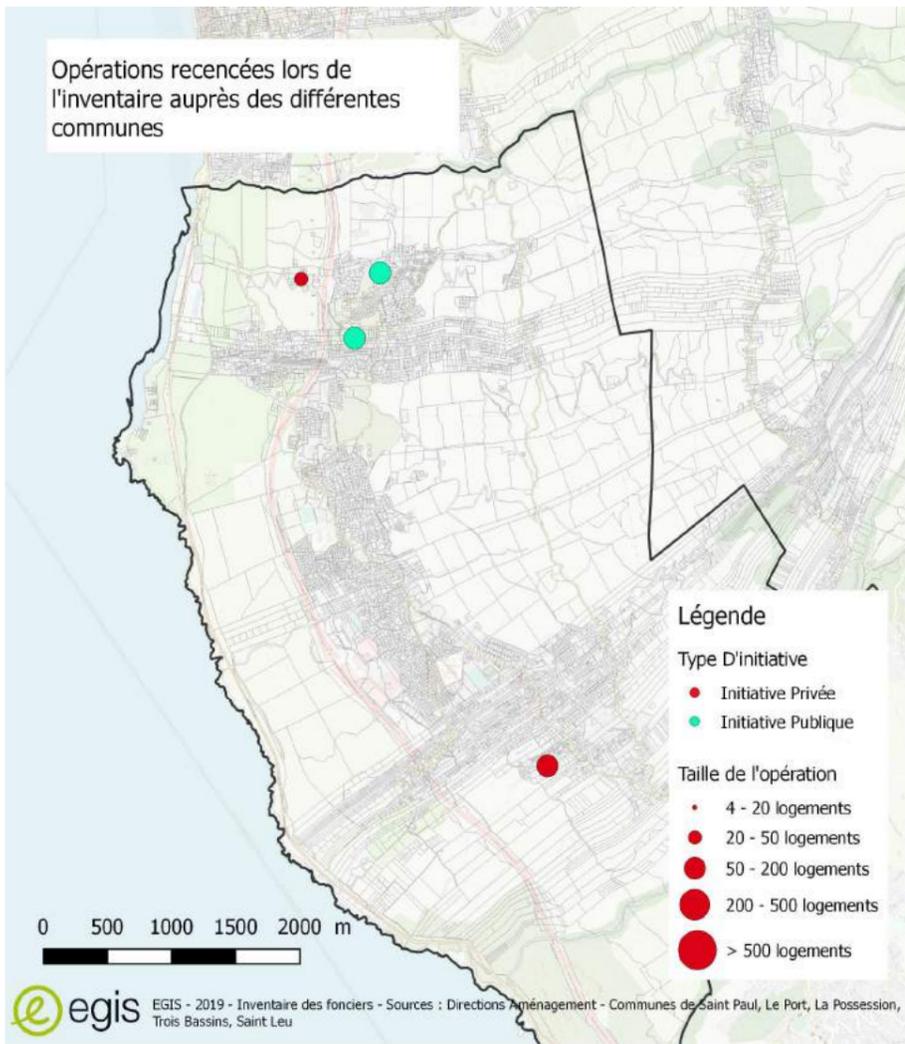
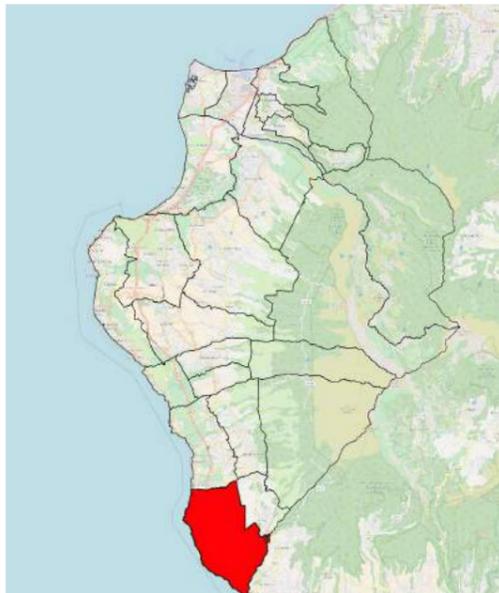
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Zone AUS privée Roche Café	Publique	3,40	120	raccordable	0	0	120
Terrain DE676	Privée	1,29	60	raccordable	0	60	0
ZAC Roche Café CBO	Publique	2,51	180	raccordé	120	60	0
Opération chemin Thénor	Privée	1,20	40	raccordable	0	40	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Zone AUS privée Roche Café	0	0	120
Terrain DE676	0	60	0
ZAC Roche Café CBO	120	60	0
Opération chemin Thénor	0	40	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	120	1300-1500	457	2100	26,3%
2021-2024	160		576		27,8%
Total PLH3	280		1 033		27,1%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	1120		1067		
Au-delà de 2024 (PLH4)	120		752		16,0%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune (27% de la production). Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec le centre de Saint-Leu et les autres communes.
 Une réserve de logements très importante : une veille sur la programmation de nouvelles opérations semble indispensable à défaut d'un rééquilibrage des objectifs entre le centre et Stella-Piton Saint Leu

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	5,9	180	2,5	100
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

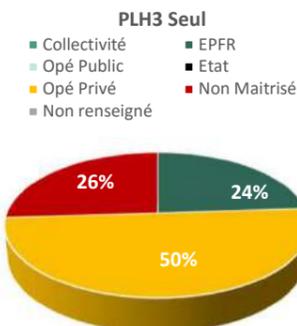
Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veille sur l'encadrement des opérations d'initiative privée

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	24%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	3,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	50%	0,0%	0,1%
Foncier non maîtrisé	26%	0,0%	96,9%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

Une maîtrise du foncier variable selon les opérations :
 -opportunité de diversification de la programmation sur les fonciers maîtrisés
 -enjeu de maîtrise du cout final du foncier, de la programmation et des délais.

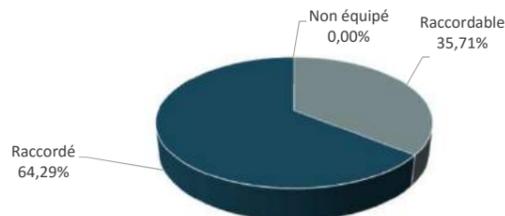


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	35,71%
Raccordé	64,29%

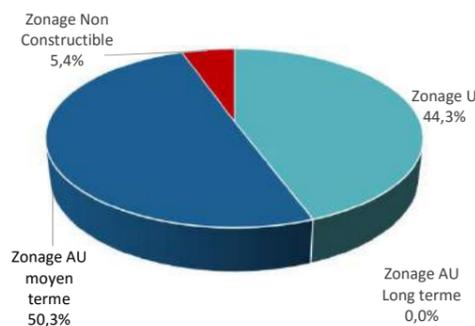
Contexte favorable : toutes les opérations disposent a minima d'équipements primaires



Zonage PLU des opérations du PLH3

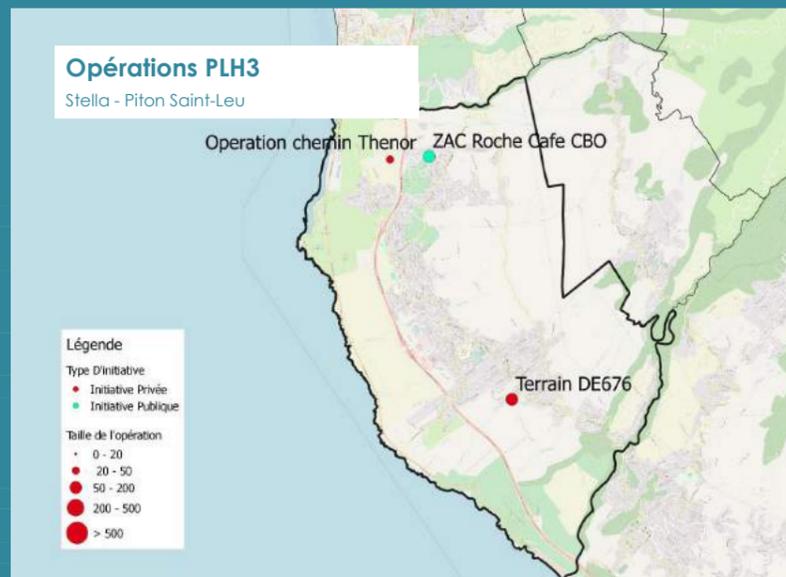
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	44,3%
Zonage AU moyen terme	50,3%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	5,4%

Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court ou moyen terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



Opérations PLH3

Stella - Piton Saint-Leu



Opérations PLH4

Stella - Piton Saint-Leu



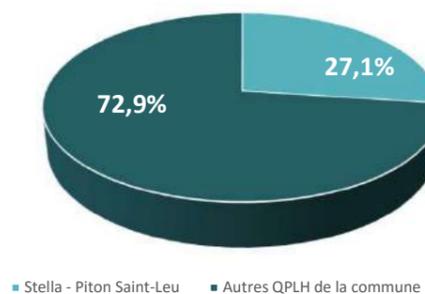
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

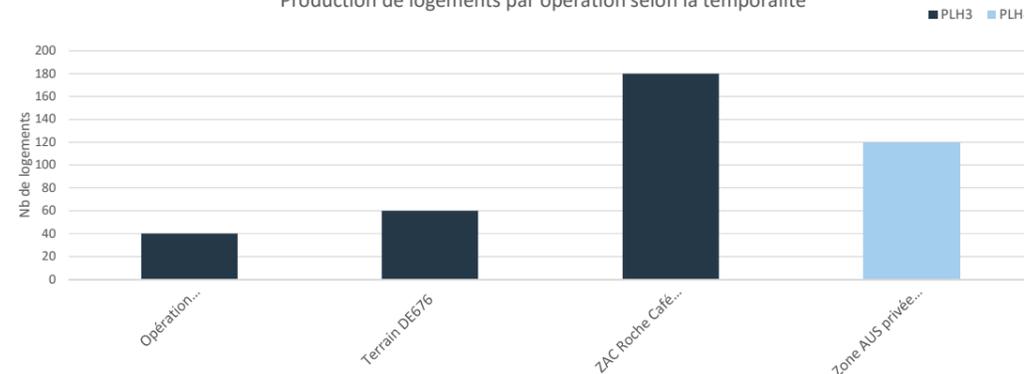
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Opération chemin Thénor	Privée	1,20	40	0	40	0	raccordable	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé
Terrain DE676	Privée	1,29	60	0	60	0	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
ZAC Roche Café CBO	Publique	2,51	180	120	60	0	raccordé	
Zone AUS privée Roche Café	Publique	3,40	120	0	0	120	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU

Maitrise des conditions financières de sortie des programmes sur les fonciers privés avec un effort d'investissement sur l'aménagement secondaire à maintenir - Fort potentiel de diversification sur l'offre privée qui doit se combiner avec un requalification des espaces publics sur le QPLH.

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

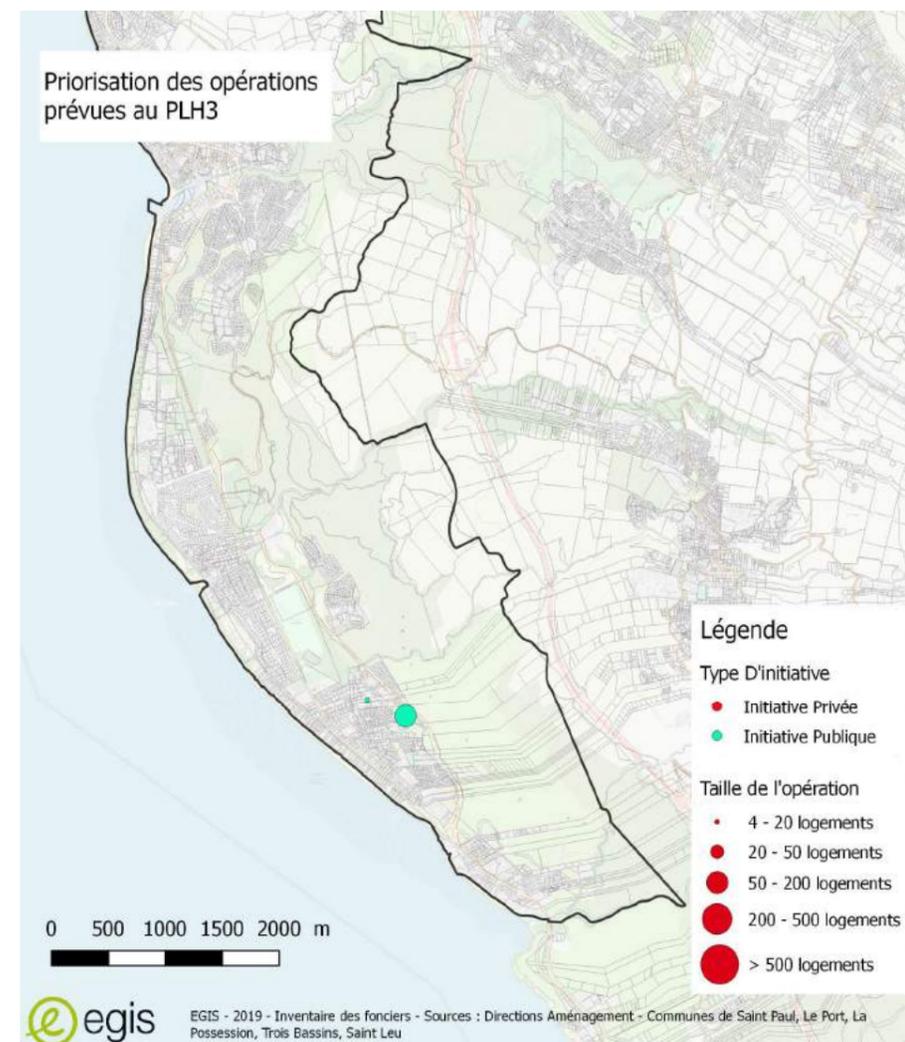
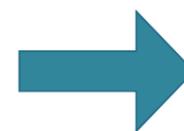
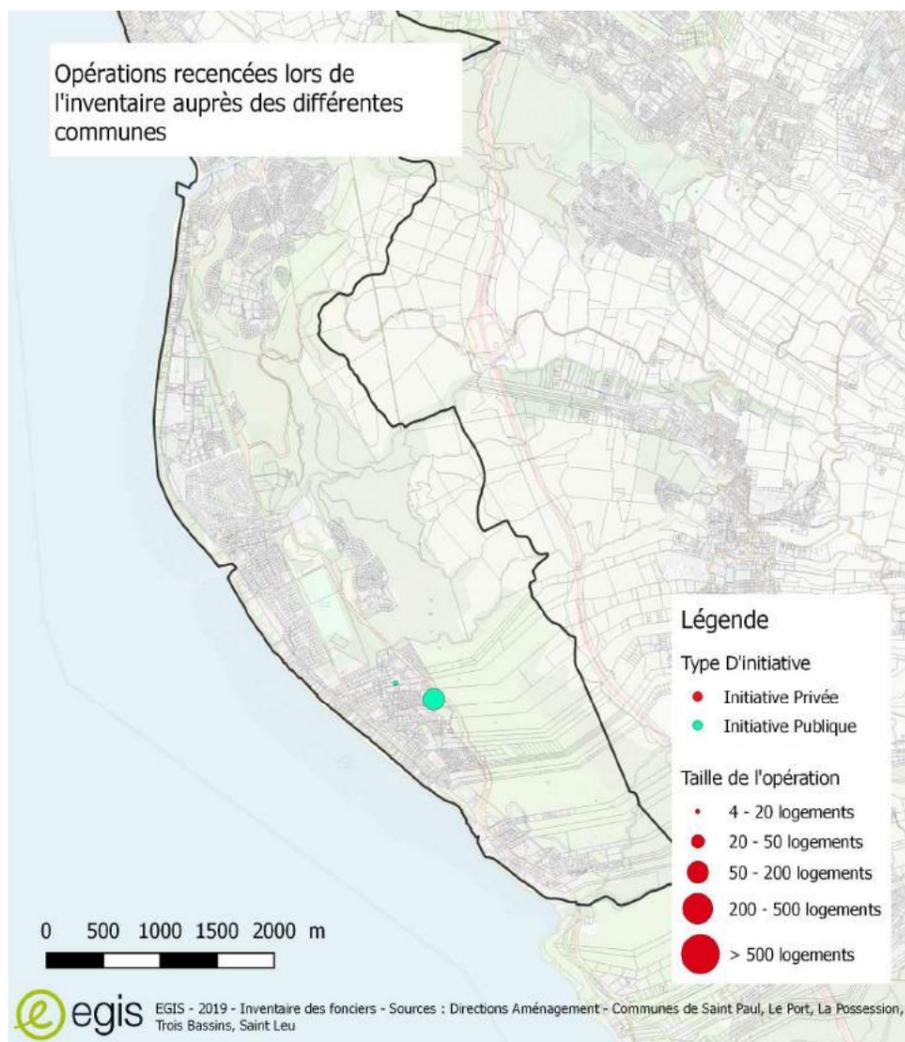
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Les Safrans	Publique	0,69	17	raccordable	17	0	0
Les Argonautes	Publique	2,14	200	raccordable	0	200	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Les Safrans	17	0	0
Les Argonautes	0	200	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	17	225-400	535	4800	3,2%
2021-2024	200		1 992		10,0%
Total PLH3	217		2 527		8,6%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	95,5		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)	0		5765		0,0%

Un volume non structurant à l'échelle de la commune (9% de la production) mais avec des enjeux fort de développements non programmés. Une réserve de logements existe mais ne semble pas très élevée au regard de la pression du diffus et de nouvelles opérations non programmées sur ce quartier. Un enjeu fort de coordination entre les opérations et leur phasage.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	2,8	217	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

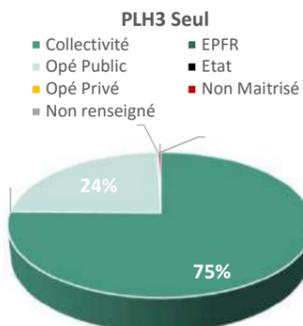
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	75%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	24%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	0%	0,0%	0,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

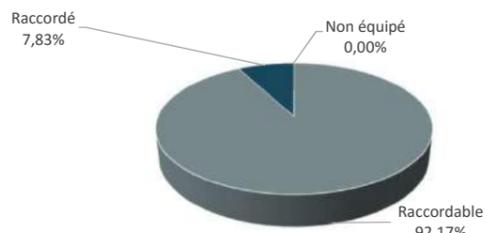
Un foncier maîtrisé par la collectivité ou un opérateur
 - opportunités de diversification de la programmation pour le foncier maîtrisé par la collectivité
 - maîtrise du programme et des délais pour le foncier maîtrisé par les opérateurs



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

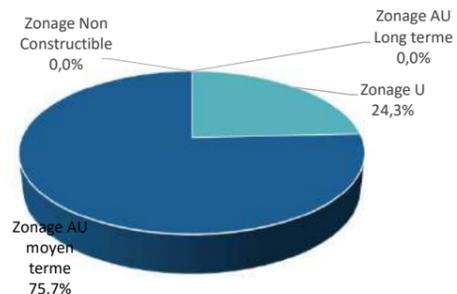
Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	92,17%
Raccordé	7,83%



Zonage PLU des opérations du PLH3

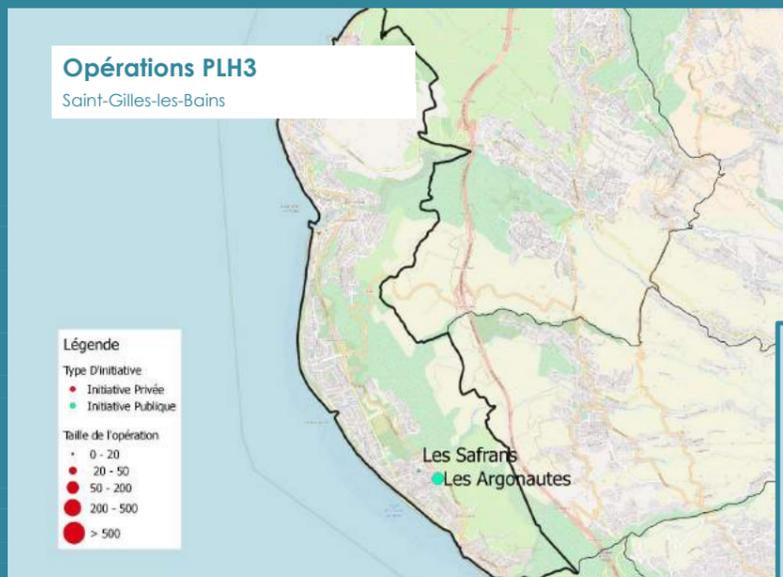
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	24,3%
Zonage AU moyen terme	75,7%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%

Zone réglementaire du PLU en adéquation avec un développement à court ou moyen terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme.



Opérations PLH3

Saint-Gilles-les-Bains



Opérations PLH4

Saint-Gilles-les-Bains



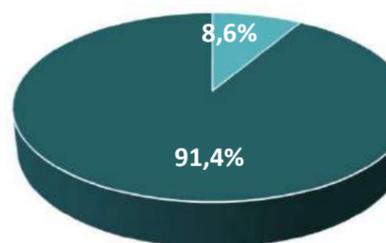
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Les Argonautes	Publique	2,14	200	0	200	0	raccordable	Pb Maîtrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Les Safrans	Publique	0,69	17	17	0	0	raccordé	

Nombre de projets limités compte tenu de la forte tension foncière sur secteur et de l'absence de foncier disponible- Enjeu de renouvellement urbain sur ce QPLH

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



■ Saint-Gilles-les-Bains ■ Autres QPLH de la commune

Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

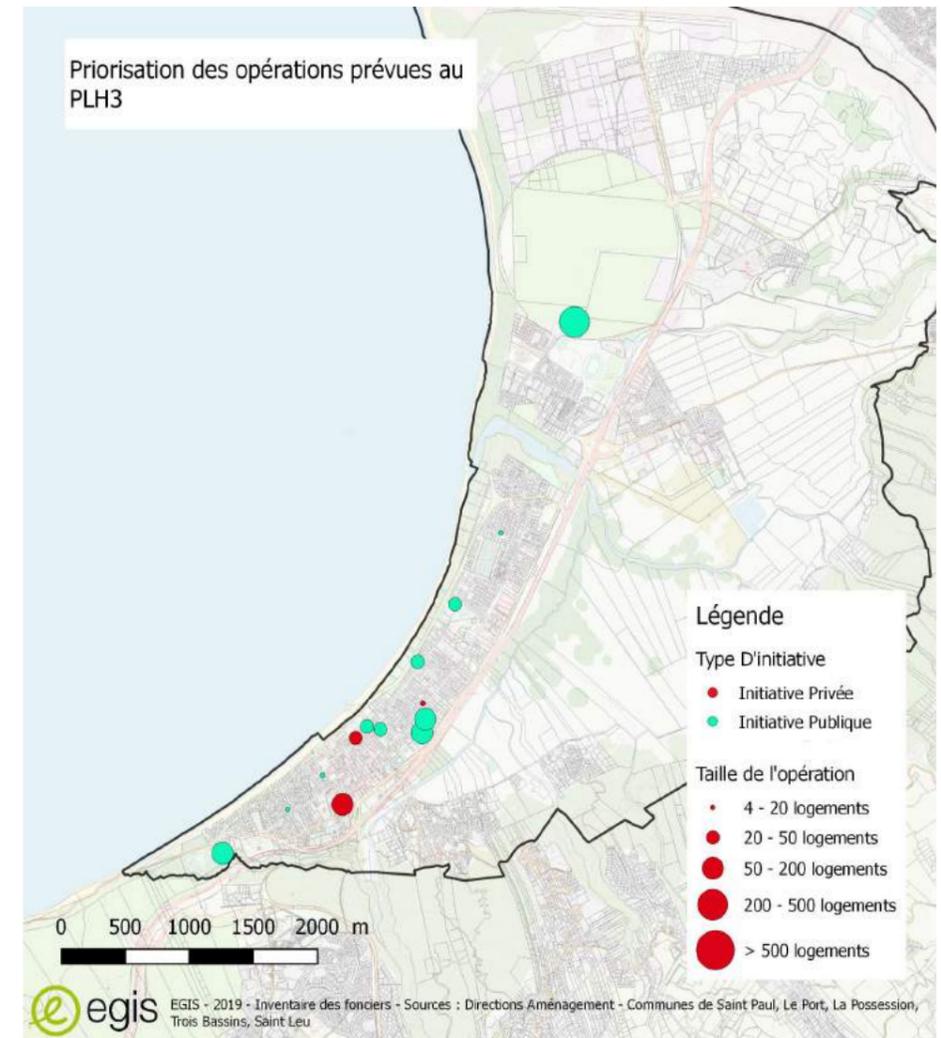
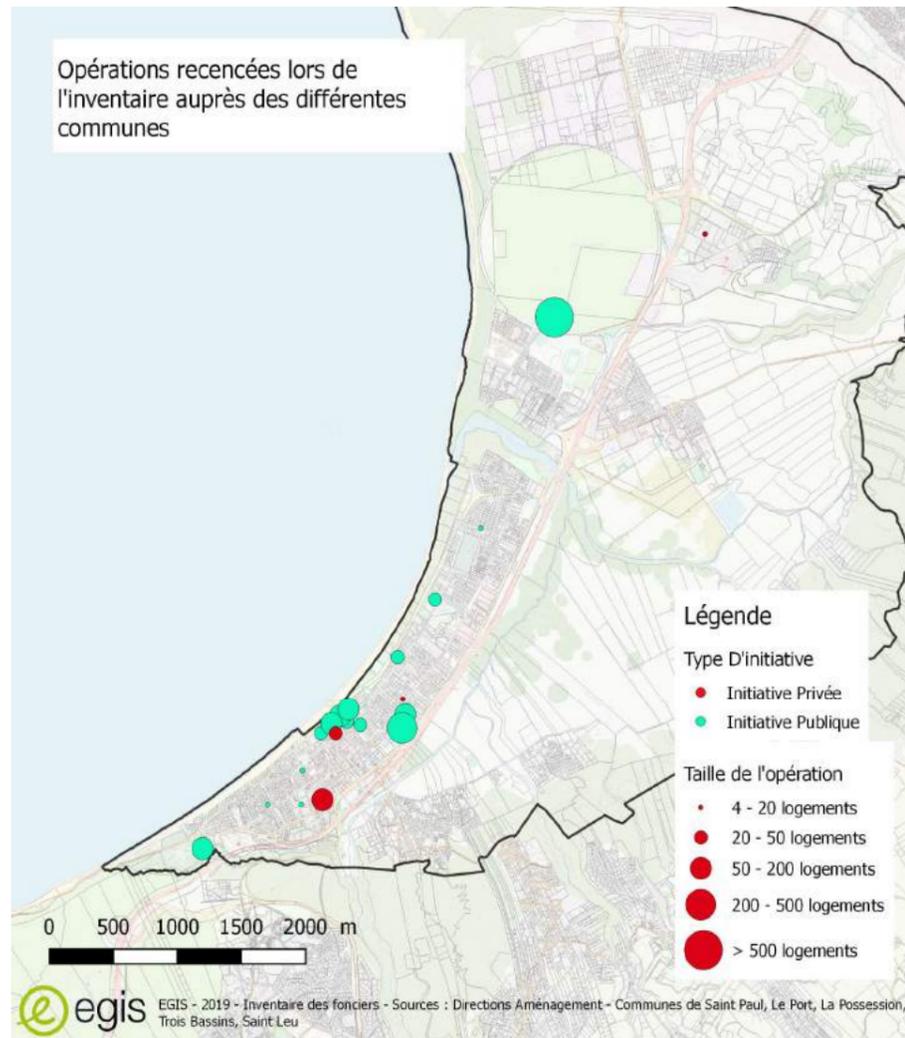
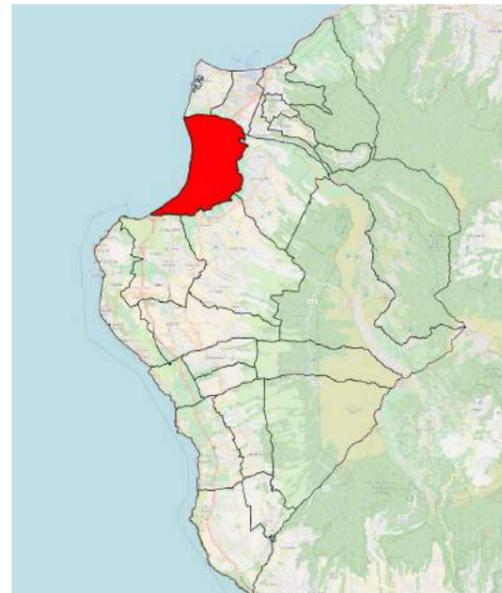
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
BN 374	Publique	0,05	10	raccordé	0	10	0
Rue de Paris	Privée	0,07	11	raccordé	11	0	0
SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	Publique	0,11	25	raccordé	25	0	0
PRU terrain Pota	Publique	0,14	10	raccordé	0	10	0
PRU arrière Médiathèque	Publique	0,21	40	raccordé	0	40	0
PRU îlot Payet	Publique	0,22	41	raccordé	0	41	0
Parcelle BN 67	Publique	0,33	45	raccordé	0	45	0
PRU RHI ti l'armoir	Publique	0,33	17	raccordé	0	17	0
PRU Front de mer îlot marché	Privée	0,41	30	raccordé	0	30	0
PRU RHI Poule d'eau	Publique	0,43	54	raccordé	0	54	0
PRU Front de mer îlot D	Publique	0,50	60	raccordé	0	0	60
PRU Front de mer îlot B	Publique	0,54	45	raccordé	0	0	45
PRU Front de mer îlot E	Publique	0,59	112	raccordé	0	0	112
PRU Front de mer îlot C	Publique	0,69	100	raccordé	0	0	100
PRU îlot SOCOM	Privée	0,72	90	raccordé	0	90	0
Hôpital	Publique	1,47	0	raccordé	0	0	à définir
PRU Pôle entrée de ville	Publique	1,85	259	raccordé	0	100	159
Terrains Aubry	Privée	2,58	100	raccordé	100	0	0
AU1st PSO (AD33)	Privée	14,44	0	non équipé	0	0	à définir
PUP SCPR	Publique	15,21	1000	non équipé	0	300	700

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
BN 374	0	10	0
Rue de Paris	11	0	0
SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	25	0	0
PRU terrain Pota	0	10	0
PRU arrière Médiathèque	0	40	0
PRU îlot Payet	0	41	0
Parcelle BN 67	0	45	0
PRU RHI ti l'armoir	0	17	0
PRU Front de mer îlot marché	0	30	0
PRU RHI Poule d'eau	0	54	0
PRU Front de mer îlot D	0	0	60
PRU Front de mer îlot B	0	0	45
PRU Front de mer îlot E	0	0	112
PRU Front de mer îlot C	0	0	100
PRU îlot SOCOM	0	90	0
Hôpital	0	0	à définir
PRU Pôle entrée de ville	0	100	159
Terrains Aubry	100	0	0
AU1st PSO (AD33)	0	0	à définir
PUP SCPR	0	300	700



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	136	1600-2100	535	4800	25,4%
2021-2024	737		1 992		37,0%
Total PLH3	873		2 527		34,5%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	977		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)	1176		5765		20,4%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune. Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec les autres communes.
 Au vu de la réserve existante sur le quartier, une veille semble indispensable sur la programmation de nouvelles opérations et à minima sur l'opérationnalité des opérations déjà programmées.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	22,9	500	15,2	90
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	2,3	242	0,5	41

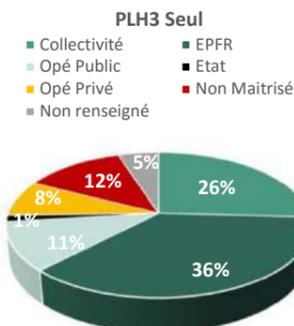
Répartition des opérations entre les différents types d'initiative. Enjeu de priorisation des opérations d'initiative publique pour atteindre les objectifs et veille sur l'encadrement de l'initiative privée pour le respect des délais et du type de programmation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	26%	42,0%	0,5%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	36%	0,0%	0,1%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	11%	0,0%	1,2%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	1%	57,1%	17,1%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	8%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	12%	0,9%	76,8%
Non renseigné	5%	0,0%	4,2%

Une grande majorité du foncier maîtrisé par la collectivité ou par l'état. Opportunités de diversification des programmes sur les fonciers maîtrisés par la collectivité. Enjeu de maîtrise du cout final du foncier sur les fonciers de l'état.

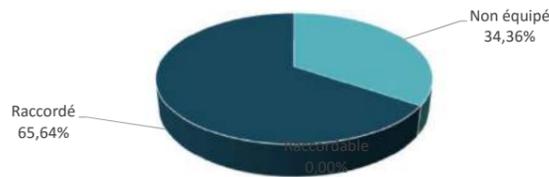


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	34,36%
Raccordable	0,00%
Raccordé	65,64%

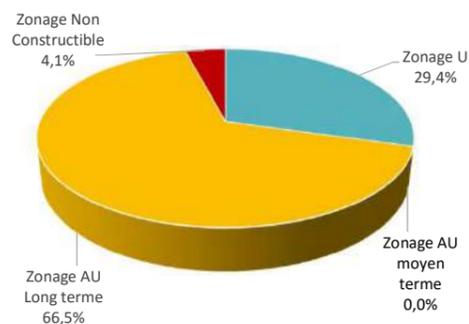
Une majorité d'opérations raccordées sur Saint Paul Centre limitant l'effort d'investissement. En revanche un effort d'investissement massif pour l'aménagement primaire et secondaire de Cambaie qui constitue un enjeu de moyen et de long terme pour le développement du cœur d'agglomération.



Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	29,4%
Zonage AU moyen terme	0,0%
Zonage AU Long terme	66,5%
Zonage Non Constructible	4,1%

Une part importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme. A défaut, nécessité d'une évolution importante du zonage pour assurer la réalisation des opérations sur Cambaie.



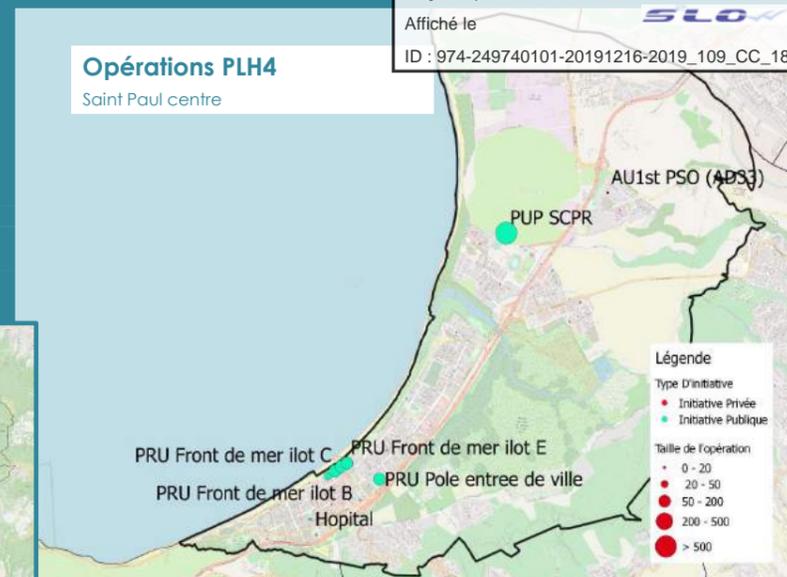
Opérations PLH3

Saint Paul centre



Opérations PLH4

Saint Paul centre



Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

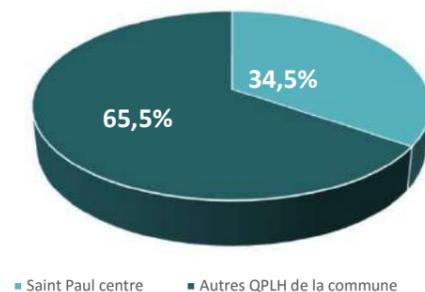
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

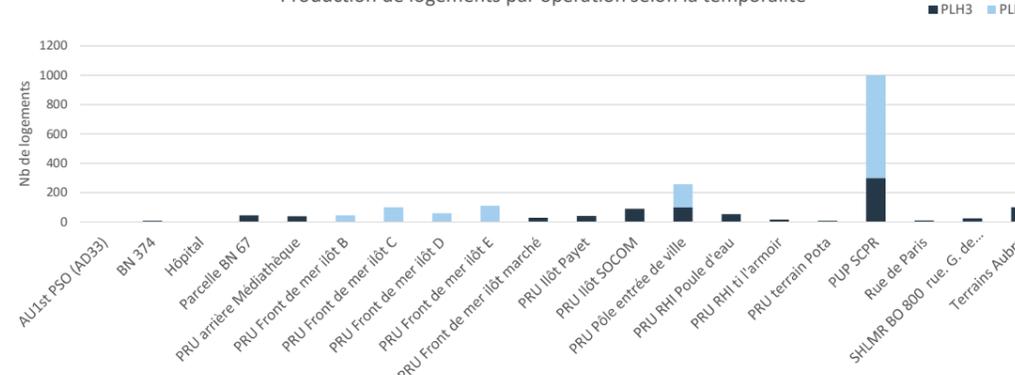
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
AU1st PSO (AD33)	Privée	14,44	0	0	0	à définir	non équipé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
BN 374	Publique	0,05	10	0	10	0	raccordé	
Hôpital	Publique	1,47	0	0	0	à définir	raccordé	
Parcelle BN 67	Publique	0,33	45	0	45	0	raccordé	
PRU arriere Médiathèque	Publique	0,21	40	0	40	0	raccordé	
PRU Front de mer ilôt B	Publique	0,54	45	0	0	45	raccordé	Pb Maitrise foncière
PRU Front de mer ilôt C	Publique	0,69	100	0	0	100	raccordé	
PRU Front de mer ilôt D	Publique	0,50	60	0	0	60	raccordé	
PRU Front de mer ilôt E	Publique	0,59	112	0	0	112	raccordé	
PRU Front de mer ilôt marché	Privée	0,41	30	0	30	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
PRU Ilôt Payet	Publique	0,22	41	0	41	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
PRU Ilôt SOCOM	Privée	0,72	90	0	90	0	raccordé	
PRU Pôle entrée de ville	Publique	1,85	259	0	100	159	raccordé	
PRU RHI Poule d'eau	Publique	0,43	54	0	54	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
PRU RHI ti l'armoir	Publique	0,33	17	0	17	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
PRU terrain Pota	Publique	0,14	10	0	10	0	raccordé	
PUP SCPR	Publique	15,21	1000	0	300	700	non équipé	Pb zonage PLU
Rue de Paris	Privée	0,07	11	11	0	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	Publique	0,11	25	25	0	0	raccordé	
Terrains Aubry	Publique	2,58	100	100	0	0	raccordé	Pb zonage PLU

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH. Un effort d'investissement très important pour la collectivité sur l'aménagement primaire et secondaire est nécessaire avant l'engagement des programmations de Cambaie.

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

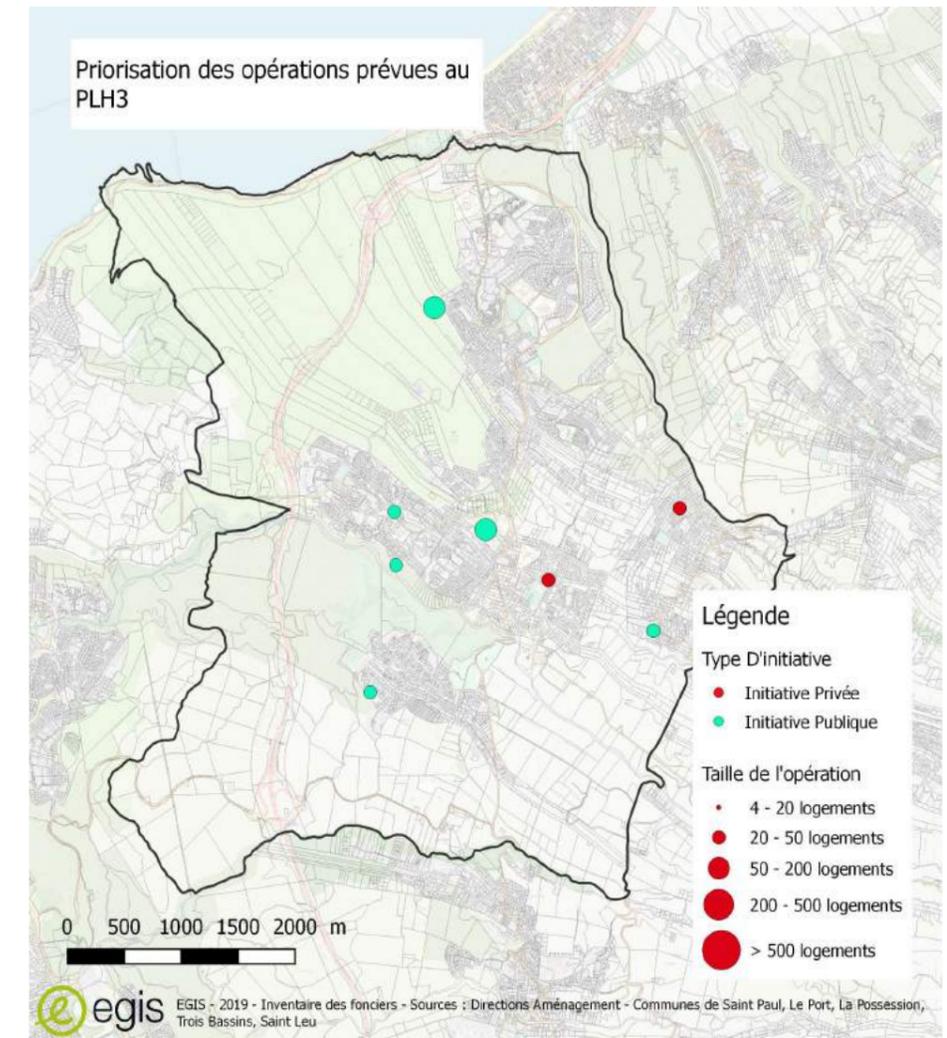
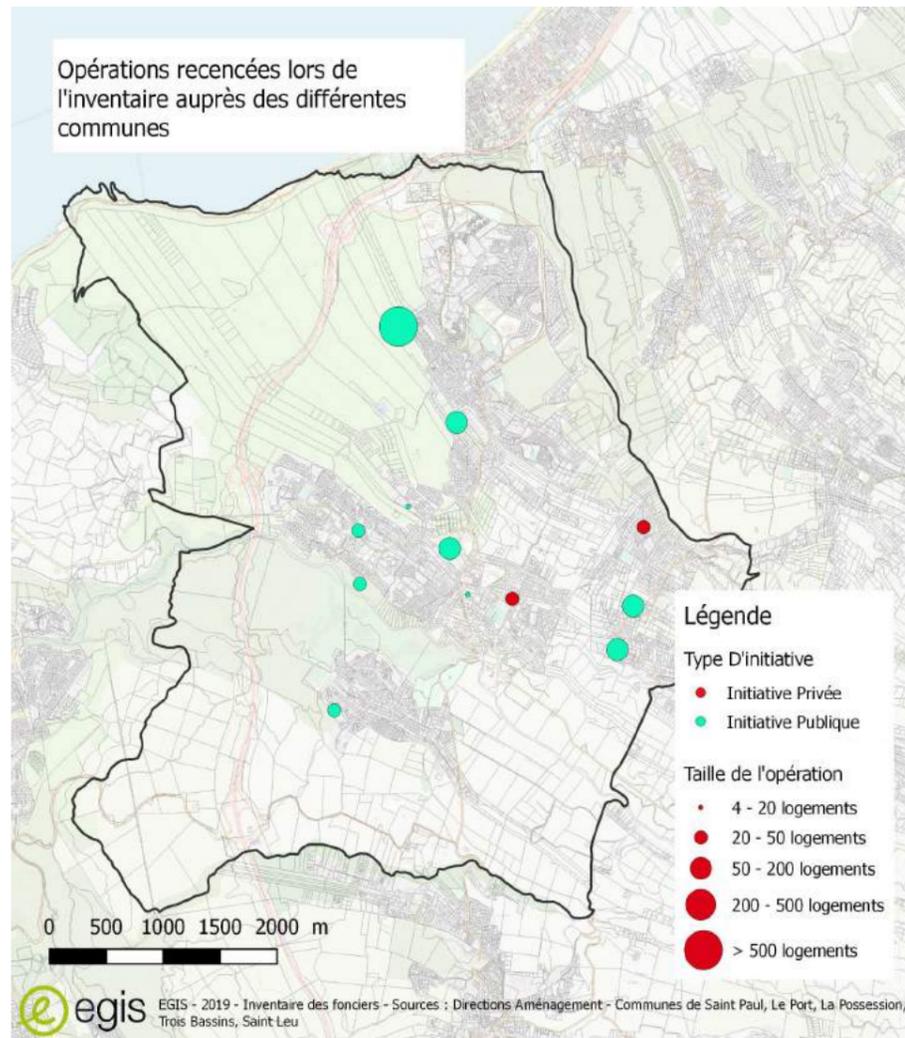
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI ruelle des Fleurs III	Publique	0,39	40	raccordable	0	40	0
Jardins d'Héva	Privée	0,41	40	raccordable	40	0	0
Magellan	Privée	0,48	31	raccordable	15	16	0
Pôle d'échanges + délaissés centre ville SG	Publique	1,17	0	raccordé	0	0	à définir
OST 2 Villèle	Publique	1,41	28	non équipé	0	0	28
Les Rameaux	Publique	1,53	0	non équipé	0	0	à définir
CP 22-23-24	Publique	1,55	80	non équipé	0	40	40
Portage Lauret	Publique	2,34	80	non équipé	0	0	80
Le Centhor	Publique	4,70	178	raccordable	0	89	89
ZAC Eperon les portes du Golf	Publique	5,36	22	raccordé	22	0	0
Mont Fleuri	Publique	6,19	120	raccordable	0	0	120
ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins	Publique	66,28	2016	raccordable	0	115	1901

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
RHI ruelle des Fleurs III	0	40	0
Jardins d'Héva	40	0	0
Magellan	15	16	0
Pôle d'échanges + délaissés centre ville SGH	0	0	à définir
OST 2 Villèle	0	28	0
Les Rameaux	0	0	à définir
CP 22-23-24	0	40	40
Portage Lauret	0	0	80
Le Centhor	0	89	89
ZAC Eperon les portes du Golf	22	0	0
Mont Fleuri	0	0	120
ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins - Zones 1-2-3	0	115	1901



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	77	1300-1800	535	4800	14,4%
2021-2024	328		1 992		16,5%
Total PLH3	405		2 527		16,0%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	1145		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)		2230		5765	38,7%

Un volume relativement structurant à l'échelle de la commune (16% de la production).
 Une réserve de logements très importante au regard de la zone SCOT du quartier (Pôle secondaire). Une veille indispensable sur la programmation de nouvelles opérations et la structuration du développement et a minima sur l'opérationnalité des opérations déjà programmées.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	90,5	294	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,4	40	0,9	71

Des opérations majoritairement d'initiative publique : une bonne maîtrise de la programmation avec des enjeux sur la priorisation et l'opérationnalité des différents programmes.

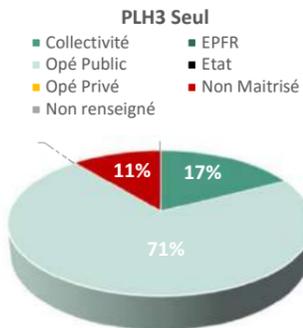
Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	17%	47,4%	15,2%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	21,0%	45,7%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	71%	3,5%	11,4%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	11%	27,6%	27,7%
Non renseigné	0%	0,5%	0,0%

Un foncier majoritairement maîtrisé par la collectivité : opportunité de diversification de la typologie des programmes.

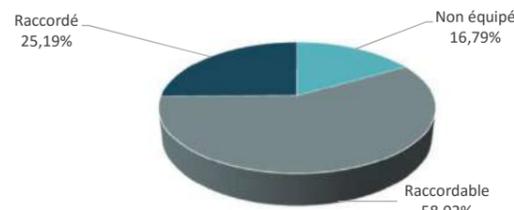
Veille indispensable sur le foncier non maîtrisé : enjeu de maîtrise du cout final du foncier, de la programmation et des délais.



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

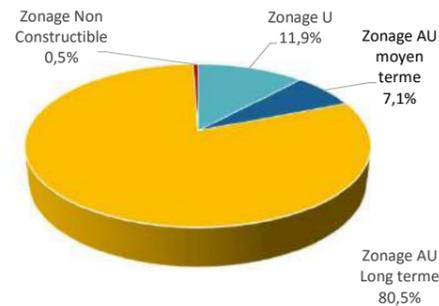
Equipements	% logements
Non équipé	16,79%
Raccordable	58,02%
Raccordé	25,19%



Zonage PLU des opérations du PLH3

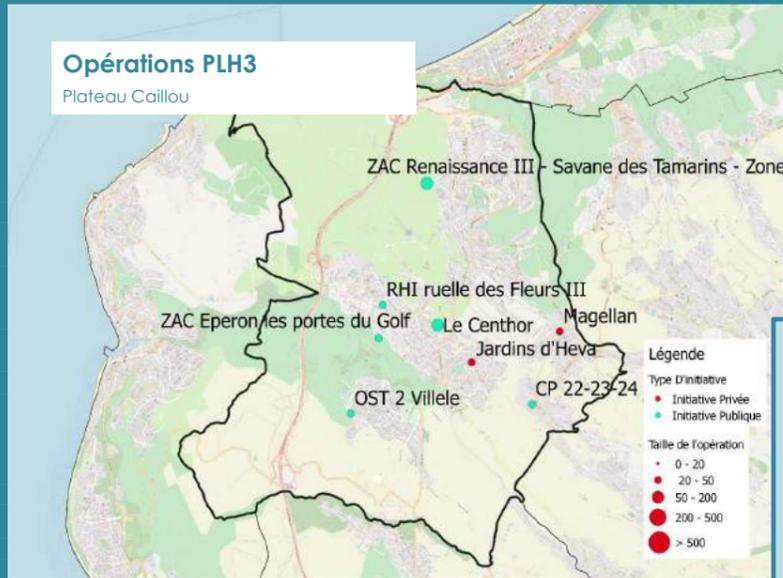
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	11,9%
Zonage AU moyen terme	7,1%
Zonage AU Long terme	80,5%
Zonage Non Constructible	0,5%

Une part très importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme.
 A défaut, nécessité d'une évolution du zonage pour assurer la réalisation de ces opérations.



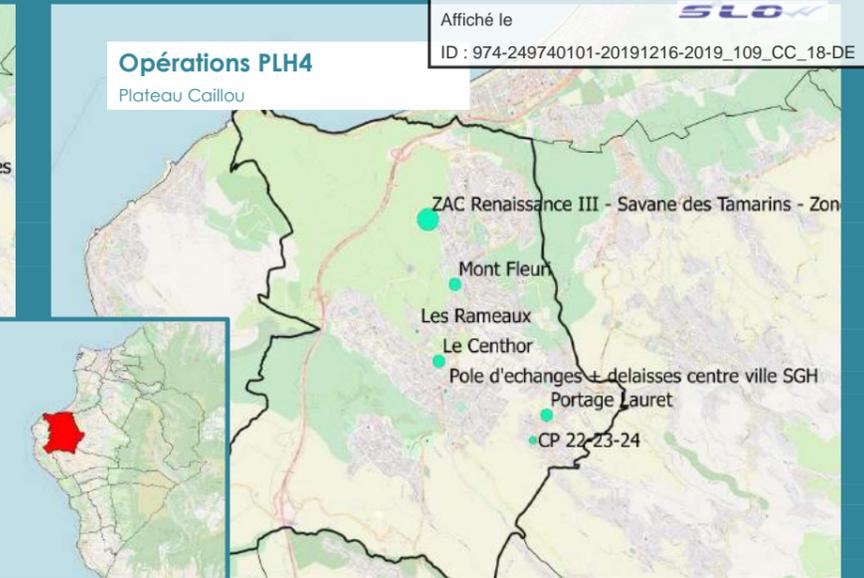
Opérations PLH3

Plateau Caillou



Opérations PLH4

Plateau Caillou



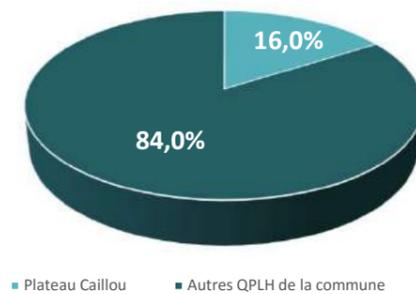
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

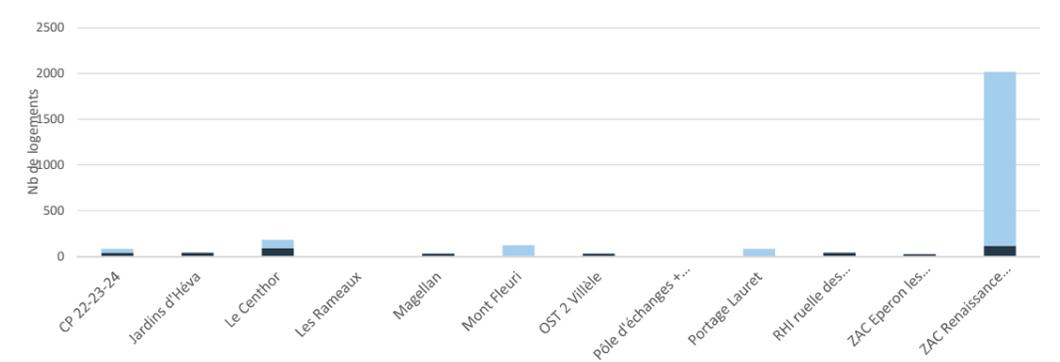
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
CP 22-23-24	Publique	1,55	80	0	40	40	non équipé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Jardins d'Heva	Privée	0,41	40	40	0	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
Le Centhor	Publique	4,70	178	0	89	89	raccordable	
Les Rameaux	Publique	1,53	0	0	0	à définir	non équipé	Pb zonage PLU
Magellan	Privée	0,48	31	15	16	0	raccordable	Pb Maitrise foncière
Mont Fleuri	Publique	6,19	120	0	0	120	raccordable	Pb Maitrise foncière
OST 2 Villele	Publique	1,41	28	0	28	0	non équipé	
Pôle d'échanges + délaissés centre ville SGH	Publique	1,17	0	0	0	à définir	raccordé	
Portage Lauret	Publique	2,34	80	0	0	80	non équipé	Pb zonage PLU
RHI ruelle des Fleurs III	Publique	0,39	40	0	40	0	raccordé	
ZAC Eperon les portes du Golf	Publique	5,36	22	22	0	0	raccordé	
ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins -	Publique	66,28	2016	0	115	1901	raccordable	Pb zonage PLU

Tous les fonciers répertoriés lors de l'inventaire sont priorisés en raison du déficit d'opérations programmées au regard des objectifs PLH et de structuration du pôle secondaire. Fort potentiel de diversification qui doit se combiner avec une requalification des espaces publics- Un effort important d'investissement sur l'aménagement secondaire est nécessaire au préalable.
 Attention aux opérations non équipées qui demandent un effort d'investissement supplémentaire sur l'aménagement primaire et secondaire.

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

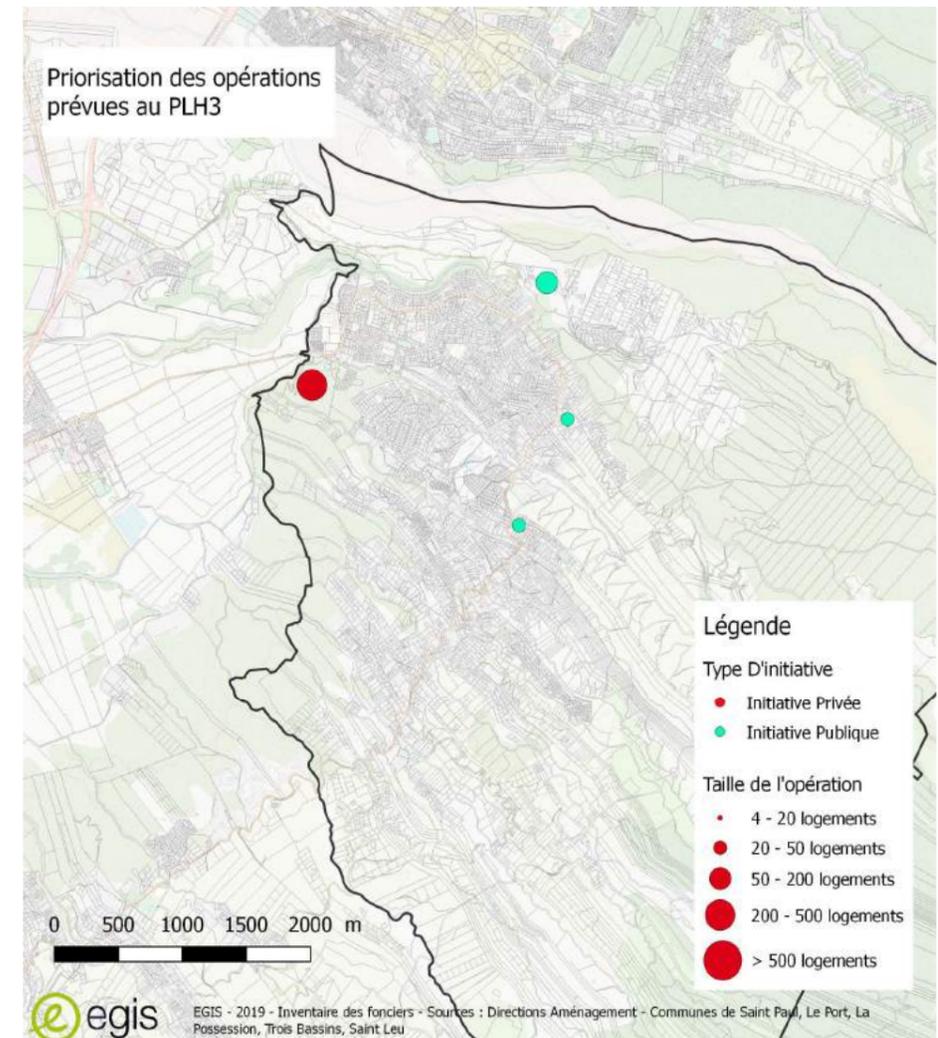
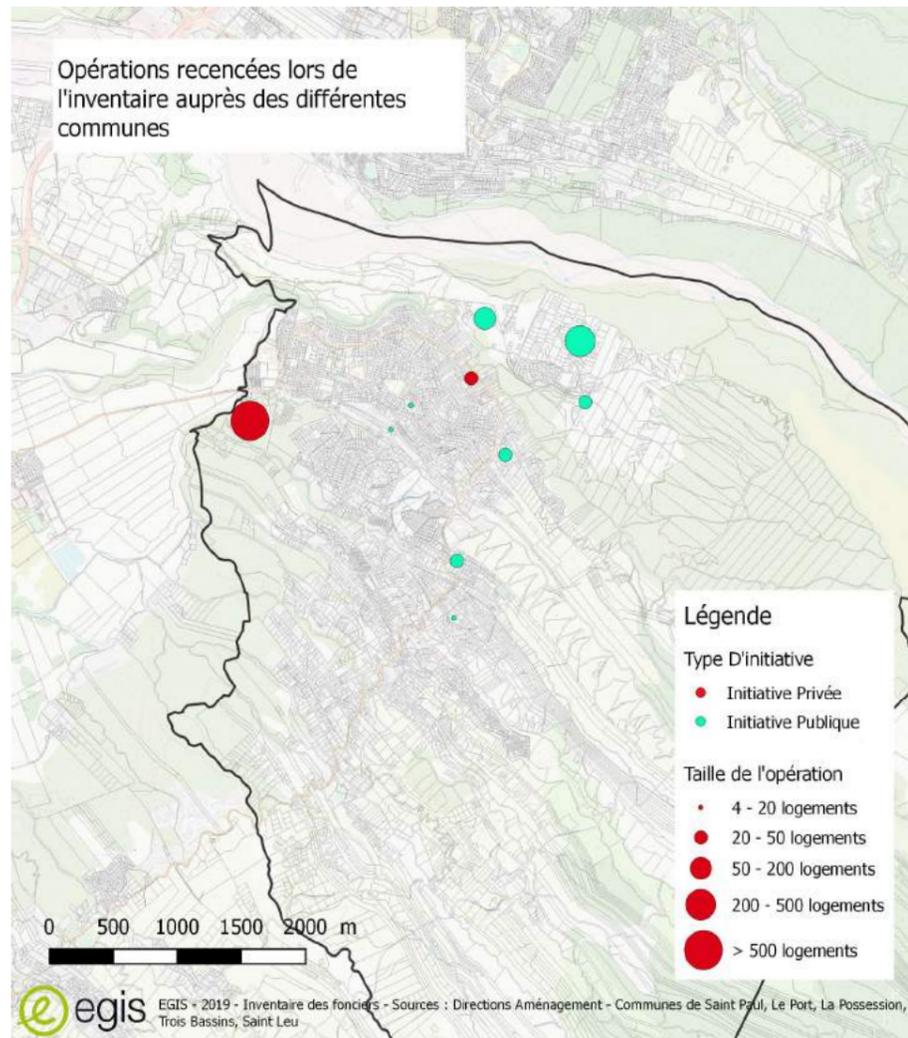
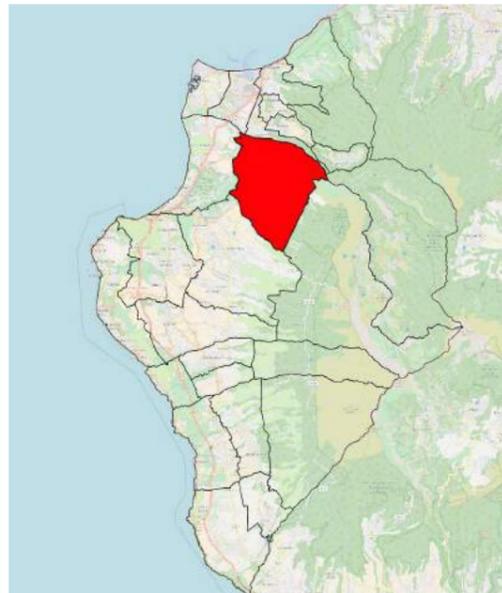
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
RPA Centre Bourg	Privée	0,14	60	raccordé	60	0	0
Métanire	Publique	0,17	10	non équipé	0	10	0
Portage Lauret	Publique	0,18	10	non équipé	10	0	0
EL 183	Publique	0,30	25	raccordable	25	0	0
ER 130 - Réalisation d'une opération de log	Privée	0,60	0	raccordable	0	0	0
Portage Mesnard - EH 409	Publique	1,07	30	non équipé	0	0	30
Terrain Sinimalé	Privée	4,35	100	raccordable	100	0	0
ZAC Saline - Tournan Karly	Publique	7,36	400	raccordable	200	200	0
ZAC la Saline - Secteur Ermitage	Publique	28,19	810	non équipé	0	0	810

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
RPA Centre Bourg	30	0	0
Métanire	0	0	10
Portage Lauret	10	0	0
EL 183	0	0	25
ER 130 - Réalisation d'une opération de logements aidés	0	0	0
Portage Mesnard - EH 409	0	0	30
Terrain Sinimalé	0	40	60
ZAC Saline - Tournan Karly	100	100	200
ZAC la Saline - Secteur Ermitage	0	0	810



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	140	290-500	535	4800	26,2%
2021-2024	140		1 992		7,0%
Total PLH3	280		2 527		11,1%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	115		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)	1135		5765		19,7%

Un volume non structurant à l'échelle de la commune (11% de la production) mais avec des enjeux fort de développements non programmés. Une réserve de logements existe mais très faible au regard de la pression du diffus et de nouvelles opérations non programmées sur ce quartier. Un enjeu fort de coordination entre les opérations et leur phasage.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	36,6	200	5,0	40
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,7	10	0,1	30

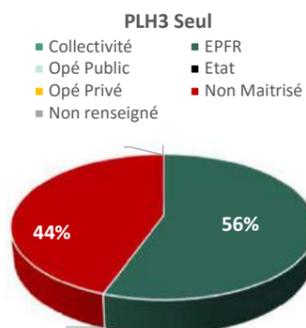
Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veille sur l'encadrement des opérations d'initiative privée et enjeu de priorisation des opérations d'initiative publique.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de foncières selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0%	0,0%	16,8%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	56%	0,0%	5,1%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	61,2%	76,2%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	44%	38,8%	2,0%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

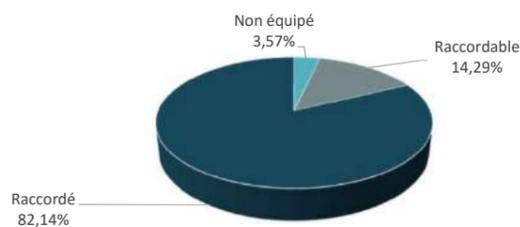
Un foncier maîtrisé par un opérateur qui induit une maîtrise des programmes et des délais. Une veille indispensable sur le foncier non maîtrisé avec des enjeux sur la maîtrise du programme, des délais et du cout final du foncier. Enjeu d'encadrement de l'initiative privée



Etat d'équipement des foncières du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

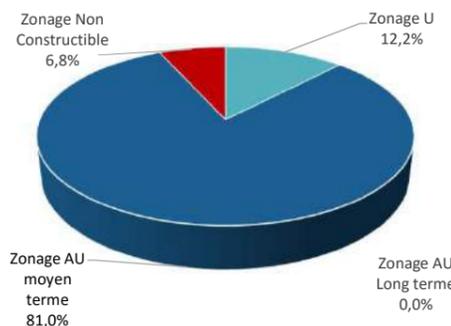
Equipements	% logements
Non équipé	3,57%
Raccordable	14,29%
Raccordé	82,14%



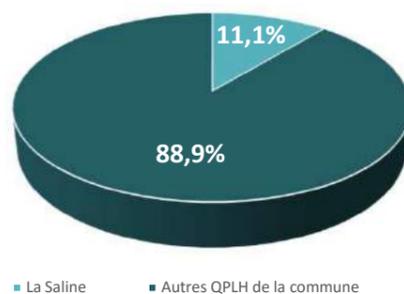
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	12,2%
Zonage AU moyen terme	81,0%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	6,8%

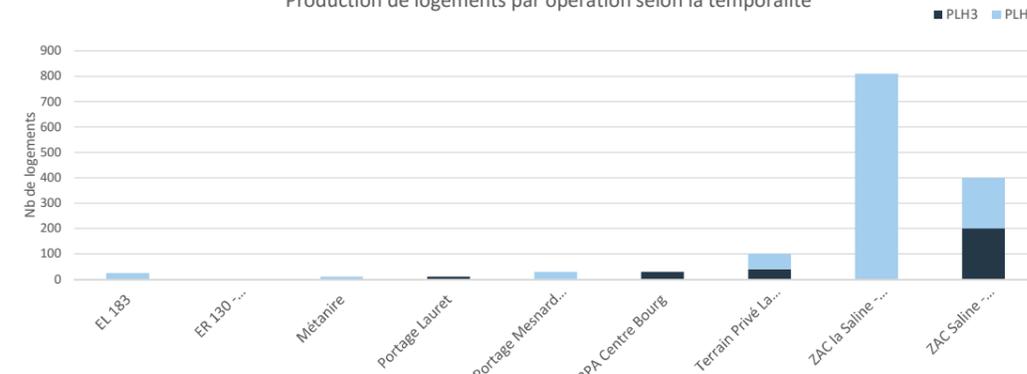
Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court ou moyen terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Nécessitera une modification simplifiée du document d'urbanisme. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
EL 183	Publique	0,30	25	0	0	25	raccordable	
ER 130 - Réalisation d'une opération de loge	Privée	0,60	0	0	0	0	raccordable	Pb Maitrise foncière
Métanire	Publique	0,17	10	0	0	10	non équipé	
Portage Lauret	Publique	0,18	10	10	0	0	non équipé	
Portage Mesnard - EH 409	Publique	1,07	30	0	0	30	non équipé	
RPA Centre Bourg	Privée	0,14	30	30	0	0	raccordé	Pb Maitrise foncière
Terrain Privé La Saline les Hauts	Privée	4,35	100	0	40	60	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
ZAC la Saline - Secteur Ermitage	Publique	28,19	810	0	0	810	non équipé	Pb zonage PLU
ZAC Saline - Tournan Karly	Publique	7,36	400	100	100	200	raccordé	

Priorisation des opérations compte tenu des objectifs de maîtrise de développement du QPLH avec un effort d'investissement accru sur l'aménagement secondaire. Un enjeu fort sur le financement des équipements publics urbains induits par ces nouveaux programmes



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

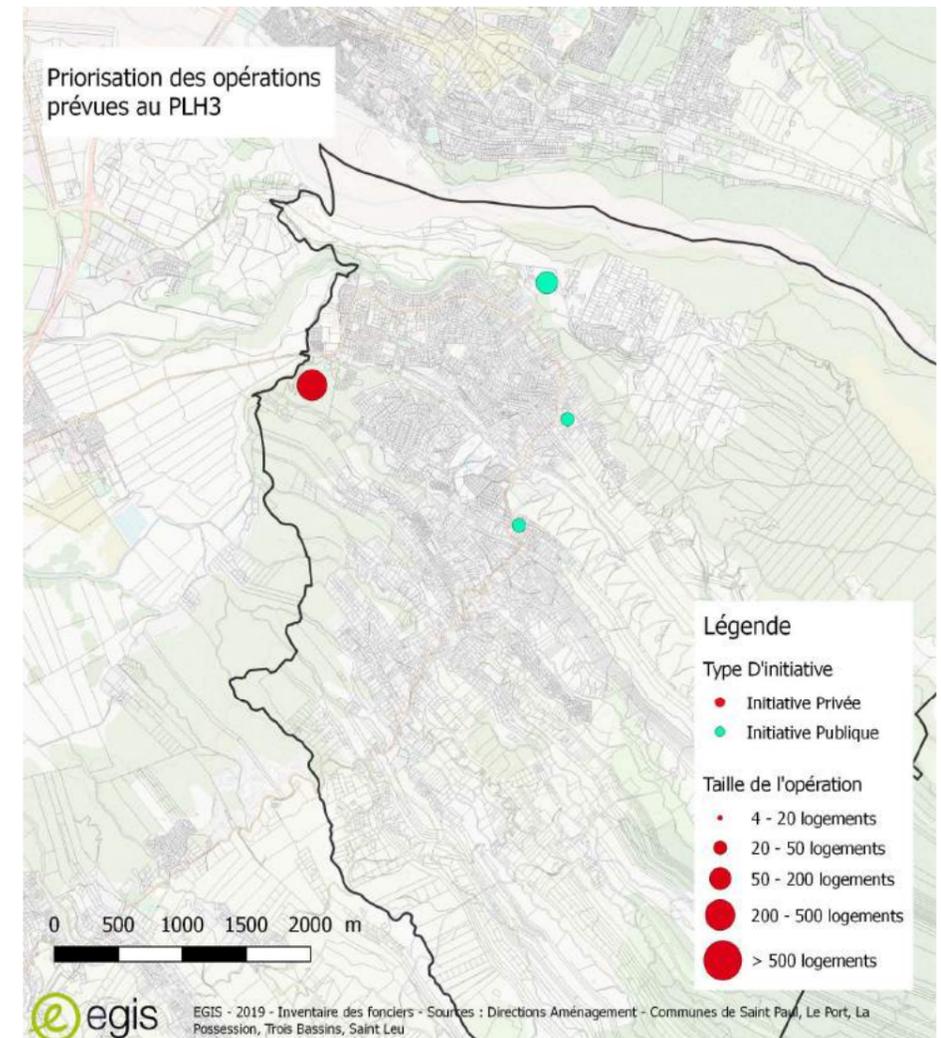
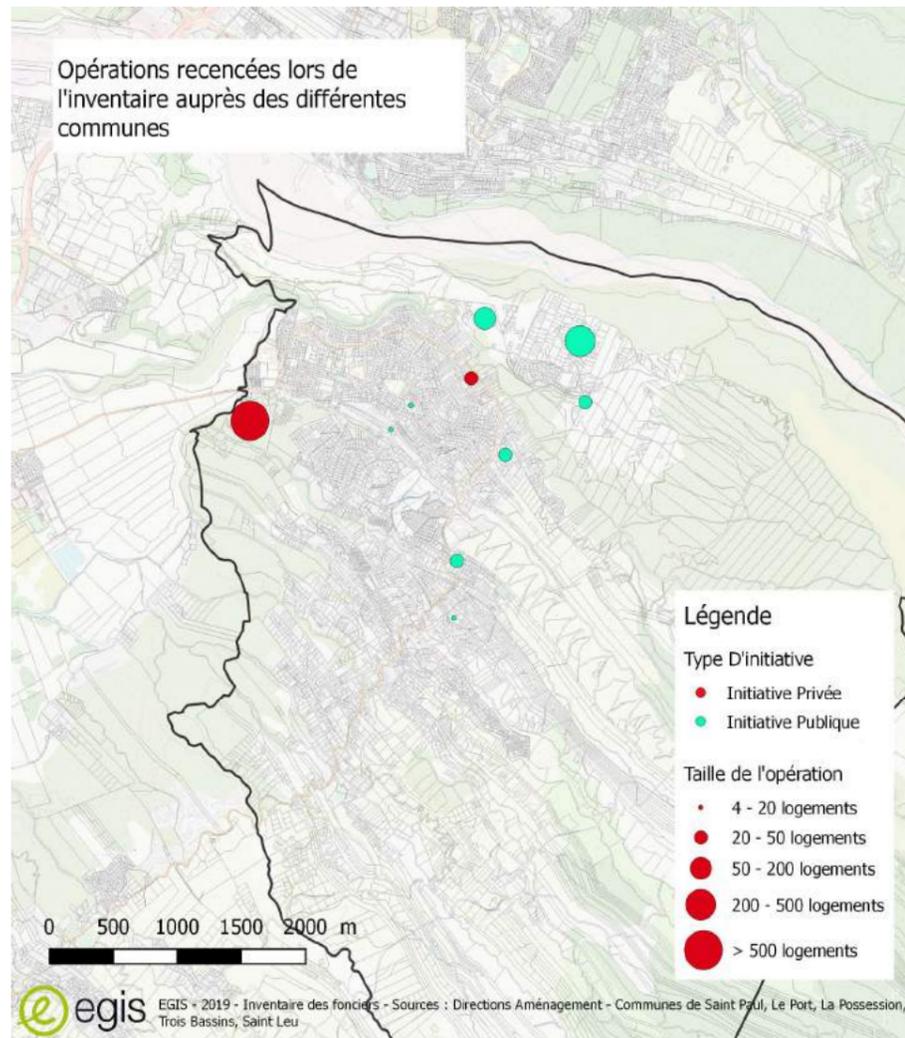
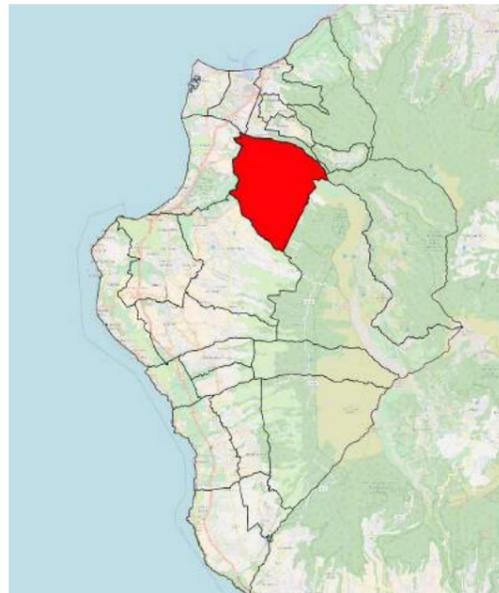
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
AX 67 Law King	Publique	0,14	15	raccordé	0	15	0
AW 742	Privée	0,36	30	raccordé	0	30	0
Legarnisson	Publique	0,41	40	raccordable	0	40	0
AV 70	Publique	0,46	0	non équipé	0	0	à définir
AW 874-875	Publique	0,56	0	raccordable	0	0	à définir
AT 59	Publique	0,96	45	raccordable	45	0	0
ZAC Marie Caze	Privée	13,10	600	raccordé	0	300	300
RHI Sans Souci les Hauts	Publique	20,81	47	non équipé	0	0	47
ZAC Sans Souci les Bas	Publique	24,02	129	raccordable	0	129	0
ZAC Sans Souci Centre	Publique	38,76	384	non équipé	0	0	384

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
AX 67 Law King	0	0	15
AW 742	0	0	30
Legarnisson	0	40	0
AV 70	0	0	à définir
AW 874-875	0	0	à définir
AT 59	30	0	0
ZAC Marie Caze	0	250	350
RHI Sans Souci les Hauts	0	0	47
ZAC Sans Souci les Bas	0	129	0
ZAC Sans Souci Centre	0	0	384



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	30		535		5,6%
2021-2024	419		1 992		21,0%
Total PLH3	449	310-500	2 527	4800	17,8%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	-44		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)		826		5765	14,3%

Un volume relativement structurant à l'échelle de la commune (18% de la production) mais avec des enjeux fort de développements non programmés. Réserve de logements très limitée à moins d'une cinquantaine de logements sur ce quartier avec un objectif PLH déjà atteint. Une veille et une limite du diffus pour le PLH3 semble indispensable pour ne pas dépasser d'avantage les objectifs sur ce quartier dont les enjeux d'équipement et de structuration sont considérables.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	85,1	159	13,1	250
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	1,0	40	0,4	0

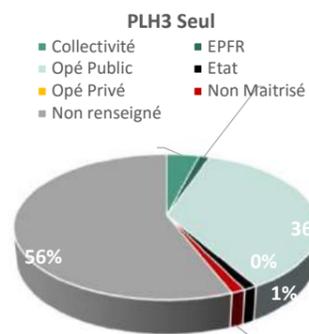
Répartition des opérations entre initiative publique et privée. Veille sur l'encadrement des opérations d'initiative privée

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	4%	4,9%	0,3%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	1%	0,0%	2,3%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	36%	0,0%	28,5%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	1%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	95,1%	0,0%
Foncier non maîtrisé	1%	0,0%	66,9%
Non renseigné	56%	0,0%	2,0%

Un foncier maîtrisé par un opérateur qui induit une maîtrise des programmes et des délais. Une veille indispensable sur le foncier aujourd'hui non renseigné avec des enjeux sur la maîtrise du programme et des délais.

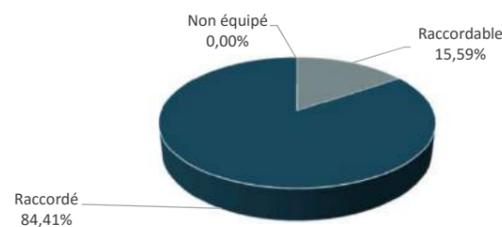


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	15,59%
Raccordé	84,41%

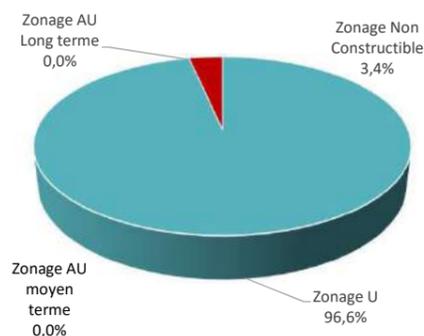
Contexte favorable : toutes les opérations disposent a minima d'équipements primaires



Zonage PLU des opérations du PLH3

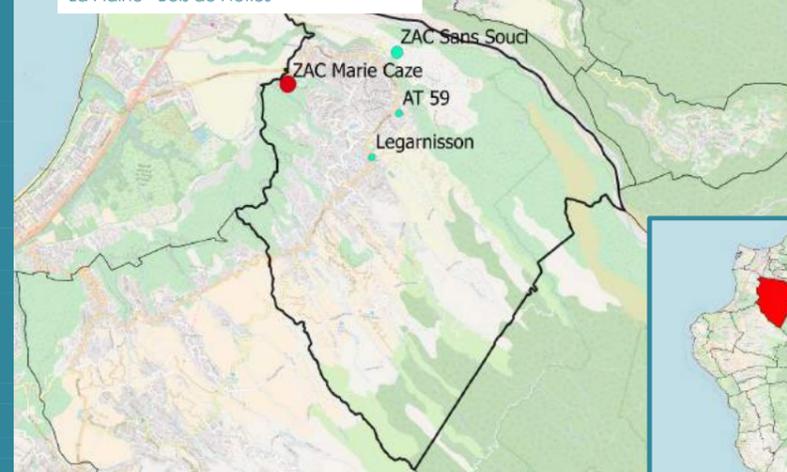
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	96,6%
Zonage AU moyen terme	0,0%
Zonage AU Long terme	0,0%
Zonage Non Constructible	3,4%

Zone réglementaire du PLU principalement en adéquation avec un développement à court terme de nouvelles opérations dans ce quartier. Attention à la part résiduelle de zonage non constructible.



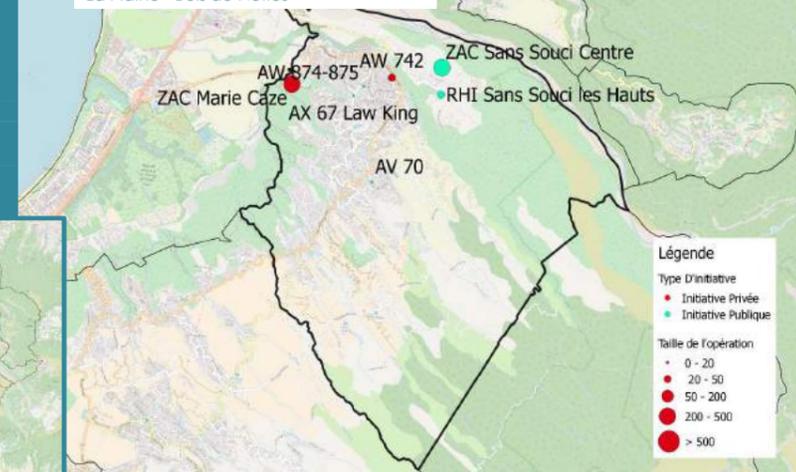
Opérations PLH3

La Plaine - Bois de Nêfles



Opérations PLH4

La Plaine - Bois de Nêfles



Légende

- Type D'initiative
 - Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération
 - 0 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500

Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

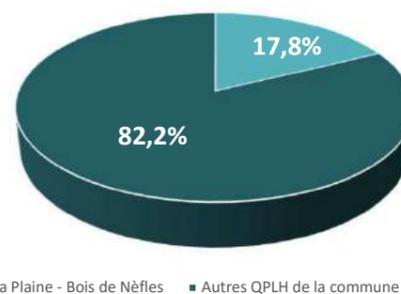
Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
AT 59	Publique	0,96	30	30	0	0	raccordable	
AV 70	Publique	0,46	0	0	0	à définir	non équipé	
AW 742	Privée	0,36	30	0	0	30	raccordé	Pb Maitrise foncière
AW 874-875	Publique	0,56	0	0	0	à définir	raccordé	Pb Maitrise foncière
AX 67 Law King	Publique	0,14	15	0	0	15	raccordé	Pb Maitrise foncière
Legarnisson	Publique	0,41	40	0	40	0	raccordable	
RHI Sans Souci les Hauts	Publique	20,81	47	0	0	47	non équipé	
ZAC Marie Caze	Privée	13,10	600	0	250	350	raccordé	
ZAC Sans Souci Centre	Publique	38,76	384	0	0	384	non équipé	Pb Maitrise foncière
ZAC Sans Souci	Publique	24,02	129	0	129	0	raccordé	Pb Maitrise foncière

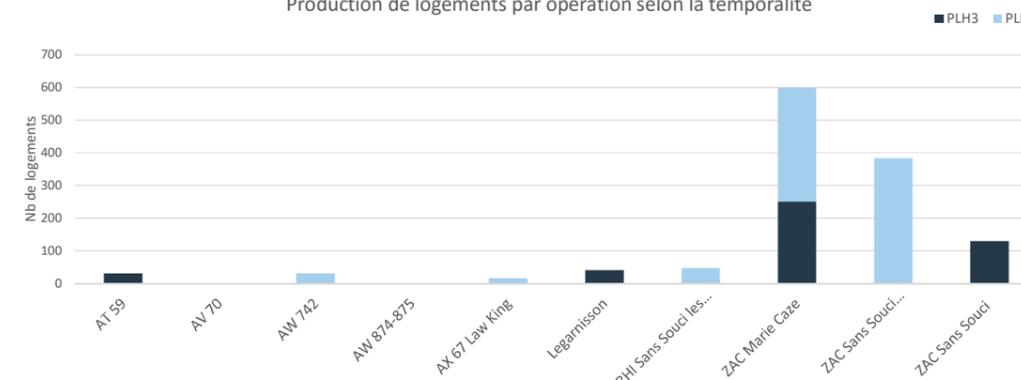
Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé
 Pb PLU = +10% du foncier non constructible

Priorisation des opérations compte tenu des objectifs de maîtrise de développement du QPLH avec un effort d'investissement sur l'aménagement secondaire. Un enjeu fort sur le financement des équipements publics urbains induits par ces nouveaux programmes

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

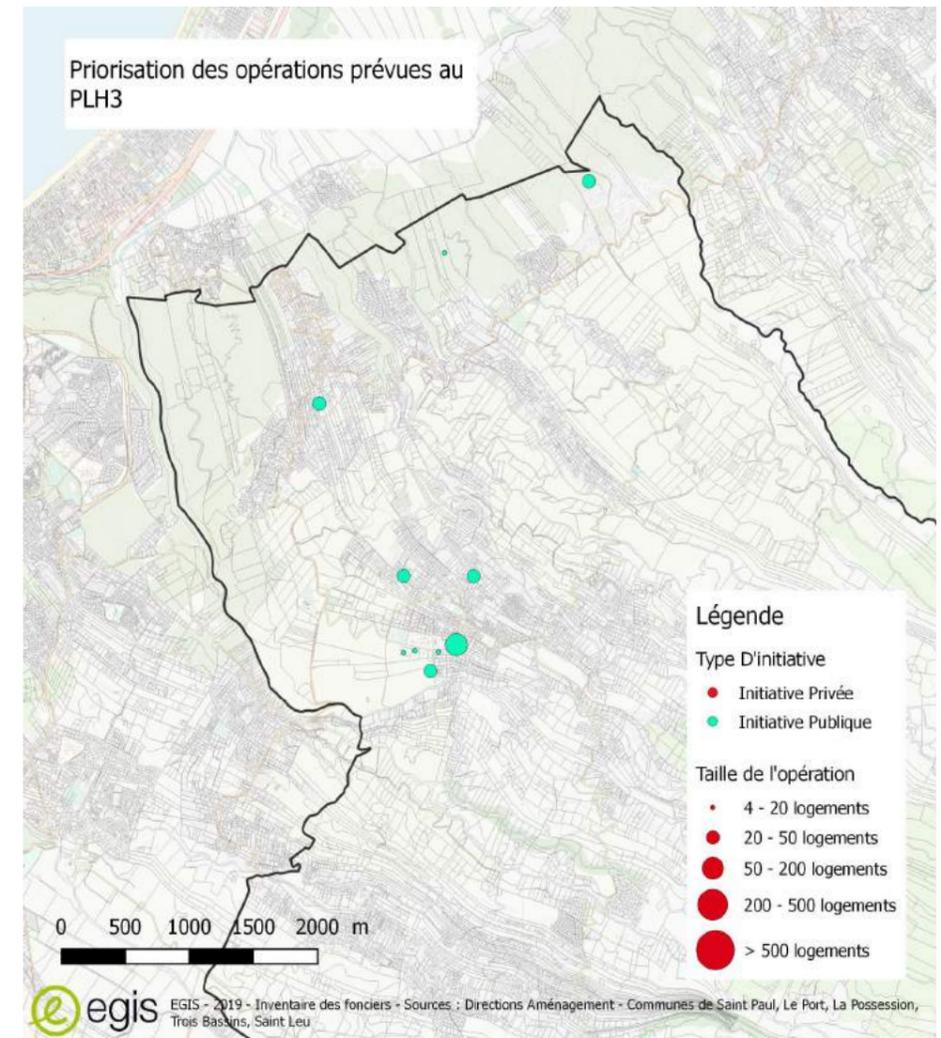
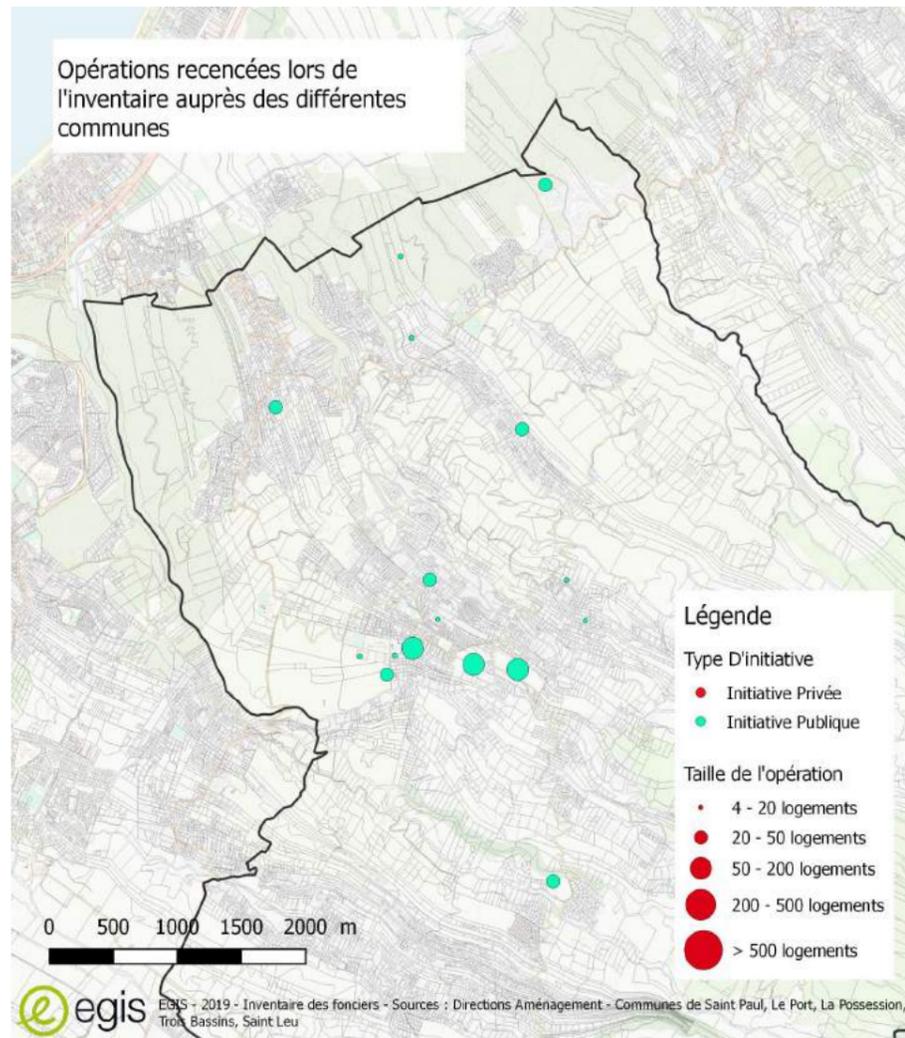
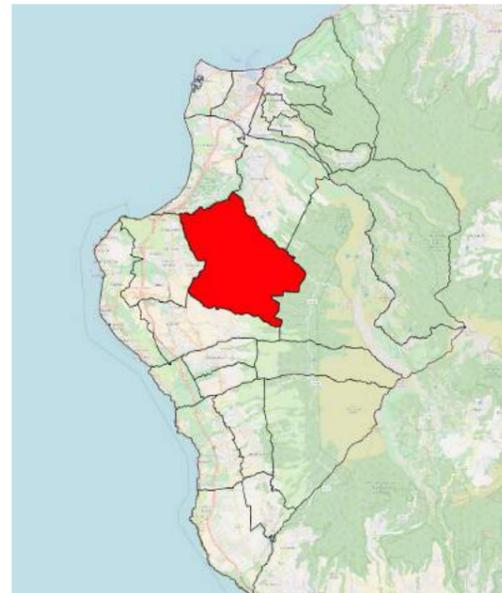
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
portage Verbard	Publique	0,10	0	non équipé	0	0	à définir
Mouny	Publique	0,24	10	raccordable	0	10	0
Hortensias	Publique	0,37	16	raccordable	0	0	16
Dolphins	Publique	0,43	30	raccordable	30	0	0
Parietti	Publique	0,44	15	raccordable	15	0	0
CM 730	Publique	0,50	0	non équipé	0	0	0
Le guillaume	Publique	0,57	40	raccordable	40	0	0
Bellemène Canot	Publique	0,76	25	non équipé	0	0	25
Dent creuse - CAPRON LUCAT	Publique	0,77	70	raccordable	0	70	0
Résidence Bois Joli	Publique	0,88	45	raccordable	45	0	0
Pavé Morel	Publique	1,77	10	non équipé	0	10	0
pôle Collège	Publique	3,88	10	raccordé	0	10	0
Bellemène Macabit	Publique	4,01	28	non équipé	0	28	0
Villa Adamantine	Publique	4,22	48	non équipé	0	48	0
Pôle Lacroix partie haute	Publique	5,52	165	non équipé	0	0	165
Pôle Lacroix partie basse	Publique	6,17	129	non équipé	0	0	129

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
portage Verbard	0	0	à définir
Mouny	0	10	0
Hortensias	0	0	16
Dolphins	30	0	0
Parietti	0	0	15
CM 730	0	0	0
Le guillaume	40	0	0
Bellemène Canot	0	0	25
Dent creuse - CAPRON LUCAT	0	70	0
Résidence Bois Joli	45	0	0
Pavé Morel	0	10	0
pôle Collège	0	10	0
Bellemène Macabit	0	28	0
Villa Adamantine	0	0	48
Pôle Lacroix partie haute	0	0	165
Pôle Lacroix partie basse	0	0	129



PRIORISATION DES FONCIERS

Guillaume SAINT-PAUL

Ville Relais

date de maj : 26/02/2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le 
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	135	310-500	535	4800	25,2%
2021-2024	168		1 992		8,4%
Total PLH3	303		2 527		12,0%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	102		2273		
Au-delà de 2024 (PLH4)	398		5765		6,9%

Un volume non structurant à l'échelle de la commune (12% de la production).
 Une réserve de logement existe sur le quartier mais une veille sur le développement du diffus semble indispensable en raison de la typologie urbaine de ce quartier.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	28,6	203	0,0	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	2,7	100	0,0	0

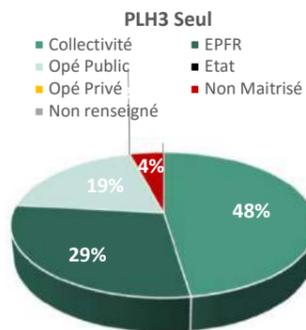
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	48%	0,0%	1,2%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	29%	0,0%	10,9%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	19%	0,0%	23,3%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	4%	0,0%	64,6%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

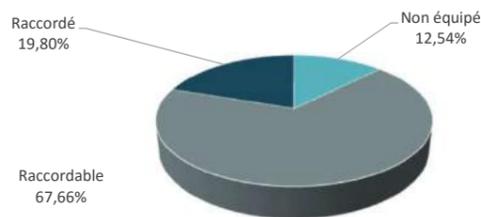
Un foncier globalement maîtrisé par la collectivité, un opérateur ou bien l'état :
 - opportunités de diversification de la programmation pour le foncier maîtrisé par la collectivité
 - maîtrise du programme et des délais pour le foncier maîtrisé par les opérateurs
 - Enjeu sur la maîtrise du cout du foncier pour la maîtrise par l'état



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	12,54%
Raccordable	67,66%
Raccordé	19,80%

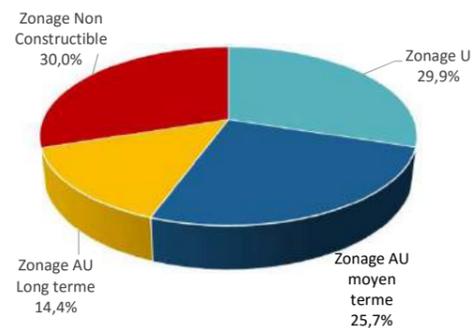


Une majorité des opérations raccordées ou raccordables avec un effort d'investissement limité.

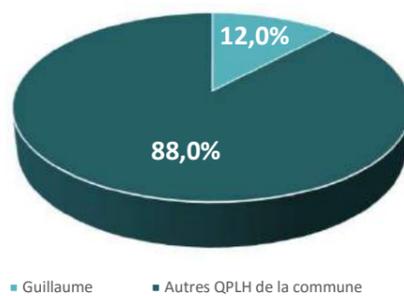
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	29,9%
Zonage AU moyen terme	25,7%
Zonage AU Long terme	14,4%
Zonage Non Constructible	30,0%

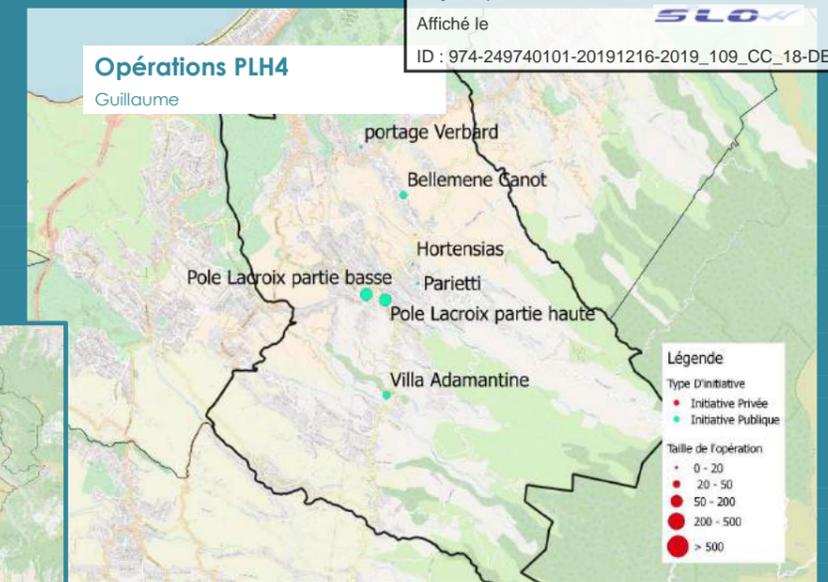
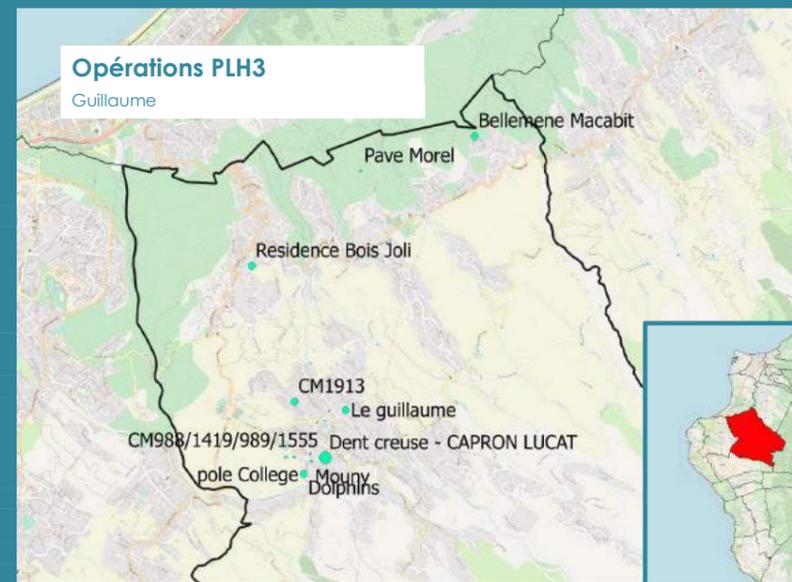
Une part importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme.
 A défaut, nécessité d'une évolution importante du zonage pour assurer la réalisation de ces opérations.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



■ Guillaume ■ Autres QPLH de la commune



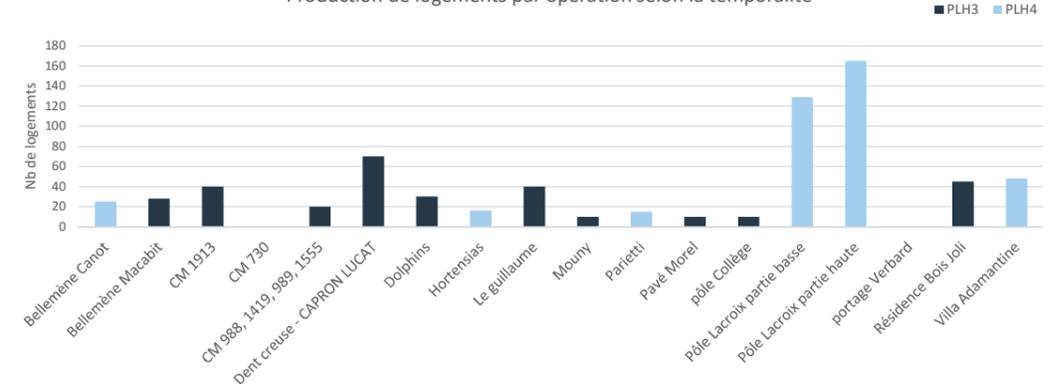
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Bellemène Canot	Publique	0,76	25	0	0	25	non équipé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Bellemène Macabit	Publique	4,01	28	0	28	0	non équipé	Pb zonage PLU
CM 1913	Publique	0,49	40	0	40	0	raccordé	
CM 730	Publique	0,50	0	0	0	0	raccordable	
CM 988, 1419, 989, 1555	Publique	0,14	20	20	0	0	raccordé	
Dent creuse - CAPRON LUCAT	Publique	0,77	70	0	70	0	raccordable	
Dolphins	Publique	0,43	30	30	0	0	raccordable	
Hortensias	Publique	0,37	16	0	0	16	non équipé	
Le Guillaume	Publique	0,57	40	40	0	0	raccordable	
Mouny	Publique	0,24	10	0	10	0	raccordable	
Parietti	Publique	0,44	15	0	0	15	raccordable	
Pavé Morel	Publique	1,77	10	0	10	0	non équipé	Pb zonage PLU
pôle Collège	Publique	3,88	10	0	10	0	raccordable	
Pôle Lacroix partie basse	Publique	6,17	129	0	0	129	raccordé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
Pôle Lacroix partie haute	Publique	5,52	165	0	0	165	raccordable	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
portage Verbard	Publique	0,10	0	0	0	à définir	non équipé	
Residence Bois Joli	Publique	0,88	45	45	0	0	raccordable	
Villa Adamantine	Publique	4,22	48	0	0	48	non équipé	Pb zonage PLU

Priorisation des opérations publiques compte tenu des objectifs de maîtrise de développement du QPLH. Une veille est à porter pour les 12% de logements non équipés qui peuvent contraindre à un effort d'investissement important en aménagement secondaire. Un enjeu fort sur le financement des équipements publics urbains induits par ces nouveaux programmes attractifs

Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018



FICHE FONCIERE PAR QUARTIER PLH

SAINT-PAUL | Guillaume



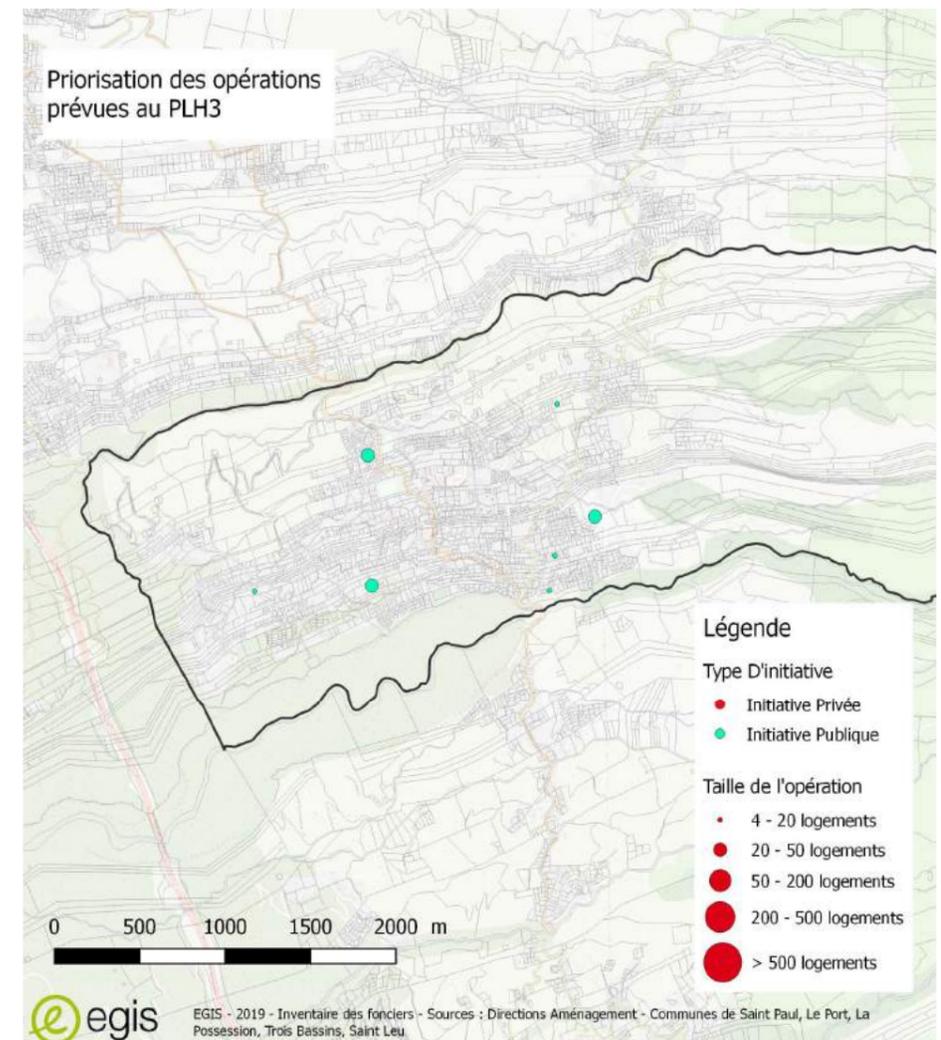
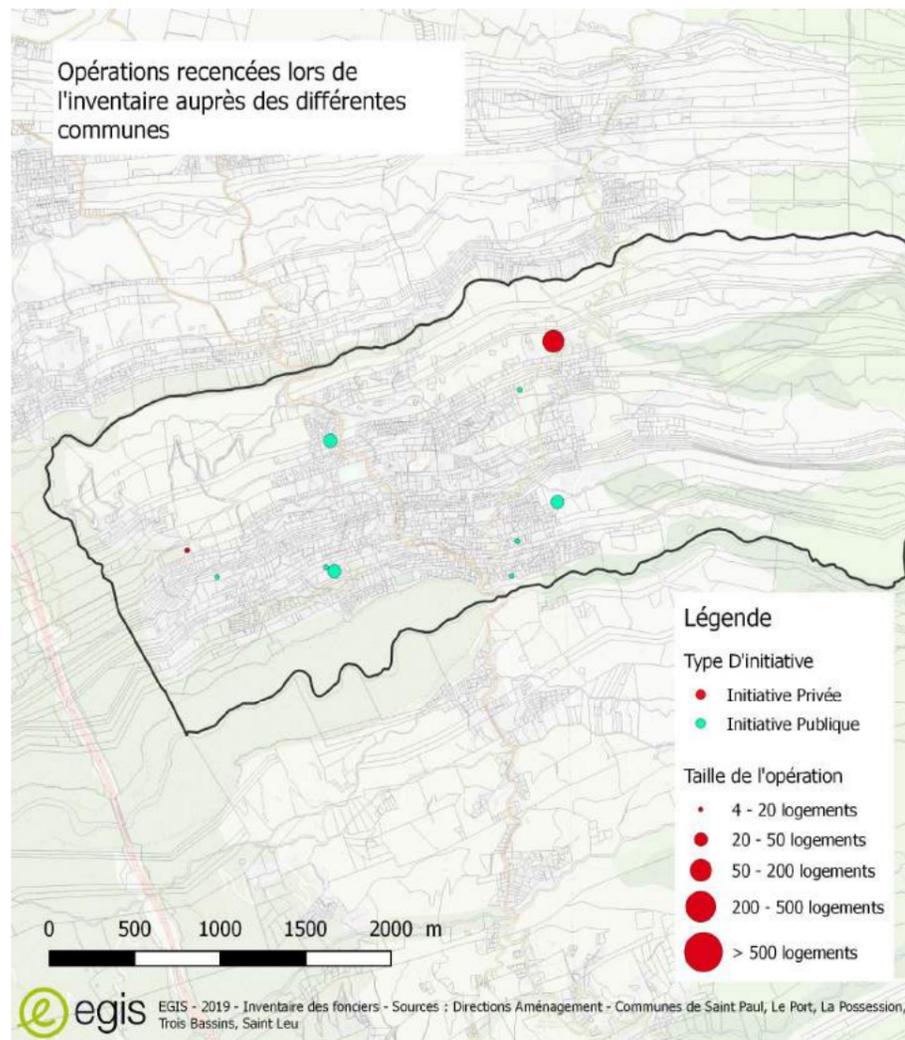
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Alambic (AI/697)	Publique	0,07	4	raccordable	4	0	0
Alambic (AK/1209)	Publique	0,09	4	raccordable	4	0	0
Alambic (AK/824)	Publique	0,10	4	raccordable	4	0	0
Touring Hôtel (AH/1329)	Publique	0,14	10	non équipé	0	0	10
SHLMR chemin Armanet	Privée	0,22	10	raccordé	10	0	0
Entrée de ville	Publique	0,39	30	raccordé	30	0	0
RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	Publique	0,70	20	raccordable	20	0	0
Touring Hôtel	Publique	1,60	40	non équipé	40	0	0
Montvert - extension Ferrand	Publique	2,74	50	raccordable	30	0	20
RHI Montvert tranche 3	Privée	3,43	70	non équipé	0	0	70

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Alambic (AI/697)	4	0	0
Alambic (AK/1209)	4	0	0
Alambic (AK/824)	4	0	0
Touring Hôtel (AH/1329)	0	0	10
SHLMR chemin Armanet	0	0	10
Entrée de ville	30	0	0
RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	20	0	0
Touring Hôtel	40	0	0
Montvert - extension Ferrand	30	0	20
RHI Montvert tranche 3	0	0	70



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune	
2019-2021	132	200-300	283	400	46,6%	
2021-2024	0		-		-	-
Total PLH3	132		283		400	46,6%
Objectif QPLH non programmé (réserve)	118		117			
Au-delà de 2024 (PLH4)	110		265		41,5%	

La programmation est structurante à l'échelle de la commune (47% de la production). Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec les autres quartiers PLH.
Logements non programmés : une veille sur la programmation de nouvelles opérations semble importante pour le respect des objectifs PLH

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	5,0	90	3,4	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,8	42	0,2	0

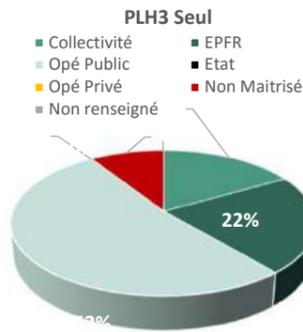
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	17%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	22%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	52%	83,1%	96,4%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	9%	16,9%	3,6%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

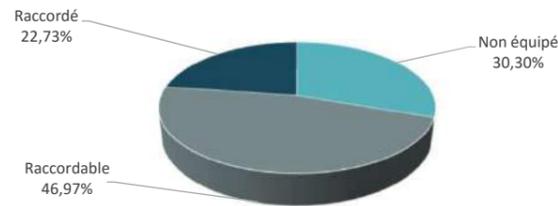
Un foncier globalement maîtrisé par la collectivité ou un opérateur
- opportunités de diversification de la programmation pour le foncier maîtrisé par la collectivité
- maîtrise du programme et des délais pour le foncier maîtrisé par les opérateurs
Veille sur les 13% de foncier non maîtrisé avec un enjeu de maîtrise des coûts du foncier, de la programmation et



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

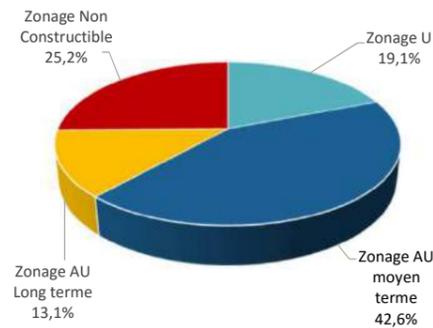
Equipements	% logements
Non équipé	30,30%
Raccordable	46,97%
Raccordé	22,73%



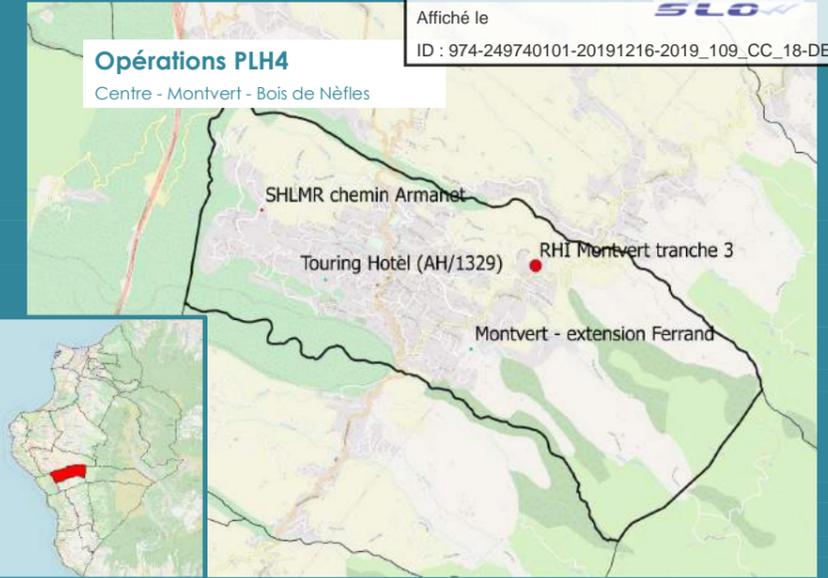
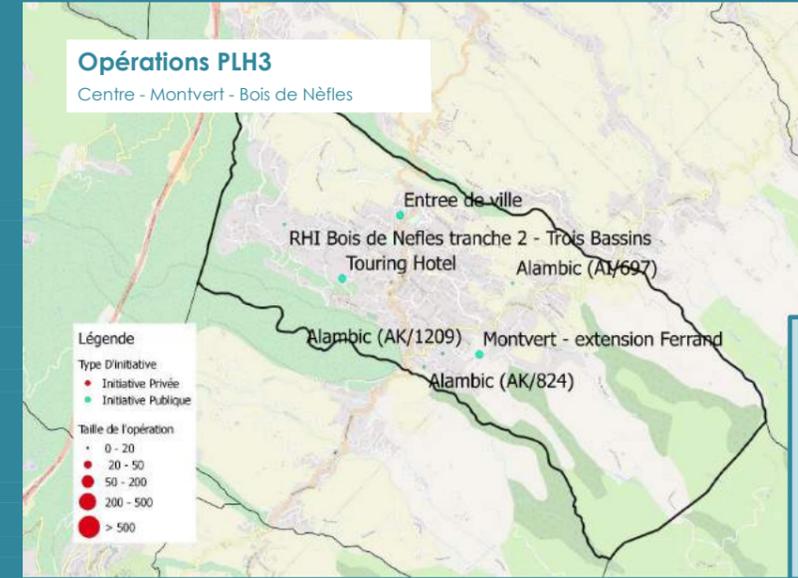
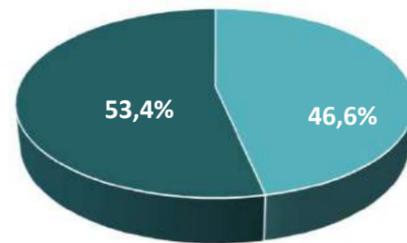
Zonage PLU des opérations du PLH3

Zonage PLU	%Surface
Zonage U	19,1%
Zonage AU moyen terme	42,6%
Zonage AU Long terme	13,1%
Zonage Non Constructible	25,2%

Une part importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme.
Veille indispensable de la position des batis sur ces opérations. A défaut, nécessité d'une évolution du zonage pour assurer la réalisation de ces opérations.



Répartition des logements dans la commune pour le PLH3

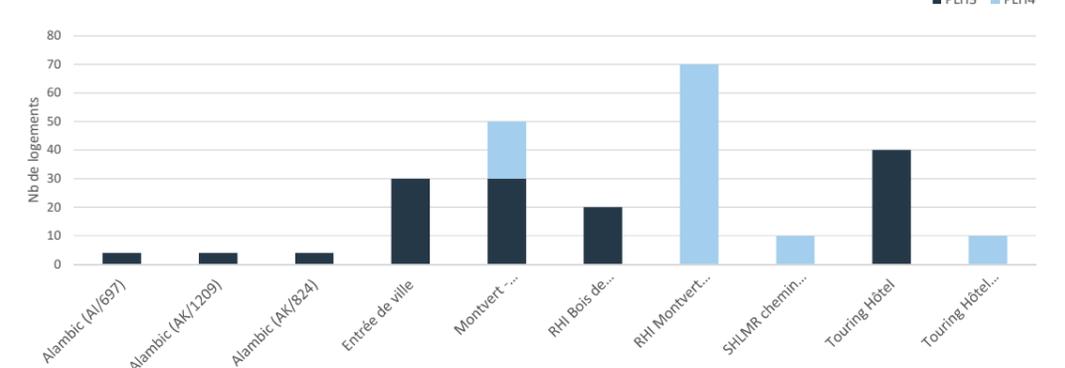


Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
Alambic (AI/697)	Publique	0,07	4	4	0	0	raccordable	
Alambic (AK/1209)	Publique	0,09	4	4	0	0	raccordable	
Alambic (AK/824)	Publique	0,10	4	4	0	0	raccordable	
Entrée de ville	Publique	0,39	30	30	0	0	raccordé	
Montvert - extension Ferrand	Publique	2,74	50	30	0	20	raccordable	Pb zonage PLU
RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	Publique	0,70	20	20	0	0	raccordable	
RHI Montvert tranche 3	Privée	3,43	70	0	0	70	non équipé	Pb zonage PLU
SHLMR chemin Armanet	Privée	0,22	10	0	0	10	raccordé	
Touring Hôtel	Publique	1,60	40	40	0	0	non équipé	Pb zonage PLU
Touring Hôtel (AH/1329)	Publique	0,14	10	0	0	10	non équipé	Pb Maîtrise foncière Pb zonage PLU

Un effort d'investissement important sur l'aménagement primaire et secondaire à poursuivre dans le QPLH avec un enjeu supplémentaire sur le financement des équipements publics urbains induits par les nouveaux programmes.

Production de logements par opération selon la temporalité



Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

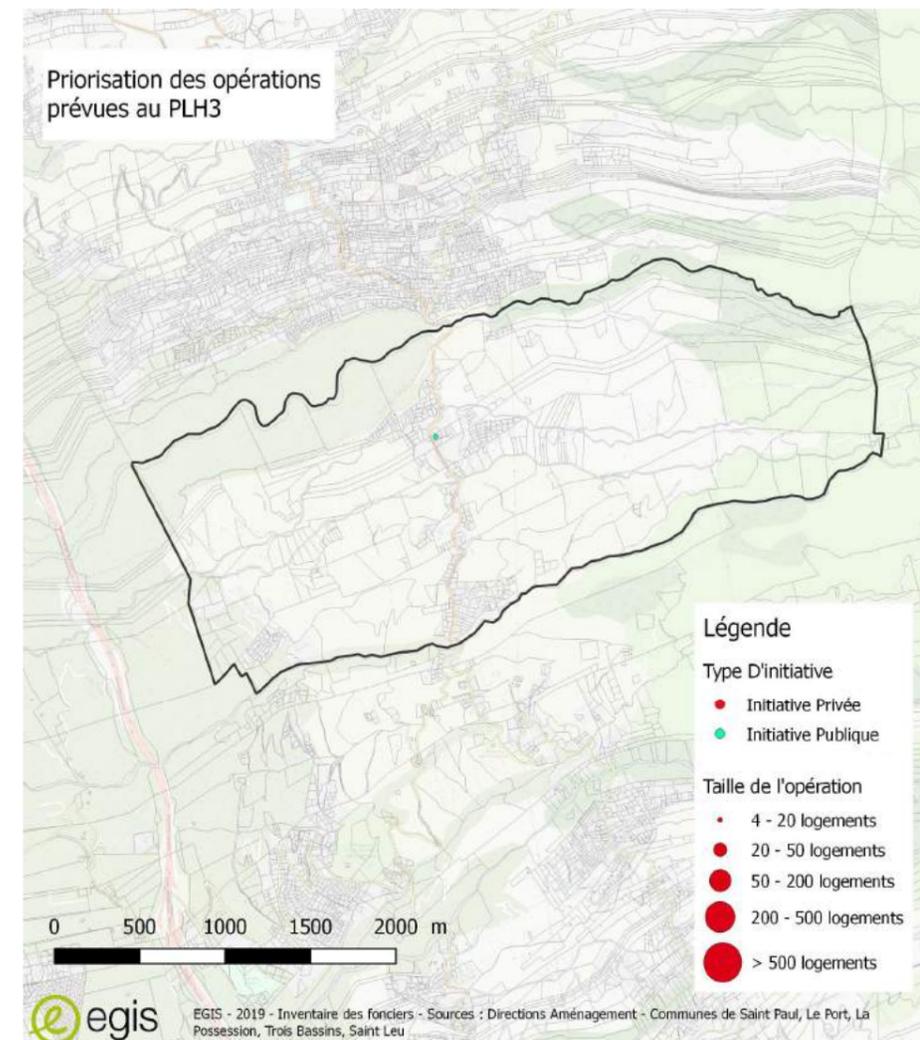
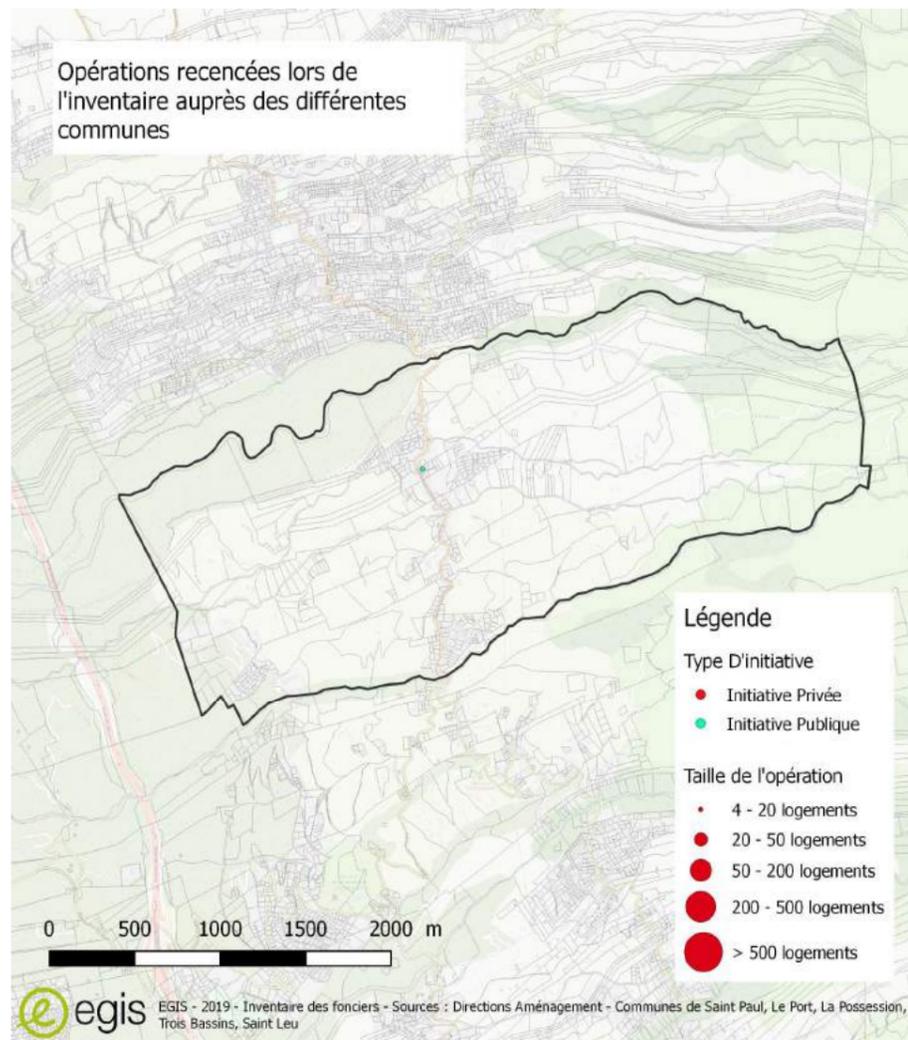
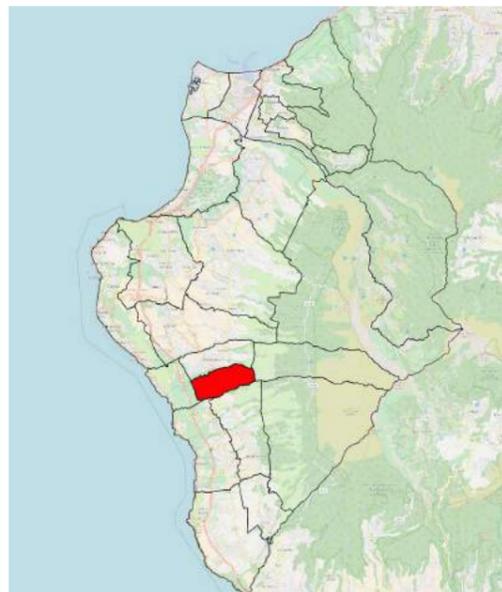
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
Alambic (AK/437)	Publique	0,15	4	raccordable	4	0	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
Alambic (AK/437)	4	0	0



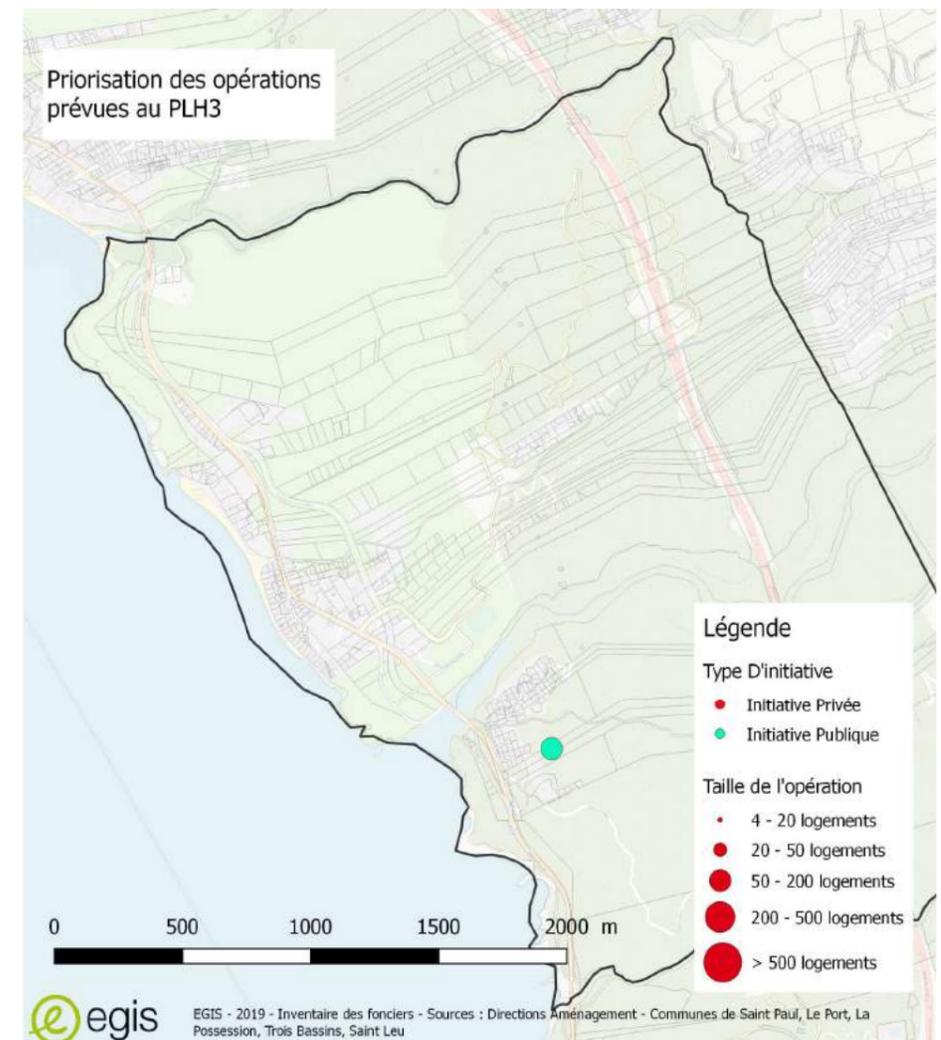
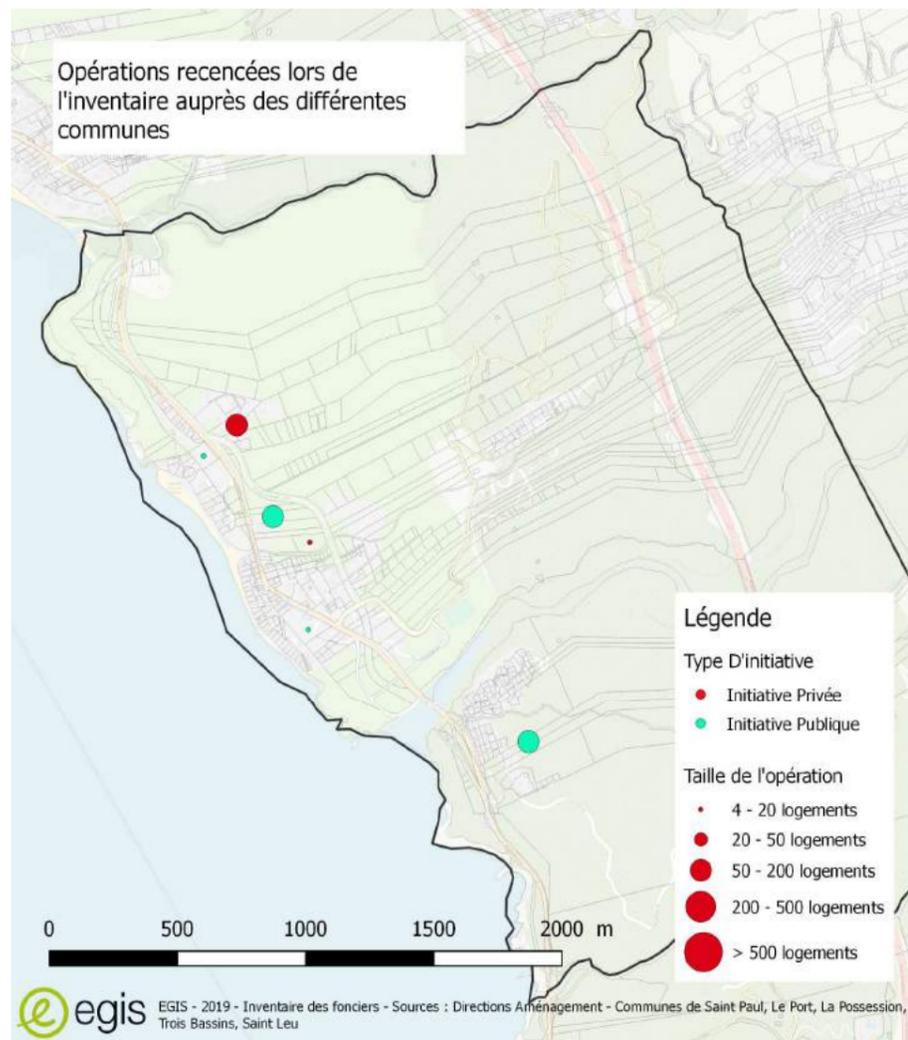
date de maj : 26/02/2019

Inventaire des opérations prévues dans le quartier PLH avant priorisation (Septembre 2018)

Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume	Equipements	Temporalité envisagée		
					2019-2021	2021-2024	Réserve
TCO Littoral Nord	Publique	0,61	0	non équipé	0	0	à définir
Littoral Nord privé	Privée	0,76	0	non équipé	0	0	à définir
Constellation	Privée	0,96	80	raccordable	0	80	0
AP centralité Souris Blanche	Publique	2,05	20	raccordé	20	0	0
Littoral Nord	Publique	3,00	55	non équipé	0	0	55
Appel à projet - Extension Littoral Sud	Publique	4,79	147	raccordé	147	0	0

Priorisation des opérations (Novembre 2018)

Nom	Temporalité retenue après priorisation		
	2019-2021	2021-2024	Réserve
TCO Littoral Nord	0	0	à définir
Littoral Nord privé	0	0	à définir
Constellation	0	0	80
AP centralité Souris Blanche	0	0	20
Littoral Nord	0	0	55
Appel à projet - Extension Littoral Sud	147	0	0



Volumes de logements programmés dans le quartier PLH

Période	Production quartier	Objectif PLH3 quartier	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Part du QPLH sur commune
2019-2021	147	100-200	283	400	51,9%
2021-2024	0		-		
Total PLH3	147		283		
Objectif QPLH non programmé (réserve)	3		117		
Au-delà de 2024 (PLH4)	155		265		58,5%

La programmation est structurante à l'échelle de la commune (52% de la production). Les conditions de sortie de ces opérations constituent un enjeu de maîtrise notamment en termes de délais et de coordination avec les autres quartiers PLH.
 Pas de réserve de logements sur ce quartier qui possède toujours une forte attractivité. Une veille indispensable pour encadrer l'émergence de nouvelles opérations ou le développement de diffus.

Typologie de l'initiative des opérations

	Opération d'initiative publique		Opération d'initiative privée	
	Surface (ha)	Vol logt PLH3	Surface (ha)	Vol logt PLH3
Opérations programmées sur un foncier >0,5 ha	10,5	147	1,7	0
Opérations programmées sur un foncier <0,5 ha	0,0	0	0,0	0

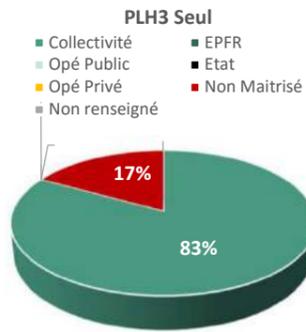
100% initiative publique > maîtrise de la programmation et enjeu de priorisation.

Etat de maîtrise foncière des opérations

Répartition des surfaces de fonciers selon leur maîtrise

Type de maîtrise	Temporalité PLH3	Temporalité PLH3+PLH4	Temporalité PLH4
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	83%	0,0%	27,4%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	0%	0,0%	10,6%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	0%	0,0%	19,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0%	0,0%	19,8%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	17%	0,0%	23,3%
Non renseigné	0%	0,0%	0,0%

Un foncier globalement maîtrisé par la collectivité : opportunités de diversification de la programmation pour le foncier maîtrisé par la collectivité dans un secteur prisé > Veille sur les 37% de foncier non maîtrisé ou non renseigné avec un enjeu de maîtrise des coûts du foncier, de la programmation et des délais.

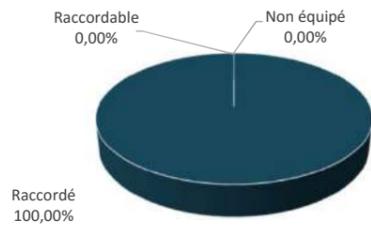


Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements d'infrastructure : voiries, réseaux divers de niveau primaire

Equipements	% logements
Non équipé	0,00%
Raccordable	0,00%
Raccordé	100,00%

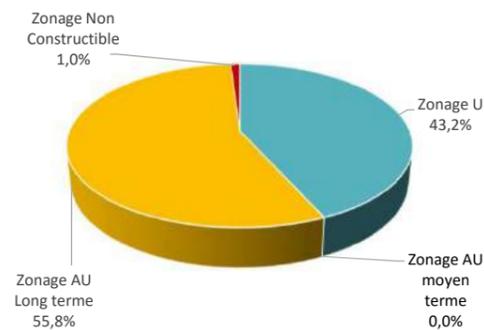
Une part non négligeable d'opérations non équipées qui peuvent nécessiter un effort important d'investissement.



Zonage PLU des opérations du PLH3

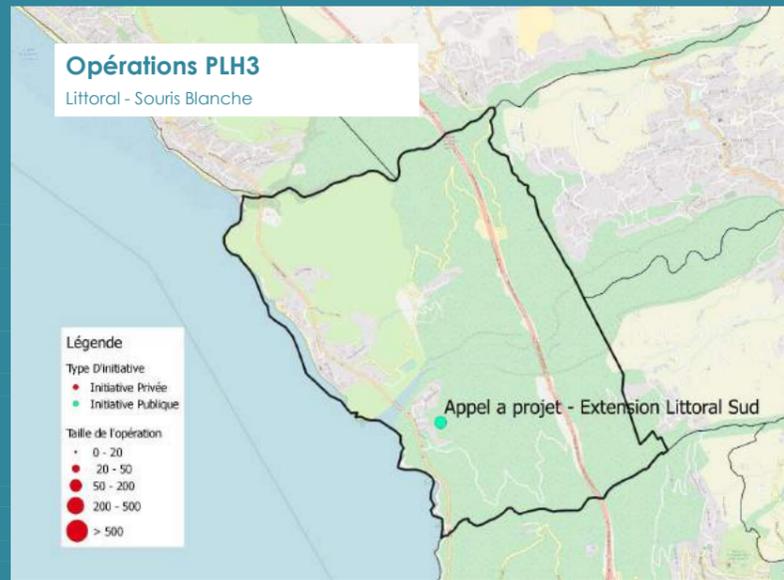
Zonage PLU	%Surface
Zonage U	43,2%
Zonage AU moyen terme	0,0%
Zonage AU Long terme	55,8%
Zonage Non Constructible	1,0%

Une part importante de l'assiette foncière des opérations n'est pas dans une zone constructible à court ou moyen terme. A défaut, nécessité d'une évolution importante du zonage pour assurer la réalisation de ces opérations.



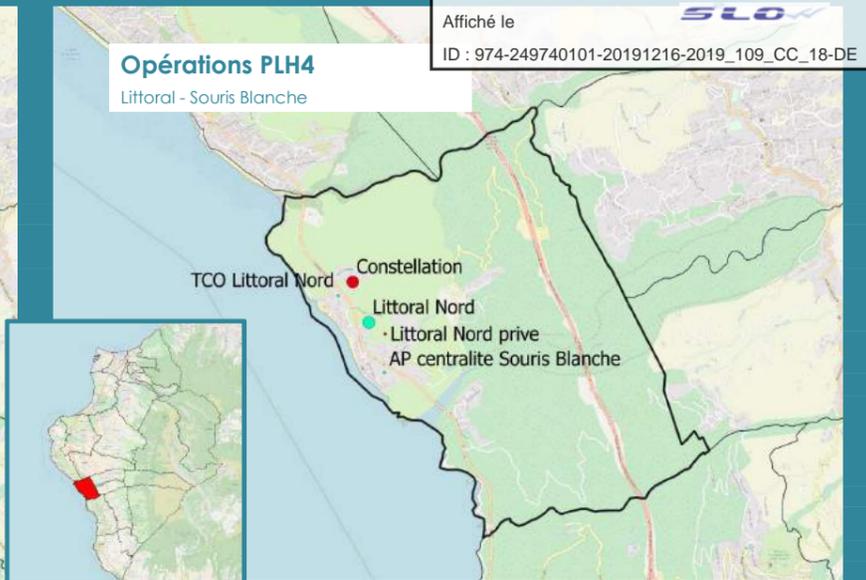
Opérations PLH3

Littoral - Souris Blanche



Opérations PLH4

Littoral - Souris Blanche



Légende
 Type d'initiative
 • Initiative Privée
 • Initiative Publique

Taille de l'opération
 • 0 - 20
 • 20 - 50
 • 50 - 200
 • 200 - 500
 • > 500

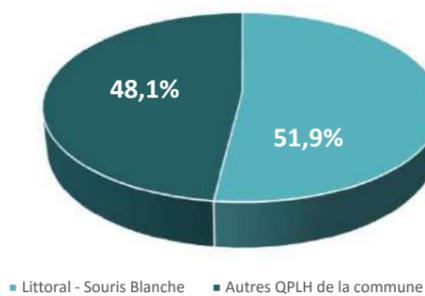
Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

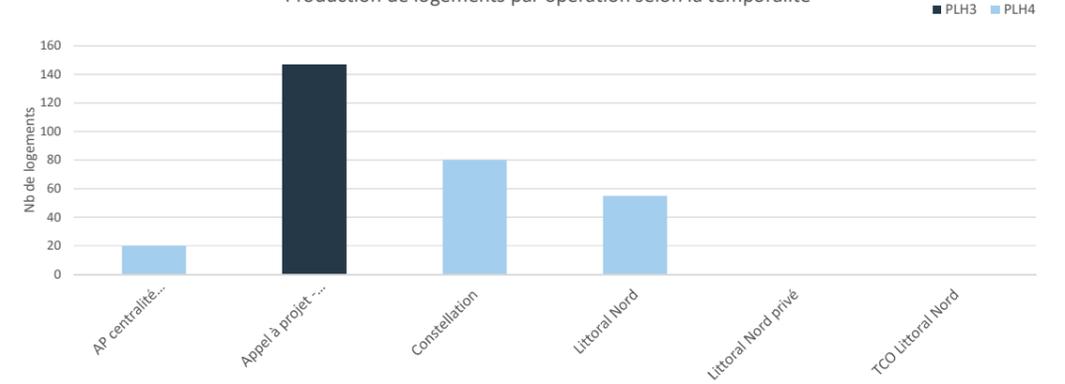
Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements	Remarques
				2019-2021	2021-2024	PLH4		
AP centralité Souris Blanche	Publique	2,05	20	0	0	20	raccordé	Pb Maitrise = +40% du foncier non maîtrisé Pb PLU = +10% du foncier non constructible
Appel à projet - Extension Littoral Sud	Publique	4,79	147	147	0	0	raccordé	Pb zonage PLU
Constellation	Privée	0,96	80	0	0	80	raccordable	Pb Maitrise foncière
Littoral Nord	Publique	3,00	55	0	0	55	non équipé	Pb zonage PLU
Littoral Nord privé	Privée	0,76	0	0	0	à définir	non équipé	Pb Maitrise foncière Pb zonage PLU
TCO Littoral Nord	Publique	0,61	0	0	0	à définir	non équipé	

Priorisation des opérations publiques compte tenu des objectifs de maîtrise de développement de la structuration du littoral de Trois Bassins. QPLH à structurer avec un effort d'investissement important sur l'aménagement primaire et secondaire à poursuivre dans le QPLH- Un enjeu fort sur le financement des équipements publics urbains induits par les nouveaux programmes attractifs du QPLH littoral.

Répartition des logements dans la commune pour le PLH3



Production de logements par opération selon la temporalité

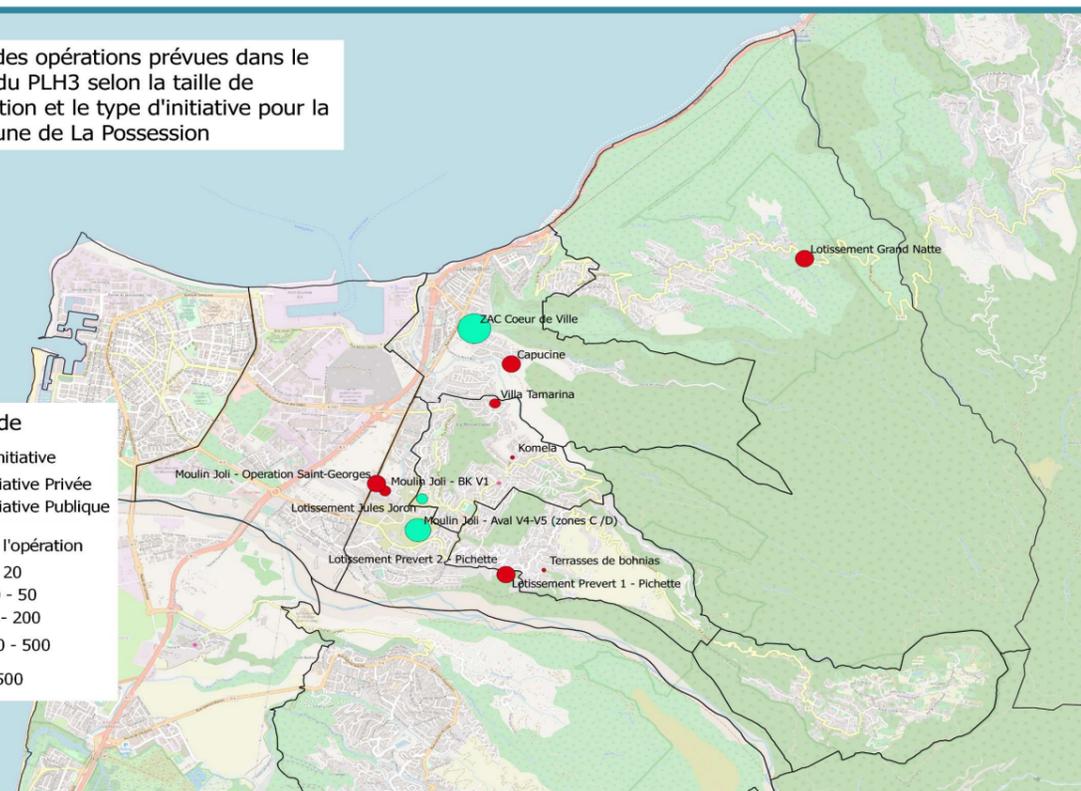


Source : Priorisation du foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - DECEMBRE 2018

Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH3 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune de La Possession

Légende

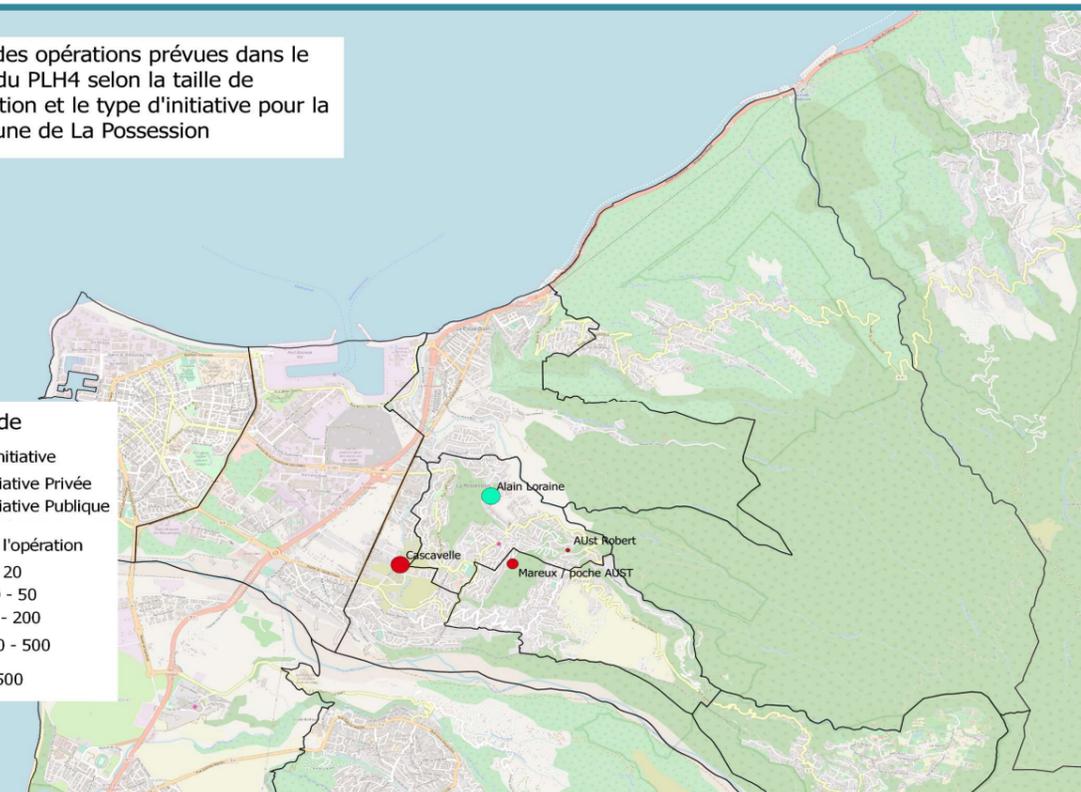
- Type D'initiative**
- Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération**
- 4 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500



Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH4 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune de La Possession

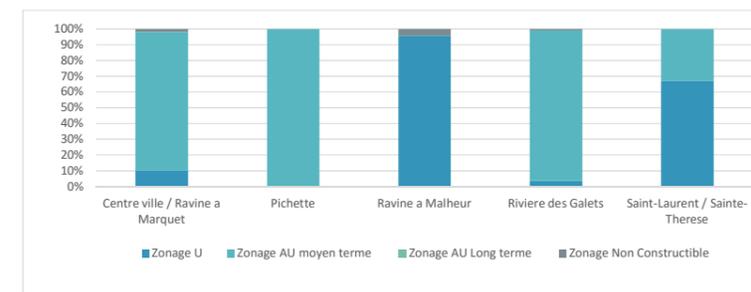
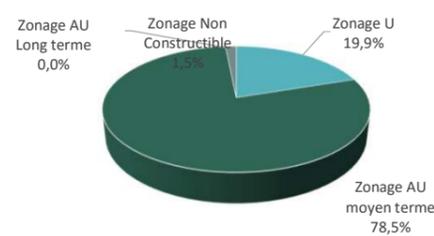
Légende

- Type D'initiative**
- Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération**
- 4 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500



Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

Zonage PLU	Commune	Centre ville / Ravine a Marquet	Pichette	Ravine a Malheur	Riviere des Galets	Saint-Laurent / Sainte-Therese
Zonage U	19,9%	10,3%	0,0%	95,9%	3,6%	67,1%
Zonage AU moyen terme	78,5%	87,8%	100,0%	0,0%	95,4%	32,9%
Zonage AU Long terme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zonage Non Constructible	1,5%	1,9%	0,0%	4,1%	1,0%	0,0%



Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Centre ville / Ravine à Marquet	Objectif PLH3 quartier	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Objectif PLH3 quartier	Rivière des galets	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	824	2300	426	1350-1450	73	150-300	227	450-550
2021-2024	1136		914		17		205	
Total PLH3	1960		1 340		90		432	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	340		60		135		68	
Au-delà de 2024 (PLH4)		215		0		80		85

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Pichette	Objectif PLH3 quartier	Ravine à Malheur	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	824	2300	35	150-200	63	50-100
2021-2024	1136		-		-	
Total PLH3	1960		35		63	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	340		140		12	
Au-delà de 2024 (PLH4)		215		50		0

Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

La commune de la Possession mène deux opérations d'aménagement majeures :

- Moulin Joli
- Cœur de Ville

Ces deux opérations vont contribuer considérablement à l'objectif PLH3, en particulier Cœur de Ville.

Cette opération constitue plus spécifiquement un enjeu à l'échelle du Cœur d'agglomération en termes de production de logements, mais représente également la première opération au titre de la mise en oeuvre de l'Ecocité.

L'accompagnement à leur mise en oeuvre constitue un des enjeux majeur du PLH3, en termes

- de veille sur la programmation et son impact sur le marché, à la fois sur la maîtrise du diffus à l'échelle de la commune, mais également à l'échelle du Cœur d'Agglomération et des secteurs dits "Villes Relais" proches,
- de suivi des financements pour l'aménagement de ces opérations

La commune accompagne également le développement de logements dans le cadre d'opérations sur des fonciers privés, majoritairement localisés dans les secteurs urbanisés. Compte tenu des enjeux de développement sur les opérations publiques (Moulin Joli et Cœur de Ville), la commune devra veiller au rythme de sortie des opérations sur ces fonciers privés, mais également aux typologies de produits, afin d'éviter les effets de concurrence avec les opérations publiques.

Au delà du PLH3, l'objectif est d'anticiper les développements futurs, par le maintien d'une action foncière publique ou partenariale avec les opérateurs.

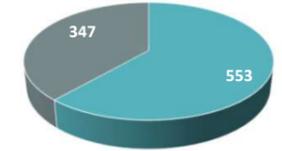
Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Quartier PLH	Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements
					2019-2021	2021-2024	PLH4	
Centre ville du Port	Foncier rue du Havre	Publique	0,43	30	15	15	0	raccordé
Centre ville du Port	Portes de l'Océan	Publique	1,38	350	0	200	150	raccordable
Centre ville du Port	RHI - SAY PISCINE	Publique	1,15	96	64	32	0	raccordable
Centre ville du Port	RHI multisites îlot Duplex	Publique	0,24	50	50	0	0	raccordé
Centre ville du Port	ZAC du Mail de l'Océan	Publique	1,34	187	57	40	90	raccordable
Centre ville du Port	ZAC Triangle	Publique	0,46	80	0	80	0	raccordable
Rivière des Galets Le Port	La pépinière	Publique	0,33	20	20	0	0	raccordable
Rivière des Galets Le Port	Lotissement Petite Pointe	Publique	2,62	107	107	0	0	non équipé
Rivière des Galets Le Port	Maurice Thorez	Publique	0,20	20	20	0	0	raccordable
Rivière des Galets Le Port	ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	Publique	37,45	800	0	200	600	non équipé

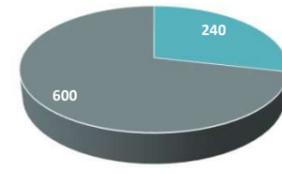
Répartition de la production de logements selon le quartier PLH



Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH3



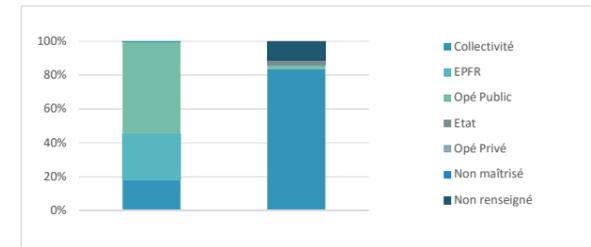
Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH4



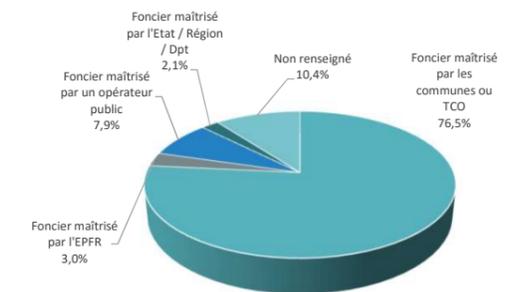
■ Centre ville du Port ■ Rivière des Galets Le Port

Etat de maîtrise foncière pour les opérations du PLH3

Type de maîtrise	Commune	Centre ville du Port	Rivière des Galets Le Port
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	76,5%	17,9%	83,8%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	3,0%	27,5%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	7,9%	54,6%	2,2%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	2,1%	0,0%	2,4%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	0,0%	0,1%	0,0%
Non renseigné	10,4%	0,0%	11,6%



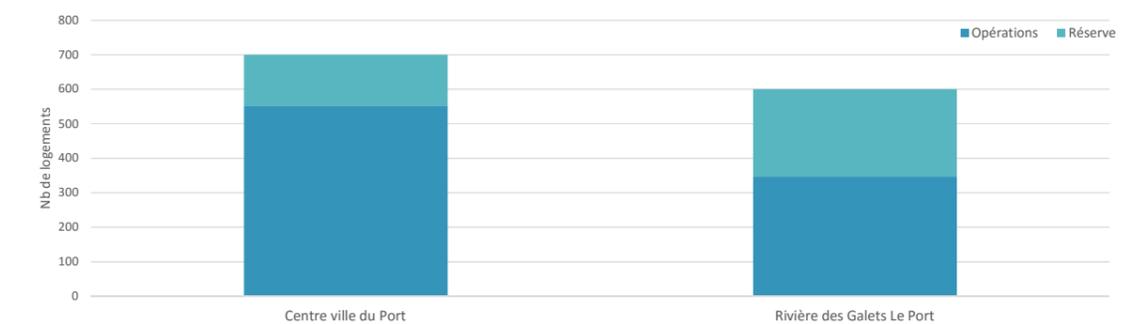
Etat de la maîtrise foncière



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements	% logements
Non équipé	34,1%
Raccordable	57,0%
Raccordé	8,9%

Etat de la réserve en logements dans le cadre de l'objectif PLH3



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - NOVEMBRE 2018

Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH3 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune du Port

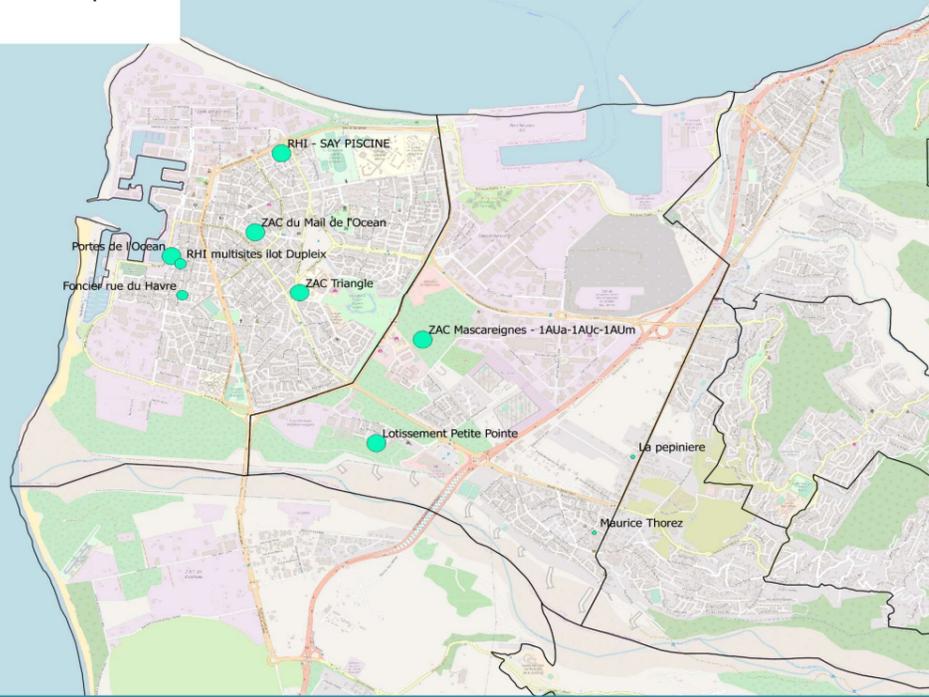
Légende

Type D'initiative

- Initiative Privée
- Initiative Publique

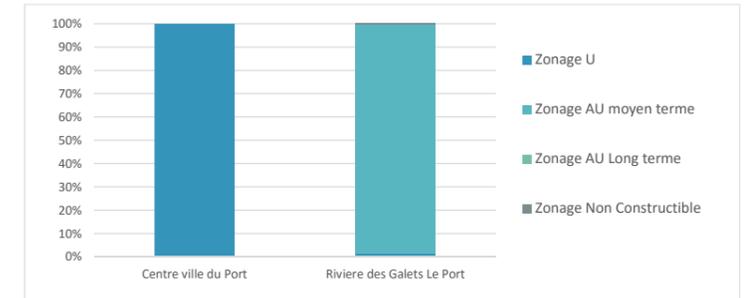
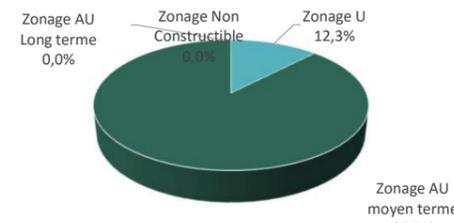
Taille de l'opération

- 4 - 20
- 20 - 50
- 50 - 200
- 200 - 500
- > 500



Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

Zonage PLU	Commune	Centre ville du Port	Rivière des Galets Le Port
Zonage U	12,3%	100,0%	1,5%
Zonage AU moyen terme	87,7%	0,0%	98,5%
Zonage AU Long terme	0,0%	0,0%	0,0%
Zonage Non Constructible	0,0%	0,0%	0,0%



Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Centre ville du Port	Objectif PLH3 quartier	Rivière des Galets Le Port	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	333	1200	186	600-800	147	500-700
2021-2024	567		367		200	
Total PLH3	900		553		347	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	300		147		253	
Au-delà de 2024 (PLH4)		840		240		600

Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH4 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune du Port

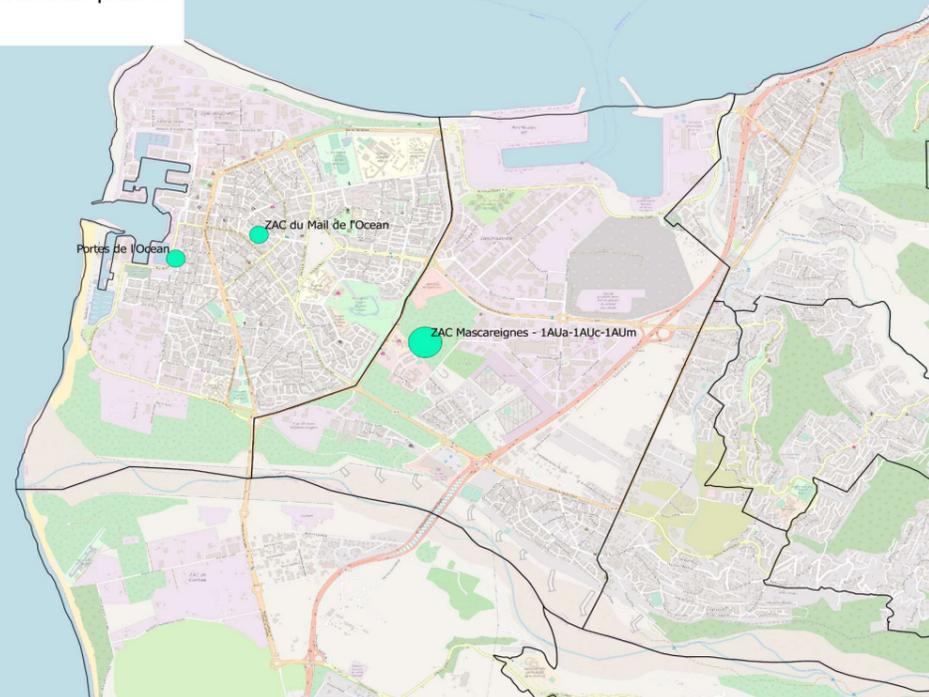
Légende

Type D'initiative

- Initiative Privée
- Initiative Publique

Taille de l'opération

- 4 - 20
- 20 - 50
- 50 - 200
- 200 - 500
- > 500



Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

Territoire majeur du Coeur d'Agglomération et de la mise en oeuvre de l'Ecocité, la commune du Port dispose d'un atout considérable à l'échelle du TCO, la maîtrise foncière de l'ensemble des fonciers ouverts à l'urbanisation ouverts à court et moyen terme.

En revanche, la commune patit aujourd'hui d'un réel déficit d'image et d'attractivité résidentiel, compte tenu du poids de l'habitat social dans son parc de logement, ce qui nuit à la mise en oeuvre d'une réelle mixité de l'habitat et de la population.

L'ensemble des opérations projetées sur les fonciers portois visent à répondre en premier lieu, à la fois à la demande en logements du TCO, mais surtout à la diversification de l'offre de logements sur la commune. toutes les opérations envisagées sont d'initiative publique, et donc maîtrisées en termes de programmation.

En revanche, ces opérations nécessitent un effort d'investissement en termes d'équipement qui est considérable. La commune du Port, afin de mettre en oeuvre les objectifs alloués dans le cadre du PLH3, doit être accompagnée afin de créer les conditions de la diversification produits attendue. Des montages financiers innovants, une évolution des règles de financements FRAFU pour les communes au delà de l'objectif SRU, ou encore le développement des opérations conditionnées seront privilégiés sur la commune du Port.

Cette situation foncière exceptionnelle de maîtrise foncière publique doit permettre de faire de la commune du Port un territoire d'expérimentation en termes de produits immobiliers, en cohérence avec les objectifs de l'Ecocité, en termes :

- de formes urbaines,
- de produits immobiliers,
- de public cible,
- de montages partenariaux.

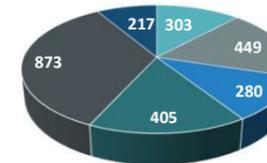
Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Quartier PLH	Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements
					2019-2021	2021-2024	PLH4	
Saint-Gilles-les-Bains	Les Argonautes	Publique	2,14	200	0	200	0	raccordable
Saint-Gilles-les-Bains	Les Safrans	Publique	0,69	17	17	0	0	raccordé
Saint Paul centre	AU1st PSO (AD33)	Privée	14,44	0	0	0	à définir	non équipé
Saint Paul centre	BN 374	Publique	0,05	10	0	10	0	raccordé
Saint Paul centre	Hôpital	Publique	1,47	0	0	0	à définir	raccordé
Saint Paul centre	Parcelle BN 67	Publique	0,33	45	0	45	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU arrière Médiathèque	Publique	0,21	40	0	40	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU Front de mer îlot B	Publique	0,54	45	0	0	45	raccordé
Saint Paul centre	PRU Front de mer îlot C	Publique	0,69	100	0	0	100	raccordé
Saint Paul centre	PRU Front de mer îlot D	Publique	0,50	60	0	0	60	raccordé
Saint Paul centre	PRU Front de mer îlot E	Publique	0,59	112	0	0	112	raccordé
Saint Paul centre	PRU Front de mer îlot marché	Privée	0,41	30	0	30	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU Ilôt Payet	Publique	0,22	41	0	41	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU Ilôt SOCOM	Privée	0,72	90	0	90	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU Pôle entrée de ville	Publique	1,85	259	0	100	159	raccordé
Saint Paul centre	PRU RHI Poule d'eau	Publique	0,43	54	0	54	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU RHI ti l'armoir	Publique	0,33	17	0	17	0	raccordé
Saint Paul centre	PRU terrain Pota	Publique	0,14	10	0	10	0	raccordé
Saint Paul centre	PUP SCPR	Publique	15,21	1000	0	300	700	non équipé
Saint Paul centre	Rue de Paris	Privée	0,07	11	11	0	0	raccordé
Saint Paul centre	SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	Publique	0,11	25	25	0	0	raccordé
Saint Paul centre	Terrains Aubry	Publique	2,58	100	100	0	0	raccordé
Plateau Caillou	CP 22-23-24	Publique	1,55	80	0	40	40	non équipé
Plateau Caillou	Jardins d'Héva	Privée	0,41	40	40	0	0	raccordé
Plateau Caillou	Le Centhor	Publique	4,70	178	0	89	89	raccordable
Plateau Caillou	Les Rameaux	Publique	1,53	0	0	0	à définir	non équipé
Plateau Caillou	Magellan	Privée	0,48	31	15	16	0	raccordable
Plateau Caillou	Mont Fleuri	Publique	6,19	120	0	0	120	raccordable
Plateau Caillou	OST 2 Villèle	Publique	1,41	28	0	28	0	non équipé
Plateau Caillou	Pôle d'échanges + délaissés centre ville SGH	Publique	1,17	0	0	0	à définir	raccordé
Plateau Caillou	Portage Lauret	Publique	2,34	80	0	0	80	non équipé
Plateau Caillou	RHI ruelle des Fleurs III	Publique	0,39	40	0	40	0	raccordé
Plateau Caillou	ZAC Eperon les portes du Golf	Publique	5,36	22	22	0	0	raccordé
Plateau Caillou	ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins - Zo	Publique	66,28	2016	0	115	1901	raccordable
La Saline	EL 183	Publique	0,30	25	0	0	25	raccordable
La Saline	ER 130 - Réalisation d'une opération de logement	Privée	0,60	0	0	0	0	raccordable
La Saline	Métanier	Publique	0,17	10	0	0	10	non équipé
La Saline	Portage Lauret	Publique	0,18	10	10	0	0	non équipé
La Saline	Portage Mesnard - EH 409	Publique	1,07	30	0	0	30	non équipé
La Saline	RPA Centre Bourg	Privée	0,14	30	30	0	0	raccordé
La Saline	Terrain Privé La Saline les Hauts	Privée	4,35	100	0	40	60	raccordable
La Saline	ZAC la Saline - Secteur Ermitage	Publique	28,19	810	0	0	810	non équipé
La Saline	ZAC Saline - Tournan Karly	Publique	7,36	400	100	100	200	raccordé
La Plaine - Bois de Nèfles	AT 59	Publique	0,96	30	30	0	0	raccordable
La Plaine - Bois de Nèfles	AV 70	Publique	0,46	0	0	0	à définir	non équipé
La Plaine - Bois de Nèfles	AW 742	Privée	0,36	30	0	0	30	raccordé
La Plaine - Bois de Nèfles	AW 874-875	Publique	0,56	0	0	0	à définir	raccordé
La Plaine - Bois de Nèfles	AX 67 Law King	Publique	0,14	15	0	0	15	raccordé
La Plaine - Bois de Nèfles	Legarnisson	Publique	0,41	40	0	40	0	raccordable
La Plaine - Bois de Nèfles	RHI Sans Souci les Hauts	Publique	20,81	47	0	0	47	non équipé
La Plaine - Bois de Nèfles	ZAC Marie Caze	Privée	13,10	600	0	250	350	raccordé
La Plaine - Bois de Nèfles	ZAC Sans Souci Centre	Publique	38,76	384	0	0	384	non équipé
La Plaine - Bois de Nèfles	ZAC Sans Souci	Publique	24,02	129	0	129	0	raccordé
Guillaume	Bellemène Canot	Publique	0,76	25	0	0	25	non équipé
Guillaume	Bellemène Macabit	Publique	4,01	28	0	28	0	non équipé
Guillaume	CM 1913	Publique	0,49	40	0	40	0	raccordé
Guillaume	CM 730	Publique	0,50	0	0	0	0	raccordable
Guillaume	CM 988, 1419, 989, 1555	Publique	0,14	20	20	0	0	raccordé
Guillaume	Dent creuse - CAPRON LUCAT	Publique	0,77	70	0	70	0	raccordable
Guillaume	Dolphins	Publique	0,43	30	30	0	0	raccordable
Guillaume	Hortensias	Publique	0,37	16	0	0	16	non équipé
Guillaume	Le guillaume	Publique	0,57	40	40	0	0	raccordable
Guillaume	Mouny	Publique	0,24	10	0	10	0	raccordable
Guillaume	Parietti	Publique	0,44	15	0	0	15	raccordable
Guillaume	Pavé Morel	Publique	1,77	10	0	10	0	non équipé
Guillaume	pôle Collège	Publique	3,88	10	0	10	0	raccordable
Guillaume	Pôle Lacroix partie basse	Publique	6,17	129	0	0	129	raccordé
Guillaume	Pôle Lacroix partie haute	Publique	5,52	165	0	0	165	raccordable
Guillaume	portage Verbard	Publique	0,10	0	0	0	à définir	non équipé
Guillaume	Résidence Bois Joli	Publique	0,88	45	45	0	0	raccordable
Guillaume	Villa Adamantine	Publique	4,22	48	0	0	48	non équipé

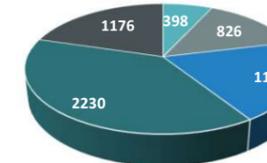
Répartition de la production de logements selon le quartier PLH



Répartition des logements en volume dans la commune pour le PLH3



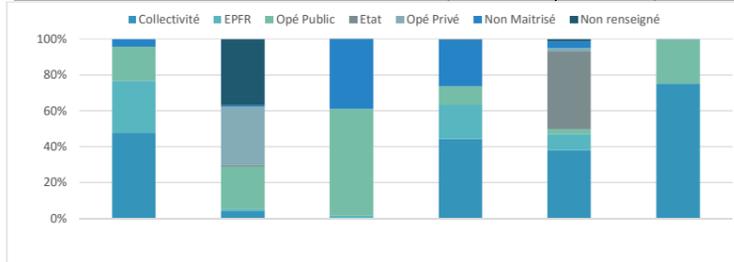
Répartition des logements en volume dans la commune pour le PLH4



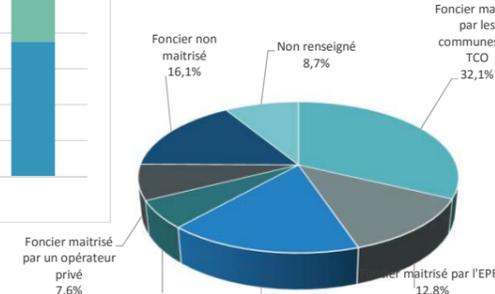
- Guillaume
- La Saline
- Saint Paul centre
- La Plaine - Bois de Nèfles
- Plateau Caillou
- Saint-Gilles-les-Bains

Etat de maîtrise foncière des opérations du PLH3

Type de maîtrise	Commune	Guillaume	La Plaine - Bois de Nèfles	La Saline	Plateau Caillou	Saint Paul centre	Saint-Gilles-les-Bains
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	32,1%	47,6%	4,3%	0,0%	44,4%	38,0%	75,3%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	12,8%	29,2%	0,9%	1,5%	18,9%	9,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	16,8%	19,0%	23,9%	59,6%	10,3%	2,7%	24,3%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	6,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	43,4%	0,2%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	7,6%	0,0%	32,4%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	16,1%	4,2%	0,8%	38,9%	25,9%	3,7%	0,3%
Non renseigné	8,7%	0,0%	36,9%	0,0%	0,4%	1,2%	0,0%



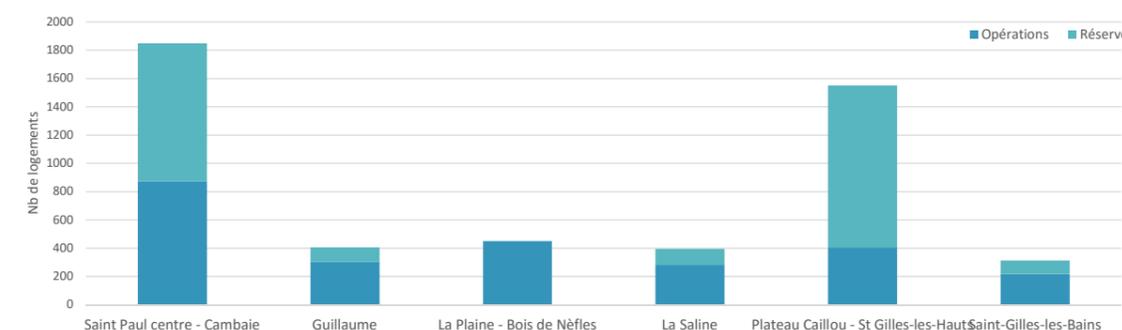
Etat de la maîtrise foncière



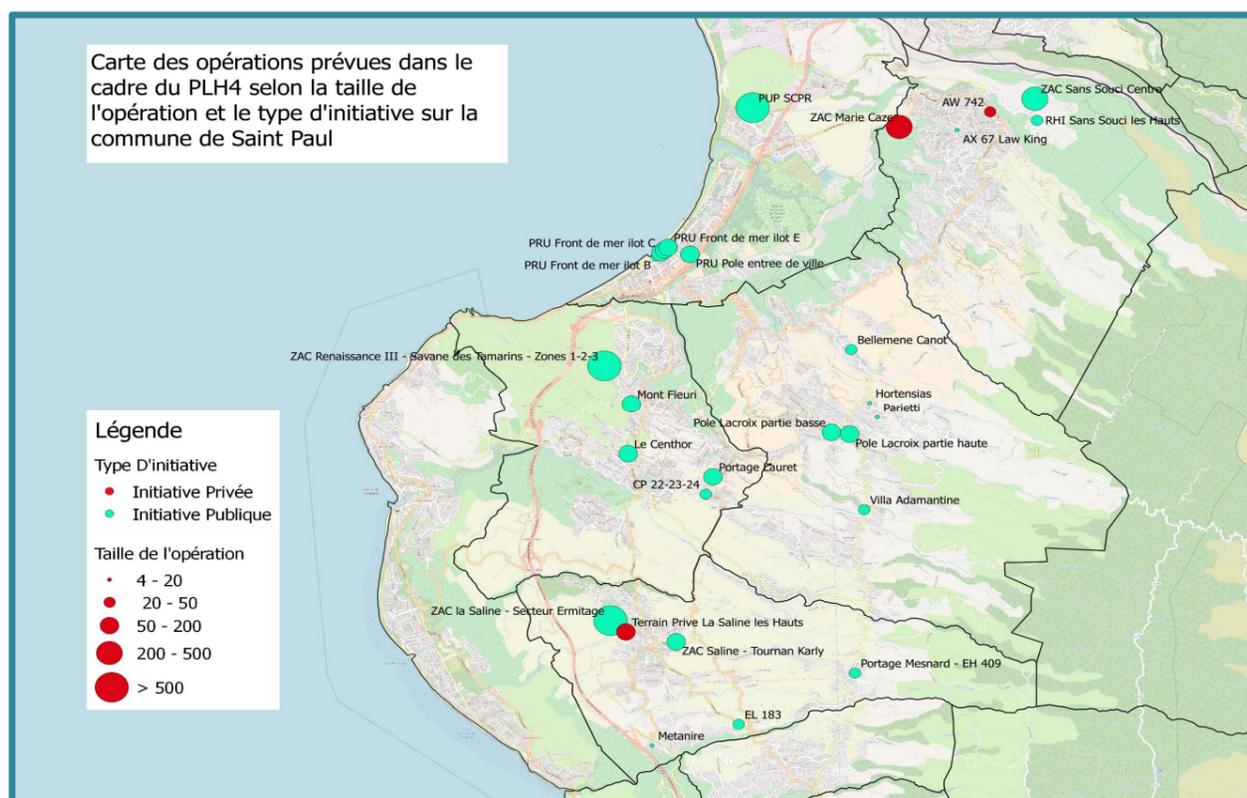
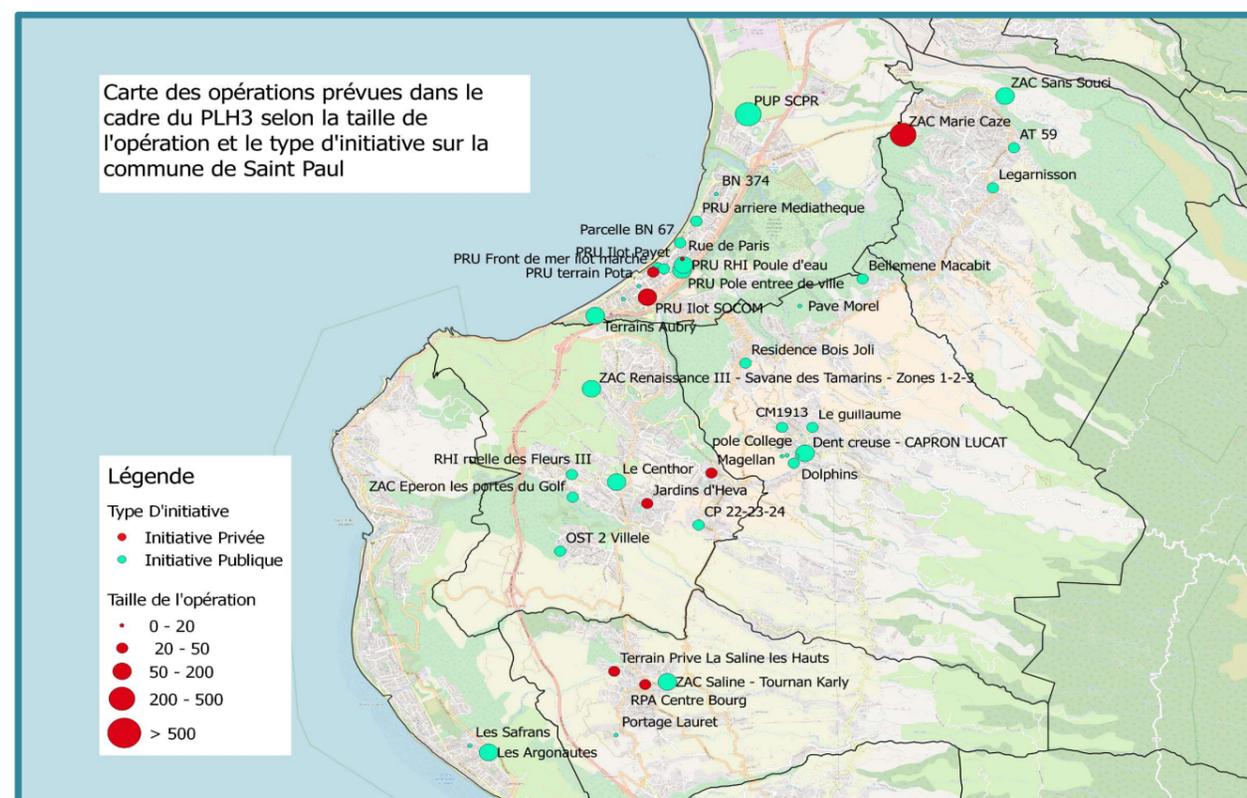
Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements	% logements
Non équipé	16,5%
Raccordable	29,7%
Raccordé	53,9%

Opérations programmées et objectif QPLH non programmé (réserve)

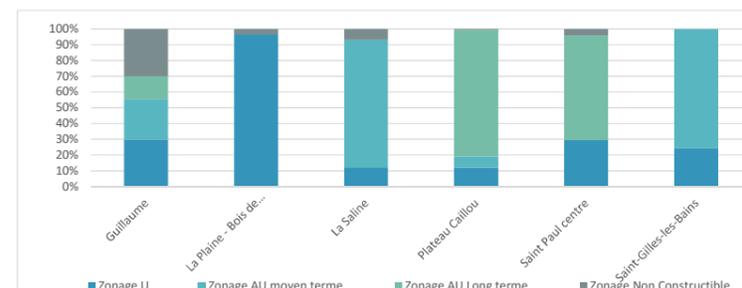
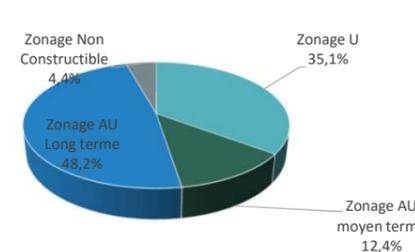


Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - NOVEMBRE 2018



Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

Zonage PLU	Commune	Guillaume	La Plaine - Bois de Nèfles	La Saline	Plateau Caillou	Saint Paul centre	Saint-Gilles-les-Bains
Zonage U	35,1%	29,9%	96,6%	12,2%	11,9%	29,4%	24,3%
Zonage AU moyen terme	12,4%	25,7%	0,0%	81,0%	7,1%	0,0%	75,7%
Zonage AU Long terme	48,2%	14,4%	0,0%	0,0%	80,5%	66,5%	0,0%
Zonage Non Constructible	4,4%	30,0%	3,4%	6,8%	0,5%	4,1%	0,0%



Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Saint Paul centre - Cambaie	Objectif PLH3 quartier	Guillaume	Objectif PLH3 quartier	La Plaine - Bois de Nèfles	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	535	4800	136	1600-2100	135	310-500	30	310-500
2021-2024	1992		737		168		419	
Total PLH3	2527		873		303		449	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	2273		977		102		-44	
Au-delà de 2024 (PLH4)		5765		1176		398		826

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	La Saline	Objectif PLH3 quartier	Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	Objectif PLH3 quartier	Saint-Gilles-les-Bains	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	535	4800	140	290-500	77	1300-1800	17	225-400
2021-2024	1992		140		328		200	
Total PLH3	2527		280		405		217	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	2273		115		1145		95,5	
Au-delà de 2024 (PLH4)		5765		1135		2230		0

Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

Au regard de son poids dans la contribution aux objectifs du PLH3, la commune de Saint Paul conditionnera largement la réussite de la mise en œuvre du PLH 3, aussi bien sur l'atteinte des objectifs de production de logements que de maîtrise du développement sur le TCO, en termes de respect des objectifs de rééquilibrage territorial.

Sur le coeur d'agglomération, l'objectif est de permettre à court terme le développement des programmes en cours sur le centre de Saint Paul et au delà du PLH3, de créer les conditions de développement de la Plaine de Cambaie, avec le démarrage du PUP SCPR, en coordination avec les opérations du coeur d'agglomération sur les communes de La Possession et du Port.

Ce développement sera possible à la condition unique de maîtriser le développement des villes relais des mi-pentes et du littoral : les fonciers identifiés pour la réalisation des objectifs du PLH3 permettent aujourd'hui de répondre à 70% des besoins. Il est impératif que le développement de ces secteurs soit tenu dans les limites du PLH3, au regard des effets de concurrence, voire d'absorption du marché privé, qu'ils génèrent (attractivité très forte) et des efforts d'investissement pour les équipements publics qu'ils nécessitent.

La commune concentre également un enjeu de structuration de son développement sur le pôle secondaire de Plateau Caillou : après une période intense de production de logements qui a conduit à une "spécialisation" sociale de ce secteur de la commune, la poursuite du déploiement du quartier doit être temporisée dans le cadre du PLH3.

Le PLH 3 constituera la temporalité dans laquelle il sera opéré une (re)structuration de l'aménagement de Plateau Caillou, avant d'engager son développement à partir du PLH4, avec la mise en oeuvre des programmations logements de l'opération phare de Renaissance / Savane des Tamarins. A ce titre, la commune devra bénéficier d'un accompagnement dans la période du PLH 3 afin de structurer et anticiper au mieux ces futurs développements.

Trois Bassins

date de maj : 26/02/2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le 
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

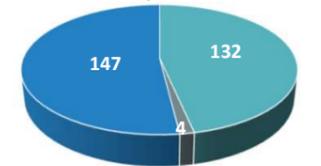
Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Quartier PLH	Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements
					2019-2021	2021-2024	PLH4	
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Alambic (AI/697)	Publique	0,07	4	4	0	0	raccordable
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Alambic (AK/1209)	Publique	0,09	4	4	0	0	raccordable
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Alambic (AK/824)	Publique	0,10	4	4	0	0	raccordable
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Entrée de ville	Publique	0,39	30	30	0	0	raccordé
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Montvert - extension Ferrand	Publique	2,74	50	30	0	20	raccordable
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	Publique	0,70	20	20	0	0	raccordable
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	RHI Montvert tranche 3	Privée	3,43	70	0	0	70	non équipé
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	SHLMR chemin Armanet	Privée	0,22	10	0	0	10	raccordé
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Touring Hôtel	Publique	1,60	40	40	0	0	non équipé
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Touring Hôtel (AH/1329)	Publique	0,14	10	0	0	10	non équipé
Grande Ravine	Alambic (AK/437)	Publique	0,15	4	4	0	0	raccordable
Littoral - Souris Blanche	AP centralité Souris Blanche	Publique	2,05	20	0	0	20	raccordé
Littoral - Souris Blanche	Appel à projet - Extension Littoral Sud	Publique	4,79	147	147	0	0	raccordé
Littoral - Souris Blanche	Constellation	Privée	0,96	80	0	0	80	raccordable
Littoral - Souris Blanche	Littoral Nord	Publique	3,00	55	0	0	55	non équipé
Littoral - Souris Blanche	Littoral Nord privé	Privée	0,76	0	0	0	à définir	non équipé
Littoral - Souris Blanche	TCO Littoral Nord	Publique	0,61	0	0	0	à définir	non équipé

Répartition de la production de logements selon le quartier PLH

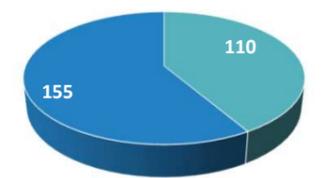


Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH3



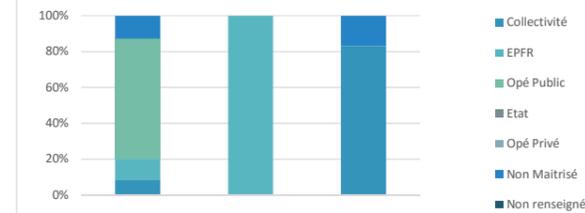
■ Centre - Montvert - Bois de Nèfles ■ Grande Ravine ■ Littoral - Souris Blanche

Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH4

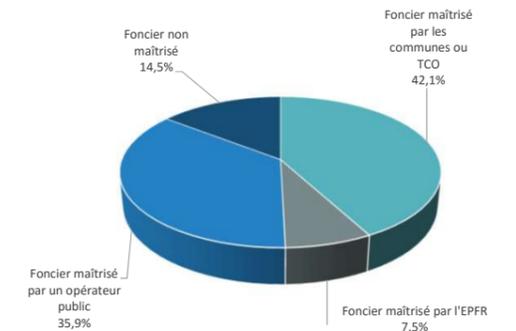


Etat de maîtrise foncière pour les opérations du PLH3

Type de maîtrise	Commune	Centre / Bois de Nèfles	Grande Ravine	Littoral - Souris Blanche
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	42,1%	8,7%	0,0%	83,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	7,5%	11,4%	100,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	35,9%	67,1%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier non maîtrisé	14,5%	12,9%	0,0%	17,0%
Non renseigné	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



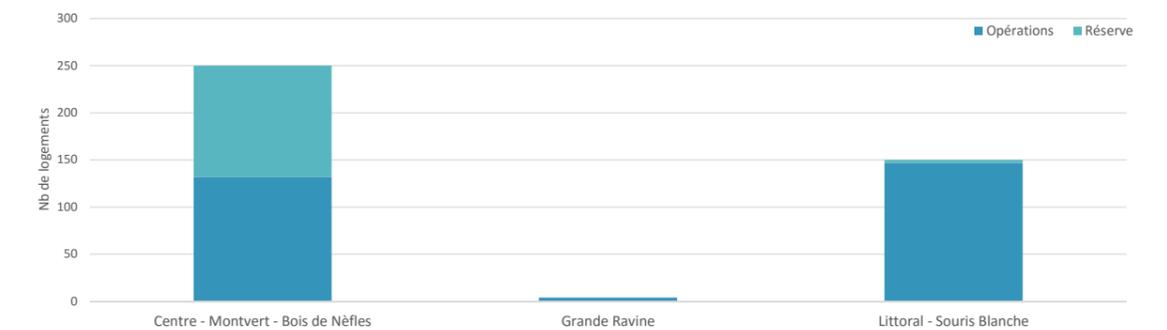
Etat de la maîtrise foncière



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements	% logements
Non équipé	14,1%
Raccordable	23,3%
Raccordé	62,5%

Etat de la réserve en logements dans le cadre de l'objectif PLH3

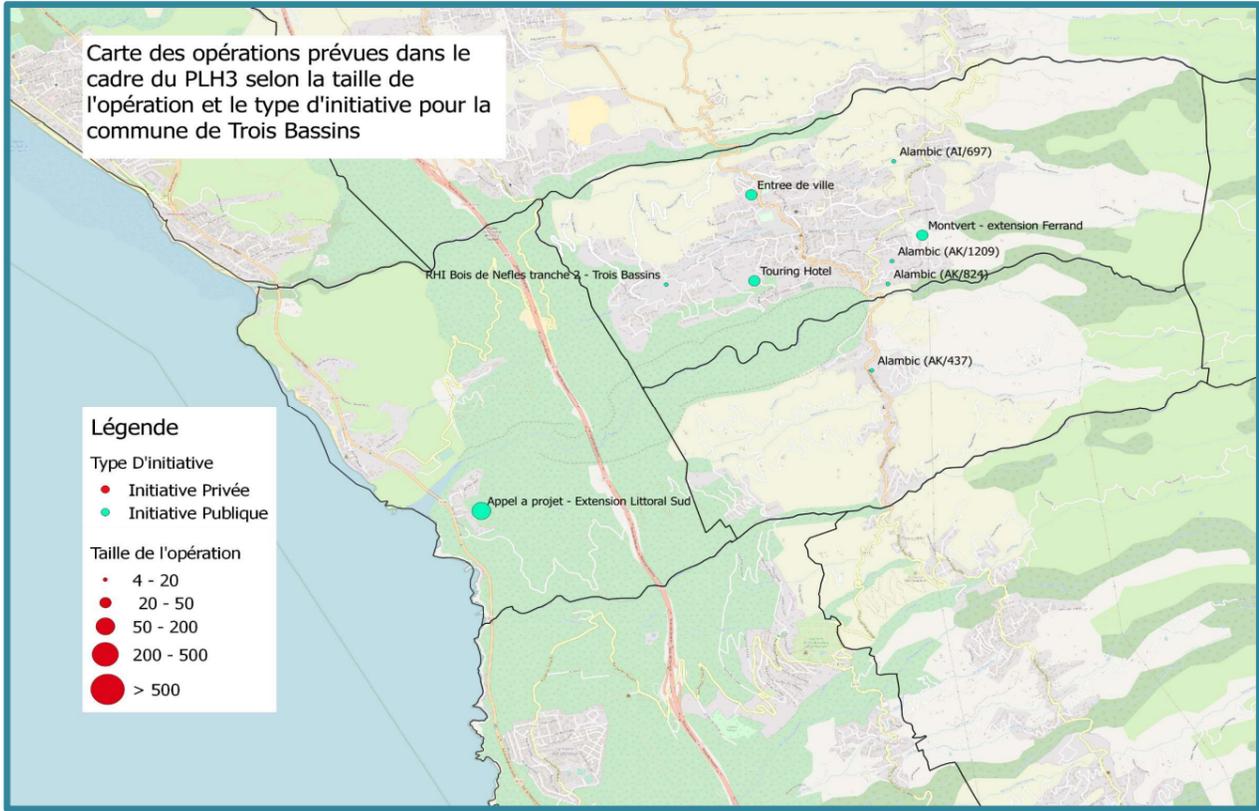


Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - NOVEMBRE 2018

Trois Bassins

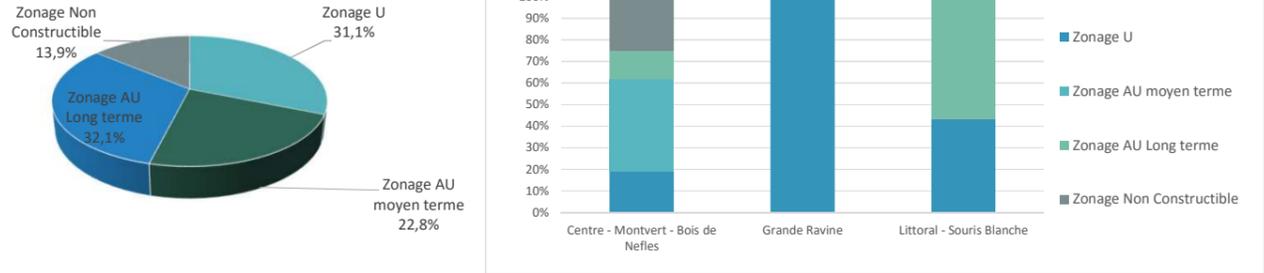
date de maj : 26/02/2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le 
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE



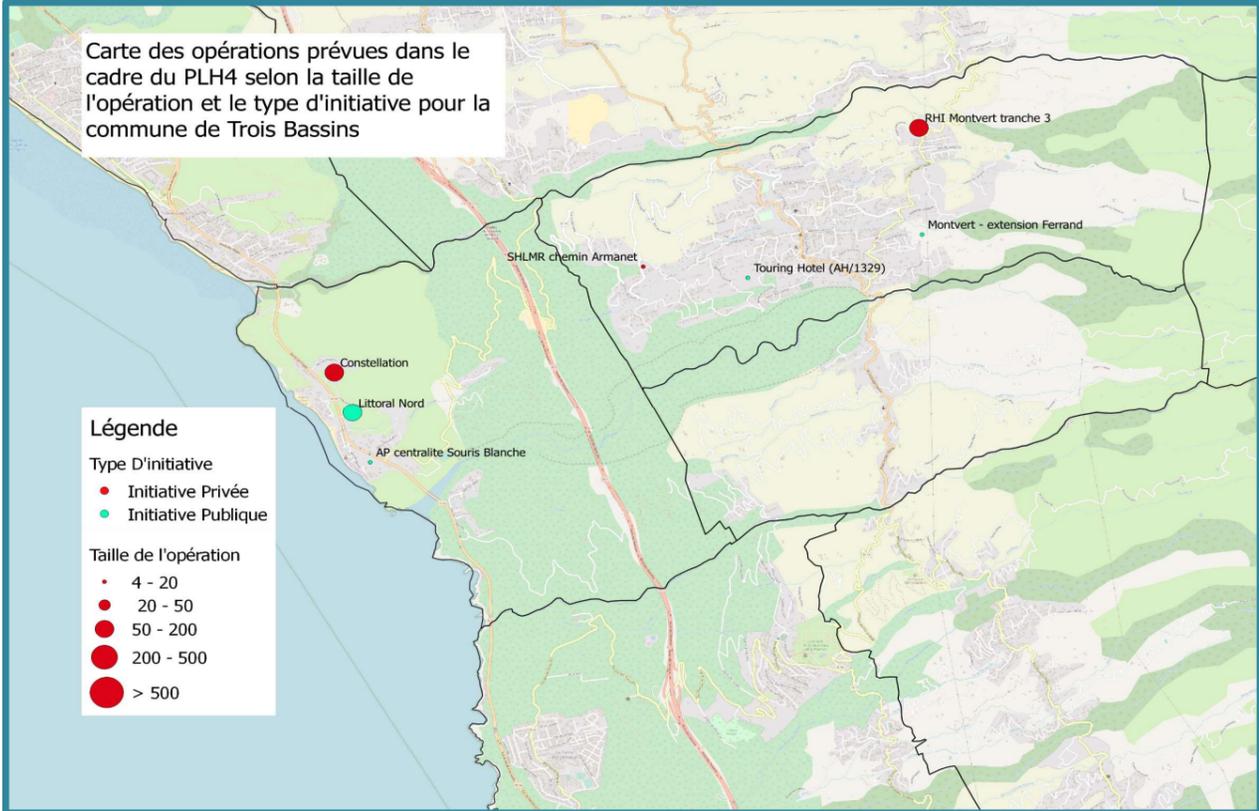
Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

Zonage PLU	Commune	Centre - Montvert - Bois de Nefles	Grande Ravine	Littoral - Souris Blanche
Zonage U	31,1%	19,1%	100,0%	43,2%
Zonage AU moyen terme	22,8%	42,6%	0,0%	0,0%
Zonage AU Long terme	32,1%	13,1%	0,0%	55,8%
Zonage Non Constructible	13,9%	25,2%	0,0%	1,0%



Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Centre - Montvert - Bois de Nefles	Objectif PLH3 quartier	Grande Ravine	Objectif PLH3 quartier	Littoral - Souris Blanche	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	283	400	132	200-300	4	-	147	100-200
2021-2024	0		-		-			
Total PLH3	283		132		4		147	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	117		118		-4		3	
Au-delà de 2024 (PLH4)		265		110		0		155



Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

La commune de Trois Bassins concentre sur la période du PLH3 un enjeu de maîtrise de son développement, lié principalement à deux facteurs :

- la saturation et la tension foncière sur les communes de Saint Paul et Saint Leu,
- une attractivité forte de son littoral.

Même s'il ne s'agit pas d'un pôle prioritaire de développement au SCOT, le littoral de Trois Bassins connaît un développement et une attractivité de plus en plus importants qui doivent être maîtrisés afin d'éviter un impact négatif à terme sur :

- les équilibres territoriaux en termes d'offre de logements,
- la consommation de foncier par le diffus,
- la maîtrise des coûts pour les besoins en équipements publics pour les collectivités.

Le PLH3 est donc l'occasion d'acter de l'accompagnement de l'essor du secteur littoral de Trois Bassins et de sa nécessaire structuration de son futur développement.

Cette structuration sera possible à l'unique conditions de maîtrise de développement du diffus sur la commune, et donc de maîtriser la temporalité de libération des fonciers et le renforcement des conditions d'urbanisation sur la commune (densité développée, financement des équipements publics, typologie de produits, conditions de cession).

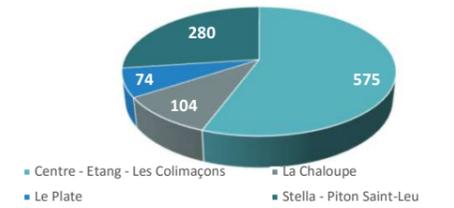
Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

Quartier PLH	Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements
					2019-2021	2021-2024	PLH4	
Centre - Etang - Les Colimaçons	Colline group partie haute	Privée	0,53	40	0	40	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Colline Groupe partie basse	Privée	0,58	40	0	0	40	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - concession	Publique	10,10	500	0	250	250	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	Publique	1,28	75	75	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	Publique	2,75	82	82	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	RHI sentier canal	Publique	2,43	80	0	0	80	non équipé
Centre - Etang - Les Colimaçons	SPAG	Privée	0,76	38	0	38	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	UC Petit Etang	Privée	5,42	60	60	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Virapatrin	Privée	1,04	30	0	30	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	ZAD la salette	Publique	7,05	30	0	0	30	non équipé
Centre - Etang - Les Colimaçons	Zone AUS IFR	Privée	3,73	232	0	0	232	non équipé
La Chaloupe	Opération Casuarina	Privée	0,85	43	43	0	0	raccordable
La Chaloupe	ZAC Camélias	Privée	3,34	61	51	10	0	raccordé
Le Plate	RHI Le Plate site *1	Publique	1,12	26	0	26	0	raccordable
Le Plate	RHI Le Plate site n°2	Publique	4,59	48	26	22	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	Opération chemin Thénon	Privée	1,20	40	0	40	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	Terrain DE676	Privée	1,29	60	0	60	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	ZAC Roche Café CBO	Publique	2,51	180	120	60	0	raccordé
Stella - Piton Saint-Leu	Zone AUS privée Roche Café	Publique	3,40	120	0	0	120	raccordable

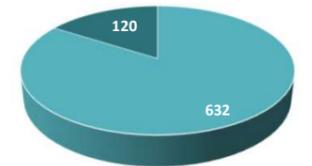
Répartition de la production de logements selon le quartier PLH



Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH3

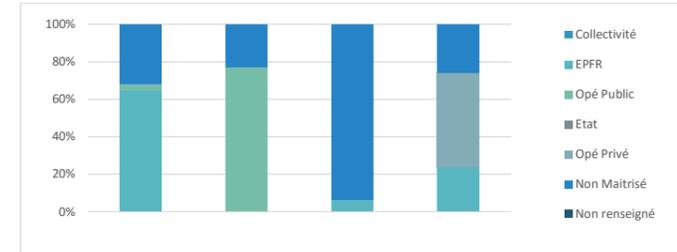


Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH4

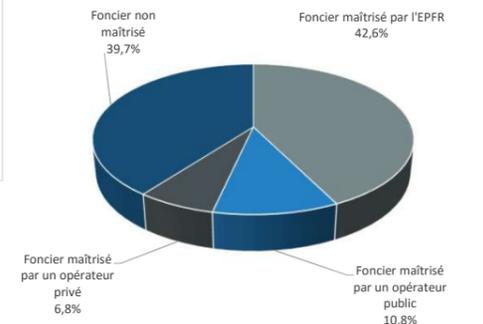


Etat de maîtrise foncière pour les opérations du PLH3

Type de maîtrise	Commune	Centre / Colimaçons	La Chaloupe	Le Plate	Stella - Piton Saint-Leu
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	42,6%	64,5%	0,0%	6,2%	24,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	10,8%	3,5%	77,1%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	6,8%	0,0%	0,0%	0,0%	50,1%
Foncier non maîtrisé	39,7%	32,0%	22,9%	93,8%	26,0%
Non renseigné	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



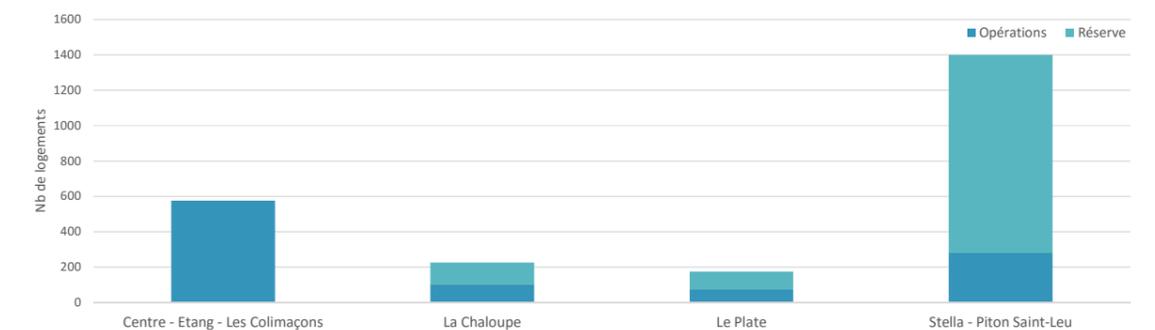
Etat de la maîtrise foncière



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements	% logements
Non équipé	0,0%
Raccordable	76,7%
Raccordé	23,3%

Etat de la réserve en logements dans le cadre de l'objectif PLH3

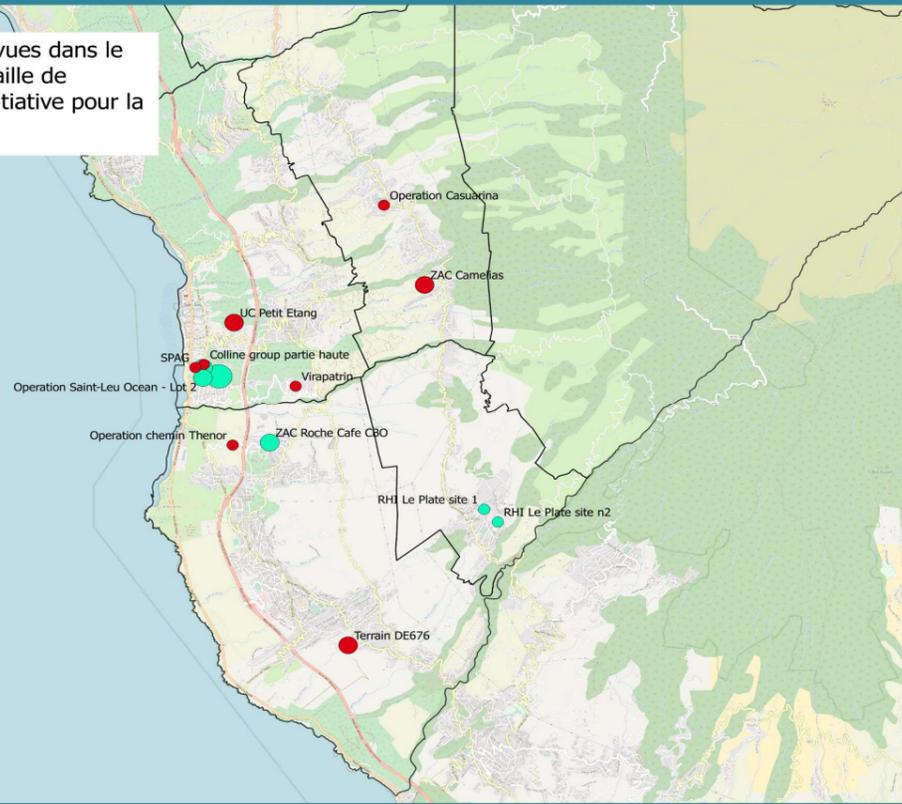


Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - NOVEMBRE 2018

Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH3 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune de Saint-Leu

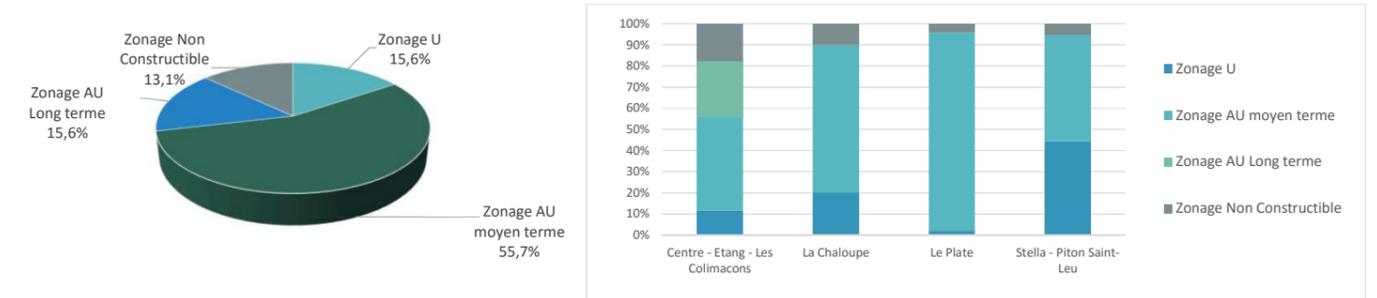
Légende

- Type D'initiative
- Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération
- 4 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500



Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

Zonage PLU	Commune	Centre - Etang - Les Colimaçons	La Chaloupe	Le Plate	Stella - Piton Saint-Leu
Zonage U	15,6%	11,7%	20,2%	2,2%	44,3%
Zonage AU moyen terme	55,7%	44,4%	69,7%	93,7%	50,3%
Zonage AU Long terme	15,6%	26,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Zonage Non Constructible	13,1%	17,7%	10,0%	4,1%	5,4%



Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Centre - Etang - Les Colimaçons	Objectif PLH3 quartier	La Chaloupe	Objectif PLH3 quartier	Le Plate	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	457	2100	217	300-500	94	200-250	26	150-200
2021-2024	576		358		10		48	
Total PLH3	1033		575		104		74	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	1067		-175		121		101	
Au-delà de 2024 (PLH4)		752		632		0		0

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Stella - Piton Saint-Leu	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	457	2100	120	1300-1500
2021-2024	576		160	
Total PLH3	1033		280	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	1067		1120	
Au-delà de 2024 (PLH4)		752		120

Carte des opérations prévues dans le cadre du PLH4 selon la taille de l'opération et le type d'initiative pour la commune de Saint-Leu

Légende

- Type D'initiative
- Initiative Privée
 - Initiative Publique
- Taille de l'opération
- 4 - 20
 - 20 - 50
 - 50 - 200
 - 200 - 500
 - > 500



Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

La commune de Saint Leu bénéficie d'une attractivité résidentielle exceptionnelle, couplée à un niveau d'accessibilité et de services élevés à l'échelle du TCO. Cette attractivité a conduit à alimenter en partie la forte tension foncière sur son territoire et à la saturation de l'urbanisation de certains secteurs, en particulier Stella / Piton, pole secondaire.

Au regard de la situation foncière et de l'action publique menée, le développement de St Leu est aujourd'hui retourné entre l'essor du centre de Saint Leu, Ville relais, notamment avec l'opération phare de St Leu Océan, et la mise en veille du développement de Stella Piton, qui ne dispose plus de disponibilités foncières suffisantes pour assurer les objectifs de développement prescrits par le SCOT.

Le PLH3 est l'occasion d'acter de la contribution du secteur centre de St Leu au rééquilibrage territorial sur la commune de l'offre de logements, en accompagnant et garantissant les conditions de sortie de l'opération Saint Leu Océan le nécessaire moratoire sur la faisabilité de la poursuite du développement sur le secteur de Stella Piton.

Prix de son attractivité, une des conditions principale à la réussite de St Leu Océan et au développement maîtrisé du centre de St Leu sera la limitation et l'encadrement par l'action publique du développement du diffus sur la commune (densité développée, financement des équipements publics, typologie de produits, conditions de cession)..



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

ANNEXE Bilan de la Concertation

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

SLOW

ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Bilan de la concertation pour l'élaboration du PLH 3

(Hors mission d'accompagnement AGORAH)



Février 2019

Principales réunions de concertation du PLH 3

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Format	Nombre de réunions	Date et objet
Comités de pilotage	5	<ul style="list-style-type: none"> 6 octobre 2017 : Lancement de la rédaction des documents constitutifs du PLH3 et validation du Bilan PLH1 et PLH2 9 février 2018 : Validation du Diagnostic 30 mars 2018 : Choix et validation du scénario de développement résidentiel du territoire 20 juin 2018 : Validation des Orientations Stratégiques 1^{er} février 2019 : Validation du Programme des actions et du PLH3 avant arrêt
Comités techniques	3	<ul style="list-style-type: none"> 4 octobre 2017 : Lancement et présentation du Bilan PLH1 et PLH2 7 février 2018 : Présentation du diagnostic 19 juin 2018 : Présentation des Orientations Stratégiques
Ateliers avec les communes	8	<ul style="list-style-type: none"> 4 octobre 2017 : Préparation du lancement (cotech + copil) 7 novembre 2017 : Amorce de la réflexion sur la stratégie foncière du futur PLH3 6 février 2018 : Préparation de la présentation du diagnostic (cotech et copil) 14 mai 2018 : Approfondissement du scénario retenu en mars 2018 et de la territorialisation 25 mai 2018 : Lancement de la mission d'élaboration de la stratégie foncière du PLH3 19 juin 2018 : Préparation de la validation des orientations stratégiques et consolidation de la territorialisation 14 novembre 2018 : Préparation du séminaire des maires 26 septembre et 1^{er} octobre : Restitution de l'inventaire foncier
Lab'PLH et ateliers techniques	4 Lab'PLH + 5 ateliers	<ul style="list-style-type: none"> 31 mars 2017 : Lab'PLH de lancement de la démarche de concertation du PLH3 28 mars 2018 : Lab'PLH pour la définition de scénarii de développement résidentiel pour le TCO/Document d'orientations stratégiques 11 juin 2018 : Lab'PLH Amélioration de l'Habitat et accession aidée/Programme d'Actions 15 et 16 mai 2018 : 3 ateliers thématiques/Orientations stratégiques 21 et 22 juin 2018 : 2 ateliers fiches actions/Programme d'Actions 30 janvier 2019 : Lab'PLH Présentation de la concertation et du PLH3 avant arrêt

Entretiens et rencontres spécifiques

Format	Nombre d'entretiens avec les partenaires
Entretiens partenaires associés	15 (DEAL, ARMOS, CAF, EPFR, ADIL, AGORAH, SEMADER, SEDRE, SODIAC, SODEGIS, CBO, PACT Réunion, Bourbon Bois, Action Logement, FRBTP) - Novembre à décembre 2017
+ entretiens téléphoniques ou mails divers avec les partenaire	Agence Soleil, SIAO, autres ...
Entretiens spécifiques avec les maires et les techniciens de communes	<ul style="list-style-type: none">▪ 1^{ers} entretiens/rencontre avec les techniciens de chaque commune - De novembre à décembre 2017▪ 1^{ère} rencontre avec chacun des 5 maires - Mars 2018▪ 2 séries de rencontres avec chacun des 5 maires sur la stratégie foncière - Fin mai, début juin et en novembre 2018 (Hors Saint-Leu)▪ 2 séries de rencontres avec chacune des communes (Stratégie foncière) - En juin et en septembre 2018
Séminaire avec les maires	Engagement des maires du TCO (hors Saint-Leu) sur les priorités du PLH 3 - le 16 Novembre 2018



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

ANNEXE Démarche participative

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

SLOW

ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

► **3E PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TCO**

Livret de synthèse

SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Mars à Octobre 2018

2018



agorah

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.

Fort 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.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



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

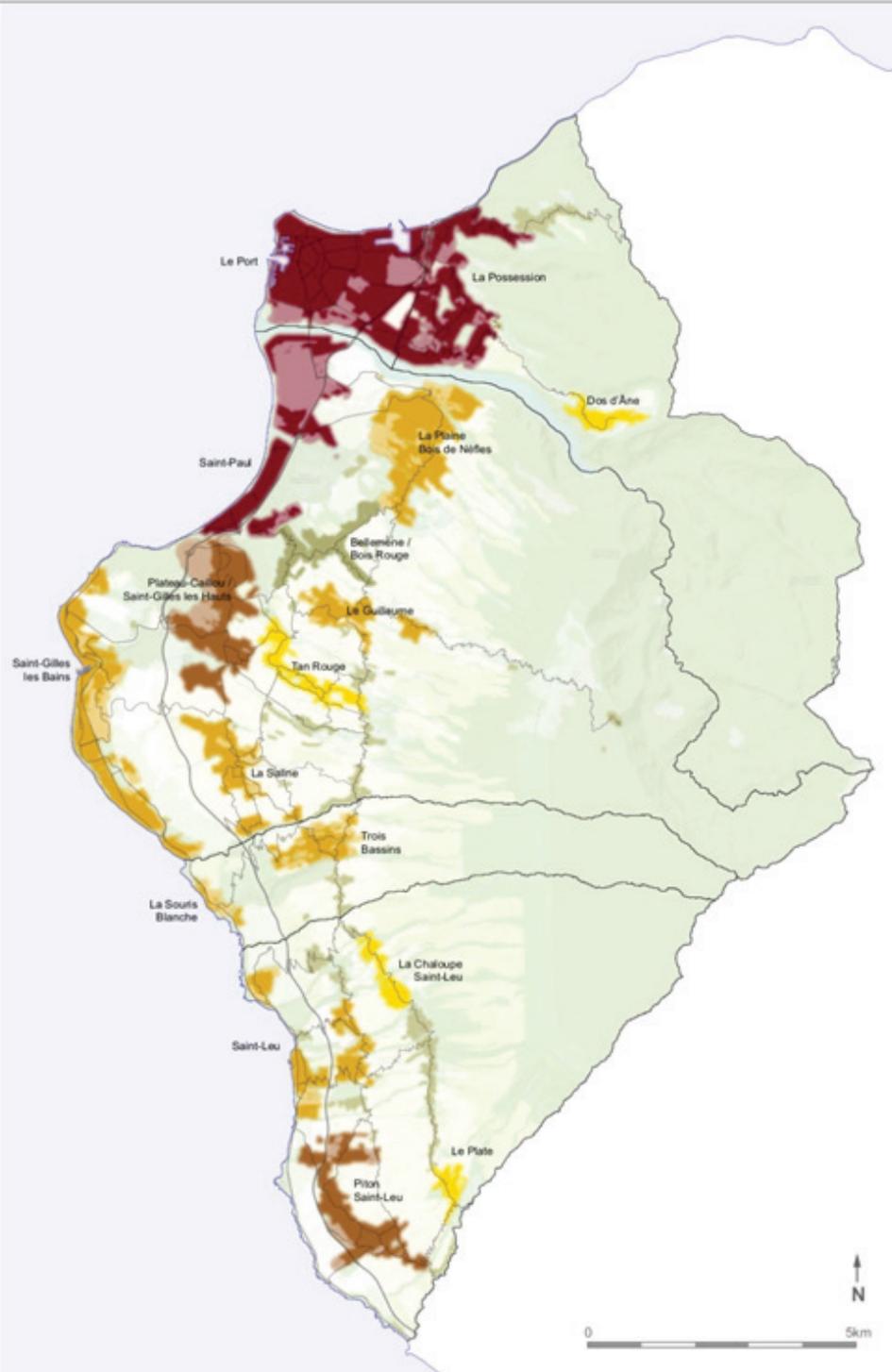
de 20 à 30 logements / ha

- 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
édit. 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** :

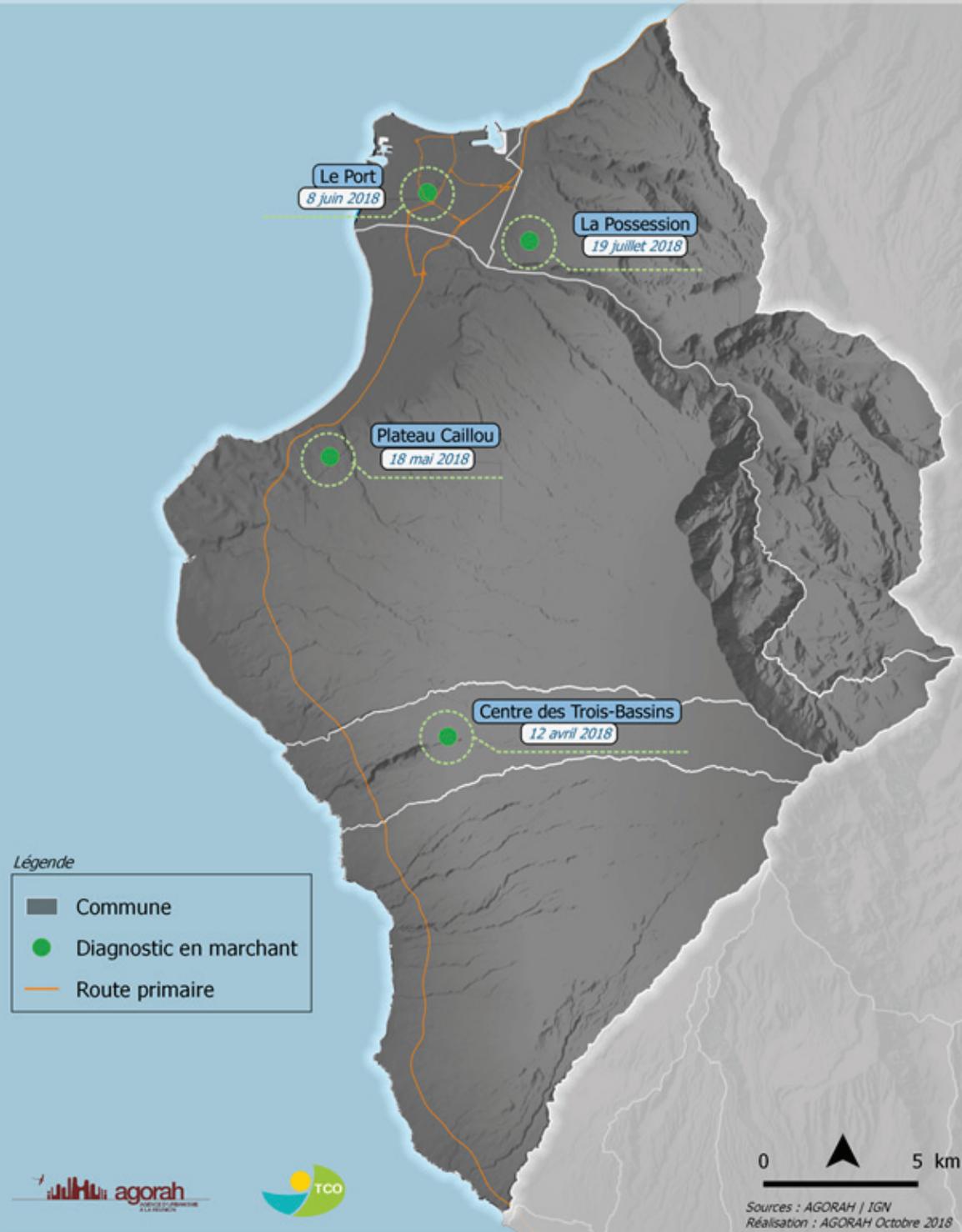
- ▶ 4 diagnostics en marchant,
- ▶ 9 auditions de Grands Témoins,
- ▶ 2 arènes.

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 TCO

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
<input type="checkbox"/>				

Nom :

Prénom :

Structure :



II. LES AUDITIONS DES GRANDS TÉMOINS

Les auditions des Grands Témoins ont consisté en la réalisation d'entretiens basés sur la vision qu'à 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'enquêté 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'enquêté 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'enquêté 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'enquêté 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'enquêté lors de l'entretien tout en assurant le bon déroulement de celui-ci dans les limites de temps imparti.

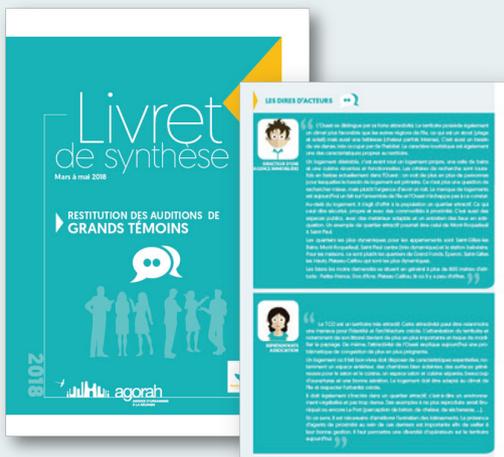
► 9 enquêtés :

- 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 (remarques, 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 réunions 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 QUALITE

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

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 a 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 problématique 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 QUALITE DANS LE PRIVE COMME DANS LE SOCIAL

A. DES LOGEMENTS FONCTIONNELS ET ADAPTES

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 remontées 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 HOMOGENE DE L'OFFRE ET EN ADEQUATION AVEC L'IDENTITE 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 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.

Unanimement, **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%. A 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. A 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 vandalisés, ...]. Au vu de la demande l'offre reste toutefois insuffisante.

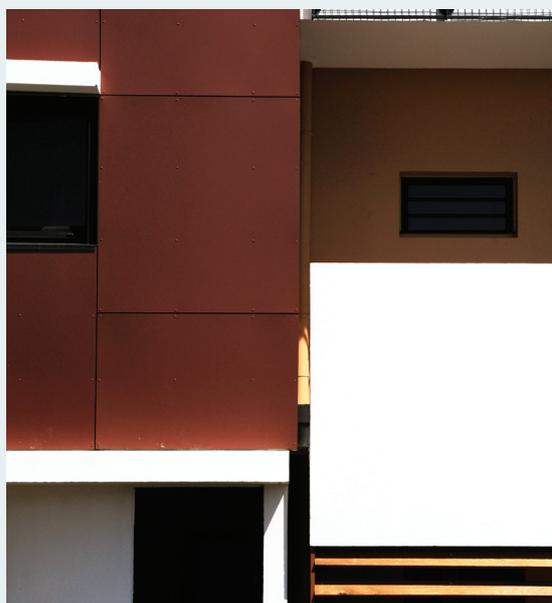
Outre les étudiants, on retrouve également de jeunes actifs à la recherche de petites typologies de logement [T1/T2 le plus généralement]. D'une manière générale, ce sont d'ailleurs des typologies de plus en plus demandées et qu'il s'agira de satisfaire afin d'assurer le parcours résidentiel de ces ménages.

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 séniors**, 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 cour » 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

SLOW

ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE



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



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

SYNTHÈSES PLH3 PAR COMMUNE

La Possession

Synthèse du diagnostic – Etat des lieux de la situation initiale

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO
	ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
	ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
RENDRE POSSIBLE L'EQUILIBRE TERRITORIAL PRESCRIT PAR LE SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle
	ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIALE ET RENFORCER LA MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée
	ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
	ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
SE Doter d'une véritable STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
	ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
ANTICIPER LE PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Une commune dynamique, à la croissance démographique déséquilibrée

La Possession a connu une forte progression démographique, en particulier sur les quartiers de Dos d'Ane (+2,5%), Moulin Joli et Ravine à Malheur. Si cette croissance (+1,4% par an à l'échelle communal) s'explique par les projets de ZAC de Moulin Joli et Saint-Laurent Sainte-Thérèse, celle-ci s'est faite au détriment du centre-ville, ce qui n'a pas permis de renforcer suffisamment la centralité de la commune. Le taux de chômage de la commune est le plus bas du TCO (25% contre 36%), et le revenu médian des ménages le plus élevé (1 329€/mois, soit 413€ de plus qu'à l'échelle du TCO). Avec 58 emplois pour 100 actifs, la commune a un profil résidentiel qui engendre des problématiques de migrations pendulaires avec la commune du Port, qui concentre les emplois. La commune connaît un fort vieillissement de sa population (+9% par an en moyenne de plus de 75 ans), et a récemment programmé trois projets de résidences pour personnes âgées (RPA) pour répondre aux besoins des seniors, en matière de logements adaptés, en compléments de l'EHPAD des Lataniers qui fournit une réponse médicalisée aux seniors les plus dépendants. Pour répondre aux besoins des autres publics spécifiques, la commune dispose de 8 places d'hébergement d'urgence en Service d'accueil Temporaire pour les femmes victimes de violence, et 20 places en Service d'Accueil Familial Thérapeutique.

Un parc de logements relativement récent avec une importante dynamique de construction

Malgré un parc récent (moins de 6% de logements datent d'avant 1971), la commune a concentré 20% des financements LBU de l'Etat entre 2012 et 2016 dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre. La Vacance sur la commune demeure néanmoins faible, avec 7% de logements vacants, localisés sur les hauts, qui peuvent faire l'objet d'une remise sur le marché suite à une éventuelle réhabilitation. Avec un indice de construction de 11,7 logements pour 1 000 habitants sur la dernière période, La Possession a vu sa dynamique de production de logements s'accélérer, en partie du fait des projets d'aménagement présents sur la commune. La part du parc social est satisfaisante sur la commune, mais certains quartiers accueillent plus de logements locatifs sociaux que d'autres : c'est le cas de Moulin-Joli, avec 27% de logements sociaux, et de Saint-Laurent Sainte-Thérèse, avec 37% de logements sociaux. Un rééquilibrage du parc social est en cours à l'échelle de la commune pour favoriser la mixité sociale, en particulier sur le centre-ville. En 2016, on comptait 3,5 demandes pour une attribution de logement locatif social, ce qui représente une pression inférieure à celle du TCO (4,7). Parmi les demandeurs, 20% sont originaires du Port ce qui montre l'attractivité résidentielle de La Possession. La pression est plus élevée sur les T1 et T2 (5,6), ce qui témoigne d'un manque de petites typologies permettant de répondre à tous. 69% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 000€/mois.

Une ressource foncière importante, peu maîtrisée

La Possession a vu son développement s'accélérer fortement sur la dernière période. Il lui reste nombreux fonciers disponibles pour l'urbanisation, mais très peu sont maîtrisés ou dotés d'équipements. Afin de freiner le développement des quartiers n'ayant pas vocation à se développer (comme Dos d'Âne), tout comme pour réaliser les projets prévus sur le cœur d'agglomération la maîtrise foncière devra augmenter sur la commune.

Fiches-actions à mettre en œuvre en priorité sur la commune

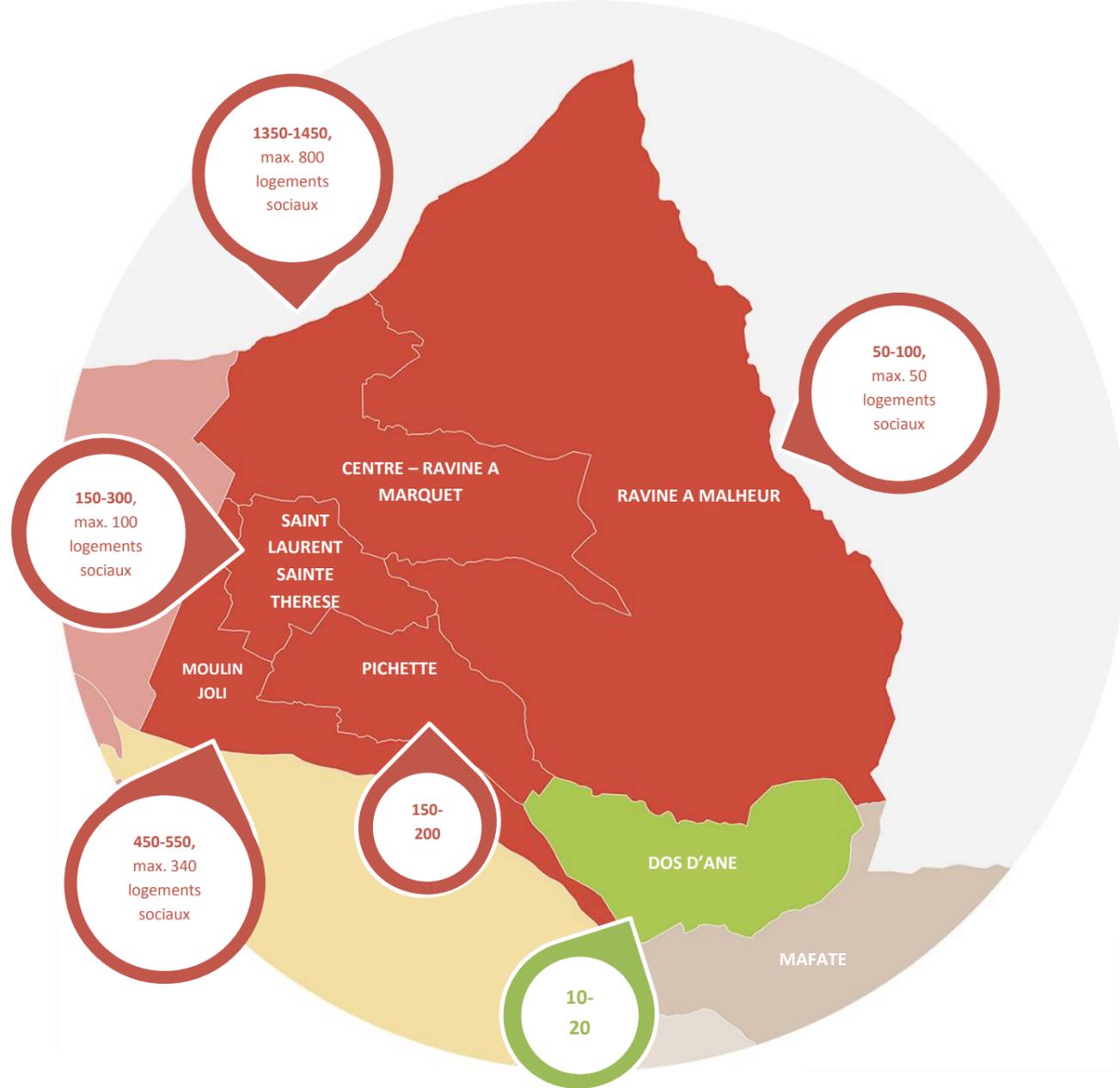
- ▶ Accompagner l'entrée dans le nouveau logement et le quartier (action 1.4)
- ▶ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (action 2.1)
- ▶ Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA (action 3.1.)
- ▶ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole (action 3.1) et conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme (action 3.1)
- ▶ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) (action 3.1.)
- ▶ Rester attentif pour agir sur les QPV cumulant les fragilités (financement et aide technique à définir) (action 3.2.)
- ▶ Anticiper davantage les dégradations du parc social (action 3.3.)
- ▶ Produire 5 050 logements locatifs sociaux, soit 47% de l'offre (action 6.1.)
- ▶ Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites de QPV) (action 6.3.)
- ▶ Appel à projet pour expérimenter la mixité au palier (action 6.5.)
- ▶ Création d'un dispositif en faveur de l'accession intermédiaire (« Pass Accession local ») (action 7.1.)
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur la question de l'accession sociale : des nouvelles formes d'accessions sociales alternatives (action 7.3.)
- ▶ Assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté (760 LLTS à loyer minorés) (action 8.1.)
- ▶ Assurer une réponse en petits logements (T1/T2) abordables dans chaque programme et en grands logements sur la commune du Port (T4 et +) (action 8.2.)
- ▶ Favoriser le logement des jeunes ménages (action 8.3.) et renforcer l'intermédiation locative (action 8.4.)
- ▶ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des ménages et adapter le parc de logements au handicap (action 8.5.)

Synthèse des enjeux sur la commune de La Possession

- ▶ Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- ▶ Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés)
- ▶ Maîtriser la ressource foncière et l'aménagement du territoire

Orientations stratégiques pour l'Habitat de la commune de La Possession

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- ▶ **Placer l'Humain au cœur du projet** : L'amélioration de la qualité de vie des habitants est au cœur de cette orientation et du PLH3 dans son ensemble. La qualité du logement, de la résidence et du quartier doivent être une préoccupation principale lors de la mise en œuvre de la stratégie de l'habitat. Les trois conditions du SCoT ont été reprises : l'accessibilité (à toutes les échelles), la proximité (aux services et équipements) et l'opportunité (de production) devront guider la programmation de logements –sur La Possession, ce principe est déjà bien intégré et appliqué, et cette dynamique devra se poursuivre, en continuant de prendre en compte les enjeux de forme urbaine et mixité sociale. Toutes les démarches d'expérimentation en faveur de la qualité de l'habitat seront à encourager et valoriser. Cette orientation a également pour objectif de réduire l'habitat indigne en poursuivant les actions engagées en RHI et dans le cadre du PILHI.
- ▶ **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027** : La commune de La Possession est découpée, selon le SCoT, en deux niveaux de polarités et des espaces hors armature urbaine : le Cœur d'Agglomération qui doit accueillir l'essentiel de la production, le Bourg de Proximité du Dos d'Âne, devant se densifier et se structurer et des Territoires Ruraux Habités (Ravine à Malheur), qui n'ont pas vocation à se développer. Au total, La Possession doit produire 2 300 logements, ventilés selon les quartiers. L'objectif pour La Possession est avant tout de rééquilibrer la production au sein même du Cœur d'Agglomération, en la recentrant sur le Centre-ville, conformément au projet du SCoT. Le Bourg de proximité ne devra plus accueillir de production nouvelle afin de permettre l'équilibre entre quartiers.
- ▶ **Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers** : Dans une logique de maîtrise et de diversification de sa production locative sociale - la commune ayant déjà atteint les 25% de Logements Locatifs Sociaux réglementaires au titre de la Loi SRU -, La Possession poursuivra ses efforts en matière de production de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins locaux, Les objectifs de production de logements locatifs sociaux présentés sur la carte ci-contre sont donc des plafonds, . 170 logements devront également être produits en accession aidée pour contribuer à la diversification de l'offre. Concernant la nature des logements produits, ils devront répondre aux besoins des publics spécifiques (part de 30% de T1/T2, logements adaptés à la perte d'autonomie, production de LLTS à loyers minorés...). Pour favoriser la mixité sociale, les mesures de la CIA devront être mises en œuvre.
- ▶ **Une véritable stratégie foncière communautaire au service de l'habitat** : Une stratégie foncière pérenne permettra d'assurer l'atteinte des objectifs de manière équilibrée et planifiée, ce qui garantit un développement plus harmonieux et qualitatif du territoire. Cette stratégie répond à un besoin d'utilisation économe du foncier, et permet de limiter le développement de programmes en diffus non équipé. Pour permettre l'atteinte des objectifs, la stratégie foncière devra être accompagnée de la mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PU, et de l'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial. Ce principe a été bien intégré à La Possession, et devra se poursuivre. Afin de faciliter la réalisation des opérations, un principe de non concurrence entre les communes devra être mis en place, et les opérations de logement devront être hiérarchisées dans le temps. Le foncier prioritaire à La Possession pour les opérations du PLH3 représente 41,33 Ha, dont 6,8 acquis par l'EPFR : le travail de maîtrise devra donc être important.
- ▶ **Renforcer la gouvernance du PLH** : Pour assurer la mise en œuvre du PLH, les instances de suivi et de gouvernance devront être confortées. Ainsi, les objectifs devront être suivis par une commission spéciale, et les comités techniques et de pilotage se poursuivront. Le suivi sera également assuré par l'observatoire de l'Habitat et du foncier.
- ▶ **Anticiper le PLH4** : Pour ce faire, les projets devront être hiérarchisés dans le temps (PLH3/PLH4) et l'action foncière devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du PLH3 et anticiper ceux du PLH4.

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstitution	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (INSEE 2016)	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux / RP	Nb de RP programmées	Nb de LLS programmés	Part de LLS programmée			Nbr de LLS théorique en 2025	Nbr de RP théorique en 2025	Part de LLS théorique en 2025
La Possession	12 054	3 029	25%	2 300	1 210	53%		65	4 304	14 354	30%

Le Port

Synthèse du diagnostic – Etat des lieux de la situation initiale

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO
	ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
	ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
RENDRE POSSIBLE L'EQUILIBRE TERRITORIAL PRESCRIT PAR LE SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle
	ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIALE ET RENFORCER LA MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée
	ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
	ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
SE Doter d'une véritable STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
	ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
ANTICIPER LE PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Fiches-actions à mettre en œuvre en priorité sur la commune

- ▶ Accompagner l'entrée dans le nouveau logement et le quartier (action 1.4)
- ▶ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (action 2.1)
- ▶ Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA (action 3.1.)
- ▶ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole (action 3.1) et conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme (action 3.1)
- ▶ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) (action 3.1.)
- ▶ Poursuivre la contribution (financière et ingénierie) au NPNRU (action 3.2.)
- ▶ Rester attentif pour agir sur les QPV cumulant les fragilités (financement et aide technique à définir) (action 3.2.)
- ▶ Anticiper davantage les dégradations du parc social (action 3.3.)
- ▶ Accélérer les conditions de faisabilité des programmes (action 5.1) : constitution d'un groupe de travail avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour développer l'offre privée sur Le Port
- ▶ Prioriser le développement de l'accession et du locatif intermédiaire au Port (action 5.2.)
- ▶ Faire du port un incubateur territorial pour expérimenter "l'habitat participatif" et le Bail Reel Solidaire (action 5.3.)
- ▶ Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites de QPV) (action 6.3.)
- ▶ Appel à projet pour expérimenter la mixité au palier (action 6.5.)
- ▶ Création d'un dispositif en faveur de l'accession intermédiaire (« Pass Accession local »)(action 7.1.)
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur la question de l'accession sociale : des nouvelles formes d'accessions sociales alternatives (action 7.3.)
- ▶ Assurer une réponse en petits logements (T1/T2) abordables dans chaque programme et en grands logements sur la commune du Port (T4 et +) (action 8.2.)
- ▶ Favoriser le logement des jeunes ménages (action 8.3.) et renforcer l'intermédiation locative (action 8.4.)
- ▶ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des ménages et adapter le parc de logements au handicap (action 8.5.)

Le Port, seule commune en déprise démographique du TCO

Alors que le TCO connaît une croissance démographique annuelle de +0,3%, la population du Port diminue de 1,6% en moyenne par an. La commune concentre néanmoins toujours 17% de la population du TCO, et affiche une densité de population plus importante que les autres communes, en lien avec son profil plus urbain. Les ménages du Port comptent une part importante de familles monoparentales (31%, contre 21% sur le TCO). Les fragilités socio-économiques sont également plus importantes, avec un taux de chômage de 49% (INSEE, 2014), contre 36% sur le TCO. Le revenu mensuel médian par unité de consommation des ménages du Port est également inférieur de près de 300€ à celui du TCO (627€ contre 916€). Cependant, la ville demeure le pôle d'emploi principal de l'Ouest, avec 244 emplois pour 100 habitants, ce qui induit des problématiques de flux pendulaires.

Un parc locatif social très important, et peu attractif : Les logements privés sont peu représentés dans le parc du Port, ce qui pose des enjeux en termes de mixité sociale. Le parc présente peu de vacance (5%), ce qui témoigne d'un marché tendu. Plus de la moitié des ménages sont logés en collectif, et les petites typologies sont plus représentées au Port que dans les autres communes. Le parc du Port est également plus ancien, avec 16% des résidences datant d'avant 1971, et une concentration du parc ancien sur le littoral. Ce parc est de moins en moins attractif, et nécessite un suivi et une action de réhabilitation. La commune comporte trois QPV (1^{ère} couronne, 2^{ème} couronne et 4^{ème} couronne), qui concentrent les fragilités. Ces quartiers peu attractifs perdent en population, et nécessitent une attention particulière. Concernant la dynamique de construction de logements, Le Port n'a rempli que 40% des objectifs du PLH2, avec un indice de construction de 3,5 logements pour 1 000 habitants (une production équilibrée se situant entre 6 et 8 logements/1 000 habitants). Les prix médians de vente de maisons et appartements au Port sont inférieurs à ceux des autres communes (-145 000€ pour les maisons, et -1 850€/m² pour les appartements). Le loyer des logements sociaux y est également moins élevé (40cts de moins au m²).

Un parc social sous pression, devant répondre aux besoins de ménages modestes : La commune compte 3,9 demandes de logement locatif social pour 1 attribution (1 668 demandes pour 425 attributions), ce qui représente une pression élevée, bien qu'elle soit plus faible que celle du TCO dans son ensemble (4,7). Plus des 2/3 des demandeurs résident déjà sur la commune, et les ¼ perçoivent des revenus inférieurs à 1 000€/mois.

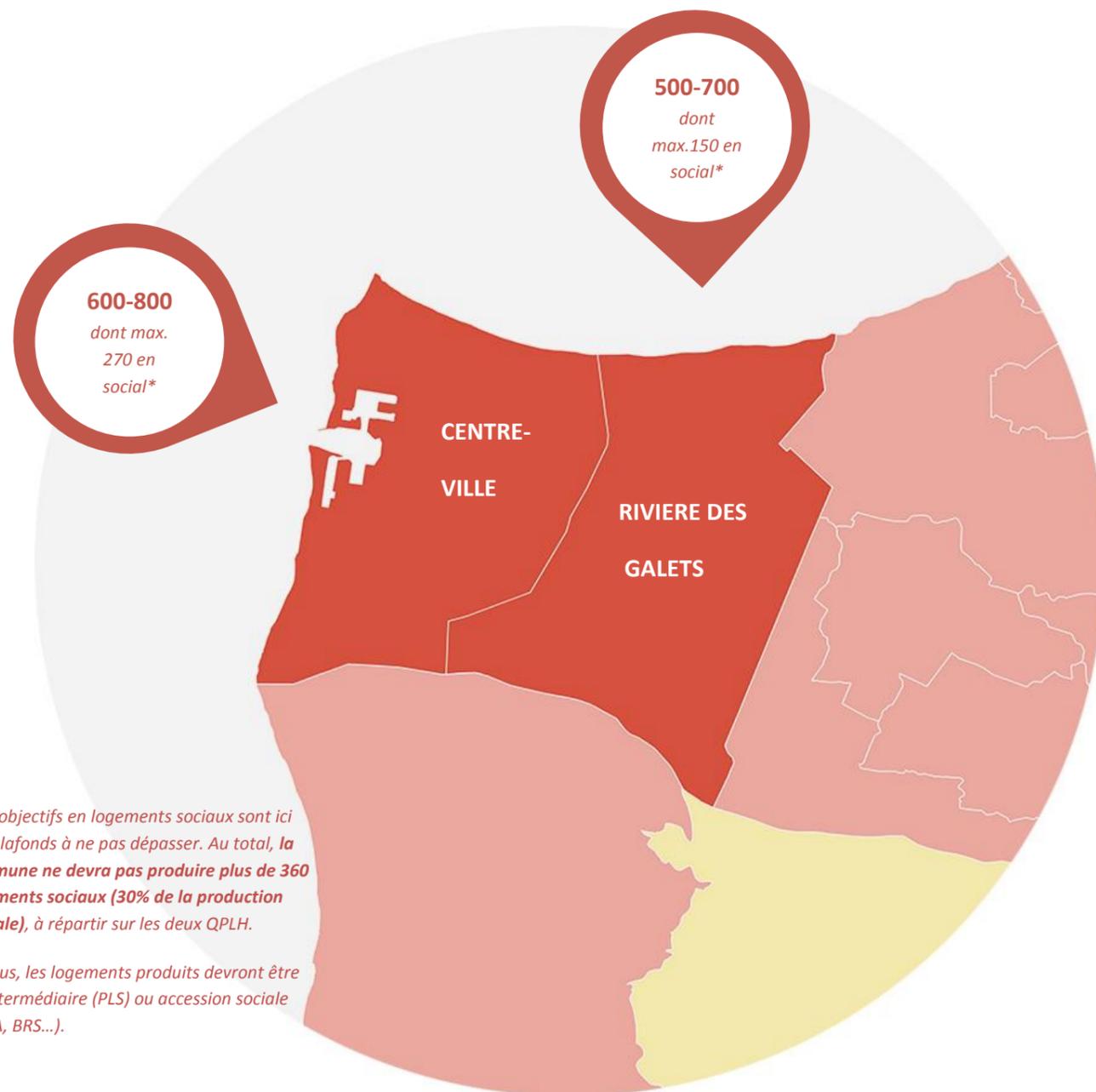
Une commune accueillant une part importante de publics spécifiques : Concernant les publics spécifiques, Le Port compte 44% de personnes de plus de 80 ans vivant seules, ce qui induit un besoin d'adaptation des logements, voire la nécessité d'une offre en hébergement spécialisé : il existe actuellement un EHPAD et une Résidence pour Personnes Âgées, et une RPA supplémentaire est programmée en 2020). Le Port compte aussi la population la plus jeune du TCO, avec 23% de 15 à 29 ans. Pour répondre aux besoins des jeunes, un Foyer Jeune Travailleur de 66 places est géré par la Mission locale. L'indicateur de fragilité sociale calculé dans le diagnostic indique une fragilité importante sur le centre-ville du Port.

Synthèse des enjeux sur la commune du Port

- ▶ Capter les actifs qui habitent à l'extérieur de la commune du Port
- ▶ Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- ▶ Apporter un point de vigilance quant à la réhabilitation du parc ancien ou vieillissant.
- ▶ Relancer la production de logements, notamment privés
- ▶ Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés)

Orientations stratégiques pour l'Habitat de la commune du Port

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- ▶ **Placer l'Humain au cœur du projet** : L'amélioration de la qualité de vie des habitants est au cœur de cette orientation et du PLH3 dans son ensemble. La qualité du logement, de la résidence et du quartier doivent être une préoccupation principale lors de la mise en œuvre de la stratégie de l'habitat. Pour la commune du Port, cela se traduira par une poursuite de l'amélioration de l'habitat (PRU, RHI, poursuite de l'action sur Ariste Bolon...), mais également par des expérimentations permettant d'augmenter la mixité sociale (mixité au palier, habitat participatif...). Sur ces thématiques, le PLH3 envisage Le Port comme un laboratoire d'innovations en matière d'habitat.
- ▶ **Relancer la production de logements (privés notamment) sur le Port** : Dans l'orientation 2, qui vise à rendre possible l'équilibre territorial prescrit par le SCoT, il est affiché que la commune du Port devra produire 1 200 logements, soit 11% de la programmation totale du TCO. Du fait de son statut de Cœur d'Agglomération, la commune doit en effet relancer sa production, afin d'accueillir l'essentiel du développement du territoire (la polarité Cœur d'Agglomération dans son ensemble doit accueillir 45% des logements produits). Le développement de l'offre résidentielle sur la commune permettra également de diminuer les flux domicile-travail, en rapprochant les actifs de leur lieu d'emploi. De plus, le SCoT rappelle que la part de logements locatifs sociaux doit baisser sur la commune du Port. Pour ce faire, la production privée doit être relancée sur la commune. Pour parvenir à cet objectif (70% de la production en privé), l'ensemble des outils réglementaires, opérationnels et financiers devra être mobilisé.
- ▶ **Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers** : Dans une logique de diversification du parc et de mixité sociale, la commune doit baisser sa part de logements sociaux à 50% du parc selon le SCoT. Le PLH3, qui s'inscrit dans une vision réaliste et opérationnelle, permet de réduire ce taux tout en prenant compte des réalités de terrain des opérateurs et bailleurs (projets déjà programmés, facilité de produire sur cette commune...), qui rendent impossible l'arrêt total de production sociale à ce jour. De ce fait, le PLH3 fixe, d'un point de vue quantitatif, un plafond de production sociale à ne pas dépasser : les logements sociaux ne devront pas excéder 30% de la production totale. De plus, ceux-ci devront se faire uniquement en intermédiaire (PLS) ou en accession sociale. Ainsi, chaque QPLH du Port devra produire minimum 160 logements en accession aidée. Le projet PLH permet de baisser de 3 points la part de logements sociaux sur Le Port, la ramenant à son niveau pré-PLH2.
- ▶ Concernant la nature des logements produits, ils devront répondre aux besoins des publics spécifiques (part de 30% de T1/T2, logements adaptés à la perte d'autonomie, production de LLTS minorés...). Pour favoriser la mixité sociale, les mesures de la CIA devront être mises en œuvre.
- ▶ **Une véritable stratégie foncière communautaire au service de de l'habitat** : Une stratégie foncière pérenne permettra d'assurer l'atteinte des objectifs de manière équilibrée et planifiée, ce qui garantit un développement plus harmonieux et qualitatif du territoire. Cette stratégie répond à un besoin d'utilisation économe du foncier, et permet de limiter le développement de programmes en diffus non équipé. Pour permettre l'atteinte des objectifs, la stratégie foncière devra être accompagnée de la mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PU, et de l'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial. Le principe de non-concurrence des opérations entre communes devra également être respecté, pour faciliter la production, en particulier au Port, qui peut être moins attractif pour les opérateurs. Le foncier prioritaire au Port pour les opérations du PLH3 représente 5,44Ha.
- ▶ **Renforcer la gouvernance du PLH et anticiper le PLH4** : Pour assurer la mise en œuvre du PLH, les instances de suivi et de gouvernance devront être confortées. Ainsi, les objectifs devront être suivis par une commission spéciale, et les comités techniques et de pilotage se poursuivront. Le suivi sera également assuré par l'observatoire de l'Habitat et du foncier. Pour anticiper le PLH4, les projets devront être hiérarchisés dans le temps (PLH3/PLH4) et l'action foncière devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du PLH3 et anticiper ceux du PLH4.

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstituti	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (INSEE 2016)	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	12 116	7 151	60%	1 200	360	30%	480	187	7 218	12 836	56%

Saint-Paul

Synthèse du diagnostic – Etat des lieux de la situation initiale

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO
	ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
	ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
RENDRE POSSIBLE L'EQUILIBRE TERRITORIAL PRESCRIT PAR LE SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle
	ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIALE ET RENFORCER LA MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée
	ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
	ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
SE Doter d'une véritable STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
	ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
ANTICIPER LE PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Une commune en perte de vitesse démographique et au public vieillissant

Saint-Paul accueille 49% de la population du TCO, ce qui en fait la commune la plus peuplée du territoire. Son quartier le plus peuplé est Plateau Caillou, avec plus de 22 000 habitants. Sa croissance démographique est comparable à celle du TCO (+0,2% par an en moyenne), avec un fort ralentissement (-1,2% depuis le diagnostic du dernier PLH, qui prenait en compte la période 1999-2009). Son taux de chômage est comparable à celui du TCO, bien que légèrement inférieur (34% contre 36%). Le revenu médian des ménages également comparable à celui du territoire (64€ de plus par mois). Cependant, la population de la commune vieillit, et 45% des personnes de plus de 80 ans vivent seules, ce qui induit des besoins en adaptation du parc de logement et la présence d'une offre adaptée –Saint-Paul compte pour l'instant 2 EHPAD et 99 et 20 places. En termes de fragilité sociale, le diagnostic a montré que les quartiers de Saint-Paul Centre et Plateau Caillou ont un indice de fragilité supérieur à 100, ce qui nécessite une vigilance pour un éventuel accompagnement des ménages les plus fragiles. Pour répondre aux publics spécifiques, la commune dispose de 10 places en Aide Logement Temporaire (ALT) pour les jeunes, et 6 places en Service d'Accueil Temporaire pour les femmes victimes de violence, et de 42 logements dans un Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale.

Un parc de logements avec des besoins de réhabilitation et de diversification

Le parc de logements de Saint-Paul est avant tout constitué de maisons, et 12% du parc a été construit avant 1971. Ces logements anciens sont localisés surtout sur le centre-ville et le quartier de la Saline. Les interventions de l'Etat en matière d'amélioration et réhabilitation du parc ont été nombreuses sur la commune, avec 60% des dossiers concernant des logements de Saint-Paul. Concernant la résorption de l'habitat insalubre, la commune a concentré 13% des financements LBU de l'Etat en 2017. Cependant, un travail peut encore être fait pour redynamiser le parc existant : en effet, malgré un taux de vacance de 8% considéré comme classique, certains quartiers affichent une part de vacance plus importante. C'est le cas de la Saline, où les logements vacants représentent 10% du parc, ou encore de Plateau Caillou, où ce taux monte à 12,5%. Ces quartiers représentent donc un potentiel de remise sur le marché afin de produire des logements sans consommer de foncier. Le rythme de construction sur la dernière période a été satisfaisant, avec 6,7 logements produits pour 1 000 habitants, cependant, le développement du parc social a été insuffisant sur cette commune déjà peu dotée en logements locatifs sociaux (13% du parc en 2017). Le développement de l'offre sociale est nécessaire pour répondre aux obligations légales (article 55 de la loi SRU), mais également à la demande des habitants : en 2016, sur 3 558 demandeurs, seulement 459 se sont vus attribuer un logement, soit 7,7 demandes pour une attribution (contre 4,7 pour le TCO, ce qui constitue déjà une pression élevée). 86% de ces demandeurs sont originaires de Saint-Paul, et 75% ont un revenu inférieur à 1 000€ par mois. De plus, la pression est encore plus forte sur les T1 et T2 (12,4 demandes pour une attribution), ce qui témoigne d'un manque d'offre pour les petits ménages.

Une ressource foncière importante

Saint-Paul est la commune la plus vaste du TCO, et dispose de ce fait de nombreux fonciers disponibles pour l'urbanisation. Si la majorité de ce foncier est maîtrisé, la poursuite de cette maîtrise devrait permettre un développement plus structuré de l'offre en logements, suivant les polarités du SCoT. Ainsi, le développement des villes-relais (Plainte Bois de Nêfles, Guillaume, la Saline...), très attractif pour les opérateurs, devra-t-il être maîtrisé pour permettre l'équilibre.

Fiches-actions à mettre en œuvre en priorité sur la commune

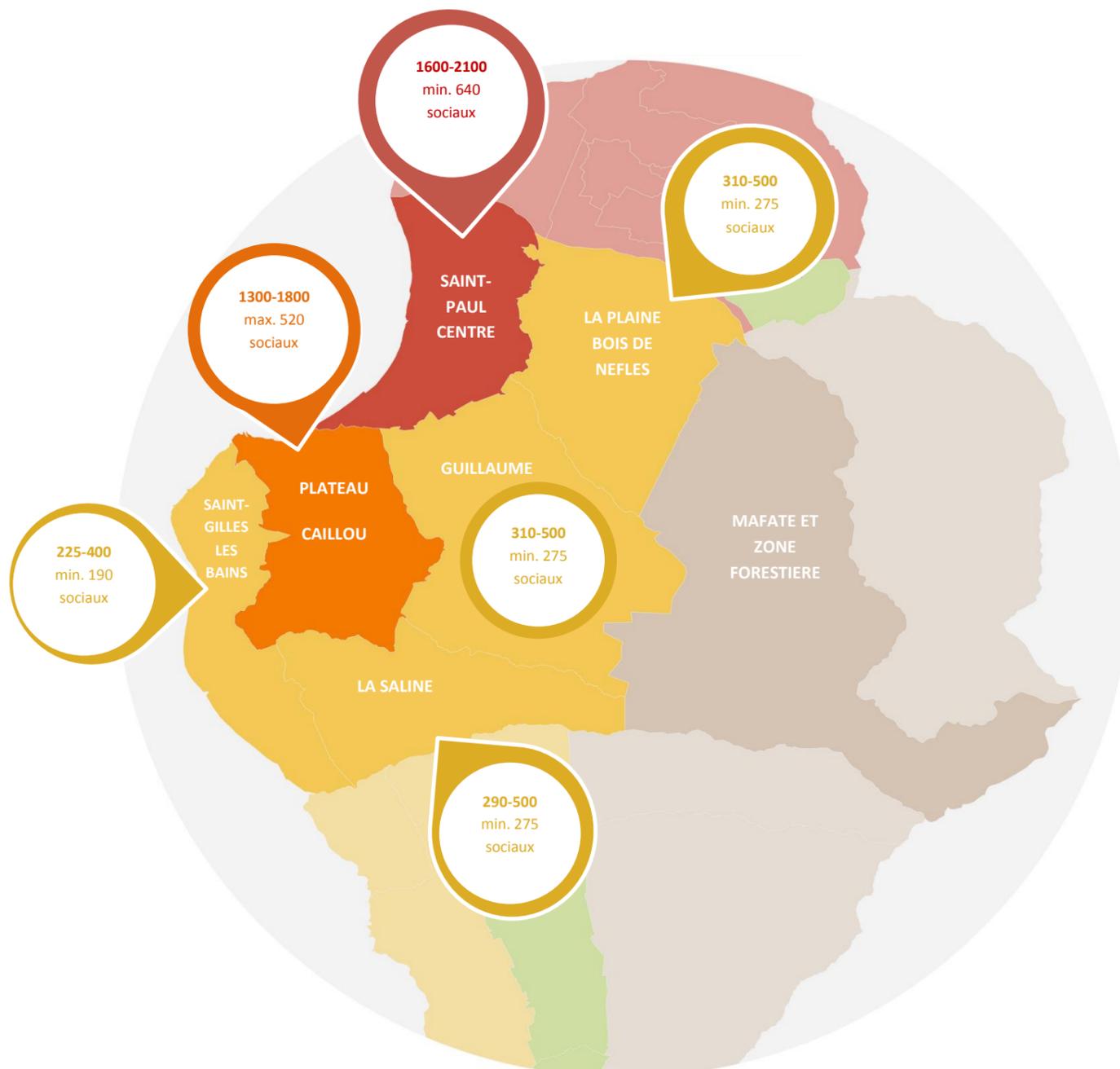
- ▶ Accompagner l'entrée dans le nouveau logement et le quartier (action 1.4)
- ▶ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (action 2.1)
- ▶ Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA (action 3.1.)
- ▶ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole (action 3.1) et conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme (action 3.1)
- ▶ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) (action 3.1.)
- ▶ Rester attentif pour agir sur les QPV cumulant les fragilités (financement et aide technique à définir) (action 3.2.)
- ▶ Anticiper davantage les dégradations du parc social (action 3.3.)
- ▶ Produire 5 050 logements locatifs sociaux, soit 47% de l'offre (action 6.1.)
- ▶ Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites de QPV) (action 6.3.)
- ▶ Appel à projet pour expérimenter la mixité au palier (action 6.5.)
- ▶ Création d'un dispositif en faveur de l'accession intermédiaire (« Pass Accession local ») (action 7.1.)
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur la question de l'accession sociale : des nouvelles formes d'accessions sociales alternatives (action 7.3.)
- ▶ Assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté (760 LLTS à loyer minorés) (action 8.1.)
- ▶ Assurer une réponse en petits logements (T1/T2) abordables dans chaque programme et en grands logements sur la commune du Port (T4 et +) (action 8.2.)
- ▶ Favoriser le logement des jeunes ménages (action 8.3.) et renforcer l'intermédiation locative (action 8.4.)
- ▶ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des ménages et adapter le parc de logements au handicap (action 8.5.)

Synthèse des enjeux sur la commune de Saint-Paul

- ▶ Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- ▶ Apporter un point de vigilance quant à la réhabilitation du parc ancien ou vieillissant.
- ▶ Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés)
- ▶ Maîtriser la ressource foncière et l'aménagement du territoire

Orientations stratégiques pour l'Habitat de la commune de Saint-Paul

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- ▶ **Placer l'Humain au cœur du projet** : L'amélioration de la qualité de vie des habitants est au cœur de cette orientation et du PLH3 dans son ensemble. La qualité du logement, de la résidence et du quartier doivent être une préoccupation principale lors de la mise en œuvre de la stratégie de l'habitat. Les trois conditions du SCoT ont été reprises dans cette orientation : l'accessibilité (à toutes les échelles), la proximité (aux services et équipements) et l'opportunité (de production) devront guider la programmation de logements. Toutes les démarches d'expérimentation en faveur de la qualité de l'habitat seront à encourager et valoriser. La qualité des logements peut passer, sur Saint-Paul, par une action ciblée sur la vacance, avec amélioration de l'offre du parc. Cette orientation a également pour objectif de réduire l'habitat indigne (notamment sur les Hauts) en poursuivant les actions engagées en RHI en faveur de la connaissance du parc privé. Les QPV devront également faire l'objet d'une attention et d'un suivi, en particulier le QPV 'Périphérie Centre-Ville', dont le parc est plus ancien.
- ▶ **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027** : La commune de Saint-Paul est découpée, selon le SCoT, en quatre polarités : Cœur d'Agglomération (Saint-Paul Centre), qui doit accueillir l'essentiel de la production, Ville Relais et Pôle secondaire (Plateau Caillou), qui doivent servir d'appui au Cœur d'Agglomération, et Territoire Ruraux Habités (Mafate), qui n'ont pas vocation à accueillir une production neuve. Au total, Saint-Paul doit produire 4 800 logements, ventilés selon les quartiers.
- ▶ **Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers** : Dans une logique de diversification du parc et de mixité sociale, la commune accueillera davantage de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins locaux et aux obligations réglementaires (rattrapage SRU). Les objectifs présentés sur la carte sont donc des planchers, sauf pour Plateau-Caillou, QPLH déjà bien doté en logements locatifs sociaux. 580 logements devront également être produits en accession aidée. Ces productions permettront de répondre aux objectifs du SCoT en matière de développement de l'offre sociale sur la commune. Concernant la nature des logements produits, ils devront répondre aux besoins des publics spécifiques (part de 30% de T1/T2, logements adaptés à la perte d'autonomie, production de LLTS minorés...). Pour favoriser la mixité sociale, les mesures de la CIA devront être mises en œuvre.
- ▶ **Une véritable stratégie foncière communautaire au service de de l'habitat** : Une stratégie foncière pérenne permettra d'assurer l'atteinte des objectifs de manière équilibrée et planifiée, ce qui garantit un développement plus harmonieux et qualitatif du territoire. Cette stratégie répond à un besoin d'utilisation économe du foncier, et permet de limiter le développement de programmes en diffus non équipé. Pour permettre l'atteinte des objectifs, la stratégie foncière devra être accompagnée de la mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PU, et de l'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial. Le foncier prioritaire à Saint-Paul pour les opérations du PLH3 représente 55,35Ha, dont 41,61 acquis par l'EPFR. La stratégie foncière de Saint-Paul devra passer par la réalisation du projet d'Ecocité de Cambaie, dont le foncier est déjà maîtrisé. Par ailleurs, il s'agira de gérer le foncier maîtrisé qui ne répond pas aux objectifs du SCoT ou du PLH afin de contenir le développement de l'offre sur ces secteurs. L'ensemble des opérations structurantes devront être phasées dans le temps et coordonnées à l'échelle du TCO afin de minimiser les effets de concurrence entre les communes.
- ▶ **Renforcer la gouvernance du PLH** : Pour assurer la mise en œuvre du PLH, les instances de suivi et de gouvernance devront être confortées. Ainsi, les objectifs devront être suivis par une commission spéciale, et les comités techniques et de pilotage se poursuivront. Le suivi sera également assuré par l'observatoire de l'Habitat et du foncier.
- ▶ **Anticiper le PLH4** : Pour ce faire, les projets devront être hiérarchisés dans le temps (PLH3/PLH4) et l'action foncière devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du PLH3 et anticiper ceux du PLH4.

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstitution	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (INSEE 2016)	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux / RP	Nb de RP programmées	Nb de LLS programmés	Part de LLS programmée			Nbr de LLS théorique en 2025	Nbr de RP théorique en 2025	Part de LLS théorique en 2025
Saint-Paul	38 275	4 877	13%	4 800	2 300	48%		203	7 380	43 075	17%

Trois-Bassins

Synthèse du diagnostic – Etat des lieux de la situation initiale

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO
	ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
	ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
RENDRE POSSIBLE L'EQUILIBRE TERRITORIAL PRESCRIT PAR LE SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle
	ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIALE ET RENFORCER LA MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée
	ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
	ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
SE Doter d'une véritable STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
	ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
ANTICIPER LE PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Une croissance démographique ralentie

Trois-Bassins a connu une progression démographique faible (+0,4% par an en moyenne) sur la dernière période, avec un ralentissement important par rapport à la période 1999-2009 (perte de 1 point). Le quartier de Littoral Souris-Blanche perd de la population, et le taux de chômage est plus élevé de 3 points sur Trois-Bassins (39%) par rapport au TCO. Le revenu médian est également inférieur à celui du TCO (751€ mensuels contre 916€), et la commune affiche un profil très résidentiel avec 58 emplois par 100 actifs. La commune risque donc de perdre en activité, et son développement doit être poursuivi afin qu'elle puisse assumer son rôle de Ville-Relais en soutien aux centralités du territoire (les cœurs d'agglomération). Par rapport au reste du territoire, sa population vieillit peu (+2,8% de 75 ans et plus), mais les seniors sont tout de même surreprésentés dans la croissance démographique, ce qui nécessite d'adapter le parc de logement au handicap et à la perte d'autonomie et de fournir une réponse intermédiaire pour les seniors. Une opération de 30 logements privés (mixte) est en cours (début des travaux en 2018) pour répondre aux besoins des personnes âgées sur cette commune.

Un parc de logements relativement et une forte vacance

Le parc de Trois-Bassins est avant tout constitué de maison, et 14% de ce parc date d'avant 1971, ce qui peut induire des besoins en réhabilitation. Le taux de vacance est de 12%, le plus élevé du TCO, et augmente encore sur la dernière période. Sur Littoral Souris-blanche 16% du parc est vacant, probablement du fait d'une offre inadaptée ou en besoin de réhabilitation, ou encore à cause d'une vacance touristique. La commune a une production de logement comparable à celle du TCO : 7,9 logements pour 1 000 habitants, contre 7,5 à l'échelle du TCO. Cependant, cette construction s'est réalisée majoritairement en privé, dans une commune déjà déficitaire au titre de la loi SRU. En effet, la commune compte seulement 5% de logements locatifs sociaux. La pression sur le parc social est très élevée : on compte en 2016 125 demandes pour 4 attributions. 80% des demandeurs ont moins de 1 000€ mensuels de ressources. Compte tenu du parc insuffisant de logements locatifs sociaux sur Trois-Bassins, 37% des demandeurs effectuent une demande pour obtenir un logement locatif social à Saint-Paul.

Une ressource foncière à maîtriser

Avec un foncier disponible sur le PLH3 de 7,89 hectares, dont 0,4 sont maîtrisés par l'EPFR, l'enjeu foncier principal sur Trois-Bassins est la maîtrise du foncier, notamment dans l'objectif de produire des logements locatifs sociaux qui permettront de compenser le déficit de la commune : en effet, sur la dernière période, l'objectif de réalisation de logements sociaux a été atteint à 49% seulement. Un foncier mieux maîtrisé pourra faciliter la réalisation de ce type de programmes.

Fiches-actions à mettre en œuvre en priorité sur la commune

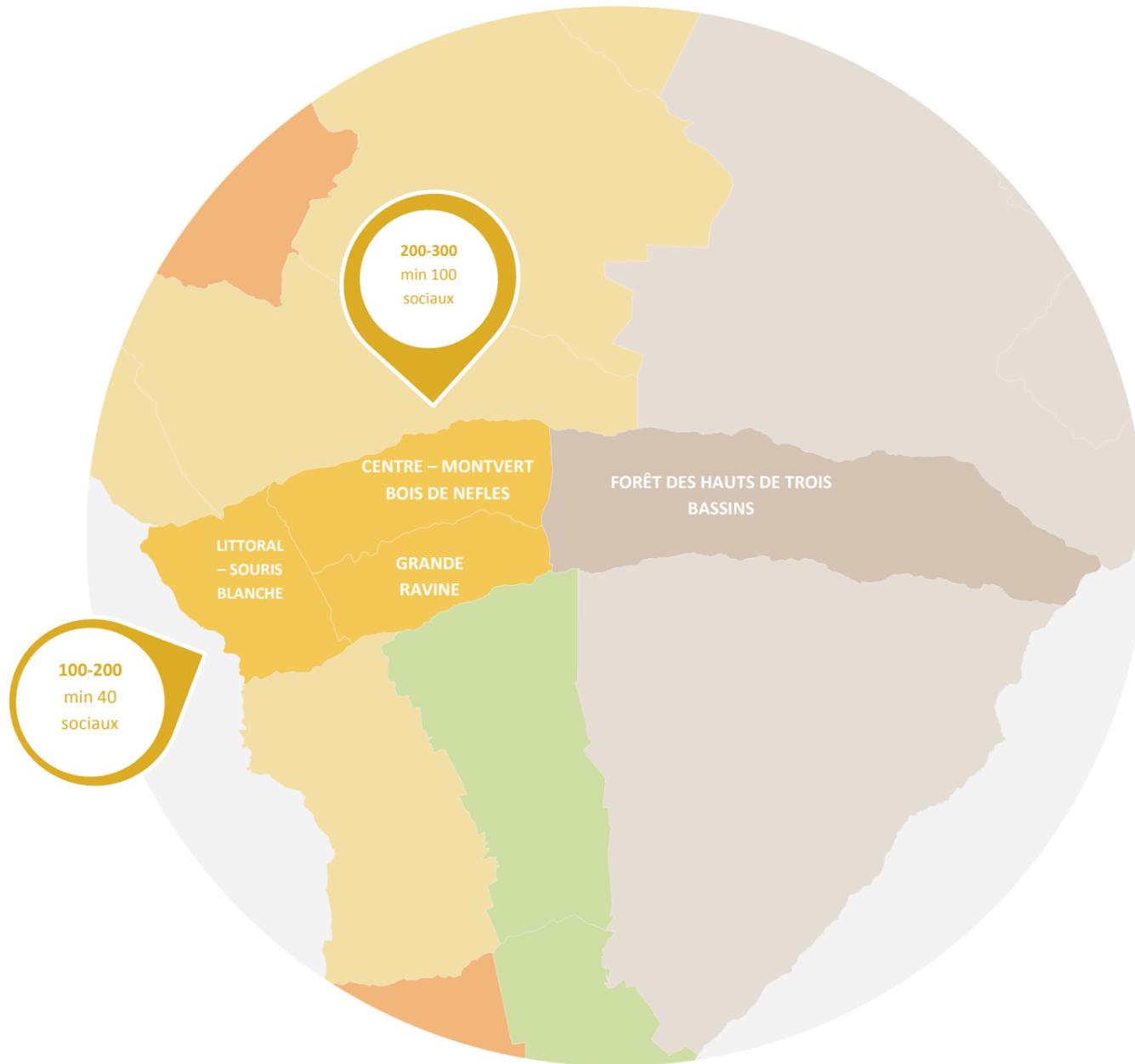
- ▶ Accompagner l'entrée dans le nouveau logement et le quartier (action 1.4)
- ▶ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (action 2.1)
- ▶ Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA (action 3.1.)
- ▶ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole (action 3.1) et conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme (action 3.1)
- ▶ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) (action 3.1.)
- ▶ Rester attentif pour agir sur les QPV cumulant les fragilités (financement et aide technique à définir) (action 3.2.)
- ▶ Anticiper davantage les dégradations du parc social (action 3.3.)
- ▶ Produire 5 050 logements locatifs sociaux, soit 47% de l'offre (action 6.1.)
- ▶ Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites de QPV) (action 6.3.)
- ▶ Appel à projet pour expérimenter la mixité au palier (action 6.5.)
- ▶ Création d'un dispositif en faveur de l'accession intermédiaire (« Pass Accession local ») (action 7.1.)
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur la question de l'accession sociale : des nouvelles formes d'accessions sociales alternatives (action 7.3.)
- ▶ Assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté (760 LLTS à loyer minorés) (action 8.1.)
- ▶ Assurer une réponse en petits logements (T1/T2) abordables dans chaque programme et en grands logements sur la commune du Port (T4 et +) (action 8.2.)
- ▶ Favoriser le logement des jeunes ménages (action 8.3.) et renforcer l'intermédiation locative (action 8.4.)
- ▶ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des ménages et adapter le parc de logements au handicap (action 8.5.)

Synthèse des enjeux sur la commune de Trois-Bassins

- ▶ Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés)
- ▶ Remettre sur le marché les logements vacants
- ▶ Développer l'offre en logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU et aux besoins
- ▶ Maîtriser la ressource foncière et l'aménagement du territoire

Orientations stratégiques pour l'Habitat de la commune de Trois-Bassins

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- ▶ **Placer l'Humain au cœur du projet** : L'amélioration de la qualité de vie des habitants est au cœur de cette orientation et du PLH3 dans son ensemble. La qualité du logement, de la résidence et du quartier doivent être une préoccupation principale lors de la mise en œuvre de la stratégie de l'habitat. Les trois conditions du SCoT ont été reprises : l'accessibilité (à toutes les échelles), la proximité (aux services et équipements) et l'opportunité (de production) devront guider la programmation de logements. Toutes les démarches d'expérimentation en faveur de la qualité de l'habitat seront à encourager et valoriser. Pour la commune de Trois-Bassins une action spécifique sur la vacance peut être mise en place, permettant d'améliorer le parc existant Cette orientation a également pour objectif de réduire l'habitat indigne (notamment sur les Hauts) en poursuivant les actions engagées en RHI en faveur de la connaissance du parc privé.
- ▶ **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027** : La commune de Trois-Bassins est découpée, selon le SCoT, en deux polarités : Ville Relais devant se développer de façon raisonnée, et Territoire Ruraux Habités (Forêt des Hauts), qui n'ont pas vocation à accueillir une production neuve. Trois-Bassins devra recentrer sa production sur les secteurs urbanisés des quartiers, avec un fort enjeu sur le littoral. Au total, Trois-Bassins doit produire 400 logements, ventilés selon les quartiers. Le développement se fait donc de manière raisonnée, concentrée sur les secteurs urbanisés, afin de pouvoir pleinement jouer son rôle de relais, comme le prescrit le SCoT.
- ▶ **Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers** : Dans une logique de diversification du parc et de mixité sociale, la commune accueillera davantage de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins locaux et aux obligations réglementaires (rattrapage SRU). Les objectifs présentés sur la carte permettront de gagner +7% du parc en social, et de doter plus fortement ces quartiers ayant peu de logements locatifs sociaux. L'objectif a été fixé en fonction des réalités de terrain, afin de pouvoir être atteint par les opérateurs et bailleurs, dans une volonté de réalisme et d'opérationnalité. Ces productions permettront de répondre aux objectifs du SCoT en matière de développement de l'offre sociale sur la commune. Concernant la nature des logements produits, ils devront répondre aux besoins des publics spécifiques (part de 30% de T1/T2, logements adaptés à la perte d'autonomie, production de LLTS minorés...). Pour favoriser la mixité sociale, les mesures de la CIA devront être mises en œuvre.
- ▶ **Une véritable stratégie foncière communautaire au service de de l'habitat** : Une stratégie foncière pérenne permettra d'assurer l'atteinte des objectifs de manière équilibrée et planifiée, ce qui garantit un développement plus harmonieux et qualitatif du territoire. Cette stratégie répond à un besoin d'utilisation économe du foncier, et permet de limiter le développement de programmes en diffus non équipé. Pour permettre l'atteinte des objectifs, la stratégie foncière devra être accompagnée de la mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PU, et de l'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial. Le foncier prioritaire à Trois-Bassins pour les opérations du PLH3 représente 7,89 Ha, dont 0,4 acquis par l'EPFR : la maîtrise foncière devra donc être un axe important sur la commune. En outre, un principe de non-concurrence des opérations entre les communes devra être respecté.
- ▶ **Renforcer la gouvernance du PLH** : Pour assurer la mise en œuvre du PLH, les instances de suivi et de gouvernance devront être confortées. Ainsi, les objectifs devront être suivis par une commission spéciale, et les comités techniques et de pilotage se poursuivront. Le suivi sera également assuré par l'observatoire de l'Habitat et du foncier.
- ▶ **Anticiper le PLH4** : Pour ce faire, les projets devront être hiérarchisés dans le temps (PLH3/PLH4) et l'action foncière devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du PLH3 et anticiper ceux du PLH4.

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstituti	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (INSEE 2016)	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
Trois-Bassins	2 482	123	5%	400	190	48%		42	355	2 882	12%

Saint-Leu

Synthèse du diagnostic – Etat des lieux de la situation initiale

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO
	ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé
	ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
RENDRE POSSIBLE L'EQUILIBRE TERRITORIAL PRESCRIT PAR LE SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle
	ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIALE ET RENFORCER LA MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée
	ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée
	ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
SE Doter d'une véritable STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH
	ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
ANTICIPER LE PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Une croissance démographique soutenue

Saint-Leu a connu une forte progression démographique (+1,9% par an en moyenne), ce qui peut être lié à l'impact de la route des Tamarins, qui rend la commune plus accessible. Cette croissance n'a pas concerné que le pôle secondaire ou la ville relais (quartiers littoraux), mais également les bourgs de proximité et territoires ruraux habités, ce qui pose problème en matière d'équilibre du territoire et de respect des équilibres de peuplement prescrits par le SCoT. La croissance la plus élevée est de localisée sur le bourg de proximité de la Chaloupe, qui enregistre plus de 2,5% de croissance annuelle. Un rééquilibrage de la croissance est donc nécessaire. 39% des actifs de Saint-Leu sont au chômage, soit trois points de plus qu'à l'échelle du TCO. Les revenus médians mensuels sont également inférieurs de 37€ au revenu sur le TCO (879€ contre 916€). L'indice de fragilité des quartiers de Saint-Leu ne dépasse cependant pas 100 –les ménages fragiles ne semblent pas surreprésentés. Concernant les publics spécifiques, le vieillissement de la population est marqué sur la commune, avec +5% de plus de 75 ans sur la dernière période. La commune a actuellement deux projets pour répondre à e public : la SHLMR a un projet en cours à Piton Saint-Leu, et une RPA haut de gamme est programmée à St-Leu Océane. La commune doit tout de même veiller à agir également sur l'adaptation des logements, et à fournir une offre abordable pour les seniors modestes. En termes d'hébergement d'urgence, Saint-Leu compte 19 places en centre d'hébergement et réinsertion sociale (CHRS).

Un parc de logements relativement récent et une importante dynamique de construction

Le parc de Saint-Leu est avant tout constitué de maison, et 10% de ce parc date d'avant 1971, ce qui peut induire des besoins en réhabilitation –en effet, celle-ci a déjà commencé, avec 17% des dossiers d'amélioration/réhabilitation de l'Etat concernant des logements de Saint-Leu. Le taux de vacance est de 8%, et en baisse : l'essentiel de la vacance est localisée sur les Hauts, et on enregistre 10% de vacance sur la Chaloupe, probablement du fait d'une offre inadaptée ou en besoin de réhabilitation. La commune, en lien avec sa forte croissance démographique de la dernière période, a une production de logement élevée : 11,7 logements pour 1 000 habitants, contre 7,5 à l'échelle du TCO. Cependant, cette construction s'est réalisée majoritairement en privé, dans une commune déjà déficitaire au titre de la loi SRU. En effet, la commune compte seulement 11% de logements locatifs sociaux. Cependant, la pression sur le parc social n'est pas la plus élevée du territoire, et est même inférieur de 2 points à la pression du TCO : à Saint-Leu, on compte une attribution pour 2,7 demandes. Cependant, cette pression est bien plus élevée sur les T1 et T2, avec 8 demandes pour une attribution, ce qui témoigne du manque d'offre en petite typologie. 79% des demandeurs ont moins de 1 000€ mensuels de ressources.

Une ressource foncière globalement maîtrisée

Avec un foncier disponible sur le PLH3 de 26,68 hectares, dont 21,32 sont maîtrisés par l'EPFR, Saint-Leu est une commune où la maîtrise foncière est bien avancée. Cependant, malgré cette maîtrise, le développement s'est fait essentiellement sur le foncier de la Chaloupe sur la période passée, ce qui n'est pas en accord avec les objectifs du PLH, ni du SCoT. De plus, les objectifs de production ont été atteints à seulement 54% en termes de logements sociaux. Une meilleure programmation stratégique des actions foncières permettrait de faciliter la production sur le littoral, et de renforcer la production en logements locatifs sociaux.

Fiches-actions à mettre en œuvre en priorité sur la commune

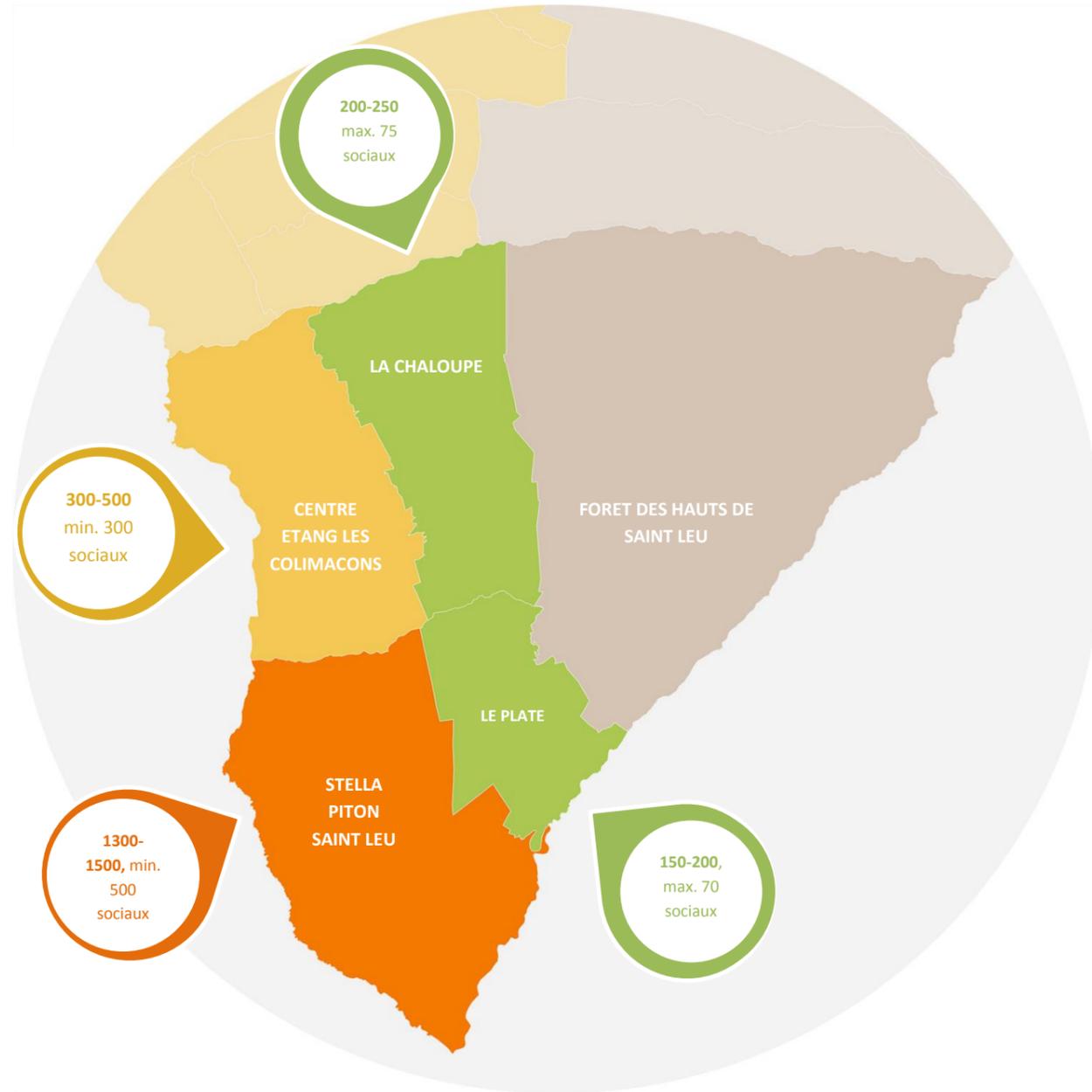
- ▶ Accompagner l'entrée dans le nouveau logement et le quartier (action 1.4)
- ▶ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (action 2.1)
- ▶ Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA (action 3.1.)
- ▶ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole (action 3.1) et conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme (action 3.1)
- ▶ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) (action 3.1.)
- ▶ Rester attentif pour agir sur les QPV cumulant les fragilités (financement et aide technique à définir) (action 3.2.)
- ▶ Anticiper davantage les dégradations du parc social (action 3.3.)
- ▶ Produire 5 050 logements locatifs sociaux, soit 47% de l'offre (action 6.1.)
- ▶ Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites de QPV) (action 6.3.)
- ▶ Appel à projet pour expérimenter la mixité au palier (action 6.5.)
- ▶ Création d'un dispositif en faveur de l'accession intermédiaire (« Pass Accession local ») (action 7.1.)
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur la question de l'accession sociale : des nouvelles formes d'accessions sociales alternatives (action 7.3.)
- ▶ Assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté (760 LLTS à loyer minorés) (action 8.1.)
- ▶ Assurer une réponse en petits logements (T1/T2) abordables dans chaque programme et en grands logements sur la commune du Port (T4 et +) (action 8.2.)
- ▶ Favoriser le logement des jeunes ménages (action 8.3.) et renforcer l'intermédiation locative (action 8.4.)
- ▶ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des ménages et adapter le parc de logements au handicap (action 8.5.)

Synthèse des enjeux sur la commune de Saint-Leu

- ▶ Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- ▶ Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés)
- ▶ Développer l'offre en logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU et aux besoins
- ▶ Maîtriser la ressource foncière et l'aménagement du territoire

Orientations stratégiques pour l'Habitat de la commune de Saint-Leu

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- ▶ **Placer l'Humain au cœur du projet** : L'amélioration de la qualité de vie des habitants est au cœur de cette orientation et du PLH3 dans son ensemble. La qualité du logement, de la résidence et du quartier doivent être une préoccupation principale lors de la mise en œuvre de la stratégie de l'habitat. Les trois conditions du SCoT ont été reprises : l'accessibilité (à toutes les échelles), la proximité (aux services et équipements) et l'opportunité (de production) devront guider la programmation de logements. Toutes les démarches d'expérimentation en faveur de la qualité de l'habitat seront à encourager et valoriser. Cette orientation a également pour objectif de réduire l'habitat indigne (notamment sur les Hauts) en poursuivant les actions engagées en RHI en faveur de la connaissance du parc privé.
- ▶ **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027** : La commune de Saint-Leu est découpée, selon le SCoT, en quatre polarités : Pôle Secondaire (Stella Piton Saint-Leu) et Ville Relais (Centre Etang les Colimaçons), devant se développer de façon raisonnée, les Bourgs de Proximité, ne devant pas se développer, et Territoire Ruraux Habités (Forêt des Hauts), qui n'ont pas vocation à accueillir une production neuve. Au total, Saint-Leu doit produire 2 100 logements, ventilés selon les quartiers. L'objectif pour Saint-Leu est avant tout de rééquilibrer la production entre quartiers, en la recentrant sur le littoral. Le développement sur les bourgs de proximité devra être freiné, notamment à la Chaloupe. Ce quartier n'a en effet pas vocation à accueillir une offre nouvelle mais s'est tout de même beaucoup développé sur la dernière période, contrairement au projet du SCoT. La production devra donc être recentrée sur le littoral.
- ▶ **Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers** : Dans une logique de diversification du parc et de mixité sociale, la commune accueillera davantage de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins locaux et aux obligations réglementaires (rattrapage SRU). Les objectifs présentés sur la carte permettront de gagner +6% du parc en social, et de rééquilibrer la répartition entre quartiers, notamment pour doter les quartiers ayant peu de logements locatifs sociaux. L'objectif a été fixé en fonction des réalités de terrain, afin de pouvoir être atteint par les opérateurs et bailleurs, dans une volonté de réalisme et d'opérationnalité. Ces productions permettront de répondre aux objectifs du SCoT en matière de développement de l'offre sociale sur la commune. Concernant la nature des logements produits, ils devront répondre aux besoins des publics spécifiques (part de 30% de T1/T2, logements adaptés à la perte d'autonomie, production de LLTS minorés...). Pour favoriser la mixité sociale, les mesures de la CIA devront être mises en œuvre.
- ▶ **Une véritable stratégie foncière communautaire au service de de l'habitat** : Une stratégie foncière pérenne permettra d'assurer l'atteinte des objectifs de manière équilibrée et planifiée, ce qui garantit un développement plus harmonieux et qualitatif du territoire. Cette stratégie répond à un besoin d'utilisation économe du foncier, et permet de limiter le développement de programmes en diffus non équipé. Pour permettre l'atteinte des objectifs, la stratégie foncière devra être accompagnée de la mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PU, et de l'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial. Le foncier prioritaire à Saint-Leu pour les opérations du PLH3 représente 26,68 Ha, dont 21,32 acquis par l'EPFR. La stratégie de maîtrise foncière est un outil qui permettra, avec le renforcement des outils réglementaires (SMS, OAP...) de limiter les prix du foncier, élevés sur le littoral, facilitant ainsi l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux.
- ▶ **Renforcer la gouvernance du PLH** : Pour assurer la mise en œuvre du PLH, les instances de suivi et de gouvernance devront être confortées. Ainsi, les objectifs devront être suivis par une commission spéciale, et les comités techniques et de pilotage se poursuivront. Le suivi sera également assuré par l'observatoire de l'Habitat et du foncier.
- ▶ **Anticiper le PLH4** : Pour ce faire, les projets devront être hiérarchisés dans le temps (PLH3/PLH4) et l'action foncière devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du PLH3 et anticiper ceux du PLH4.

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstituti	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (INSEE 2016)	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
Saint-Leu	12 626	1 395	11%	2 100	990	47%		76	2 461	14 726	17%