

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 16 décembre 2019

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 39
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 23

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, LE SEIZE DÉCEMBRE à 17 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni 1 rue Eliard Laude, à Le Port - Salle de réunion du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **Mr Joseph SINIMALE, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Patricia HOARAU

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2019_109_CC_18
Adoption du 3e Programme Local de
l'Habitat du TCO

Mr Fayzal AHMED-VALI - Mr Harry AUBER - Mr Jean-Marc AURE - Mme Sonia BAPTISTE - Mme Ghislaine BASQUAISE - Mme Jasmine BETON - Mme Kelly BIMA - Mme Josie BOURBON-LAZARRE - Mme Sylvie COMORASSAMY - Mme Jocelyne DALELE - Mr Erick FONTAINE - Mme Audrey FONTAINE - Mme Catherine GOSSARD - Mr Henry HIPPOLYTE - Mme Patricia HOARAU - Mr Olivier HOARAU - Mme Michèle HOARAU - Mr Gilles HUBERT - Mme Annick LETOULLEC - Mme Magalie LAHISAFY - Mme Isabelle LATCHIMY - Mme Patricia LOCAME - Mr Philippe LUCAS - Mme Françoise LAMBERT - Mr Jean-Claude MAILLOT - Mme Sabrina MARAPA - Mr Thierry MARTINEAU - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mr Armand MOUNIATA - Mr Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mr Daniel PAUSE - Mme Armande PERMALNAICK - Mr Guy SAINT-ALME - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Nadine SEVETIAN - Mr Joseph SINIMALE - Mme Karine MOUNIEN - Mr Kévy GROSSET - Mr Pierre-Henri GUINET

Nombre de votants : 41

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2019

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

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mr Benoit ALCINOUS - Mr Laurent BRENNUS - Mme MéliSSa COUSIN - Mr Jocelyn DE LAVERGNE - Mme Yveline FAIN - Mme Magalie GADO - Mme Firose GADOR - Mr Jean-Marc GAMARUS - Mr Erick GANGAMA - Mme Anaïs HERON - Mme Lynda HOARAU - Mr Jean-Marie LASSON - Mme Eve LECHAT - Mme Laurence LOUGNON - Mme Dalila MAHE - Mr Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mr Emile PAJANIAYE - Mr Alex POTA - Mr Emmanuel SERAPHIN - Mme Sandra SINIMALE - Mr Yoland VELLEZEN - Mr Maurice TEVANIN SINGAINY - M. Pascal FONTAINE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mr Bertrand MAILLOT procuration à Mme Michèle HOARAU - Mr Jean HIBON procuration à Mr Pierre-Henri GUINET

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

AFFAIRE N°2019_109_CC_18 : ADOPTION DU 3E PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TCO

Le Président de séance expose :

Rappel des objectifs généraux du projet de PLH 3 validé en Conseil Communautaire du 26 août 2019

L'élaboration du projet de PLH 3, s'est faite dans un contexte nouveau, compte tenu du SCOT Grenelle approuvé le 21/12/16, des nouvelles compétences de l'intercommunalité en matière de gestion de la demande en logement social, de la nécessité réglementaire d'approfondir l'expertise en matière de stratégie foncière et de la volonté du TCO de replacer l'Humain « au cœur de son projet ».

Le PLH3 a donc pour priorité de répondre aux besoins des habitants en matière de logement, en plaçant l'humain au cœur du projet. Il s'est construit sur la base d'un **diagnostic partagé** dont sont ressortis les principaux enjeux quantitatifs et qualitatifs relevant des besoins spécifiques du territoires Ouest en matière de politique de l'habitat.

Les **six orientations stratégiques** du projet formulent l'ambition de la politique intercommunale de l'habitat dont le **programme d'actions** traduit la mise en œuvre opérationnelle pour les 6 années à venir :

- Orientation n°1 - Placer l'humain au cœur du projet
- Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCOT 2017-2027
- Orientation n°3 - Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers
- Orientation n°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest
- Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH
- Orientation n°6 - Anticiper le PLH4

Le PLH3 générera sur 6 années, environ 2 milliards d'euros d'investissement sur le territoire, avec notamment :

- 10 800 logements nouveaux à programmer dans le respect de l'équilibre de l'armature urbaine du SCOT ;
- dont 6 480 logements aidés, correspondant à 60 % de l'offre nouvelle, à programmer dans le respect de l'équilibre social des quartiers : 5050 logements locatifs sociaux (47%) et 1430 logements en accession aidée (13%) à programmer sur 6 ans ;
- des objectifs particuliers liés au NPNRU Ariste Bolon sur la commune du Port et à la nécessaire réhabilitation du parc locatif social ancien sur l'ensemble du territoire Ouest : 1 200 réhabilitations de logements locatifs sociaux à engager sur 6 ans ;
- un effort engagé et conforté en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne, avec l'avancement des RHI (1200 logements) et la reconduction du PILHI (1200 logements) ;
- une offre de logement qui doit répondre aux besoins spécifiques de nos publics prioritaires (petites typologies, loyers minorés, etc.)
- une priorisation des fonciers stratégiques maîtrisés et opérationnels pour l'atteinte des objectifs de production et de mixité ;

Tableau synthétique des objectifs quantitatifs :

	Total logements	Logements Locatifs Sociaux	Logements en accession aidée
Le Port	1 200	360	360
La Possession	2 300	1 210	170
Saint-Leu	2 100	990	270
Saint-Paul	4 800	2 300	580

Trois-Bassins	400	190	Envoyé en préfecture le 19/12/2019
TCO	10 800	5 050	Reçu en préfecture le 19/12/2019
			Affiché le 23 DEC. 2019
			ID : 974289740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

La procédure d'élaboration et d'adoption du PLH

Après 2 années de concertation et de travaux, la phase partenariale d'élaboration du document s'est clôturée par la validation du Projet de PLH 3 pour arrêt en Comité de pilotage du 1er février 2019.

Le Conseil Communautaire du 15 avril 2019 a ensuite arrêté le projet de PLH 3 pour transmission aux 5 communes membres conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après examen de l'avis des communes et conformément à l'article R302-10 du Code de la Construction et de l'Habitation le Conseil Communautaire du 26 août 2019 a validé le projet de PLH 3 en vue d'une transmission au Préfet.

L'avis favorable des services de l'État a été transmis au TCO le 3 octobre 2019, accompagné de remarques et demandes de modifications visant à améliorer le contenu du document.

Le Bureau du Conseil Départemental de l'Habitat de l'Hébergement, qui s'est réuni le 8 octobre 2019, a également émis un avis favorable accompagné de demandes de modifications transmis le 8 novembre 2019.

Modifications apportées au projet de PLH validé en Conseil Communautaire du 26 août 2019 en vue de son adoption

Le Conseil Communautaire du 26 août 2019 a acté la production de deux documents complémentaires (non réglementairement obligatoires) qui seront annexés au rapport final adopté, à la demande de la Commune de Le Port :

- un résumé non technique visant à faciliter la compréhension du PLH et des documents qui le composent ;
- une fiche synthétique par commune pour faciliter la mise en œuvre de leurs objectifs respectifs.

Les modifications demandées par l'État portaient essentiellement sur :

- l'actualisation des données du diagnostic (finalisé en février 2018)
- le rapport de compatibilité du PLH avec le SCoT 2017-2027
- la clarification du volet stratégie foncière et de l'inventaire foncier réalisé

Considérant l'impact en termes de délai et d'enjeux, d'une actualisation complète des données du diagnostic - voire de l'approfondissement de certains sujets - sur l'ensemble des orientations et des actions du Programme validé, il est proposé de renvoyer à l'Observatoire du PLH 3 (Action 12.1) l'élaboration d'un état « zéro » à la date d'adoption du document.

Les éléments étant perçus comme non compatibles avec le SCoT ont été clarifiés et corrigés dans l'ensemble des pièces réglementaires du PLH afin de lever toute ambiguïté. Ainsi, la mise en œuvre des objectifs de production assignés à chaque quartier, devra s'appuyer sur l'armature urbaine définie par le SCoT.

Les modifications apportées au projet de PLH 3, en concertation avec les communes, sont présentées en annexe de la présente note et tiennent compte de l'ensemble de ces éléments.

Proposition d'adoption du PLH 3 du TCO

Le TCO a organisé la procédure d'adoption de son 3ème Programme Local de l'Habitat conformément au disposition de Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute les étapes de consultation et de validation réglementaires ont été réalisées.

Il est donc proposé d'adopter le PLH 3 du TCO afin de permettre sa mise en œuvre.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/11/2019.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement, Habitat, Economie et Tourisme du 14/11/2019.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Oui l'exposé du Président de séance,

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

- ADOPTER le 3ème Programme Local de l'Habitat du TCO.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Joseph SINIMALE
Président

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le **23 DEC. 2019**

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

Adoption du 3ème Programme Local de l'Habitat du TCO

Modifications apportées au projet de PLH 3

suite aux remarques de l'Etat et du bureau du CDHH

Conseil Communautaire du 16 Décembre 2019



Aménagement & Habitat
www.tco.re

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le **23 DEC. 2019**



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

Modifications apportées au « Diagnostic »

VII. Le marché du foncier : La suroffre foncière de

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
Reçu en préfecture le 19/12/2019
Affiché le 23 DEC. 2019

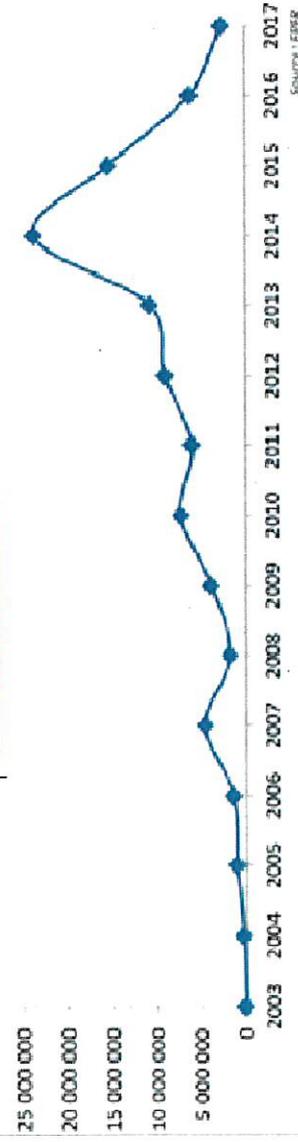
ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

3. La fin du modèle public et un modèle partenarial à consolider avec l'EPFR

Alors que l'on assistait à une véritable montée en puissance de l'action de l'EPFR sur le PLH 1 (doublement de la production sociale entre les deux PLH), les acquisitions foncières ont été divisées par 4 en seulement 3 ans, passant de 23 800 000 € en 2014 à 6 200 000 € en 2016 à la fin du 2^{ème} PLH. Cette diminution correspond à l'augmentation des prix du foncier, à l'atteinte d'un stock de foncier important, et une diminution des moyens financiers des communes. Ce constat, va s'inverser, avec l'engagement de l'EPFR de procéder au rachat des terrains sur Cambaie (Ecocité) pour un montant de 50 000 000 €, auxquels s'ajouteront 90 ha dans le cadre de la procédure d'expropriation menée par l'EPFR sur Savane des Tamarins (Ex Renaissance 3) Savane-des-Tamarins à Saint-Paul.

Horris ces deux opérations, l'audit des politiques foncières publiques a mis en évidence le quasi arrêt de l'action foncière publique sur le territoire du TCO depuis 2015. En effet, les communes ont cessé d'acquérir des terrains, au profit d'une politique de cession en logique de valorisation. Ce foncier a été réorienté pour la réalisation d'équipements publics. Ce déclin de l'action foncière publique remet également en question le rôle de l'EPFR à terme, puisque le TCO représentait jusqu'à 2/3 de l'activité de l'EPFR. Cette absence d'action foncière publique peut à terme bloquer la mise en œuvre des politiques publiques d'habitat ou d'aménagement si les besoins fonciers ne sont plus anticipés par les collectivités et l'EPFR.

Evolution des acquisitions de l'EPFR par année sur le TCO (en valeur €)
(Hors Cambaie et Savane des Tamarins)



	Surfaces acquises via l'EPFR
Le Port	1,36 ha
La Possession	6,80 ha
Saint-Leu	21,32 ha
Saint-Paul	41,61 ha
Trois-Bassins	0,41 ha
TCO (Cambaie)	4,5 ha

Source : TCO DGAP - Oct. 2017

X. Approche de la fragilité et du potentiel des qu

(Synthèse des indicateurs démographiques)

Ancienne rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le 23 DEC. 2019

STO

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

Sources :	INSEE 2009-2014			RPLS2016		Type d'armature SCoT (cf. DOS_ orientation n°2_ Objectif n°5)			
	Population	Croissance démographique	RP 2014	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Logements Locatifs Sociaux du QPLH		Part du Logement Locatif Social du QPLH	Nombre de Logements Locatifs Sociaux en QPV	Taux de concentration du Logement Locatif Social du QPV
Centre ville du Port	29 558	-1,3%	10331	14%	6041	58%	5625	93%	Cœur d'Agglo
Rivière des Galets Le Port	6 095	-2,9%	1698	2%	637	38%	611	96%	Cœur d'Agglo
Le Port	35 653	-1,6%	12029	16%	6678	56%	6236	93%	LE PORT
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	0,3%	3068	4%	570	18%	-	-	Cœur d'Agglo
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	0,0%	3002	4%	1111	37%	361	32%	Cœur d'Agglo
Moulin Joli	7 348	4,3%	2596	3%	696	27%	-	-	Cœur d'Agglo
Pichette	3 700	0,7%	1202	2%	200	17%	-	-	Cœur d'Agglo
Dos d'Ane	1 740	3,0%	611	1%	22	4%	-	-	Bourg de proximité
Marfate	183	-3,8%	75	0%	-	-	-	-	TRH
Ravine à Malheur	2 890	1,8%	990	1%	51	5%	-	-	Cœur d'Agglo
La Possession	32 261	1,4%	11544	15%	2650	23%	361	14%	LA POSSESSION
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	1,6%	4261	6%	338	8%	-	-	Ville Relais
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	-10,2%	28	0%	-	-	-	-	TRH
La Chaloupe	5 366	2,6%	1819	2%	60	3%	-	-	Bourg de proximité
Le Plate	2 759	1,6%	951	1%	0	0%	-	-	Bourg de proximité
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	2,2%	5091	7%	652	13%	447	69%	Pôle secondaire
Saint-Leu	33 575	1,9%	12150	16%	1050	9%	447	43%	SAINT-LEU
Guillaume	19 466	0,2%	6405	8%	345	5%	-	-	Ville Relais
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	0,6%	6581	9%	321	5%	-	-	Ville Relais
La Saline	11 383	-0,7%	3794	5%	155	4%	-	-	Ville Relais
Marfate et zone forestière	188	1,9%	55	0%	-	-	-	-	TRH
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	0,3%	7799	10%	2079	27%	1050	51%	Pôle secondaire
Saint-Paul centre - Cambaie	13 489	0,2%	4602	6%	971	21%	615	63%	Cœur d'Agglo
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	0,3%	7953	11%	515	7%	-	-	Ville Relais
Saint-Paul	104 634	0,2%	37183	49%	4386	12%	1665	38%	SAINT-PAUL
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	0,5%	2166	3%	121	6%	-	-	Ville Relais
Grande Ravine	20	3,7%	5	0%	-	-	-	-	TRH
Forêt des Hauts de Trois Bassins	818	-0,3%	314	0%	0	0%	-	-	TRH
Littoral - Souris Blanche	7 198	0,4%	2485	3%	121	5%	0	-	Ville Relais
Trois-Bassins									TROIS-BASSINS
TCO	213 321	0,3%	75396	100%	14885	20%	8709	59%	

X. Approche de la fragilité et du potentiel des quillages (Synthèse des indicateurs démographiques)

Nouvelle rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
Reçu en préfecture le 19/12/2019
Affiché le **23 DEC. 2019**

SLO

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

Synthèse des principaux indicateurs démographiques et sociaux du TCO (Situation à l'élaboration du Diagnostic)									
	Population	Croissance démographique	RP 2014	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Logements		Part du Logement		Taux de concentration du Logement Locatif Social du QPV
					Sociaux du QPLH	Sociaux Locatif Social du QPLH	Sociaux	Sociaux Locatif Social du QPV	
Sources :									
INSEE 2009-2014					RPLS2016				
Centre ville du Port	29 558	-1,3%	10331	14%	6041	58%	5625	93%	
Rivière des Galets Le Port	6 095	-2,9%	1698	2%	637	38%	611	96%	
Le Port	35 653	-1,6%	12029	16%	6678	56%	6236	93%	
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	0,3%	3068	4%	570	18%	-	-	
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	0,0%	3002	4%	1111	37%	361	32%	
Moulin Joli	7 348	4,3%	2596	3%	696	27%	-	-	
Pichette	3 700	0,7%	1202	2%	200	17%	-	-	
Dos d'Ane	1 740	3,0%	611	1%	22	4%	-	-	
Mafate	183	-3,8%	75	0%	-	-	-	-	
Ravine à Malheur	2 890	1,8%	990	1%	51	5%	-	-	
La Possession	32 261	1,4%	11544	15%	2650	23%	361	14%	
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	1,6%	4261	6%	338	8%	-	-	
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	-10,2%	28	0%	-	-	-	-	
La Chaloupe	5 366	2,6%	1819	2%	60	3%	-	-	
Le Plate	2 759	1,6%	951	1%	0	0%	-	-	
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	2,2%	5091	7%	652	13%	447	69%	
Saint-Leu	33 575	1,9%	12150	16%	1050	9%	447	43%	
Guillaume	19 466	0,2%	6405	8%	345	5%	-	-	
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	0,6%	6581	9%	321	5%	-	-	
La Saline	11 383	-0,7%	3794	5%	155	4%	-	-	
Mafate et zone forestière	188	1,9%	55	0%	-	-	-	-	
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	0,3%	7799	10%	2079	27%	1050	51%	
Saint Paul centre - Cambaie	13 489	0,2%	4602	6%	971	21%	615	63%	
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	0,3%	7953	11%	515	7%	-	-	
Saint-Paul	104 634	0,2%	37188	49%	4386	12%	1665	38%	
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	0,5%	2166	3%	121	6%	-	-	
Grande Ravine	20	3,7%	5	0%	-	-	-	-	
Forêt des Hauts de Trois Bassins	818	-0,3%	314	0%	0	0%	-	-	
Littoral - Souris Blanche	7 198	0,4%	2485	3%	121	5%	0	-	
Trois-Bassins									
TCO	213 321	0,3%	75396	100%	14885	20%	8709	59%	

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC. 2019

SLO

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

Modifications apportées au « Document d’Orientations Stratégiques »

Orientation n°2 - Objectif 5

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC 2019 SLO

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

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

Un des principaux enjeux du PLH est de contribuer à :

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

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

Orientation n°2 - Objectif 5

Ancienne rédaction

(Territorialisation des objectifs)

Nouvelle rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

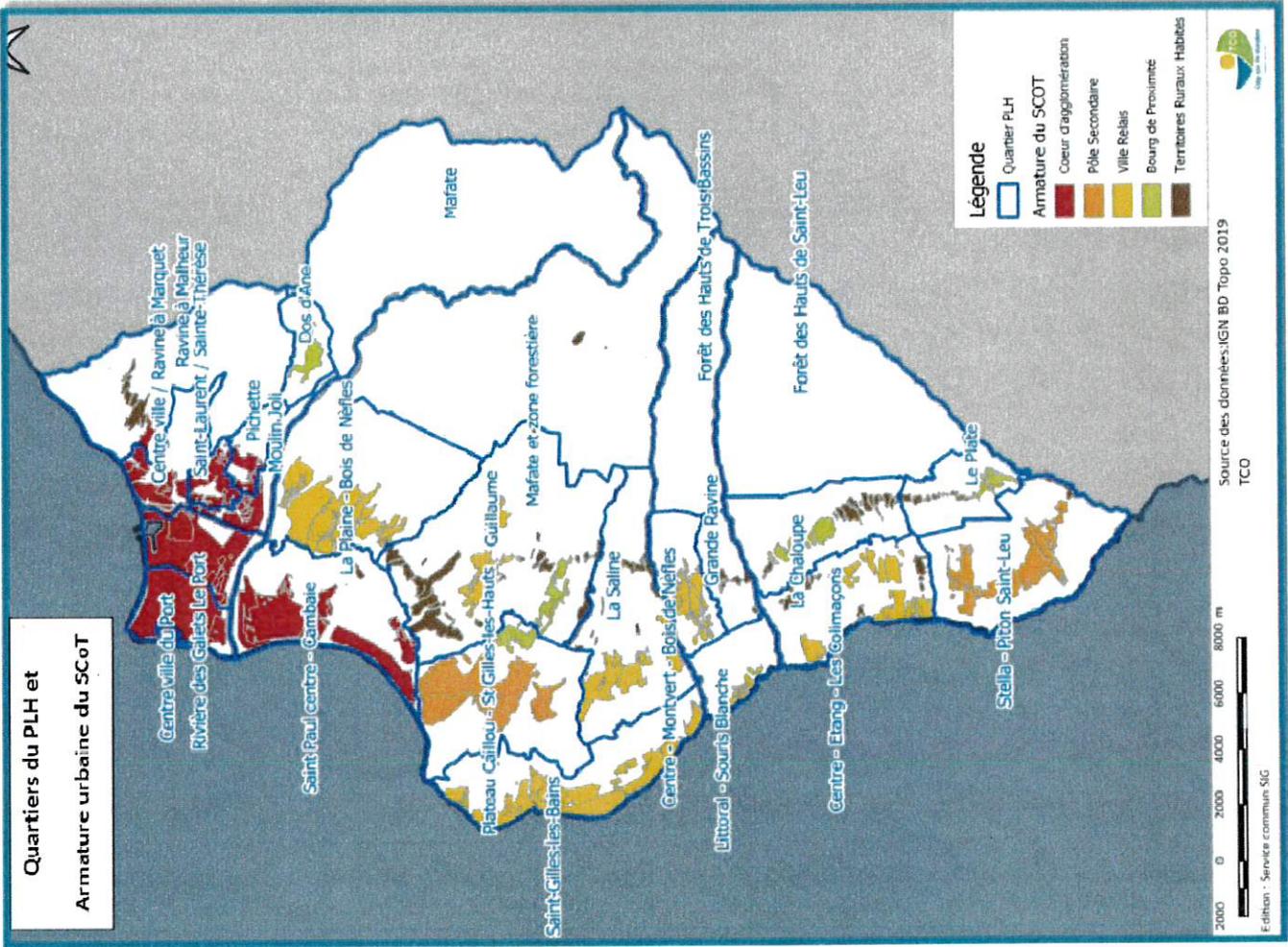
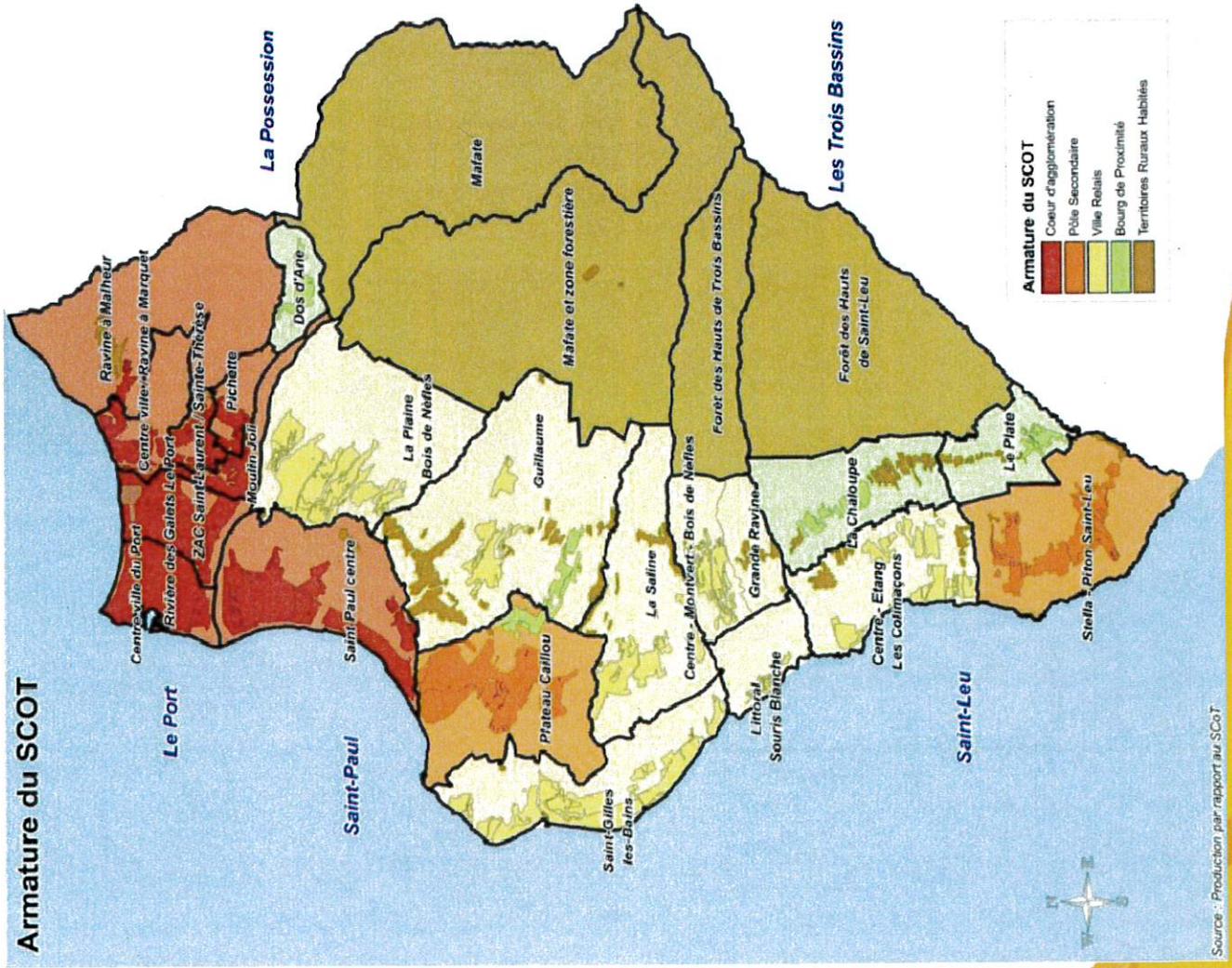
Armature SCoT		Armature SCoT retenue pour le scénario	Quartiers PLH (QPLH)	Niveau(x) d'armature urbaine du SCOT présent(s) au sein du QPLH
LE PORT	Centre ville du Port	Cœur d'Agglomération	Centre ville du Port	Cœur d'agglomération
	Rivière des Galets Le Port	Cœur d'Agglomération	Rivière des Galets Le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

A titre d'exemple, au sein du quartier « Guillaume » à Saint Paul qui s'étend sur 3 niveaux de polarités SCoT (Ville relais, Bourg de proximité et TRH) a été pesonné comme ville relais. Il a été vérifié que la production serait réalisée de façon préférentielle pour l'essentiel dans les secteurs de la ville relais du Guillaume et inversement, qu'elle serait minimisée dans le bourg et très ciblée selon les principes arrêtés dans le TRH. Le principe est de localiser la production majoritairement et en priorité dans les secteurs appartenant au rang le plus hauts de l'armature urbaine du SCoT, au sein d'un même QPLH.

Orientation n°2 - Objectif 5 (Carte de mise en œuvre des objectifs)

Nouvelle rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE



Orientation n°2 - Objectif 5

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**



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

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

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

Ancienne rédaction

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

Nouvelle rédaction

	Répartition de la production de logement (SCoT)	Poids actuel armatures	Répartition de la production PLH2
Cœur d'Agglomération	55%-60%	36%	36%
Pôle secondaire	25%-30%	17%	21%
Ville Relais	10%-15%	42%	37%
Bourg de proximité	5%	5%	6%
TRH			
TCO	100%	100%	100%

Orientation n°2 - Objectif 5 (Programmation globale territoriale)

Ancienne rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Nouvelle rédaction

Sources :	Situation actuelle		Objectif de production totale	
	Population	Type d'armature SCoT	min	max
Centre ville du Port	29 558	Coeur d'Agglo	600	800
Rivière des Galets Le Port	6 095	Coeur d'Agglo	500	700
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	LEP ORT	1 350	1 450
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	Coeur d'Agglo	150	300
Moulin Joli	7 348	Coeur d'Agglo	450	550
Pichette	3 700	Coeur d'Agglo	150	200
Dos d'Âne	1 740	Bourg de proximité	10	20
Mafate	183	TRH	75	100
Ravine à Malheur	2 890	Coeur d'Agglo	50	100
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	LA POSSESSION	300	500
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	Ville Relais	200	250
La Chaloupe	5 366	Bourg de proximité	150	200
Le Plate	2 759	Bourg de proximité	1300	1500
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	Pôle secondaire	1 300	1 500
Guillaume	19 466	SAINT-LEU	310	500
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	Ville Relais	310	500
La Saline	11 383	Ville Relais	290	500
Mafate et zone forestière	188	TRH	1 300	1 800
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	Pôle secondaire	1 600	2 100
Saint Paul centre - Cambaie	13 489	Coeur d'Agglo	230	400
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	Ville Relais	200	300
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	SAINT-PAUL	100	200
Grande Ravine	20	TRH	100	400
Forêt des Hauts de Trois Bassins	818	Ville Relais	100	200
Littoral - Souris Blanche	7 198	TROIS-BASSINS	400	400
TCO	213 321	75396	10 800	10 800

Sources :	Situation actuelle		Objectif de production totale	
	Population	Croissance démographique	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Résidences Principales par tranche
Centre ville du Port	29 558	-1,3%	14%	600
Rivière des Galets Le Port	6 095	-2,9%	2%	500
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	-1,6%	16%	1 200
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	0,3%	4%	1 350
Moulin Joli	7 348	0,0%	4%	150
Pichette	3 700	4,3%	3%	450
Dos d'Âne	1 740	0,7%	2%	150
Mafate	183	3,0%	1%	10
Ravine à Malheur	2 890	-3,8%	0%	75
Centre - Etang - Les Colimaçons	32 261	1,8%	1%	50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	1,4%	15%	2 300
La Chaloupe	5 366	1,6%	6%	300
Le Plate	2 759	-10,2%	0%	200
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	2,6%	2%	200
Guillaume	33 575	1,6%	1%	150
La Plaine - Bois de Nèfles	19 466	1,9%	7%	1 300
La Saline	19 509	0,2%	16%	2 100
Mafate et zone forestière	11 383	0,2%	8%	310
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	188	0,6%	9%	310
Saint Paul centre - Cambaie	22 026	-0,7%	5%	290
Saint-Gilles-les-Bains	13 489	1,9%	0%	55
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	18 573	0,3%	10%	1 300
Grande Ravine	104 634	0,2%	6%	1 600
Forêt des Hauts de Trois Bassins	6 360	0,2%	11%	225
Littoral - Souris Blanche	37 188	0,5%	49%	400
TCO	213 321	0,3%	100%	4 800

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

Orientation n°2 - Objectif 5

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC. 2019



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

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

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

Orientation n°3 - Objectif 8 (Objectifs SRU communaux)

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Inventaire SRU 2017	
Nbr de logements sociaux concernés par l'inventaire SRU au 01/01/2017 (RP) Consolidé données DHUP	
Le Port	7 151
La Possession	11 942
Saint-Leu	12 109
Saint-Paul	12 917
Trois-Bassins	38 855
	4 877
	2 528
	4,87%
TCO	78 351
	21,15%

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

Ancienne rédaction

Nouvelle rédaction

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			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 démolis	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%
La Possession	12 054	3 029	25%	2 300	1 210	53%		65	4 304	14 354	30%
Saint-Leu	12 626	1 395	11%	2 100	990	47%		76	2 461	14 726	17%
Saint-Paul	38 275	4 877	13%	4 800	2 300	48%		203	7 380	43 075	17%
Trois-Bassins	2 482	123	5%	400	190	48%		42	355	2 882	12%
TCO	77 553	16 575	22%	10 800	5 050	47%	480	573	21 718	87 873	25%

Le projet NPNRU Ariste Bolon, sur la commune du Port intervient de manière importante sur l'habitat existant par le biais de la démolition entre 450 et 500-460-logements dont environ 1/3 444-d'individuels, de la réhabilitation (de l'ordre 550 logements) et de la résidentialisation de locatif social (respectivement l'ordre tde 650-640-et-663 logements). Le NPNRU a également pour ambition de diversifier l'habitat en rééquilibrant la part du parc social conformément aux objectifs du PLH. Cette diversification se déclinera en vente de logements en acquisition-amélioration (422), en reconstitution de l'offre en logements en accession aidée (LES, PTZ, PSLA pour 62 unités) et en offre de parcelles libres (229). En collectif, il est prévu environ 50 PLS et 4550 logements libres sur le quartier. Au final, le NPNRU permettra de faire passer la part du parc social de 72 % à 52 % conformément aux objectifs de ce PLH.

Orientation n°3 - Objectif 9 (Programmation locative sociale te

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019** 
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Nouvelle rédaction

Ancienne rédaction

	Situation actuelle			Objectifs en logements locatifs sociaux	
	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	% logements sociaux à programmer / RP	Nb de logements locatifs sociaux (LITS, LIS, PLS)
Sources :					
Centre ville du Port	6041	58%	5625	45%	<270
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	35%	<150
Le Port	6678	56%	6236	30%	360
Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	55%	<800
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	30%	<100
Moulin Joli	696	27%	-	62%	<340
Pichette	200	17%	-	-	-
Dos d'Ane	22	4%	-	-	-
Mafate	-	-	-	-	-
Ravine à Malheur	51	5%	-	50%	<50
La Possession	2650	23%	361	53%	1 210
Centre - Etang - Les Collimaçons	338	8%	-	60%	>300
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	-	-
La Chaloupe	60	3%	-	30%	<75
Le Plate	0	0%	-	35%	<70
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	33%	>500
Saint-Leu	1050	9%	447	47%	990
Guillaume	345	5%	-	55%	>275
La Plaine - Bois de Nèfles	321	5%	-	55%	>275
La Saline	155	4%	-	55%	>275
Mafate et zone forestière	-	-	-	-	-
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	40%	<520
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	40%	>640
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	47%	>190
Saint-Paul	4386	12%	1665	48%	2300
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	121	6%	-	50%	>100
Grande Ravine	-	-	-	-	-
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	40%	>40
Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	48%	190
Trois-Bassins	121	5%	0	48%	190
TCO	14885	20%	8709	47%	5050

	Situation actuelle			Objectifs en logements locatifs sociaux	
	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	% logements sociaux à programmer / RP	Nb de logements locatifs sociaux (LITS, LIS, PLS)
Sources :					
Centre ville du Port	6041	58%	5625	45%	<270
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	35%	<150
Le Port	6678	56%	6236	30%	360
Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	55%	<800
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	30%	<100
Moulin Joli	696	27%	-	62%	<340
Pichette	200	17%	-	-	-
Dos d'Ane	22	4%	-	-	-
Mafate	-	-	-	-	-
Ravine à Malheur	51	5%	-	50%	<50
La Possession	2650	23%	361	53%	1 210
Centre - Etang - Les Collimaçons	338	8%	-	60%	>300
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	-	-
La Chaloupe	60	3%	-	30%	<75
Le Plate	0	0%	-	35%	<70
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	33%	>500
Saint-Leu	1050	9%	447	47%	990
Guillaume	345	5%	-	55%	>275
La Plaine - Bois de Nèfles	321	5%	-	55%	>275
La Saline	155	4%	-	55%	>275
Mafate et zone forestière	-	-	-	-	-
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	40%	<520
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	40%	>640
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	47%	>190
Saint-Paul	4386	12%	1665	48%	2300
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	121	6%	-	50%	>100
Grande Ravine	-	-	-	-	-
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	40%	>40
Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	48%	190
Trois-Bassins	121	5%	0	48%	190
TCO	14885	20%	8709	47%	5050

Orientation n°3 - Objectif 9 (Programmation locative sociale totale)

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC. 2019

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

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

- Le renforcement de l'offre dans les secteurs peu dotés et devant contribuer au développement global de l'offre ;
- La minoration de la production dans les quartiers fortement dotés, avec une logique d'exclusion des QPV ;
- Une approche spécifique de limitation et de diversification pour le Port ;
- Une logique de maîtrise tenant compte des grands projets et de la dynamique des quartiers situés en cœur d'agglomération pour la Possession en passe d'atteindre ses objectifs SRU. Il est donné la possibilité à la commune de la Possession de modérer sa production de logements locatifs sociaux dès lors qu'elle dépasse l'objectif SRU (A la date de l'évaluation mi-parcours du PLH3). Pour autant l'essentiel de la programmation sur cette commune est constitué de PLS considéré comme produit de diversification au titre du PLH.
- Le cas échéant, la production de logements locatifs sociaux, non réalisée sur la commune de la Possession, suivant les conditions de l'alinéa précédent, serait possiblement développée sur les communes déficitaires (Saint Leu, Saint-Paul, Trois-Bassins), dans le respect des objectifs généraux de production (cf objectif n°5).

Orientation n°3 - Objectif 10 (Programmation en accession ai

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le 23 DEC. 2019

S.T.O.

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

Nouvelle rédaction

Ancienne rédaction

Sources :	Situation actuelle			Sources :	Situation actuelle			Accession aidée
	Nombre de logements sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV		Nombre de logements sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	
Centre ville du Port	6041	58%	5625	Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	>160
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	>30
	6678	56%	6236	Moulin Joli	696	27%	-	>50
				Pichette	200	17%	-	-
				Dos d'Ane	22	4%	-	-
				Maïate	-	-	-	-
				Ravine à Malheur	51	5%	-	-
					2650	23%	361	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	-
La Chaloupe	60	3%	-	La Chaloupe	60	3%	-	>25
Le Plate	0	0%	-	Le Plate	0	0%	-	>15
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	>150
	1050	9%	447		1050	9%	447	270
Guillaume	345	5%	-	Guillaume	345	5%	-	>70
La Plaine - Bois de Néfles	321	5%	-	La Plaine - Bois de Néfles	321	5%	-	>70
La Saline	155	4%	-	La Saline	155	4%	-	>40
Maïate et zone forestière	-	-	-	Maïate et zone forestière	-	-	-	-
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	>130
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	>170
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	>70
	4386	12%	1665		4386	12%	1665	580
Centre - Montvert - Bois de Néfles	121	6%	-	Centre - Montvert - Bois de Néfles	121	6%	-	>20
Grande Ravine	-	-	-	Grande Ravine	-	-	-	-
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	>20
Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	50
	14885	20%	8709		14885	20%	8709	1430
TCO				TCO				

Sources :	Situation actuelle			Sources :	Situation actuelle			Accession aidée
	Nombre de logements sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV		Nombre de logements sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	
Centre ville du Port	6041	58%	5625	Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	>160
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	>30
	6678	56%	6236	Moulin Joli	696	27%	-	>50
				Pichette	200	17%	-	-
				Dos d'Ane	22	4%	-	-
				Maïate	-	-	-	-
				Ravine à Malheur	51	5%	-	-
					2650	23%	361	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	-
La Chaloupe	60	3%	-	La Chaloupe	60	3%	-	>25
Le Plate	0	0%	-	Le Plate	0	0%	-	>15
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	>150
	1050	9%	447		1050	9%	447	270
Guillaume	345	5%	-	Guillaume	345	5%	-	>70
La Plaine - Bois de Néfles	321	5%	-	La Plaine - Bois de Néfles	321	5%	-	>70
La Saline	155	4%	-	La Saline	155	4%	-	>40
Maïate et zone forestière	-	-	-	Maïate et zone forestière	-	-	-	-
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	>130
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	>170
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	>70
	4386	12%	1665		4386	12%	1665	580
Centre - Montvert - Bois de Néfles	121	6%	-	Centre - Montvert - Bois de Néfles	121	6%	-	>20
Grande Ravine	-	-	-	Grande Ravine	-	-	-	-
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0%	-	>20
Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	Littoral - Souris Blanche	121	5%	0	50
	14885	20%	8709		14885	20%	8709	1430
TCO				TCO				

Orientation n°4 - Objectif 13 a.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le 23 DEC. 2019

520

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

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

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

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

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

↳ En termes de maîtrise foncière :

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

↳ Au regard de l'amature urbaine du SCoT (cf O5 du DOO du SCoT) :

- Cœur d'agglomération : l'inventaire couvre 61 % des objectifs lissés à minima du SCoT (soit 3670 sur 5940 logements) ;
- Pôles secondaires : l'inventaire couvre 22,7% des objectifs lissés à minima du SCoT (soit 614 sur 2700 logements) ;
- Villes Relais : l'inventaire couvre 105% des objectifs lissés au maximum du SCoT (soit 1710 sur 1620 logements) ;
- Bourg de proximité : l'inventaire couvre 34,8% des objectifs lissés du SCoT (soit 188 logements sur 540).

↳ Au regard de la priorisation en terme d'urbanisation (Prescription du SAR reprise dans l'O6 du SCoT) :

- L'inventaire identifie un potentiel de 2501 logements en Espace d'Urbanisation Prioritaire à Densifier (EUD) - couvrant ainsi 46% des objectifs lissés du SCoT (soit 2501 sur 5400 logements) ;
- L'inventaire identifie un potentiel de 4 202 logements en Espace d'Urbanisation Prioritaire (EUP), couvrant ainsi 78% des objectifs lissés du SCoT (soit 4 202 sur 5400 logements) ;

Orientation n°4 - Objectif 13 a.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC. 2019

SCoT

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

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

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

- ▶ Le respect des équilibres au sein de l'armature urbaine, des espaces d'intensification urbaine et d'urbanisation prioritaire définis par le SCoT (et par la SAR) :
- ▶ La mobilisation des fonciers maîtrisés au sein de l'espace urbain à densifier (EUD) :
- ▶ La mobilisation prioritaire des fonciers maîtrisés par les collectivités, dans les périmètres d'opérations d'aménagement, encadrés soit en ZAC ou en PUP :
- ▶ L'accompagnement des opérations sur des fonciers privés d'envergure qui servent par leur volume à contribuer à l'équilibre territorial.

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

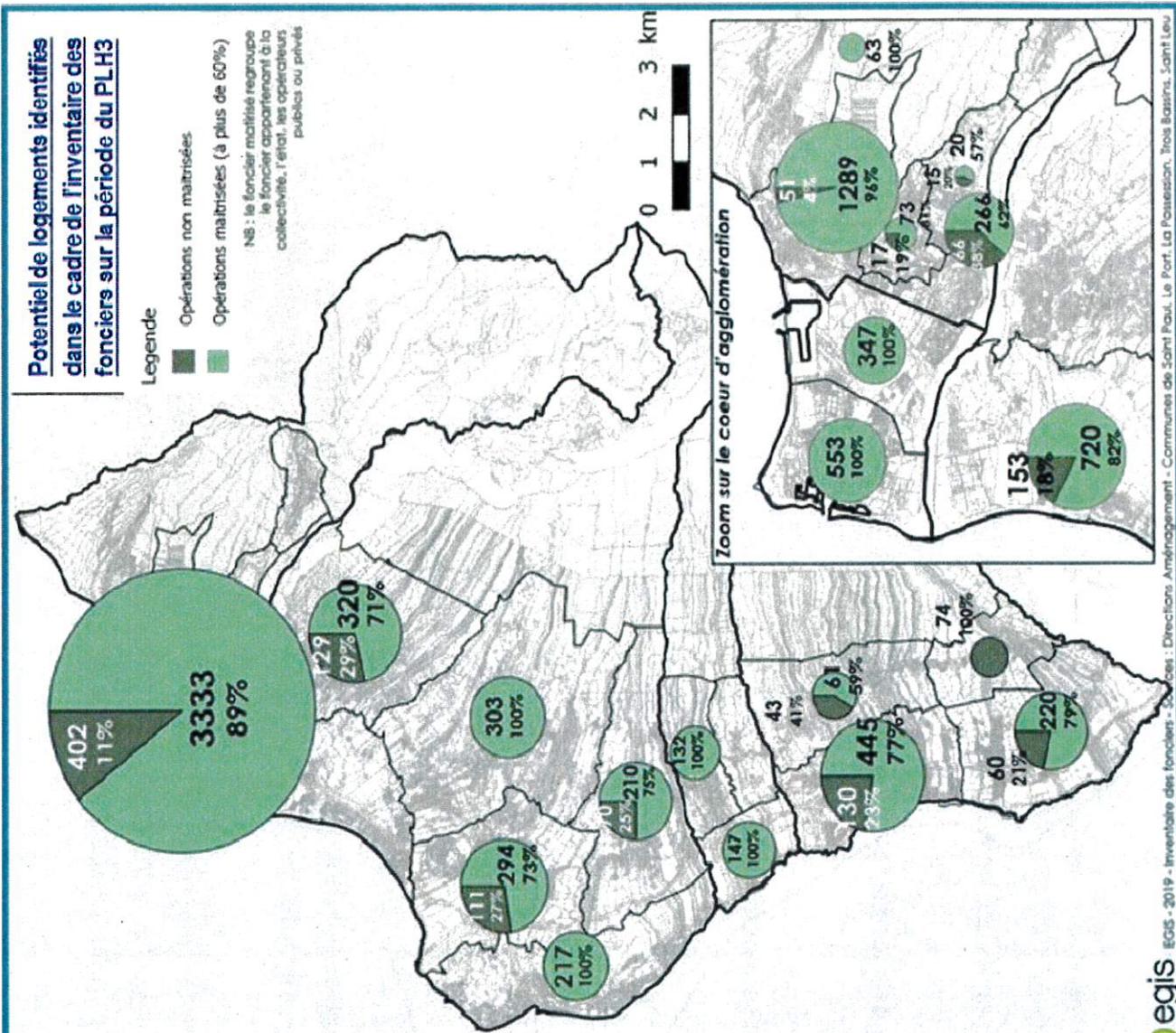
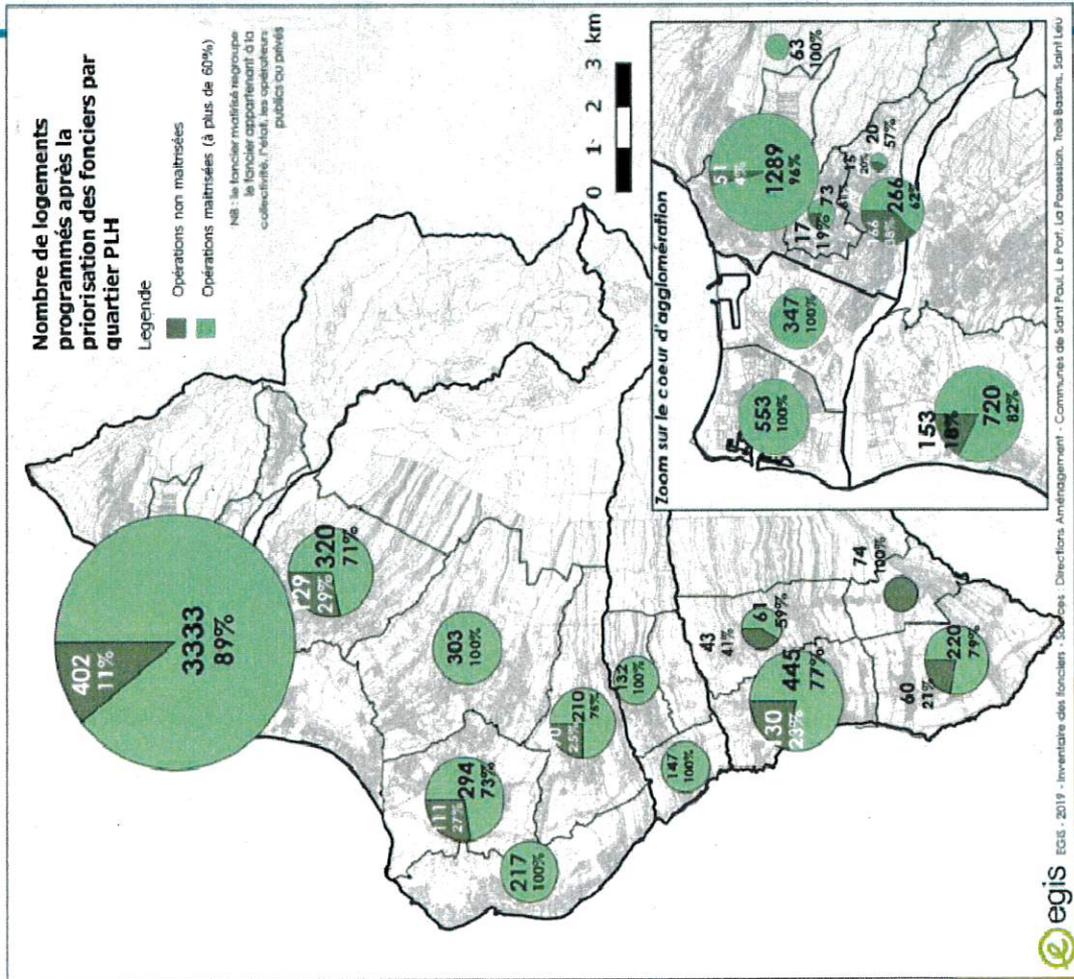
Les fonciers inventoriés, localisés en zone d'urbanisation long terme (ZAU ou AUs), ou exceptionnellement et de manière marginale localisés en N ou A, nécessiteront une révision du/des PLU concernés. Il appartient aux collectivités compétentes en matière de PLU de réviser leur document d'urbanisme en compatibilité avec le PLH et le SCoT notamment. L'4e PLH ne fait pas « écran au SCoT.

Orientation n°4 - Objectif 13 a.

Nouvelle rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Ancienne rédaction



Orientation n°4 - Objectif 14 a.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le 23 DEC. 2019

S.T.O.

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

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

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

- Une hiérarchisation-inventaire-analyse des fonciers en fonction des critères précités et des volumes programmés dans la temporalité du PLH 3
- Sur la base de cette hiérarchisation-inventaire-opérationnelle-analyse, une validation des « fonciers prioritaires » a été posée par les Maires des 5 communes.
- Il est de la responsabilité des collectivités compétentes en PLU et en aménagement opérationnel, d'agir sur la mise en compatibilité du cadre réglementaire avec les « documents supra » et dans le respect du code de l'urbanisme et de la législation en vigueur.

La priorisation des fonciers pour le développement de programmes d'habitat dans le cadre du PLH 3 (et-au-delà) permet d'identifier 136 hectares à-déployer-mobilisables sur la temporalité du PLH3 et 171 ha qui pourraient être seront développés sur les périodes PLH3 / PLH4. Cet inventaire n'exempte en rien, l'examen de la compatibilité de ces fonciers et opérations inhérentes avec le SCoT et le code de l'urbanisme.

Sont également identifiés 187 hectares de foncier qui viendront contribuer à la production de logements-au-delà du PLH3. Concernant ces 187 hectares de foncier, un examen de compatibilité sera nécessaire à date-avec-le cadre-réglementaire-supra-

En premier lieu, les fonciers identifiés dans le cadre de l'inventaire et classés à la date d'approbation du PLH3, zone 2AU, AUs, N et A-, ne pourront être considérés comme prioritaires, qu'après leur requalification en zone U ou 1AU, suite à la révision du/des PLU concerné(s) en compatibilité avec le SCoT et dans le respect du code de l'urbanisme.

la-priorisation Cet inventaire a pour objectif de cibler-précisément d'orienter l'effort d'investissement en termes d'aménagement et de programmation des quartiers PLH à court et moyen/long terme-

Orientation n°4 - Objectif 14 a.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019** 
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Nouvelle rédaction

Ancienne rédaction

Commune	Nombre Logt PLH3	Nombre Logt PLH4	Foncier Opés PLH3	Foncier Opés PLH4	Foncier Opés PLH3/PLH4	Foncier Opés PLH4
Le Port	900	840	5,44	40,17	0,00	0,00
Centre ville du Port	553	240	2,28	2,72	0,00	0,00
Rivière des Galets Le Port	347	600	3,15	37,45	0,00	0,00
La Possession	1960	215	41,33	2,80	20,90	20,90
Centre ville / Ravine à Marquet	1340	0	19,68	0,00	7,10	7,10
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	90	80	3,71	0,00	5,42	5,42
Rivière des Galets	432	85	12,34	2,80	0,53	0,53
Pichette	35	50	2,19	0,00	3,54	3,54
Ravine à Malheur	63	0	3,41	0,00	4,31	4,31
Saint-Leu	1033	752	26,68	30,10	17,20	17,20
Centre - Etang - Les Colimaçons	575	632	11,79	30,10	13,80	13,80
La Chaloupe	104	104	4,18	0,00	0,00	0,00
Le Plate	74	74	5,71	0,00	0,00	0,00
Stella - Piton Saint-Leu	280	120	5,00	0,00	3,40	3,40
Saint-Paul	2527	5765	55,35	115,51	137,88	137,88
Guillaume	303	398	13,16	0,50	17,60	17,60
La Plaine - Bois de Néfles	449	826	25,39	13,10	61,08	61,08
La Saline	280	1135	0,32	12,31	29,73	29,73
Plateau Caillou	405	2230	8,05	72,53	11,24	11,24
Saint Paul centre	873	1176	5,60	17,07	18,23	18,23
Saint-Gilles-les-Bains	217	217	2,83	0,00	0,00	0,00
Trois Bassins	283	265	7,89	2,74	11,17	11,17
Centre - Montvert - Bois de Néfles	132	110	2,94	2,74	3,78	3,78
Grande Ravine	4	4	0,15	0,00	0,00	0,00
Littoral - Souris Blanche	147	155	4,79	0,00	7,38	7,38
Total général	6703	7837	136,69	171,32	187,14	187,14

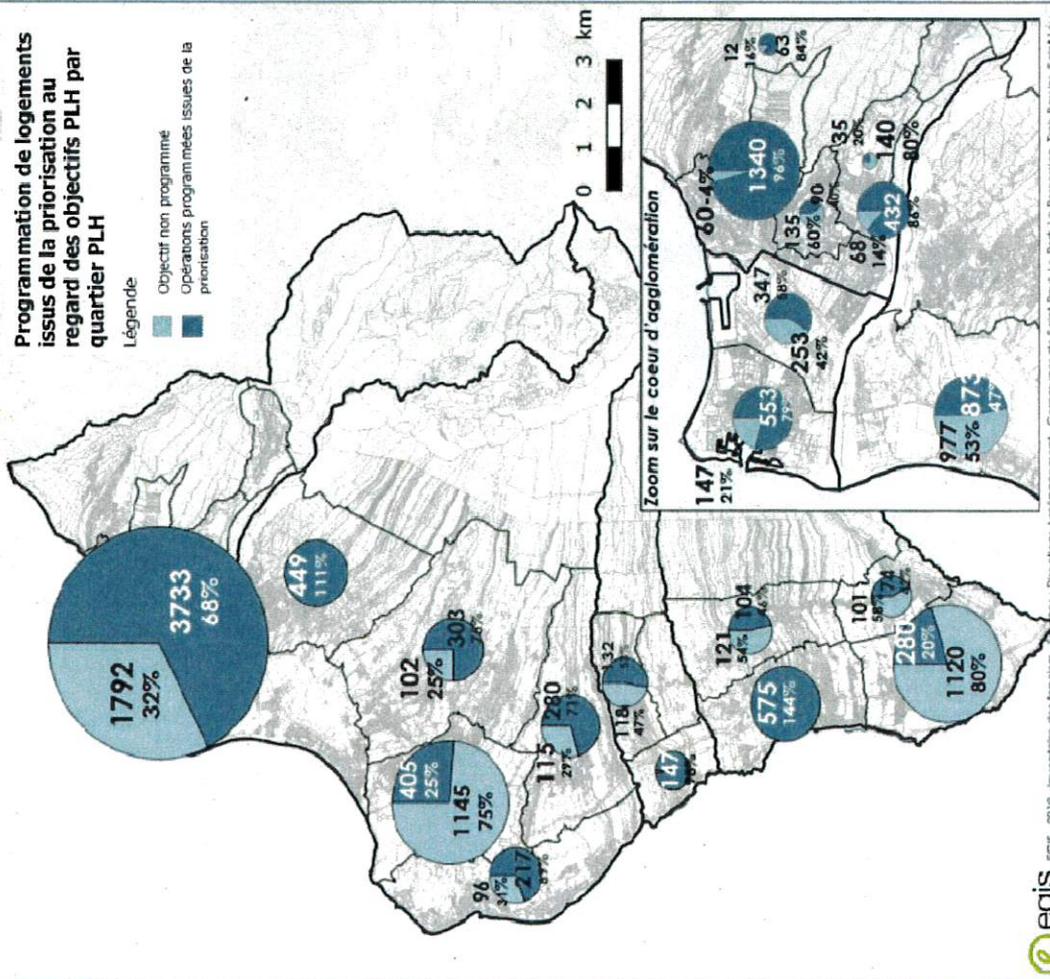
Commune	QPLH	Nombre logt PLH3	Foncier Opé PLH3 (ha)	Foncier Opé PLH3/PLH4 (ha)
Le Port	Centre ville du Port Rivière des Galets	553 347	2,28 3,15	2,72 37,45
La Possession	Centre ville - Ravine à Marquet Saint-Laurent - Sainte Thérèse Moulin Joli Pichette Ravine à Malheur	1340 90 432 35 63	19,68 3,71 12,34 2,19 3,41	40,17 0,00 2,80 0,00 0,00
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons La Chaloupe Le Plate Stella - Piton Saint-Leu	575 104 74 280	11,79 4,18 5,71 5,00	30,10 0,00 0,00 0,00
Saint-Paul	Guillaume La Plaine - Bois de Néfles La Saline Plateau Caillou - Saint-Gilles-les-Hauts Saint-Paul centre Saint-Gilles-les-Bains	303 449 280 405 873 217	13,16 25,39 0,32 8,05 5,60 2,83	17,60 13,10 12,31 72,53 17,07 0,00
Trois-Bassins	Centre - Montvert - Bois de Néfles Grande Ravine Littoral - Souris Blanche	132 4 147	2,94 0,15 4,79	2,74 0,00 0,00
TOTAL GENERAL		6703	136,67	171,32

Orientation n°4 - Objectif 14 a.

Ancienne rédaction

Programmation de logements
issus de la priorisation au
regard des objectifs PLH par
quartier PLH

Légende
■ Objectif non programmé
■ Opérations programmées issues de la priorisation



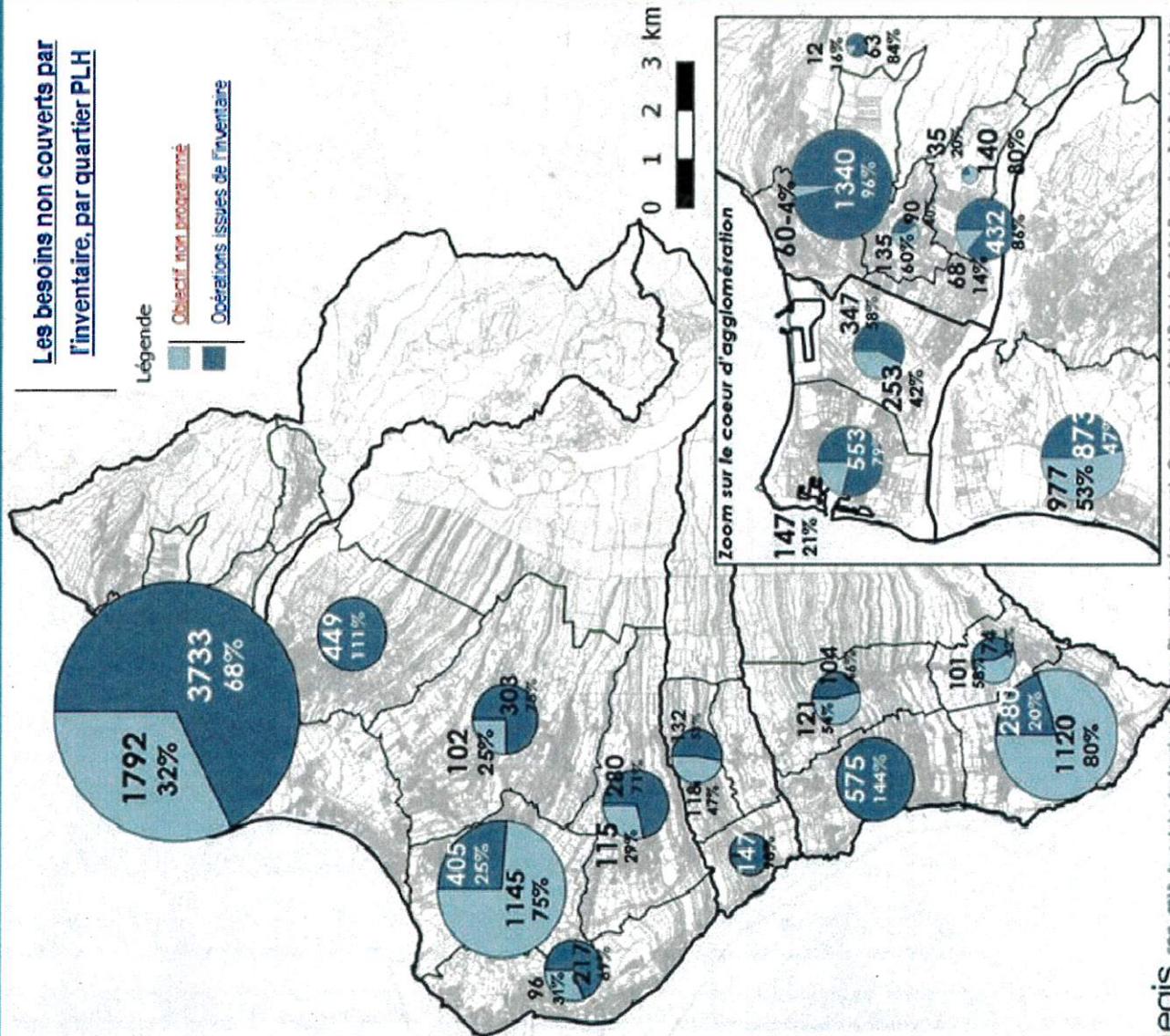
Nouvelle rédaction

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le **23 DEC. 2019**
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

Les besoins non couverts par
l'inventaire, par quartier PLH

Légende

■ Objectif non programmé
■ Opérations issues de l'inventaire

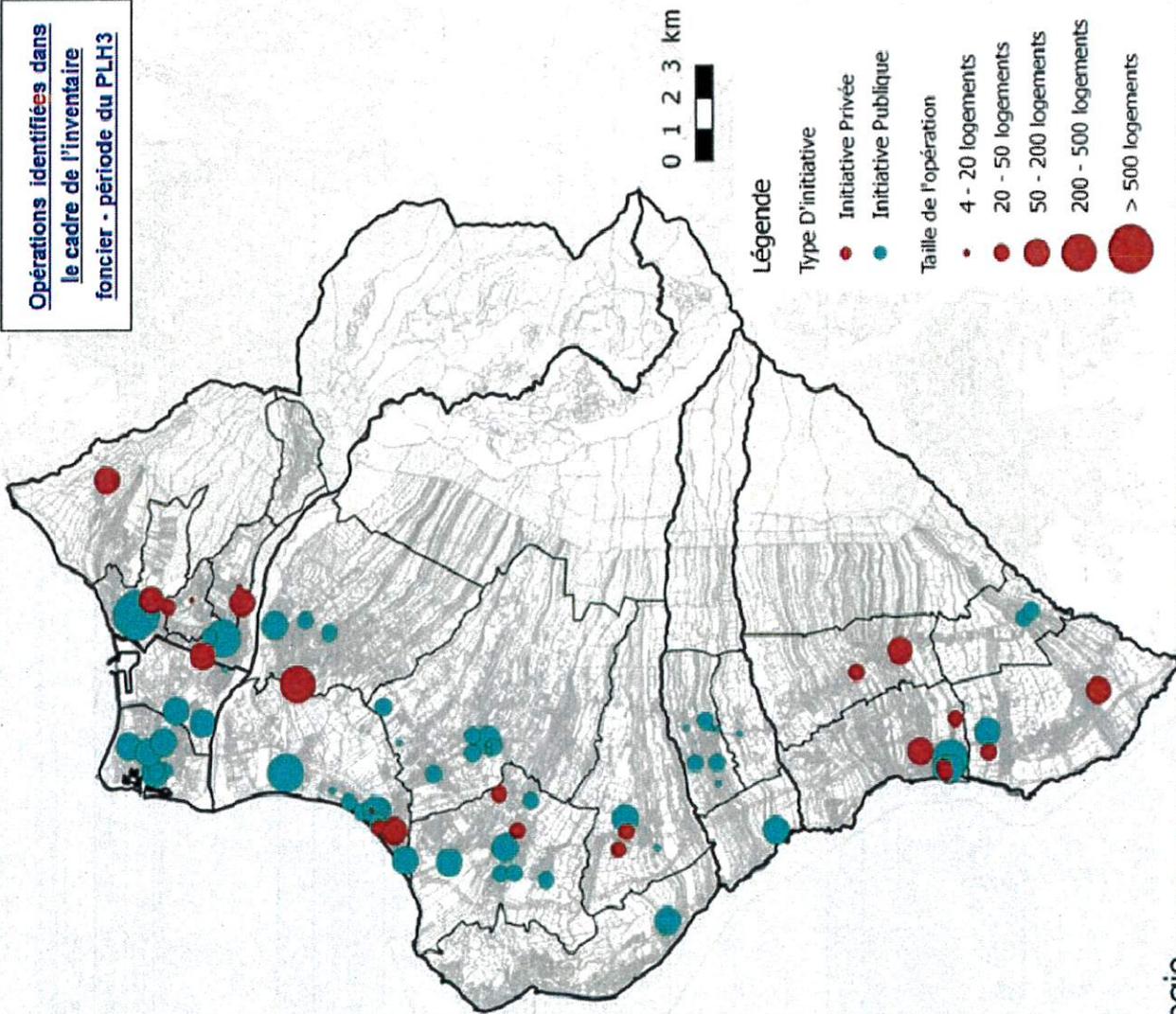


Orientation n°4 - Objectif 14 a.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
Reçu en préfecture le 19/12/2019
Affiché le **23 DEC. 2019**
ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

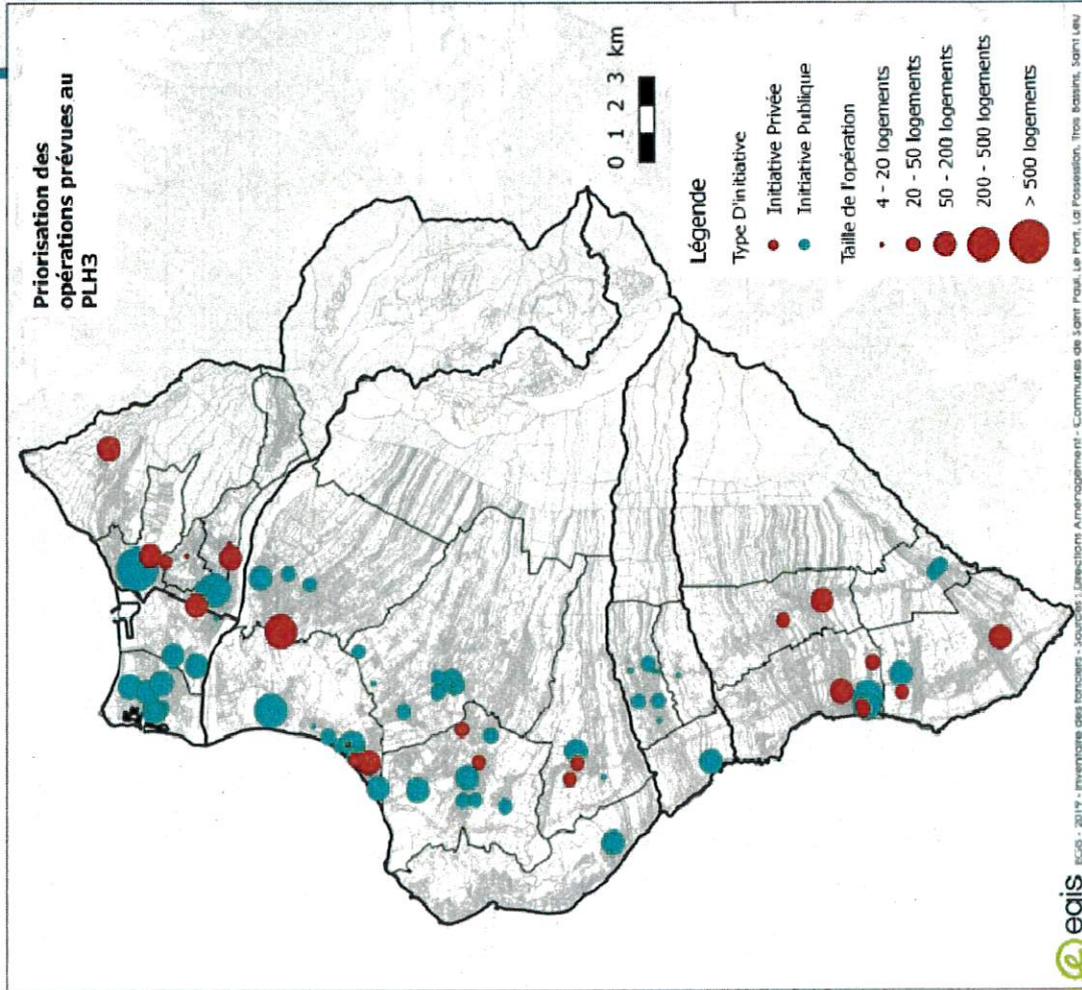
Nouvelle rédaction

**Opérations identifiées dans
le cadre de l'inventaire
foncier - période du PLH3**



Ancienne rédaction

**Priorisation des
opérations prévues au
PLH3**



Orientation n°4 - Objectif 14 b. (L'inventaire foncier)

Ancienne rédaction

Commune	Quartier PLH	Opération	Surface Foncier	Initiative	Logements PLH3
Le Port	Centre ville du Port	Foncier rue du Havre	4 348,35	Publique	30
Le Port	Centre ville du Port	Portes de l'Océan	13 761,82	Publique	200
Le Port	Centre ville du Port	RHI - SAY PISCINE	11 498,47	Publique	96

Nouvelle rédaction

Commune	Quartier PLH	Localisation / amature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m²)	Initiative	Logements PLH3
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	Foncier rue du Havre	4348,35	Publique	30
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	Portes de l'Océan	13761,82	Publique	200
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	RHI - SAY PISCINE	11498,47	Publique	96
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	RHI multistates îlot Duplex	2371,58	Publique	50
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	2AC du Mail de l'Océan	1344,28	Publique	97

Ancienne rédaction

Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'Agglomération	PRU terrain Pota	1 399,84	Publique	10
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'Agglomération	PUP SCPR	152 143,44	Publique	300
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'Agglomération	Rue de Paris	746,74	Privée	11

Nouvelle rédaction

Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU terrain Pota	1399,84	Publique	10
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	Opération Cambaie-Oméga - tranche 1	152143,44	Publique	300
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	Rue de Paris	746,74	Privée	11

Concernant le foncier identifié à Saint-Paul, sous le nom d'opération Cambaie-Oméga tranche 1, le potentiel de logements pourrait être revu à la hausse passant de 300 à 600 logements suivant l'avancement opérationnel impulsé par le GIP Ecocité. Cette réévaluation potentielle est compatible avec les objectifs de production assignés au QPLH Saint-Paul centre - Cambaie compris entre 1600 et 2100 logements (cf. Orientation n°2)

► Instance de gouvernance entre collectivités et aide à la prise de décision du CA de l'EPFR

Cette instance se présentera sous la forme d'une commission spécifique pour le développement de nouvelles opérations et acquisitions. Son rôle sera d'apporter la vision consolidée des opérations et de leur impact sur le territoire. Elle aura pour mission de transmettre aux membres du CA de l'EPFR, issus du Territoire de la Côte Ouest, les éléments d'aide à la décision et enfin de concevoir la validation et assurer le suivi des acquisitions.

L'instance de gouvernance pour les acquisitions réalisées par l'EPFR est son conseil d'administration.

Ainsi, la stratégie intercommunale du TCO, en terme d'action foncière se concrétisera par l'implication et le rôle prééminent de ses représentants au sein du conseil d'administration de l'EPFR, qui sur la base des documents cadres (SCOT et PLH), des conventions d'accord (constitutives du PAFI) et les avis de la commission spécifique pourront donner en séance un avis motivé sur les projets d'acquisition.

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

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

Redéfinition du rôle de l'EPFR

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

23 DEC. 2019

SLO

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

Modifications apportées au « Programme des actions »

Orientation n°3 - Action 6.3 (Limiter de développement de l'offre QPV)

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le 23 DEC. 2019

SLD

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

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

Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée

FIXER DES REGLES POUR LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QUARTIERS DEJA BIEN DOTES (QPV ET LIMITES DE QPV)

Pour favoriser la mixité sociale, la diversification de l'offre doit se faire aussi dans les QPV, dans une logique de rééquilibrage de l'offre sociale entre les quartiers telle que portée dans l'objectif 9 du DOS du PLH3. De ce fait, pour laisser l'opportunité à l'offre intermédiaire notamment en accession, de se développer, la limitation du développement du parc social dans les quartiers déjà bien dotés doit être instaurée. La diversification permettra une non-spécialisation de ces quartiers, pour maintenir leur attractivité et dynamisme.

- S'appuyer sur le PLS comme un outil de diversification en QPV
- Interdire la production nouvelle de logements sociaux (LLTS et LLS) dans les quartiers déjà bien dotés (QPV et limites immédiates de QPV pour éviter un étalement et une concentration de la pauvreté autour du QPV)
- Refus des demandes d'agrément sur ces quartiers (DEAL)
- S'assurer que les bailleurs fassent remonter les projets d'opérations à la Commission Technique Territorialisée du PLH (cf. action 11.3)
- Refus de la garantie d'emprunt aux projets LLS et LLTS dans les quartiers bien dotés (hors publics spécifiques /LHI)

- TCO
- Communes
- Bailleurs
- DEAL
- Autres financeurs et garants

- QPV et en limites immédiates de QPV évitant un étalement et une concentration de la pauvreté autour du QPV
- Quartiers PLH ayant déjà dépassé 25 % de logements locatifs sociaux et dont l'un des QPV a dépassé 60% de LLS.

Orientation n°4 - Action 9.1 (Intervention de l'EPF dans la mise

strat

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
Reçu en préfecture le 19/12/2019
Affiché le 23 DEC. 2019
ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

2. Gouvernance : la Commission spécifique mise en place pour le développement des nouvelles opérations et des acquisitions, regroupant le TCO et ses communes membres, permettra d'apporter une vision consolidée des opérations et de leur impact sur le territoire. Ces éléments d'aides à la décision concernant la validation et le suivi des acquisitions, seront transmis aux membres du Conseil d'Administration de l'EPFR issus du Territoire de la Côte Ouest, une commission regroupant le TCO, les communes et l'EPFR constitueront l'organe d'encadrement des acquisitions.

▪ Concernant les terrains de réserves foncières de moyen et long terme :

Par nature, ces terrains sont non équipés. Leur mise sur le marché est conditionnée par un effort d'investissement majeur permettant d'opérer la création de valeur induite par le projet, en transformant ces fonciers de terrains à aménager (non équipés) en terrains à bâtir (foncier équipé). L'effort d'investissement primaire s'avère très onéreux et le retour sur investissement long, s'agissant notamment de sites de plusieurs dizaines d'hectares, donc destinés à être écoulés sur le long terme. Il s'agit de redéfinir les conditions de partage de ces terrains, par le biais de l'EPFR, dont l'activité est étendue à celui de banque foncière au service du Territoire par un mécanisme d'aller-retour foncier.

Temps 1 - l'aménagement : L'EPFR rachète à leur valeur de marché les fonciers stratégiques portés par les collectivités. Les collectivités s'engagent à mobiliser le produit des ventes à l'équipement des terrains de manière à opérer cette création de valeur et créer les conditions de leur remise sur le marché par leur viabilisation.

- **Temps 2 - la cession des terrains aux constructeurs** : Une fois équipés, ces terrains sont cédés aux opérateurs dans le cadre des consultations (aménageurs ou constructeurs), ou aux collectivités qui assurent elles-mêmes leur vente.

Les intérêts d'un tel mécanisme d'aller-retour foncier sont les suivants :

- ✓ Assurer les conditions de préfinancement du coût de l'équipement primaire des terrains, dans un contexte budgétaire très tendu pour les collectivités
- ✓ Assurer à l'EPFR la rotation de son stock foncier.
- ✓ Accélérer la création de valeur de ce patrimoine dormant en limitant la charge qu'il constitue pour les propriétaires
- ✓ Au plan de son financement : Mobiliser de l'emprunt et grâce à la création de valeur induite (différentiel entre le coût de rachat par l'EPFR et le montant des reventes à opérateurs) de prendre en charge les frais financiers ; Partage du bénéfice entre l'EPFR et les collectivités.

Orientation n°4 - Action 9.2 (Encadrement des modalités d'actions

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
Reçu en préfecture le 19/12/2019
Affiché le 23 DEC. 2019
ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

L'élaboration du Plan d'Action Foncière Intercommunal en lien avec les services de l'Etat, permettra d'identifier les fonciers stratégiques et de mobiliser l'ensemble des partenaires pour une intensification de la politique de maîtrise foncière. Ce PAFI tiendra compte des enjeux identifiés en phase diagnostic du PLH 3 et des orientations stratégiques validées par les élus.
Considérant le repli de l'activité foncière en lien avec l'EPFR ces 3 dernières années sur le TCO, il apparaît opportun de remobiliser eet acteur majeur au service de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal, ainsi que l'Etat.
Ce plan d'action foncier à l'échelle intercommunale devra tenir compte des enjeux identifiés en phase diagnostic du PLH 3 et des orientations stratégiques validées par les élus.

■ Conventions cadres :

- Elles cadrent, précisent les modalités de partenariat entre l'EPFR et l'intercommunalité en accueillant l'ensemble des opérations foncières que l'EPFR mènera-pourrait mener sur le territoire intercommunal. Elles permettent d'avoir une vision globale de l'action foncière envisagée, considérant les enjeux définis par le document de programmation et retranscrit dans le PLU communal en vigueur.
- L'intercommunalité, les communes, l'EPFR et l'Etat se mettent d'accord sur des espaces stratégiques prioritaires
- Ces conventions prévoient :
 - Les axes d'intervention de l'EPFR
 - Les axes de travail du PLH 3 sur le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

- La fourchette des durées de l'intervention de l'EPFR
- La liste des fonciersecteurs opérationnels identifiés dans le PAFI et validée par l'ensemble des partenaires
- Le budget de ces interventions dans le cadre du programme pluriannuel d'interventions foncières de l'EPFR (PPIF)

Orientation n°4 - Action 10.1 (Mobiliser les outils de l'urbanisme pour maîtriser les fonctions urbaines)

Envoyé en préfecture le 19/12/2019
 Reçu en préfecture le 19/12/2019
 Affiché le 23 DEC. 2019
 ID : 974-249740101-20191216-2019_109_CC_18-DE

■ **Modulation des densités en secteurs détendus ou de diversification** : afin de redynamiser le marché et permettre un ajustement des programmes dans les QPLH moins attractifs pour la diversification, les densités de logements minimum pourront être ajustées selon une marge de 40% à la hausse ou à la baisse. L'objectif est de pouvoir générer des typologies de formes urbaines plus attractives ou encore de permettre des expérimentations en termes de produits d'habitat dans les QPLH fortement concernés par un ou plusieurs QPV. Cette possibilité de doit toutefois pas compromettre les objectifs du PLH tant en terme d'équilibre territorial que de mixité sociale.

La marge d'ajustement est la suivante par typologie de secteurs, dans une limite maximum de 40%.



	QPLH Cœur d'agglomération	QPLH Rôles secondaires	QPLH Villes relais et Bourgs de proximité
Locatif et accession sociale	=	=	+20%
Locatif et accession libre/intermédiaire	+40%	+40%	-20%

Cette modulation est acquise dans les QPLH comportant les 10 secteurs QPV.

Cette modulation sera définie au cas par cas en fonction du nombre d'opérations et du contexte du QPLH, notamment au regard des objectifs à atteindre en matière d'équilibre et de mixité sociale dans les QPLH où une déprise est constatée (exemple : QPLH Trois Bassins, Le Guillaume, La Saline, Littoral - Souris Blanche).

Orientation n°5 - Action 12.1 (Observatoire de l'Habitat et

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le 23 DEC. 2019

SLO

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

Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">■ Les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation■ Mise en place de l'Observatoire<ul style="list-style-type: none">■ <u>Assignment de Externalisation de la mission d'animation et de suivi de l'observatoire à un chargé de mission Habitat du IGO</u>■ A la date d'approbation du PLH un état 0 (I zéro) des données sera réalisé■ Collecte et vérification des données au fur et à mesure de la production/amélioration de logements■ Traitements statistiques et valorisations graphiques des données, servant à l'analyse■ Tenir l'observatoire à jour : suivi de l'habitat, suivi démographique, suivi du foncier, suivi de la vacance, etc.■ Etablir des bilans annuels afin de réorienter la politique de l'habitat■ Mettre à jour les données de l'observatoire tous les ans<ul style="list-style-type: none">■ Mise à jour régulière couplée à une vérification complète de l'état de mise à jour des données, tous les ans
------------------------------	--

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction
de l'environnement, de l'aménagement

01 DEC 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Président du TCO

LR avec A.R.

Objet : demandes de modifications de l'État sur le projet de PLH arrêté par le TCO le 26 août 2019
P.J. : Annexe - Observations complémentaires

19.572

Par courrier daté du 29 août 2019, vous m'avez transmis le projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) de votre intercommunalité pour la période 2019-2024.

Dans le souci de vous aider à finaliser votre futur PLH vous trouverez ci-joint l'avis détaillé de l'État de nature à l'enrichir et à améliorer sa qualité. Les principales modifications que je vous demande d'effectuer sur ce document, conformément à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), peuvent être résumées comme suit :

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social représente plus de 22 % du parc total des résidences principales de l'intercommunalité. Pour autant, la demande en logement social reste forte, soutenue par une attractivité du TCO.

Le parc social connaît cependant des déséquilibres dans sa répartition territoriale entre les communes tout d'abord, et entre les quartiers ensuite. La plus grande priorité de ce PLH est d'agir dans le sens d'une meilleure répartition de l'offre de logements.

En ce sens, le projet de PLH contient une première action forte : la mise en place d'un Plan d'Actions Foncières Intercommunal (PAFI). Cette mise à jour s'accompagne d'initiatives très intéressantes comme la priorisation de la production de logement sur des fonciers jugés stratégiques face à l'enjeu du développement de l'offre.

Dans ce cadre, je vous invite à vous appuyer sur l'étude qui sera conduite cette année par l'Agorah sur la territorialisation des besoins en logements, contenant une phase de travail fin de connaissance des potentialités foncières et, d'autre part, à poursuivre la mise en œuvre du marché à bons de commande sur la faisabilité technique et financière des fonciers, cofinancé par le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) depuis 2016.

Cependant, le PAFI ne deviendra l'outil de la stratégie foncière du territoire que s'il est approprié par l'ensemble des communes qui composent l'intercommunalité. Dès lors, je vous encourage vivement à inscrire dans le PLH la validation par chacune des communes du PAFI, qui n'avait pas eu lieu pour la précédente version de ce plan.

Toutefois, j'attire l'attention du TCO sur l'absence de garantie de financement des opérations sur l'ensemble des fonciers listé dans le document d'orientation. Une hiérarchisation de ces fonciers dont certains, classés en zone LAU et 2AU des PLU, ont fait l'objet de réserves de l'État et sont non réalisables à ce stade, devra nécessairement être menée.

Le second outil majeur qui guidera l'orientation territoriale du développement de l'offre de logements est le tableau fixant les objectifs par quartier PLH et par produit.

Si la qualité du projet est incontestable (association et concertation d'élaboration dans une démarche participative au travers de diagnostic en témoins et de sessions de réflexions avec les habitants), l'État relève, néanmoins, une incompatibilité entre les objectifs de production territorialisés du projet PLH et les orientations du SCoT. Ainsi, il est demandé au TCO de modifier les tableaux produits en page 14 et 16 du document d'orientation. L'armature retenue pour la déclinaison des objectifs doit être affichée comme étant celle du PLH, afin de lever l'incompatibilité du projet avec le SCoT en raison de reclassement de certains quartiers à des niveaux d'armature urbaine différents de ceux fixés par le SCoT et la répartition appliquée dans le scénario, non compatible avec celle du SCoT, ne peut apparaître.

Il est rappelé que le développement qualitatif de l'offre de logements doit prendre place en priorité en densification des espaces urbains ou dans les zones d'aménagement existantes. Par ailleurs, les logements sociaux positionnés à proximité des quartiers de la politique de la ville doivent faire l'objet d'un examen précis. Enfin, les opérations de logements sociaux envisagées dans les territoires ruraux habités du Schéma d'Aménagement Régional doivent uniquement permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants du site à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou liées à des situations de décohabitation de familles résidant sur place. S'agissant de l'aménagement stratégique du secteur Cambaie, l'offre nouvelle de logements devra être réévaluée en cohérence avec la programmation envisagée par le GIP Ecocité à l'échéance du PLH.

L'action prévue par le TCO sur la minoration foncière est très pertinente et doit également être envisagée sous l'angle d'un soutien fort au développement du logement intermédiaire, qui contribuera à réintroduire de la mixité dans les quartiers à forte dominante sociale. L'élargissement de la contribution au FRAFU de l'EPCI vers le produit PLS (Prêt Locatif Social) irait aussi dans ce sens.

En outre, l'objectif d'intensification de la lutte contre l'habitat indigne traduit le renforcement de l'engagement du TCO, territoire qui fut le premier à se doter d'un plan intercommunal d'actions en la matière dès 2013, de nature à améliorer le parc privé. Les actions envisagées pour lutter contre la vacance sont à souligner puisque l'EPCI connaît ce phénomène, même s'il reste moindre que sur les autres territoires. Néanmoins, eu égard à la tension observée sur le parc de logements locatifs sociaux dans l'ouest, il conviendra de s'approprier en temps utile les conclusions de l'étude en cours sur les logements privés vacants en visant l'objectif de leur remise sur le marché locatif. De ce point de vue, les actions et financement à venir dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie pauvreté à la Réunion dans ce territoire en tension, avec notamment l'ambition d'aider des propriétaires à réaliser des travaux, pourraient constituer un effet levier d'importance.

Les actions réalisées dans le cadre de ce PLH s'inscriront dans une observation plus large, conduite dans le cadre de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) et du PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) qu'il convient de faire aboutir dans la même temporalité que le PLH.

Pour répondre à l'important travail de pilotage, de mise en œuvre et de suivi, il apparaît essentiel de renforcer les moyens humains en charge des thématiques du PLH, de la gestion de la demande de logement social et des attributions au travers de la Convention Intercommunale d'Attributions et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de Logement Social ainsi que du PILHI. Pour ce dernier, l'État apporte un financement au titre de la ligne budgétaire unique.

Au regard de l'article L.302-2 du CCH susvisé, il appartient au TCO de délibérer sur les demandes de modifications demandées ci-dessus.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans l'analyse des observations annexées à ce courrier, dans le souci de vous aider à enrichir votre document. Elles pourront à votre demande être complétées par d'autres données en notre possession.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
la sous-préfète chargée de mission
cohésion sociale et jeunesse,
secrétaire générale adjointe

Isabelle REBATTU

Copie :

- DEAL/SHLS/UPPH
- DJSCS
- Sous-Préfecture de Saint-Paul

Observations relatives au projet PLH 2019-2024 du TCO

I. LE DIAGNOSTIC

Les caractéristiques socio-économiques (caractérisation population, revenus des ménages) et dynamiques démographiques (évolution, desserrement des ménages, mouvements migratoires) sont correctement analysées par commune et par quartier à partir des chiffres de 2014. Toutefois, le diagnostic n'énonce pas si ces tendances observées vont se maintenir sur la période de mise en œuvre PLH 2019-2024.

L'analyse du diagnostic est menée suivant les items de l'article R.302-1-1 du CCH.

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

1- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant

Le TCO a analysé l'offre résidentielle dans son territoire en page 24 à 33.

Toutefois, les données présentées auraient mérité d'être actualisées. En effet, les derniers chiffres relatifs aux résidences principales, issus de l'étude menée par l'INSEE et publiée en 2016 sont disponibles.

Un ralentissement de la croissance démographique est observé dans certains quartiers (*cf : page 15*) mais les causes ne sont pas explicitées. Il conviendrait donc de les analyser afin de proposer des actions spécifiques.

Quant à l'analyse de l'offre locative sociale, celle-ci aurait pu être complétée par l'état des programmations pluriannuelles de logements sociaux sur le territoire du TCO, qui constituera une nouvelle offre à court et moyen terme.

S'agissant de l'état du parc de logements existant, peu de détails sont présents dans le diagnostic et l'évaluation fine des besoins en matière de lutte contre l'indignité est reprise à partir des données du PILHI du TCO. L'action de l'ARS en matière de lutte contre l'habitat indigne pourrait également enrichir cet état du parc.

La vacance est abordée en pages 33 à 35. Si elle reste faible (7,4%), il conviendra, néanmoins, d'en analyser les causes afin de bâtir un plan d'actions destiné à reconquérir des logements vacants dans un territoire en tension.

Il est relevé le manque, au document, des portraits de quartiers avec une description des projets en cours tels que ZAC, RHI, QPV et projets ANRU ainsi que les retours sur les modes de fonctionnement et dysfonctionnement déjà recensés. Les données sur les quartiers donnent une photographie instantanée alors que les projets récents marquent déjà leur évolution.

Il peut être regretté, également, l'absence d'éléments portant sur les opérations immobilières réalisées via les dispositifs de défiscalisation de ces dernières années. Il serait intéressant de disposer de données complètes sur ces opérations, notamment sur le nombre, les typologies, l'évolution des prix à l'achat et à la revente une fois la période de défiscalisation achevée, le profil

des acheteurs de ces produits à la revente par exemple. Un scénario d'évolution en matière de fonction des nouveaux dispositifs aurait pu également être exposé.

En outre, les données issues de l'observatoire des loyers privés pour l'année 2017 auraient pu permettre d'alimenter ce diagnostic.

Enfin, il peut être regretté que les enjeux liés aux transports et déplacements, à la proximité des services urbains et à l'incidence des projets au regard des coûts d'extensions des réseaux ne soient pas pris en compte.

2- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés

Cette analyse est présente en pages 36 à 48 du document au travers essentiellement de l'étude du marché au regard des besoins des ménages et du nombre de demandeurs disposant d'un numéro unique. Il apparaît bien que le marché locatif privé reste inaccessible pour une large partie des ménages et que le marché locatif social permet de répondre à la majorité des ménages. Pour autant, l'analyse de la demande n'est pas suffisamment aboutie à partir du constat des fragilités socio-économiques. Il est indiqué que les phénomènes de vieillissement, décohabitation et de séparation induisent un besoin accru de logements sans que ce besoin soit quantifié ou qualifié sur la période du PLH ni même au-delà, les programmations et autorisations de logements sur la deuxième période du PLH étant susceptibles de se concrétiser sur le PLH suivant. L'accession sociale doit être accentuée pour faciliter les parcours résidentiels. Un état des lieux des logements sociaux proposés à la vente aurait pu être précisé.

S'agissant des données relatives au volume de la demande, celles-ci méritent d'être actualisées. En effet, le SNE compte 8 854 demandes actives enregistrées 31/05/2019 dans le territoire du TCO dont 46 % dans la commune de Saint-Paul.

Par ailleurs, la tension dans le parc locatif social de l'EPCI est particulièrement élevée. Plusieurs indicateurs permettent de le mesurer dont le taux de vacance ainsi que le taux de mobilité. La vacance de plus de trois mois, encore appelée vacance structurelle, est de 0,5 % soit le même taux qu'à l'échelle départementale. Elle constitue le reflet de la situation très tendue du marché et la difficulté d'accéder à un logement.

Le taux de mobilité traduit la fluidité du marché du logement. Le territoire du TCO présente le taux le plus faible de mobilité parmi les EPCI, signe d'un marché tendu. Par ailleurs, cette tension peut être également mesurée au travers de la réponse aux besoins en logements locatifs sociaux.

Ce taux est supérieur à 4 dans le territoire Ouest soit une attribution pour quatre demandes.

L'actualisation du diagnostic pourra être menée en s'appuyant sur les données du SNE.

L'analyse des besoins des publics spécifiques (personnes âgées et/ou en situation de handicap, jeunes, ménages défavorisés) est présentée en pages 72 à 76, il en est de même pour les placés d'hébergement.

S'agissant des besoins des jeunes et des étudiants, cette analyse ne tient pas compte des évolutions démographiques prévisibles. Ceux-ci se définissent à partir des besoins exprimés dans le SNE. Des investigations au niveau des structures existantes auraient pu permettre de compléter ces données et le nombre de dossiers en attente pourrait être donné à titre indicatif pour affiner les besoins. De ce point de vue, la pression sur le FJT du Port où le taux d'occupation avoisine les 100 % et pour lequel il existe une liste d'attente, appelle des réponses urgentes.

L'analyse des besoins répertoriés dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées n'est pas réalisée. Ce dernier souligne l'importance de respecter des surfaces maximales pour la mise en œuvre de la production de petits logements, permettant ainsi des loyers de sortie accessibles au public les plus fragiles.

Concernant le logement et l'hébergement des personnes âgées et/ou handicapées, il est indiqué que l'offre en BHPAD sur le TCO est insuffisante au regard des besoins réels. Ceux-ci ne sont pas précisés et pourraient être estimés à partir des demandes formulées auprès des établissements. L'augmentation du nombre de personnes âgées d'ici 2040 sur le département est soulignée dans le rapport, sans qu'une estimation quantitative ne soit faite. Il est indiqué que les RPA en cours de projet sur le territoire permettront d'élargir l'offre. Toutefois, ces projets visant également un public éligible au LLTS, il est crucial d'attirer l'attention des acteurs sur la stratégie de peuplement à mettre en place.

Il est à noter que l'étude portant sur les Besoins en logements à l'horizon 2035 réalisée et publiée par l'INSEE en octobre 2018 aurait pu constituer une source de données importante notamment sur cet aspect du vieillissement de la population qui devrait connaître une évolution marquée sur le territoire ouest en particulier indépendamment du pas de temps considéré au regard des six années du PLH.

Pour terminer, il est rappelé que le financement des RPA relevant du LLTS, LLS ou PLS, les logements sont comptabilisés dans le décompte SRU. Ainsi, ils sont à ce titre, pris en compte dans les objectifs d'attributions. Destinées actuellement à un public spécifique, ces résidences peuvent être occupées par d'autres familles éligibles et il est essentiel de ne pas perdre de vue l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle souhaité au départ.

3- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences

Cette analyse est présentée en pages 77 à 79 uniquement sous le prisme de la fragilité des quartiers. Cette présentation pourrait être complétée par un bilan sur l'état d'avancement des différents projets d'aménagements (Écocité, ZAC, RHI...) et projets ANRU et des dysfonctionnements liés. En particulier les études réalisées dans le cadre des nouveaux projets ANRU et quartiers QPV pourraient venir alimenter ce diagnostic.

4- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements

Les données de l'observatoire des transactions immobilières sont reprises ainsi que les données de l'observatoire des loyers privés. Il est évoqué un effondrement de la maîtrise foncière au travers de

l'action de l'EPFR. L'analyse des marchés fonciers et de l'offre foncière publique et privée insuffisante telle que prévue au CCH n'est pas ici réalisée.

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

1- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre

2- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement .

L'évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre par le précédent programme local de l'habitat indique principalement que les objectifs quantitatifs sont respectés pour les logements locatifs sociaux, mais leur répartition sur leur territoire s'est faite en fonction des opportunités.

Il en ressort que les quartiers déjà bien dotés en logements sociaux ont continué à en accueillir. Les effets et dysfonctionnements liés à ce déséquilibre ne sont pas détaillés au rapport de diagnostic.

Concernant l'offre privée, les objectifs quantitatifs sont globalement évoqués par le biais du rythme des constructions observées sur le territoire.

Les conséquences en matière d'habitat, les perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du schéma de cohérence territoriale du TCO sont évoquées dans le rapport de diagnostic mais insuffisamment détaillées par quartier.

II. LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

L'article R 302 1-2 du CCH indique que le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat.

L'analyse détaillée est réalisée ci-après selon les items du R.302-3 du CCH.

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat

◆ **L'orientation 1 vise à « placer l'humain au cœur du projet ».**

Cette orientation s'articule autour de l'amélioration du cadre de vie des habitants, l'accompagnement des politiques d'aménagement et d'équipement.

Cette ambition de placer l'humain au cœur du projet traduit le souhait de l'EPCI d'associer les habitants à la définition de la politique de l'habitat de demain et vise la prise en compte des exigences sociales liées aux besoins de la population.

Objectif 1 : améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

Les enjeux liés aux transports et déplacements, à la proximité des services urbains, et à l'incidence des projets au regard des coûts d'extensions des réseaux constituent des principes préalables indispensables aux opérations identifiées par le PLH. En compatibilité avec l'orientation 6 du SCoT, les développements urbains envisagés par le PLH ne peuvent s'envisager qu'à la condition du respect des trois conditions cumulatives suivantes : condition d'accessibilité (une localisation au plus près des lieux d'échange, des réseaux de transports publics existants ou projetés, eux-mêmes définis par l'orientation 14), condition de proximité des services urbains, et condition d'opportunité au regard des coûts de réseaux et de la protection des espaces naturels et agricoles.

Afin de garantir ces objectifs, l'écriture actuellement proposée : « le PLH se fera l'écho de ces principes » devrait être renforcée, et le respect de principes rappelé en condition préalable à l'aménagement des fonciers identifiés dans le cadre de l'orientation 14 du PLH.

Le TCO pose les conditions des réponses à apporter afin de répondre aux besoins des demandeurs, c'est-à-dire des loyers abordables notamment sur les petites typologies, qualité et fonctionnalité. Il s'inscrit, ainsi, dans la réflexion du PDALHPD qui a abouti à une recommandation partagée aujourd'hui avec l'ensemble des opérateurs de logements sociaux à savoir l'intégration dans chaque nouvelle opération de 30 % de petits logements de petite typologie (T1-T2) pour un loyer maximal de 370€ charges comprises.

L'État note avec satisfaction que l'EPCI a pour objectif de favoriser « l'accès et le maintien dans le logement des publics prioritaires » en mettant en place des actions destinées à le garantir. Le plan d'actions, de ce point de vue, devrait apporter la traduction opérationnelle de cet engagement.

Objectif 6 : développer l'offre privée au Port

La commune du Port présente un taux de logements sociaux important. En effet, elle dispose de plus de 58 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 (source : inventaire SRU au 01/01/2018). Par ailleurs, l'Insee a constaté une perte de population des dernières années.

Ainsi, la production libre, le logement intermédiaire avec le PLS ou l'accèsion aidée via le PLSA devraient contribuer à apporter davantage de mixité sociale et de faire diminuer la part du locatif social conformément aux orientations du SCoT.

De ce fait, l'État ne peut que souscrire à la volonté du TCO de limiter la programmation d'offre nouvelle en locatif social dans la commune.

Pour rappel, un tableau récapitulatif des objectifs du PLH par quartiers et par types de logement, et les estimations de réalisation de ces objectifs à mi-parcours (2022) et échéance du PLH (2025) est en cours de production par l'AGORAH dans le cadre d'une étude portant sur la territorialisation des besoins en logements.

♦ **L'orientation 3 vise à rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers.**

Elle est déclinée en plusieurs objectifs.

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

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

Le parc locatif social du TCO compte 14 469 logements au 01/01/2018 (RPLS 2018).

La croissance du parc locatif social réunionnais reste vigoureuse, avec une évolution de + 4,7 % sur un an, contre 1,8 % pour la France entière. 2 938 nouveaux logements ont été mis en service durant l'année 2017. Les livraisons ont été les plus nombreuses dans la région Ouest avec 1 320 logements supplémentaires. Le parc a connu une croissance de 9% en 2017 soit plus du double de celle affichée à l'échelle départementale. Les livraisons y ont représenté près de 45% de la production de l'année 2017.

Par ailleurs, s'il est vrai que le prix des loyers reste moins cher sur l'Ouest et l'Est avec respectivement 5,83€/m² et 5,82€/m² (à l'échelle département, il est 5,91€/m²), il n'en est pas moins vrai que c'est dans l'Ouest qu'il a le plus fortement augmenté soit + 1,3 % en un an (RPLS 2018).

En outre, 54% du parc locatif social dans le TCO relèvent d'un financement en LLS tandis que 37 % d'un financement LLTS, soit le taux le plus élevé du département, qui traduit un territoire fortement marqué par la précarité. Le logement intermédiaire, PLS, ne représente que 4%, signe que la mixité sociale reste encore à engager dans ce territoire. Ainsi, la volonté d'inscrire le PLS comme produit de diversification sociale dans les quartiers fortement dotés en logements locatifs sociaux à l'intérieur ou en limite de QPV constitue un engagement notable.

S'agissant des petites typologies, la demande émanant de personnes seules ou de ménages composés de deux personnes représente 62 % de l'ensemble. Il a été constaté une forte demande sur ces petits logements sur tout le département alors que le TCO est au 1^{er} janvier 2018 l'un des deux territoires les plus en tension avec une attribution pour près de quatre demandes comme sur la CIVIS. En effet, seules 500 attributions ont été prononcées sur l'année 2018 en faveur de ces deux types de demandeurs.

Les demandes actives dans le SNE sur le territoire montrent que 44 % des ménages sont éligibles au LLTS au regard des revenus déclarés en totale cohérence avec les pourcentages annoncés en page 19 du document.

Compte tenu des besoins, le TCO a arrêté un objectif de 47 % de logements sociaux à produire sur les six années du PLH soit 5 050 logements dont la moitié en LLTS, 35 % en LLS et 15 % en PLS.

Toutefois, en page 20, il a été noté une incohérence de données entre le nombre de résidences principales issu de l'inventaire SRU au 01/01/2017 (soit 78 351 RP) et le tableau suivant qui fait part de 75 396 résidences alors que le nombre de logements sociaux est identique.

Néanmoins, ces données méritent d'être actualisées. Le nombre de logements issus de l'inventaire SRU au 01/01/2018 et notifié à chaque commune est disponible.

Enfin, le document d'orientation ne comporte pas d'informations suffisantes relatives au projet NPNRU du Port. Il est indiqué en page 20 un « potentiel de démolition de 480 logements locatifs sociaux et qui ne seraient pas reconstitués sur la commune ».

Il serait intéressant de préciser que le projet NPNRU du Port intervient de manière importante sur l'habitat existant par le biais de la démolition (460 logements dont 144 individuels), de la réhabilitation et de la résidentialisation de locatif social (respectivement 549 et 663 logements).

Le NPNRU a également pour ambition de diversifier l'habitat en rééquilibrant la part du parc social conformément aux objectifs du PLH. Cette diversification se déclinera en vente de logements en acquisition-amélioration (122), en reconstitution de l'offre en logements en accession aidée (LES, PTZ, PSLA pour 62 unités) et en offre de parcelles libres (229). En collectif, il est prévu 50 PLS et 45 logements libres sur le quartier.

Au final, le NPNRU permettra de faire passer la part du parc social de 72 % à 52 % conformément aux objectifs de ce PLH.

Par ailleurs, « un volume de 573 logements locatifs sociaux restant à réaliser dans le cadre des opérations RHI dans le TCO dont 477 non financés » est identifié dans le nombre de résidences principales potentiel à la fin de mise en œuvre du PLH.

Cependant, il convient d'être prudent avec ces opérations dont la visibilité reste incertaine, sachant que des opérations initiées depuis plus de 10 années sont toujours en cours.

Objectif 9 : équilibrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire

La répartition par produits de la nouvelle offre sociale est de nature à porter, théoriquement, à plus de 25% le pourcentage de logements locatifs sociaux dans le territoire ouest à la fin de mise en œuvre de ce PLH et également à la fin de la période triennale SRU 2022-2025 malgré les 480 démolitions programmées dans le cadre du NPNRU (cf : *supra*).

Toutefois, il convient de prendre en considération l'écart de 2 ans minimum constaté entre la programmation d'une opération et sa livraison. Par ailleurs, ce pourcentage devrait cacher des disparités importantes entre communes.

Il est rappelé que des objectifs qualitatifs doublés d'objectifs quantitatifs ont été notifiés aux communes déficitaires pour la période triennale 2017-2019 c'est-à-dire 30 % minimum de LLTS et un pourcentage maximal de 20 % de PLS lorsque le taux SRU est supérieur à 10 % (30 % dans le cas contraire).

Ainsi, la répartition des produits locatifs sociaux que présente le PLH du TCO, obéit aux objectifs de rattrapage fixé par les textes pour les communes de Saint-Paul et Saint-Jeu alors que les

communes du Port et La Possession satisfont déjà à leurs obligations en matière de mixité sociale, tandis que Trois-Bassins bénéficie d'une exemption pour la période triennale en cours c'est-à-dire 2017-2019.

Toutefois, faire porter plus de 53 % de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux à la commune de La Possession peut sembler relativement important alors que le territoire a connu ces dernières années un fort développement de cette offre. Il semblerait plus opportun que cette offre nouvelle trouve davantage place dans les communes déficitaires en l'occurrence Saint-Paul et Saint-Leu dans une logique de rééquilibrage en faveur du développement de davantage de mixité sociale.

Au 31/12/2018, 8 413 demandes étaient comptabilisées dans le SNE dont près de 44 % dans la commune de Saint-Paul contre 22 % pour La Possession. Cependant, Le Port compte toujours une demande forte soit près de 20 % du total exprimés dans le territoire ouest.

L'intention d'inclure du PLS, produit social tendant vers l'intermédiaire, est de nature à permettre un rééquilibrage social de ces quartiers. Il faudra veiller, néanmoins, à ne pas laisser de côté le PSLA qui doit trouver toute sa place dans cette stratégie de diversification des produits devant aboutir à davantage de mixité sociale.

Objectif 10 : maintenir le développement d'une offre en accession aidée

Le TCO a identifié la difficulté pour les ménages, dont les revenus les situent dans les 4^e à 6^e décile, à se loger faute de produits et prix adaptés, alors qu'ils restent éligibles au PTZ et PSLA. Il affirme son souhait de maintenir une production en accession sociale, alternative à la diversification sociale sur le territoire ouest.

Ainsi, l'EPCI se fixe un objectif de 1 430 logements en accession aidée, ce qui paraît extrêmement ambitieux. La vente des logements du parc social pourrait constituer une partie de réponse aux besoins d'accès à un logement, exprimés par la population.

En outre, l'évolution annoncée de l'aide au logement dans le cadre de l'accession devrait contribuer à l'atteinte de cet objectif.

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

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

Les diagnostics relatifs aux évolutions démographiques que le projet de PLH indique, sont annoncés par l'étude Besoins en Logements à l'horizon 2015, réalisée par l'INSEE, qui pointe le rôle majeur du vieillissement de la population dans la croissance du nombre de ménages en, particulier dans le territoire du TCO.

Ainsi, le nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans devrait progresser au sein de cet EPCI beaucoup plus fortement que dans les autres. Inversement, le nombre de ménages de moins de 35 ans augmenterait plus faiblement qu'à l'échelle du département. Les ménages plus âgés étant plus petits, la taille des ménages diminuerait davantage qu'ailleurs dans l'île.

Par ailleurs, près de 6 000 personnes ou familles ne disposent pas de leur propre logement sur le TCO et 4 800 louent un logement trop cher au regard de leurs ressources tandis que 600 occupent un logement de mauvaise qualité et autant vivent dans un logement au surpeuplement accentué.

Par conséquent, l'identification par l'intercommunalité de ménages prioritaires en sus de ceux prévus par les textes (à savoir les ménages reconnus DALO par la commission de médiation, les ménages relevant du PDALHPD ainsi que les ménages issus de l'article L.441.1 du CCH), de ménages pour lesquels la réponse logement est difficile, en l'occurrence les personnes célibataires ou ménages sans enfant et les personnes âgées, constitue un engagement fort de la collectivité. En effet, parmi les 8 413 demandes de logements actives dans le territoire au 31/12/2018, 62 % émanent de personnes seules ou de ménages de deux personnes.

Ainsi, la nécessité de favoriser le développement des logements de petite typologies dans le parc social telle qu'affirmée en page 25 du document contribue à apporter les réponses adaptées aux besoins identifiés dans le territoire par l'ensemble des acteurs.

Toutefois, au sein de la commune du Port pour laquelle une production de plus grands logements (T4 et +) semble nécessaire, il s'agira de veiller à l'adéquation entre les loyers et les revenus dont disposent les demandeurs de ces plus grandes typologies. En effet, 47 % des demandeurs disposent de moins de 1 000€ de revenus mensuels.

En outre, les demandes actives enregistrées dans le SNE au 31/12/2018 indiquent que 76 % des demandeurs sont soit des personnes seules soit des ménages de 2 ou 3 personnes. Les ménages de six personnes et plus ne représentent que 5 % de la demande exprimée, soit 85 demandes. Comparativement, le plus grand nombre de demandes issues de ménages les plus grands se trouve à Saint-Paul (100 demandes actives) et représentent 2,6 % du total enregistré dans cette commune.

Pour finir, 44 % des demandeurs souhaitent un logement de petite typologie, T1/T2 alors que 28,6 % ont indiqué vouloir obtenir un T4 ou plus et que le T3 est demandé à 457 reprises.

S'agissant de l'orientation 1 de la CIA, signée en février dernier, il est rappelé que l'arrêté en date du 13/06/2019 fixe le seuil des ressources des demandeurs de logement social du premier quartile au sein de l'EPCI à 6 216€ annuels soit un montant quasi identique à celui de la CINOR mais supérieur à ceux des trois autres intercommunalités. Ainsi, les revenus du premier quartile correspondent à 518€ par mois et non plus à 488€ comme indiqué en page 26 du document.

De fait, 46% des demandeurs disposent de moins de 1 000€ par mois et sont éligibles au LLTS. Si l'EPCI souhaite une « production de LTTS à loyer minoré », il ne précise pas en quoi consistera la minoration de ces loyers et les dispositifs à mettre en place pour y parvenir.

Il est, toutefois, dommage que le projet de maison-relais dans la commune de Trois-Bassins ne soit pas évoqué.

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

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

La CIA du TCO a fait l'objet d'un arrêté portant agrément de la convention et d'un arrêté portant approbation des orientations valant document cadre en septembre 2018. Il a donné lieu au lancement de sa signature par l'ensemble des acteurs en février 2019.

La loi Égalité et citoyenneté renforce et apporte des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux. Elle pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25% des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Ainsi, l'attention particulière que le TCO compte apporter à la localisation du développement de l'offre nouvelle en limite et dans les QPV est la condition sine qua non pour la mise en œuvre de la CIA.

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

cf : les observations relatives aux objectifs 5 ; 17

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi N°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

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

Le TCO est l'un des premiers territoires à avoir inscrit dans ses priorités la lutte contre l'habitat indigne avec la mise en place de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) en 2012, de façon expérimentale, avec la signature d'une convention cadre 2013-2016, renouvelée pour 2016-2019.

Le suivi du phénomène de l'habitat indigne doit s'inscrire dans le cadre des travaux de l'observatoire départemental piloté par l'AGORAH.

Des outils sont mentionnés en page 9 du document. Ainsi, les Opérations GRoupées d'Amélioration Légère (OGRAL) et de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) doivent continuer à être mises en œuvre là où les besoins le justifient. Elles trouveront toute leur place aux côtés des opérations RHI restant à mener.

Objectif 3 : s'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

Il est noté avec intérêt que le TCO va s'engager en faveur de la réhabilitation du parc social. Des objectifs chiffrés couplés à un engagement financier sont attendus notamment en QPV où les effets du vieillissement du parc commencent à se faire jour. Ainsi, les 200 réhabilitations annuelles annoncées en page 10 constituent un engagement qu'il convient de noter.

Sur le périmètre du projet NPNRU, il est prévu la réhabilitation à première phase traitera 4 opérations pour 295 logements. Elle se compose du programme relatif au patrimoine SIDR : Port 212 (27 lgts), Anatole France (72 lgts), Port 16 (28 lgts), Port 209 (168 lgts)

Il prévoit également la résidentialisation des opérations suivantes :

- patrimoine SIDR : Port 212, Port 209, Anatole France, Émile Zola, Port 16,
- patrimoine SHLMR : Hibiscus

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

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

S'agissant du vieillissement de la population, le TCO sera le territoire qui sera davantage confrontée à cette problématique dans les années à venir. Cet enjeu majeur nécessite des réponses adaptées.

De ce point de vue, les orientations telles que décrites en page 26 du document devront trouver une traduction concrètes dans les actions à mettre en œuvre au cours de six années du PLH.

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants

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

La question des ressources est essentielle pour ces types de demandeurs afin d'accéder à un logement. S'agissant des étudiants et apprentis, le taux de remplissage du FJT du Port démontre le besoin important sur ce territoire. Certes, le parc social a vocation à accueillir les jeunes et étudiants mais la reconquête de la vacance du parc privé estimé à 7 % dans le TCO devrait constituer une réponse supplémentaire. Les réponses diversifiées annoncées en page 26 telles que l'intermédiation locative, la sous-location dans le parc social ou la location intergénérationnelle peuvent également contribuer à élargir le panel de réponses afin de couvrir les besoins identifiés.

De ce point de vue, les réponses sont assez novatrices et l'État encourage l'intercommunalité à produire des logements de petites typologies conformément à la recommandation du PDALHPD 2016-2021 (cf : supra).

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale

- ◆ L'orientation 2 tend à « rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027 ».

Le SCoT du TCO a été approuvé le 21 décembre 2016. Le TCO rappelle les objectifs de production de logements déterminés dans le document d'orientation et d'objectifs de son SCoT soit 18 000 logements sur la période de 10 ans.

Objectif 4 : maîtriser le développement de l'offre nouvelle

Selon les estimations effectuées par l'INSEE dans son étude portant sur les besoins en logements à l'horizon 2035, « En 2035, 98 900 ménages vivraient au TCO si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se maintenaient. Toutefois, leur nombre augmenterait moins vite qu'à l'échelle du département alors que la population croîtrait deux fois moins rapidement » (source : *Les besoins en logements à la Réunion à l'horizon 2035, Insee, 2018*).

La dynamique démographique serait divisée ainsi par deux par rapport à la période 1990-2013 (+1,5% par an). A l'échelle du TCO, l'hypothèse de croissance retenue par l'INSEE prévoit une progression de 0,4 % sur la période 2013-2035 de la population. C'est dans ce territoire que le nombre d'habitants progresserait le moins.

L'orientation 13 du SCoT portant sur les politiques du logement vise la production de 1 800 logements par an mais ce chiffre ne tient pas compte de la reconstitution de l'offre suite à des démolitions que ce soit dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne via ses dispositifs spécifiques (RHI, RHS) ou de programme de renouvellement urbain.

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

L'armature urbaine du PLH est définie par son orientation 5 qui sert de base d'identification des développements urbains visant à accueillir les populations pour les prochaines années.

Cet objectif est en cohérence avec les estimations réalisées par l'INSEE dans le cadre de l'étude *Besoins en Logements à l'horizon 2035*, publiée en octobre 2018. En effet, celle-ci indique que 1 810 logements nouveaux seraient à construire pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population selon le scénario central retenu.

Cette répartition territoriale est calquée sur une armature urbaine inspirée de celle du SCoT (p.14). Cette présentation porte à confusion sur la notion d'armature urbaine au sens du PLH et celle définie par le SCoT. Il convient d'en revoir la présentation pour éviter toute difficulté de mise en œuvre de la déclinaison des principes du SCoT. Ainsi, le PLH n'a pas vocation à reclasser dans le pôle de rang supérieur certains quartiers comme Le Guillaume, Ravine-à-Malheur, Centre-Etang-Les Colimaçons, La Chaloupe, Le Plate ou La Saline, et doit conserver une identification spécifique des TRH afin de ne pas induire d'incompatibilité avec le SCoT.

D'autre part, au sein de cette armature, le PLH fixe pour chaque secteur un pourcentage maximum de logements soit :

- cœur d'agglomération : 45 %
- pôle secondaire : 24 %
- ville relais : 27 %
- bourg de proximité et TRH : 5 %

Cette « répartition appliquée dans le scénario », affichée dans le tableau page 16 est à retirer, car elle n'est pas compatible avec celle du SCoT.

Il a bien été noté que le projet précise en page 13 que « la correspondance entre les polarités du SCoT et les quartiers PLH n'est pas parfaite », et ce propos est illustré par la cartographie en page 15. Ce faisant, certains quartiers PLH sont reclassés à des niveaux de polarités au sein de l'armature urbaine différents de ceux fixés par le SCoT.

Le TCO est cependant invité à apporter des précisions à l'armature territorialisée de ses objectifs. En effet, cette armature permet d'obtenir une fongibilité des objectifs de production entre quartiers. Ainsi, il conviendra de préciser qu'il s'agit, en page 14 du document, d'une armature PLH et non d'une « armature SCoT retenue pour le scénario » au regard des observations apportées par l'EPCI en page 13.

L'État sera vigilant notamment sur les secteurs du Guillaume, de La Saline, Le Plate, La Chaloupe et Centre-Étang-Les Colimaçons, à la desserte perfectible et dans lesquels la disponibilité de foncier ne doit pas constituer la seule opportunité de construction de logements sociaux, où encore dans les Territoires Ruraux Habités (TRH) définis au SCoT qui appellent des réponses spécifiques. Il est également rappelé que les opérations de logements sociaux envisagées dans les TRH doivent uniquement permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants du site à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou liées à des situations de décohabitation de familles résidant sur place. Il est noté que le PLH a inscrit ce principe dans son projet en page 17.

L'offre nouvelle de logements doit prendre place en priorité en densification des espaces urbains, en dents creuses notamment, ou dans les zones d'aménagement existantes. Les logements sociaux devront être positionnés hors des quartiers de la politique de la ville et limités dans les quartiers qui en sont déjà fortement dotés sauf si les catégories de logements proposés sont vecteurs de mixité sociale (logement intermédiaire, libre, accession).

Dans tous ces cas, l'État pourra ne pas intervenir en financement d'opérations qui ne respecteraient pas ces principes.

Par ailleurs, il est constaté que le TCO inscrit la déclinaison de ces objectifs de production par quartiers dans une fourchette minimale et maximale, ce qui devrait permettre de ne bouleverser les équilibres locaux.

De ce point vue, la volonté de voir se développer une offre locative sociale à hauteur de 40 LLS et une offre en accession sociale à hauteur de 20 logements sur le littoral de la commune de Trois-Bassins dans le quartier PLH Littoral/Souris Blanche (tableau de répartition des objectifs en page 16) dépendra des résultats de l'étude en cours lancée par le TCO portant « Schéma d'aménagement du littoral de Trois-Bassins ».

De plus, s'agissant de l'aménagement stratégique du secteur Cambaie à SAINT PAUL, l'offre nouvelle de logements devra être réévaluée en cohérence avec la programmation envisagée par le GIP Ecocité à l'échéance du PLH3. Cette cohérence devra également être apportée dans le tableau des opérations prioritaires identifiées au sein de l'objectif 14 du PLH.

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

La commune de Trois-Bassins se voit assigner un objectif de production de 400 logements dont 100 à 200 sur son littoral, incluant 60 logements aidés (cf : supra).

Or, le SNE dénombre 157 demandes de logement social actives au 31/12/2018 alors que son taux de mixité sociale est de 6,17 % au 01/01/2018 au titre de l'inventaire 2018.

Même si, sur la période triennale 2017-2019, la commune a bénéficié d'une exemption, l'exonérant par conséquent de tout objectif de rattrapage, elle doit, toutefois, répondre aux besoins du territoire.

◆ **L'orientation 4 vise à mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie habitat de l'Ouest.**

Elle se décline dans 4 objectifs.

Objectif 13 : prioriser la mobilisation des fonciers stratégiques pour des objectifs de diversification de la production de l'Ouest

Le foncier constitue la clé de voûte d'une opération de logements. La constitution d'un stock de foncier important devrait permettre une vision à long terme sur la politique du logement d'un EPCI.

La volonté du TCO de se doter d'une stratégie foncière intercommunale basée sur l'identification du foncier opérationnel immédiatement disponible et la limitation du développement de programmes en secteur diffus non maîtrisée devrait permettre de fixer un cadre d'intervention prioritaire de manière à alimenter les objectifs de production du PLH. Dans ce cadre, le TCO devra veiller à s'assurer que les acquisitions foncières correspondent à des secteurs de développement urbain compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT, et n'entraînant pas un étalement urbain évitable.

La cartographie présentée en page 31 identifie le nombre de logements projetés après priorisation de ce foncier par quartier PLH. L'observatoire du foncier que le TCO devra mettre en place pourra s'emparer utilement de ce travail hautement important qui a été effectué dans un souci de veille.

Par ailleurs, la hiérarchisation des secteurs d'intervention couplée à la consommation à court terme des fonciers déjà maîtrisés sont de nature à permettre une sortie plus rapide des opérations. Ainsi, les objectifs de production seront déclinés dans les quartiers PLH suivant leur caractérisation. Dans les quartiers déficitaires, les fonciers seront mobilisés de façon prioritaire tout en prenant soin de diversifier l'offre de logement social. Cet affichage au PLH des fonciers mobilisables prioritairement ne doit pas dispenser les collectivités d'une évolution de leur PLU apportant le cas échéant les éléments de démonstration des besoins de logements, et justifiant la compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT. Cette mention devrait être ajoutée pour éviter toute ambiguïté d'interprétation dans le rapport de compatibilité des PLU avec le PLH.

Ainsi, la liste des fonciers identifiés produite en pages 37 à 39 ne saurait constituer la liste des opérations à réaliser « impérativement dans le cadre du PLH 3 » comme annoncé en page 39. Certes, ces fonciers pourront être étudiés de manière prioritaire, mais il n'est pas certain qu'ils puissent tous accueillir des opérations de logements. Il est rappelé que certaines opérations ont déjà fait l'objet de réserves spécifiques de l'État et considérées comme non réalisables à ce stade, notamment l'extension du littoral sud de Trois-Bassins prévue pour accueillir 147 logements alors que la commune dispose d'autres zones U et 1AU non urbanisées ou insuffisamment denses pouvant accueillir la production nouvelle.

En outre, cette liste intègre également des fonciers classés en zone 2AU qui de fait, ne pourront devenir prioritaires au détriment d'autres zones classées AU ou 1AU.

Dans les quartiers excédentaires ou situés en QPV, la volonté de l'intercommunalité de moduler ses objectifs de production afin d'y inclure davantage de logements intermédiaires ou libres est de nature à contribuer au rééquilibrage de l'offre d'habitat et partant, à permettre la mise en œuvre de la CIA. Ainsi, l'obligation qui sera faite aux opérateurs privés de respecter les objectifs globaux du PLH est très intéressante. Elle devrait permettre un développement complémentaire et équilibré de différentes offres et produits dans un souci de mixité sociale accrue.

Objectif 14 : mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitation

Afin de hiérarchiser les fonciers d'intervention prioritaire, le TCO pose la nécessité d'une validation de ces fonciers en page 33. Ainsi, l'État soutient pleinement la volonté de mieux encadrer et coordonner via une instance spécifique, le développement des opérations qui vont en priorité prendre en place dans les quartiers PLH ayant bénéficié de financement FRAFU et pour lesquels la programmation reste déficitaire.

La volonté du TCO de se réappropriier les fonciers stratégiques au sein des opérations d'aménagement qui ont produit majoritairement du logement libre en lieu et place du logement social, devrait permettre une plus grande diversification de l'offre.

Cette offre foncière diffuse identifiée majoritairement dans les villes relais ne devra, toutefois, pas accentuer le poids que représentent aujourd'hui ces polarités au sein de l'armature urbaine et devra être conjuguée avec l'orientation 2 du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation 5 du SCoT.

Par ailleurs, la lutte contre l'étalement urbain, source d'économie pour la collectivité, sera visée au travers d'une priorisation dans le secteur diffus et la densification des secteurs urbains déjà équipés. L'État soutient pleinement cet objectif, qui ne transparaît pas dans le choix des fonciers d'intervention prioritaire affichés. Le PLH devra apporter des éléments de démonstration sur cet enjeu.

En outre, l'intention du TCO de réguler les marchés immobiliers et fonciers annoncés en page 36 est louable mais encore précision n'est apportée quant aux moyens mis en œuvre pour y parvenir même si une cartographie de priorisations des opérations est présentée indiquant la taille maximale des opérations, ainsi qu'un tableau en page 37 listant les fonciers identifiés à mobiliser au cours des six années à venir.

Enfin, la mise en place d'un plan d'action foncier intercommunal (PAFI) devrait constituer l'outil opérationnel destiné à assurer la maîtrise de l'aménagement de l'espace. Il devrait permettre d'identifier le foncier stratégique destiné à accueillir du logement social prioritairement.

Le PAFI qui constituera l'outil de structuration des moyens opérationnels pour la mise en œuvre de la stratégie foncière doit identifier les fonciers nécessaires aux opérations de logements prioritaires, la liste des fonciers à acquérir ainsi que les modalités de mobilisation des outils juridiques, réglementaires et financières nécessaires (cf : objectif 18).

Observations complémentaires

- ◆ **L'orientation 5 a pour objectif de renforcer la gouvernance du PLH .**

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

La mise en œuvre des actions du PLH nécessite un pilotage fort. Elle passe par la mobilisation régulière des acteurs.

Il a été noté que le projet est le fruit d'un travail multipartenarial mené en concertation avec les habitats du TCO. Il s'articule avec la CIL, instance de suivi des orientations et attributions effectués dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA.

Aux fins d'une plus grande cohérence entre les stratégies d'aménagement du territoire et les stratégies de développement de l'offre d'habitat, l'intercommunalité compte créer une commission technique territorialisée du PLH afin de mieux s'assurer que les projets proposés par les opérateurs sont en adéquation avec les objectifs du PLH. L'État encourage cette démarche novatrice.

La Conférence Locale d'Aménagement du territoire est envisagée également comme instance de suivi du PLH.

Toutefois, la multiplication d'instances de suivi du PLH n'est pas propice à garantir efficacement sa mise en œuvre. Le TCO devra s'assurer que ces trois instances sont complémentaires et que leurs différents apports sont correctement pris en considération au cours de la vie du PLH. Le bilan à mi-parcours sera l'occasion de vérifier l'articulation pertinente entre ces différentes instances de suivi et de pilotage du PLH.

Néanmoins, celles-ci témoignent de la dynamique de projet autour des enjeux de l'habitat portée par les différents acteurs sur le territoire.

Objectif 16 : structurer et consolider les outils de suivi des actions du PLH – Un observatoire de l'habitat et du foncier

Chaque PLH doit être accompagné d'un dispositif d'observation et de suivi de l'habitat dont l'objectif est d'apporter des connaissances, d'aider à la décision et d'évaluer les politiques publiques. Il constitue un outil de pilotage technique ayant pour objectif d'organiser une observation permanente de la situation de l'habitat et du logement sur le territoire de l'intercommunalité, afin d'apporter à tous les acteurs concernés les éléments. Ses objectifs sont décrits en page 44 ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Désormais, la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH est indispensable. Le TCO indique intégrer un volet foncier à son observatoire de l'Habitat.

◆ **L'orientation 6 vise à anticiper le PLH suivant.**

Elle se décline au travers de deux objectifs qui s'articulent avec l'orientation 2.

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

Selon le TCO, 75 % du potentiel de production de logement se trouve dans l'ouest en raison des opérations d'aménagement ZAC et RHI et surtout du projet Écocité.

Le volume foncier nécessaire pour les opérations de logements ayant été identifié à court, moyen et long terme, la volonté de l'EPCI est de hiérarchiser les projets (cf : objectif 13) afin que ceux-ci s'articulent au mieux avec le développement prévu dans les Orientations du SCoT.

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

Ce PLH 3 inscrit déjà dans ses germes les prémisses du PLH suivant. Vouloir anticiper les stratégies habitat de demain en travaillant dès aujourd'hui sur une stratégie foncière à long terme traduit, assurément, la vision d'aménagement du territoire à long terme sur un EPCI qui compterait à l'horizon 2035 près de 100 000 ménages selon l'INSEE.

Si le projet Écocité, porté par les communes du Port, de La Possession et de Saint-Paul, constitue, sur le seul secteur de Cambaie, une réserve foncière de très grande ampleur portée par l'EPFR, à une échelle dépassant les seuls enjeux d'aménagement du TCO, il est surprenant de citer le littoral de Trois-Bassins comme une opération stratégique de même ampleur. Si ce littoral fait actuellement l'objet d'une étude lancée par le TCO portant « Schéma d'aménagement du littoral de Trois-

Bassins », visant la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement et de développement opérationnel dans un objectif de voir se développer sur la période 2019-2024 une offre nouvelle comprise entre 100 et 200 logements dont plus de 60 logements aidés (40 LLS et 20 en accession sociale), les échelles de ces opérations sont sensiblement différentes. Par ailleurs, les résultats de l'étude en cours seront essentiels pour le dimensionnement de cette opération. Il conviendrait donc d'être plus mesuré dans l'affichage de cette opération au sein du PLH.

Enfin, les conventions qui seront conclues entre les communes et l'EPFR constitueront la clé de voûte pour la mise en œuvre de l'action foncière dans le territoire du TCO (cf : action 14). Le nouveau rôle de l'EPFR, sera, de ce point de vue, déterminant.

III. LE PLAN D'ACTIONS

L'analyse est menée selon les items de l'article R.301-1-3 du CCII.

a) Modalités de suivi et d'évaluation du PLH

Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sont indiquées dans le plan d'actions, lequel appelle les observations suivantes :

◆ L'action 10 prévoit de faire évoluer les objectifs de densité fixés au sein de l'armature urbaine du SCoT.

L'adaptation proposée n'est pas compatible avec l'orientation 8 du SCoT, avec notamment une modification des objectifs de densité sur les villes relais et les bourgs de proximité, ce qui aura une incidence significative sur les orientations fixées par le SCoT pour répondre à l'enjeu d'une consommation économe de l'espace. La rédaction de cette action doit donc être revue.

◆ L'action 11 porte la mise en œuvre de l'objectif 15 du document d'orientations qui vise à conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH.

Il a bien été noté la volonté du TCO d'assurer le pilotage stratégique du futur PLH via une gouvernance renforcée autour de la CIL, de la commission aménagement et du conseil et bureau communautaire. L'intercommunalité se donne, ainsi, les moyens d'une mise en œuvre efficace de son PLH.

Son articulation avec le nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande que constitue la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doit permettre la mise en œuvre de l'orientation 3 dont l'objectif est la recherche d'un meilleur équilibre social et le renforcement de la mixité au sein des quartiers avec d'une part, les objectifs d'attributions au sein et hors QPV et d'autre part, des objectifs de relogement des ménages prioritaires dont ceux relevant d'une opération de renouvellement urbain.

Cette articulation via les outils de la CIL que sont la Conférence Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) aurait pu être davantage soulignée d'autant que le projet de PLH est le fruit d'un travail multipartenarial mené en concertation avec les habitants du TCO.

Par ailleurs, la volonté d'inscrire l'habitat dans les problématiques essentielles portées par l'EPCI et portées par l'ensemble des élus doit se traduire par la mobilisation des moyens humains et des budgets à la hauteur des enjeux du territoire.

◆ Les actions 12 et 13 visent à renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH grâce à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier et à anticiper les besoins futurs

Depuis la loi Égalité et Citoyenneté, le diagnostic du PLH doit désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

Cette action 12, présentée en pages 66 à 68, augure le redémarrage de l'activité liée à l'observatoire de l'habitat, du foncier et de l'immobilier. Il vise à assurer un suivi régulier des données du territoire

et une exploitation de ces dernières qui doit conduire à mieux orienter les politiques de l'habitat sur le territoire.

Ainsi, les dynamiques qui s'opèrent sur ses différentes parties (littoral ou mi-pentes, QPV ou non, polarités de l'armature urbaine, etc...) devraient être analysées afin d'apporter les réponses nécessaires en termes de programmation d'opérations de logements et de stratégies de peuplement dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA.

L'État constate que le TCO a anticipé cette observation d'un foncier désormais obligatoire. Les travaux effectués par son bureau d'étude EGIS devraient contribuer à assurer la veille foncière afin de passer d'une logique d'opportunité à la mise en place d'une véritable stratégie foncière tournée vers la densification des secteurs urbains, gage d'une économie en termes de réduction des coûts d'extension des réseaux et équipements. Dans ce cadre, il sera intéressant de s'appuyer sur l'étude conduite cette année par l'Agorah sur la territorialisation des besoins en logements qui contient une phase de connaissance fine des potentialités foncières.

La mise en place d'un suivi des DIA à l'échelle intercommunale devrait certainement contribuer à une meilleure maîtrise du développement de l'offre nouvelle à des échéances plus lointaines qui garantit un aménagement du territoire rigoureux.

Par ailleurs, il est essentiel que cet observatoire puisse mener des investigations sur le segment privé en reprenant à son compte les résultats de l'enquête menée actuellement et visant à une meilleure connaissance du parc privé (connaissance des programmes réalisés, en cours et à venir, impact des lois de défiscalisation qui permettront de mieux préparer le travail de diagnostic du PLH4). C'est l'objet de la sous action 12.2.

De ce point de vue, la vacance qui se situe à plus de 7 % dans le TCO devrait être étudiée et la faisabilité d'une mobilisation plus ou moins importante de ce parc via un conventionnement avec l'Anah pourrait contribuer à apporter des réponses supplémentaires aux besoins constatés dans le territoire des six communes de l'EPCI.

Il convient que l'observatoire puisse étendre ses missions au suivi des projets d'aménagements d'ensemble réalisés, en cours et futurs et de notamment centraliser les bonnes pratiques et dysfonctionnements des opérations d'ensemble, mais aussi les actions isolées visées. L'observatoire mis en place doit être garant du respect des objectifs de mixité sociale au sein des quartiers et aussi des opérations d'ensemble.

En outre, l'État note avec satisfaction l'inscription dans le programme d'action soit pour une durée de six ans, de la participation du TCO à l'Observatoire des Loyers Privés qui doit permettre d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif privé précise, complète et homogène sur différentes parties du département et de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

b) Déclinaison des objectifs

- ◆ **L'action 1 vise à améliorer la qualité de vie des habitants du TCO. Pour ce faire, le TCO ambitionne de rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle (action 4), de mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée (action 7) enfin de développer l'offre privée au Port (action 5).**

Le TCO a pour objectif louable de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. C'est au travers de la sous-action 1 que cette ambition est affirmée.

De ce point de vue, l'État ne peut qu'encourager le TCO afin que le développement de l'offre nouvelle prenne majoritairement place au sein du tissu urbain existant dans le but d'offrir aux nouveaux habitants des services de proximité tant pour les déplacements que pour les commerces. De ce fait, le guide d'intégration des opérations de logements que l'intercommunalité souhaite mettre en place apparaît comme un outil favorisant la production d'opérations de plus petite taille.

Toutefois, une opération de 110 logements, même s'agissant d'un maximum, reste relativement importante. Le TCO pourrait aller plus loin dans cette démarche en fixant un maximum de 100 logements pour les opérations les plus grandes.

Par ailleurs, l'ambition de l'ECPI de produire des logements plus performants en « *intégrant, en amont des projets, des exigences environnementales ambitieuses* » est remarquable.

Toutefois, les conditions nécessaires à leur production ne sont pas précisées, à ce stade bien que la sous-action 1.2 qui tend à « produire et réhabiliter des logements performants et sains » laisse entendre que le TCO conditionnera l'octroi de la garantie d'emprunts des LLIS réhabilités aux fins d'une meilleure performance énergétique, gage d'une meilleure santé de leurs occupants.

En lien avec la CIA, l'action 1.4, présentée en page 12 a pour objectif « d'accompagner l'entrée dans le nouveau logement et dans le quartier ». Cette action mérite d'être soulignée, car l'appropriation d'un logement ou un premier emménagement dans un immeuble d'habitat collectif peut nécessiter un accompagnement social afin que l'attribution effectuée soit une réussite. De ce point de vue, la charte sur la qualité de l'accompagnement annoncée ne pourra que renforcer les politiques d'attributions mises en œuvre dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA.

Cette sous-action pourrait être complétée par des actions de sensibilisation des ménages aux bons comportements et usages en habitat collectif et de communication autour de l'entretien des logements et le vivre-ensemble. Enfin, il serait intéressant de faire figurer, dans les indicateurs de suivi, les actions entreprises auprès des associations ou autres acteurs. Elle est à enrichir avec les échanges des groupes de travail sur le thème de la qualité du cadre de vie.

◆ **L'action 4 entend rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle.**

Le TCO a bien noté que son projet PLH souffre d'un défaut de compatibilité avec les documents d'urbanisme réglementaire supérieurs. Toutefois, sa volonté de tendre vers les prescriptions du SCoT est visible dans le projet, et cela, en travaillant sur le rééquilibrage entre les quartiers.

Sur le périmètre du projet NPNRU, il convient de préciser qu'une approche spécifique au Port est mise en œuvre en matière de production de locatifs sociaux. Ainsi, l'offre nouvelle se fera en dehors du QPV et sur le reste de l'agglomération.

◆ **L'action 7 qui tend à mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée.**

Les dispositifs présentés en page 33 à 37 (création d'un « pass accession local », création ou adhésion à un Office Foncier Solidaire, expérimentation de l'habitat participatif) marquent la volonté de l'intercommunalité de s'engager à faire accéder, annuellement, à la propriété 240 ménages disposant de revenus moyens et ainsi renforcer la mixité sociale au sein des quartiers.

Toutefois, si le TCO pose comme préalable à la mise en œuvre opérationnelle du pass accession eu commune, des critères tels qu'un plafond d'aide, la localisation des logements, la typologie et la surface ainsi que le statut de primo-accédants, à ce stade aucun montant financier n'est précisé.

Par ailleurs, l'expérimentation de la démarche « habitat participatif » constitue une initiative intéressante puisqu'elle permet de répondre à différents enjeux (mixité sociale, rééquilibrage de l'offre notamment dans la commune du Port, qualité de vie des habitants). Elle relève de la volonté constante de l'EPCI d'associer les habitants à la production d'une offre nouvelle adaptée répondant à leurs souhaits.

- ◆ **L'action 5 vise principalement à développer une offre privée dans la commune du Port avec le développement du PLS et du PSLA.**

Le TCO voudrait promouvoir essentiellement le PLS. Il devrait constituer 100 % de la production sociale dans l'optique d'un rééquilibrage du parc de résidences principales marqué aujourd'hui par un taux de mixité sociale de près de 60 % dans cette commune.

Effectivement, des opérations PLS peuvent avoir une place au sein des QPV ou à proximité immédiate, si elles permettent d'impulser une mixité. Par ailleurs, ces opérations (à étudier au cas par cas) peuvent aussi être envisagées, avec le bailleur qui les construit, comme de futurs logements en accession sociale à la propriété avec une revente après 10/ 15 ans à l'occupant.

Néanmoins, il convient de ne pas négliger la difficulté, dont font état les bailleurs sociaux, pour identifier les ménages pouvant y accéder, dont les dossiers ne s'inscrivent pas au Système National d'Enregistrement. La demande sur ce segment est mal qualifiée à ce jour. Une stratégie de commercialisation de cette offre nouvelle devra être définie pour réussir à capter cette clientèle qui parvient en général à se loger dans le parc privé, souvent sans savoir qu'elle est éligible au logement intermédiaire. Une action conjointe de la part des bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers a été proposée en ce sens lors des ateliers territoriaux de la Conférence Logement début 2019.

Il conviendra de noter, toutefois, que pour les produits mentionnés, PLS et PSLA, aucune subvention LBU (indiquée en page 28) n'est accordée.

- ◆ **L' action 8 a pour objet d'apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires.**

Ces réponses passent selon le TCO par la production de LLTS à loyer minoré, le renforcement de l'offre en petits logements au loyer adapté aux ressources des ménages et la production de plus grands logements dans la commune du Port.

S'agissant des petites typologies, il est essentiel que l'objectif de 30 % de production au sein l'offre nouvelle, qui est celui recommandé par le PDALHPD, soit mieux affirmée en page 41 dans le paragraphe consacré à la mise en œuvre opérationnelle (« imposer 25 % à 30 % de T1/T2 dans toutes les opérations de logements locatifs sociaux »).

La volonté de produire 760 LLTS à loyer minoré sur la période du PLH à destination des publics les plus fragiles est une intention des plus louables. Ainsi, l'aide financière de 10 000€ par logement, qui sera apportée par le TCO est à souligner.

Ces deux engagements devraient concourir à apporter des réponses en faveur du logement des jeunes en plus de la colocation et de l'intermédiation locative.

L'offre nouvelle concernant l'hébergement n'est pas indiquée. Il est dommage que le projet de maison relais dans la commune de Trois-Bassins ne soit pas évoquée.

Au-delà des actions qui seront menées, il est essentiel d'approfondir cette thématique en développant un état des lieux et une meilleure connaissance des profils de ces différents publics pour mieux aborder le PLH4.

- ◆ Afin de garantir la qualité de vie des habitants et rééquilibrer l'armature urbaine, l'action 6 a pour objectif de poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée.

L'EPCI rappelle ici son objectif de produire 5 050 logements locatifs sociaux sur le pas de temps du PLH. Cet objectif compte pour 47 % de l'offre nouvelle. Son développement sera guidé par la volonté de corriger le déséquilibre constaté entre les différents quartiers PLH identifié dans le diagnostic.

L'État note avec satisfaction l'inscription dans le projet PLH de l'interdiction qui sera faite d'implanter l'offre nouvelle au sein des quartiers fortement dotés en logements sociaux (en QPV et en limite) et pour lequel une plus grande mixité sociale est attendue. Celle-ci passe, en effet, a minima par le PLS (cf : supra).

Ces ambitions devront se concrétiser dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA dont les objectifs en termes d'attributions aux ménages du premier quartile en et hors QPV sont rappelés en page 32.

L'observatoire de l'habitat devrait permettre le suivi du peuplement de ces quartiers et des effets induits par les orientations en matière d'attributions.

Enfin, il a été relevé la volonté du TCO de lancer un appel à projets pour expérimenter « la mixité au paller ». Cette ambition est portée par d'autres EPCI. Un travail partenarial et mutualisé sur cette thématique serait peut-être à envisager.

c) Amélioration et réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant

- ◆ L'action 2 a pour objectif d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé.

Le TCO a été le premier territoire à disposer d'un PILHI dès 2013. Avec la mise en œuvre du PILHI 3 pour la période 2019-2025, l'EPCI entend renforcer son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et intensifier ses actions pour y remédier. Ainsi, l'observatoire de l'habitat pourra constituer une base de données fiable assurant un meilleur repérage des bâtis indignes et par conséquent, une meilleure connaissance de ce parc qui induira des réponses les plus adaptées telles que celles déjà développées sur ce territoire (OGRAL, RHS...).

De fait, la volonté d'optimiser les différents financements (aide régionale, départementale, Anah...) combinée à une aide du TCO devrait permettre une meilleure prise en charge en vue de sortir les ménages concernés de l'insalubrité. Là encore, l'observatoire de l'habitat sera l'outil de suivi de l'amélioration du parc notamment privé.

- ◆ L'action 3 vise à s'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social.

Il s'agit de réhabiliter le parc locatif social âgé de plus de 20 ans en cohérence avec les objectifs de la CIA, de soutenir les actions du NPNRU et d'agir sur les QPV tout en anticipant les dégradations du parc locatif social.

d) Opération de rénovation urbaine

Le NPNRU met un accent particulier sur la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs notamment celui de la SIDR. Le PLH affiche un soutien prioritaire sur cette intervention.

Ce plan affiche aussi la poursuite du soutien du TCO à l'ingénierie et au financement du projet de renouvellement urbain.

Il peut être souligné l'effort du TCO dans l'accompagnement de l'amélioration du parc privé du quartier au travers de la mise en place d'une équipe interne Habitat dédiée dans le cadre du PILHI. Ce soutien sera nécessaire pour les interventions à venir compte tenu de la nature du parc (en particulier sur les logements en bande de type LTS) et de la nécessité d'accompagner au mieux les familles occupantes.

e) Interventions sur le volet foncier

- ◆ Les actions 9 à 12 visent à consolider la stratégie foncière à court, moyen et long terme dans le territoire du TCO.

Le Plan d'Actions Foncières Intercommunal vise à doter une intercommunalité d'une politique foncière cohérente avec les enjeux inhérents à l'aménagement de son territoire dans une optique de renforcement de la maîtrise foncière. Ainsi, ce PAFI du TCO constituera un outil de mise en œuvre de la stratégie foncière du territoire dès lors qu'il est approprié et validé par chaque commune.

Il devra nécessairement comporter des critères de hiérarchisation des secteurs face à l'enjeu du développement de l'offre. L'élaboration d'un cahier des charges pourrait constituer, en la matière, une approche opérationnelle intéressante.

S'agissant de la gouvernance du PAFI mentionnée en page 50, il est à noter que l'instance créée pour encadrer les acquisitions foncières ne peut être composée que des communes du TCO. La commission foncière de l'EPFR formule des avis techniques et d'opportunité sur les propositions d'acquisitions foncières formulées par les communes et le TCO. L'EPFR demeure un « outil » permettant les acquisitions pour les collectivités et ne peut décider des localisations prioritaires.

Par ailleurs, la volonté de prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques dans les quartiers prioritaires d'intervention devrait permettre de mieux maîtriser la localisation du développement de l'offre nouvelle. Toutefois, les fonciers qualifiés de stratégiques et prioritaires par le TCO n'appellent pas nécessairement un financement garanti de la part de l'État.

Enfin, l'intercommunalité n'indique pas, à ce stade, son intention d'abonder le FRAFU. En effet, la volonté d'opérer un rééquilibrage du territoire passant par la diversification de l'offre souhaitée sur le secteur intermédiaire (PLS et PSLA) nécessite un soutien financier fort.

S'agissant de l'action 9, elle prévoit de faire évoluer les densités minimum de logements dans les polarités de rangs 1 à 4 identifiées selon une armature PLH et non SCoT (cf : *supra*).

Toutefois, si la hausse de la densité de 40 % proposée dans les pôles de rang 1 et 2 est admise, la diminution de 20 % dans les pôles de rang 3 et 4 soit 24 logements à l'hectare est incompatible avec l'orientation O8 du SCoT.

Les actions 4 et 10.2 préconisent de faire évoluer les Projets d'Aménagement et de Développement Durable des PLU. Il est rappelé que cette évolution ne peut s'envisager que par le biais de deux procédures :

- soit par une révision générale du PLU,
- soit par une mise en compatibilité produisant les mêmes effets.

Ces évolutions peuvent s'avérer lourdes et nécessitent de multiples étapes. Le contenu du PADD doit être en effet décliné dans les autres pièces du PLU, ce qui nécessite un travail poussé sur l'intégralité du document.

Dès lors, dans le cas où le PADD ne serait pas incompatible avec le PLH, il conviendra de limiter l'évolution du PLU à des changements permettant la mise en compatibilité des autres pièces du PLU avec le PLH, dans la limite de l'équilibre global et de la cohérence de leur document.

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction
de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de La Réunion
Service habitat – logement social

Saint-Denis, le 04 NOV 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Président du TCO

Courrier en LRAR RC 124 365 9215 4

Objet : demandes de modifications sur le projet de PLH arrêté par le TCO le 26 août 2019 suite à l'avis du bureau CDHH du 8 octobre 2019

P.J. : compte-rendu de la réunion du bureau du CDHH du 8 octobre 2019

19 - 635

Le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) s'est réuni en formation de bureau le 8 octobre 2019 pour examiner le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 du TCO arrêté en conseil communautaire le 26 août dernier

Le CDHH a salué le travail réalisé qui renforce l'opérationnalité des actions de la politique de l'habitat sur le territoire par rapport au PLH précédent, et a émis en ce sens un avis favorable sur le projet. Cet avis est assorti des réserves suivantes :

- l'armature retenue pour la déclinaison des objectifs devra être affichée comme étant celle du PLH et non celle du SCoT (incompatibilité entre les objectifs territorialisés et les orientations du SCoT),
- le document doit être plus explicite sur les règles qui régiront la localisation des opérations de logements sociaux, notamment aux franges des Quartiers Politique de la Ville (QPV) ;
- une réévaluation de l'offre nouvelle de logements dans le secteur de Cambaie avec une programmation envisagée par le GIP Ecocité à l'échéance du PLH 3,
- le TCO doit reprendre les demandes, formulées dans mon avis du 1^{er} octobre 2019, relatives à :
 - l'encouragement à l'inscription dans le document de la validation du plan d'actions foncières intercommunal par les communes ;
 - la possibilité d'accentuer les aides au foncier vers le logement intermédiaire (minoration foncière et ouverture de la contribution au Fonds régional d'aménagement foncier urbain du TCO au prêt locatif social) ;
 - l'incitation au renforcement des moyens humains dédiés au pilotage, à la mise en œuvre et au suivi des politiques de l'habitat et de l'hébergement au sein du TCO (en sus des moyens qui seront consacrés au PILHI) ;

dans la mesure du possible, un objectif de remise sur le marché plus ambitieux au service d'un développement de l'offre plus sens des prescriptions du schéma d'aménagement régional (dans les espaces urbains ou dans les zones d'aménagement existantes et offre de logements sociaux dans les territoires ruraux habités, strictement réservée à l'amélioration des conditions de vie des habitants dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou correspondant à des besoins de décohabitations).

Conformément à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, il revient désormais au TCO d'approuver ce document en intégrant les modifications.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces demandes de modification afin que le PLH 2019-2024 puisse être approuvé dans les meilleurs délais possibles.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
la sous-préfète chargée de la cohésion sociale et de la secrétariat général adjointe

Isabelle REBATTU

Copie :

- Membres du bureau du CDHH
- Sous-préfet de l'arrondissement Ouest
- DEAL (SHLS/UPPH et AO)
- DJSCS
- Conseil Départemental (Direction de l'habitat)

**Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement
(CDHH)**

Réunion du bureau le 8 octobre 2019

COMPTE RENDU

Participants :

- Madame REBATTU Isabelle, sous-préfète, représentant le Préfet
- Madame SINIMALE Sandra, Conseil Départemental
- Monsieur VITRY Thiery, Conseil Départemental
- Monsieur GOMIS François, Conseil Départemental, DHAB
- Monsieur SAUTRON Luçay, Conseil Régional
- Monsieur PAYET Aristide, UDAF
- Monsieur ASERVADOMPOULE François, ARMOS
- Monsieur LASSAUX Christian, SOFIDER
- Monsieur PAYET Laurent, TCO/PILHI
- Madame PICARD Valérie, TCO
- Madame ENAULT Camille, TCO/DPAUH
- Monsieur CHEVALIER Olivier, TCO/DPAUH
- Monsieur PRETOT Christian, DEAL
- Monsieur HOAREAU Michel, DEAL
- Madame DIBLARD Géraldine, DEAL
- Madame COTAYA Gisèle, DEAL

**Ordre du jour : Examen du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 de
l'intercommunalité du TCO -**

Le TCO rappelle que la mise en place de ce 3ème PLH a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales en matière d'habitat pour permettre de répondre aux besoins en logement notamment des publics spécifiques.

A/ Éléments de contexte (synthèse)

Les étapes de l'élaboration sont rappelées. Le PLH a débuté en août 2017. Trois comités de suivi ont eu lieu entre octobre 2017 et juin 2018 permettant ainsi de suivre et de valider chaque étape du projet. Après un 1^{er} arrêt pour consultation des communes en avril 2019, le conseil communautaire a délibéré de nouveau le 26 août et transmis le projet au Préfet.

Le conseil communautaire vise une adoption du PLH pour la fin de l'année 2019.

Rappel du cadre de référence : l'article L. 302-1 du CCH indique que le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique qui visent à répondre au besoin en logement et en hébergement de la population du territoire et notamment des publics spécifiques (personnes âgées, handicapés, jeunes et étudiants).

L'approche territoriale adoptée par le TCO est la même que celle pour les 2 précédents, dans une logique de suivi d'observations des territoires.

Éléments du diagnostic :

Le TCO rappelle quelques grandes caractéristiques de son territoire et quelques données chiffrées :

- un déséquilibre entre la fonction économique et la fonction résidentielle,

- une perte d'attractivité,
- une dynamique démographique en baisse par rapport à l'échelle départementale,
- une population vieillissante,
- des ménages plus petits, mais avec une concentration des plus grandes familles sur les mi-pentes et les hauts,
- des familles monoparentales plus présentes sur le Port que sur le reste du territoire,
- une offre de logements sociaux majoritairement en collectif,
- une majorité de logements de moyenne typologie (T3 et T4),
- une faiblesse des petites typologies,
- un parc de logements anciens, potentiellement indignes.

Il est à noter que le TCO est le 1^{er} territoire à avoir mis en place un PILHI (2012). Il en est à sa troisième convention.

Le territoire compte 10 QPV qui concentrent la moitié du parc locatif social.

De fortes disparités existent entre les ménages selon les communes.

Les communes du Port et de Saint-Gilles présentent une forte concentration de logements collectifs.

Le parc de logements indignes est très présent sur la côte ouest.

Le parc social est vieillissant et nécessite une réhabilitation. Le plus ancien se situe dans la commune du Port. Par ailleurs le projet NPNRU porte sur le quartier Aristide Bolon du Port.

La vacance est plutôt faible avec une tendance à la hausse sur certains secteurs et une forte tension pèse sur le parc social.

Le territoire compte 14 885 logements sociaux avec une forte demande, soit 7 861.

Sur le précédent PLH, 6 395 logements ont été financés beaucoup en VEFA et 50 % en QPV.

Le marché locatif privé est inaccessible pour certains ménages avec un loyer moyen de 11,26 €/m².

Du fait de l'effondrement de la maîtrise foncière, les acquisitions de l'EPFR ont été divisées par 4 en 3 ans par manque d'anticipation.

En 2014, 1 985 ha étaient disponibles pour l'ouverture à l'urbanisation au sein de l'espace urbain de référence au SCoT. Le TCO dispose de 60 ans de réserve foncière et environ 500 ha mobilisables sous conditions.

Pour les publics spécifiques l'offre est peu développée pour les jeunes et étudiants alors qu'il existe un fort enjeu sur cette population, et peu d'offre en hébergement.

La définition d'une stratégie de développement plus adaptée aux besoins des populations et la mise en place d'une stratégie foncière opérationnelle et partagée par l'ensemble des acteurs permettraient de passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet.

B/ Les orientations et actions (synthèse)

Le TCO a défini 6 grandes orientations :

1) placer l'humain au cœur du projet, par la lutte contre l'habitat insalubre, (le 1^{er} PILHI a été mis en place en 2012), la programmation de nouvelles offres de logements et la programmation de la réhabilitation du parc locatif social vieillissant. L'enjeu est d'offrir à chaque ménage et notamment aux plus démunis un logement et leur faciliter l'accès aux services et aux équipements urbains.

2 et 3) atteindre l'équilibre territorial et l'équilibre social

L'équilibre territoriale ne pourra se faire que par maîtrise du développement de l'offre nouvelle et une territorialisation compatible avec les objectifs du SCoT.

Pour ce faire, le PLH vise l'atteinte de 60 % d'offre nouvelle en proposant une offre de logements aidés de 10 800 logements qui soit plus diversifiée (en location ou en accession) pour minorer la concentration de la précarité et permettre ainsi le rattrapage des communes déficitaires SRU.

L'équilibre social pourra être atteint également par le maintien du développement social et la mise en place d'une politique d'attribution adaptée.

A la fin du PLH 3, le TCO devrait présenter un taux de mixité sociale proche de 25 % (St-Paul et St-Leu verront leur taux évoluer).

4) le foncier

Le TCO doit se doter d'une stratégie foncière intercommunale. Pour maîtriser au mieux le foncier, il prévoit de prioriser la mobilisation des fonciers en mettant en place un PAFI.

5) renforcer la gouvernance du PLH

Pour une meilleure gouvernance, l'objectif est de conforter les instances de suivi et de pilotage et de structurer et consolider les outils de suivi des actions par la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

6) anticiper le PLH4

Le TCO prépare dès à présent son PLH 4 pour anticiper les besoins futurs.

Le PLH prévoit 13 actions à mener avec 44 leviers.

Le TCO a mis l'accent sur certaines actions lors de la présentation :

- l'expérimentation de l'habitat de qualité : habitat participatif,
- la mise en place de baux solidaires (méthode innovante pour faire baisser le loyer),
- l'accompagnement de l'entrée dans le logement (charte sur la qualité de l'accompagnement),
- l'accompagnement du phénomène de vieillissement et/ou de handicap,
- la coordination et mise en œuvre du PILHI 3.

Pour permettre la réalisation de ses actions, le TCO prévoit de faire appel aux partenaires et échanger entre les services par la mise en place de conventions d'échange de données.

S'agissant du PILHI, le TCO dit vouloir travailler davantage avec l'ARS notamment pour la lutte contre les marchands de sommeil. Il s'agira pour elle de suivre l'évolution des situations et mettre en place un accompagnement social destiné de permettre le relogement dans le parc social.

Face au vieillissement et à la perte de l'autonomie, plusieurs projets sont en instance telle que la « charte logement gramoun ». Le TCO se dit vigilant quant à la bonne localisation des RPA et à l'accessibilité financière des ménages ne pouvant plus se maintenir à domicile. La priorité reste le maintien dans le logement.

L'anticipation des besoins permettra de favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.

Pour l'État, il est souhaitable de prioriser ce maintien à domicile et, en second lieu, d'instaurer de la mixité sociale dans les opérations des RPA (intergénérationnel).

Par ailleurs, l'État rappelle que les RPA relèvent du logement social et qu'à ce titre, elles sont comptabilisées dans le décompte SRU.

L'UDAF fait remarquer que les personnes âgées ne souhaitent pas forcément de l'intergénérationnel.

Conclusion :

Le PLH est ambitieux et réaliste. L'État souligne le travail collaboratif entrepris par le TCO sur ce PLH3. Il nécessite toutefois l'engagement des acteurs et un travail partenarial au travers des COPII et COTECH, d'autant que la lecture du PLH laisse parfois l'image d'un objectif d'opportunité et non de projet. Aussi, l'armature retenue pour la déclinaison des objectifs devra être affichée comme étant celle du PLH et non celle du SCoT.

Par ailleurs le document devra expliciter les règles qui régiront la location des logements sociaux.

L'UDAF pose la question de l'aide à l'accession.

L'État informe que le projet de loi de finances 2020 va réintroduire l'aide à l'accession au logement pendant 4 à 5 ans dans l'attente de l'instauration du revenu universel d'activité. L'intercommunalité peut aider à la remise sur le marché des logements privés avec les aides de l'ANAH.

Le TCO souhaite être associé à la conception des opérations et pour ce faire elle sensibilisera les opérateurs en amont pour s'assurer que les logements à produire correspondent aux besoins des populations.

Le Conseil Départemental évoque les moyens affectés à la mise en œuvre du PLH 3. Le TCO indique que le renforcement se fera interne ou par externalisation, notamment par convention avec l'AGORAH (observatoire SCoT et PLH).

Enfin, la démarche d'élaboration du PAFI sera présentée au cours de l'année 2020.

