

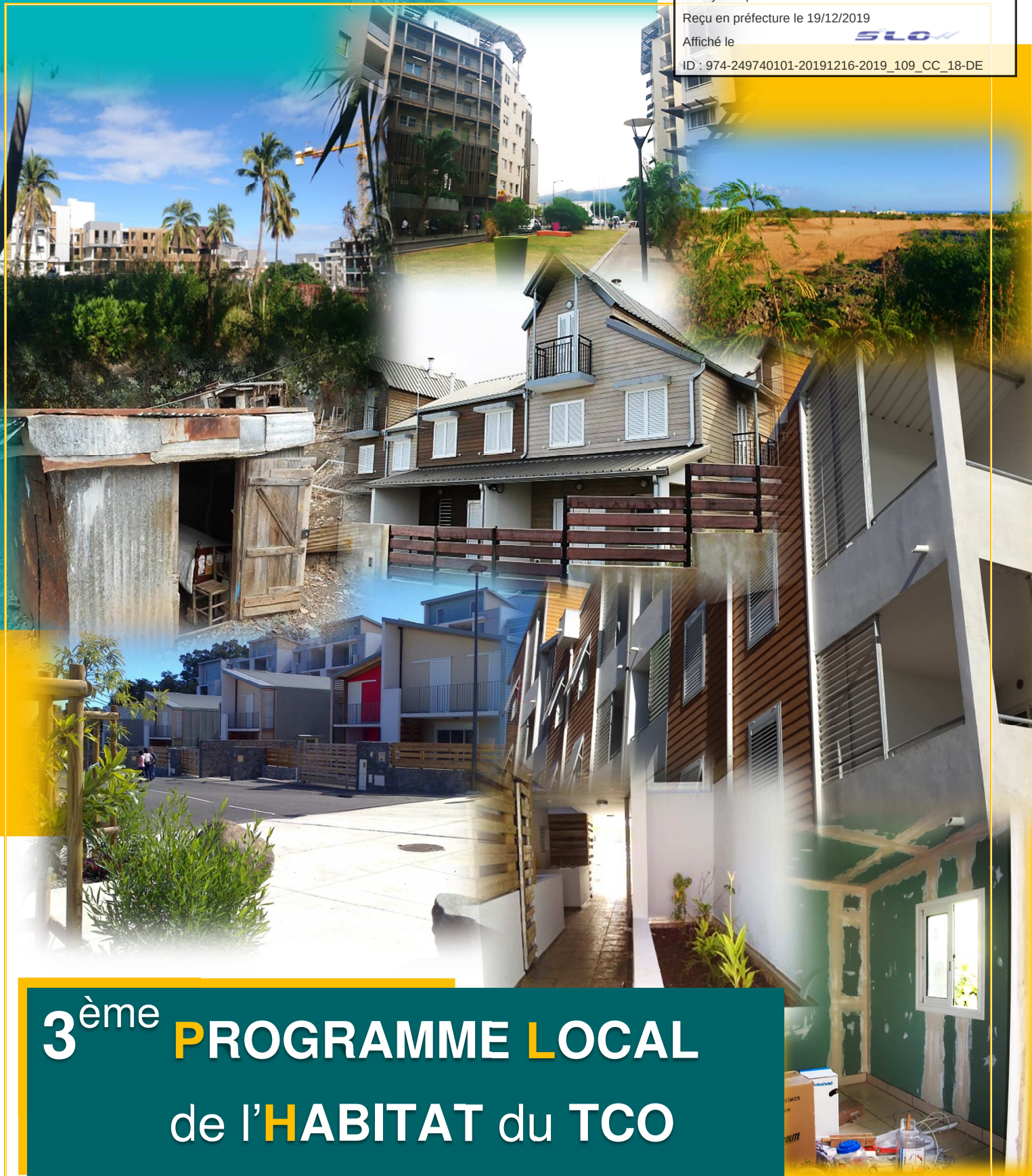
Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le

SLO

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



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

Adopté en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019



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

Bilan des PLH du TCO

Adopté en Conseil Communautaire du 16/12/19

Sommaire

Préambule	5
L'élaboration du Programme Local de l'Habitat	6
1. Un document qui s'inscrit dans un ensemble de démarches visant l'équilibre des territoires	6
2. Une élaboration en quatre phases pour une validation et une adoption fin 2018	7
3. L'élaboration du bilan	7
Contexte et contenu des deux premiers PLH	8
1. Rappel des orientations et des actions du PLH 1	8
2. Rappel des orientations et des actions du PLH 2	9
3. La situation du TCO à la fin du PLH 2 : quelques chiffres clés	11
Bilan chiffré de la production de logement et du développement de l'offre sociale	15
1. Bilan chiffré du PLH 1 (2005-2010)	15
2. Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016)	16
3. Une programmation déséquilibrée de 2005 à 2016 sur le TCO	18
4. Composition du parc de logements à la fin du 2 ^{ème} PLH	25
Bilan des actions mises en œuvre	27
Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal	27
Action 2. Les applications du principe de mixité	29
Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable	31
Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant	33
Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien	35
Action 6. Le logement des jeunes	37
Action 7. Les ménages en précarité et en rupture	39
Action 8. Les personnes âgées	42
Action 9. Les personnes handicapées	43
Action 10. Mettre en place d'une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire	44
Points à retenir et perspectives	45
1. Définir une stratégie de développement adapté aux besoins du territoire	45
2. Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet	45

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation du 7 janvier 1983**. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Lors du Conseil Communautaire du 12 mars 2012, le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (2011-2016) a été approuvé, succédant au 1^{er} Programme Local de l'Habitat (2005-2010). Ce PLH fixe pour les 6 années à venir un programme de 10 actions, destinées à poursuivre l'amélioration des conditions de logements sur le territoire du TCO.

La constitution d'un bilan triennal, instauré par la loi « MOLLE », a permis d'appréhender les premiers effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire du TCO au cours de la période 2011-2014 et de préciser les évolutions et perspectives prévisibles pour la période 2015-2016.

En 2017, le TCO s'est engagé dans l'élaboration de son 3^{ème} PLH. Cette démarche est l'occasion pour le TCO de faire le bilan de la mise en œuvre de son second PLH, en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions du TCO, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat

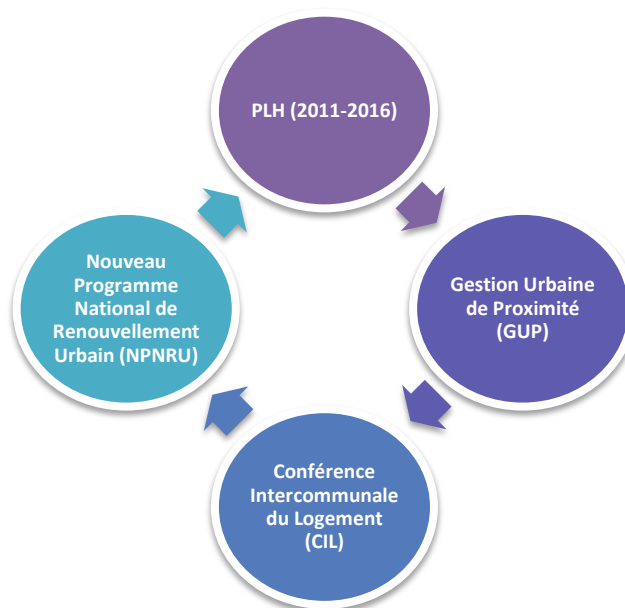
1. Un document qui s'inscrit dans un ensemble de démarches visant l'équilibre des territoires

Le PLH est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat sur le TCO. Le PLH doit être compatible en premier lieu avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Bien que le PLH 2 ait été adopté avant le SCoT 2013-2023 du Territoire de la Côte Ouest, les deux documents ont été élaborés en parallèle, les travaux de l'un alimentant les travaux de l'autre et inversement.

- Le PLH doit également s'articuler avec un grand nombre de documents réglementaires et d'études déjà réalisées :
- Le Porter à connaissance de l'Etat
- Les nouvelles dispositions de la Loi SRU (loi Egalité et citoyenneté)
- Les conclusions de l'évaluation du 2^{ème} PLH
- La 2^{ème} convention cadre du PILHI
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées
- Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale

Le PLH sera alimenté par les projets et les études engagées en parallèle par le TCO lui-même ou par les communes de son territoire, notamment :

- Les actions sur l'offre de logements sociaux (NPNRU) : Opérations de réhabilitations et démolitions sur les quartiers prioritaires (Le Port, La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul).
- Les actions sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) : Renforcement de la gestion sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et traitement des dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.
- Les actions sur la stratégie de peuplement (CIL) : Démarche de coopération intercommunale concernant les attributions et le traitement de la demande par le biais de la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID).



2. Une élaboration en quatre phases pour une validation et une adoption en 2019

Le 3^{ème} PLH du TCO sera élaboré en quatre phases (Bilan, Diagnostic, Orientations, Programme d'actions) avant les étapes de validation et d'adoption en 2019. Chaque étape fera l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

3. L'élaboration du bilan

La première phase de l'élaboration du PLH consiste à faire un bilan des PLH1 et 2 du TCO, de leurs ambitions, de la réalisation de leurs objectifs mais également de leur niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales. Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que bilan de mi-parcours et le lancement de la concertation par le Lab' PLH.
- Une première analyse statistique à partir des données INSEE et SITADEL ainsi qu'une analyse des données de production de logements sur la période du PLH.
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des différents acteurs de l'habitat (CA du TCO, DEAL, ADIL, Département, EPFR, Agence SOLEIL, Bourbon Bois, SEDRE, SEMADER, SIDR, SHLMR, SODIAC).
- et des questionnaires auprès des cinq communes membres du TCO (Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins).

Le regard extérieur porté sur le PLH en tant qu'objet étant essentiel pour comprendre les éléments de contexte conjoncturels et structurels de l'élaboration du nouveau document.

La validation du bilan est faite en fin de phase en Comité de Suivi. Il continuera d'être enrichi au cours de l'élaboration du diagnostic en phase 2.

Contexte et contenu des deux premiers PLH

1. Rappel des orientations et des actions du PLH 1

Le TCO porte la démarche PLH depuis 2005 avec un 1^{er} PLH (2005-2010) adopté par la communauté d'agglomération le 21 mars 2005.

Ce 1^{er} PLH, se voulant le plus proche possible de l'opérationnel, a fait l'objet d'une méthodologie et d'un travail détaillé par quartier, conduit en étroite collaboration avec les collectivités.

La méconnaissance encore importante de la demande dans chaque quartier a rendu nécessaire d'affiner la programmation par type de produits (LLTS, LLS, PLS, etc.) à l'aide d'études de faisabilité et préalables à l'aménagement, lors de l'élaboration de ce premier PLH.

La programmation de logement répartit les besoins par grandes catégories de logement. Pour ce qui concerne le locatif, il n'est pas donné d'objectifs particuliers pour le créneau de l'intermédiaire. En effet, l'urgence porte davantage sur la production d'un habitat locatif social voire très social, pour répondre aux ménages en grande précarité, majoritaire. La production de logement intermédiaire sera uniquement présente à titre indicatif dans les monographies de quartier.

Le PLH1 se décline en quatre grandes orientations et 15 actions :

Axe I. Mise en œuvre de la programmation

- Aide à l'acquisition de foncier à bâtir
- Mise à plat des programmations en cours et vérification de la disponibilité du foncier
- Conduite d'une action foncière pour le moyen et le long terme
- Participation au montage de projet
- Poursuite d'objectifs en matière de densification et de formes urbaines

Axe II. Amélioration de l'habitat et rénovation urbaine

- Approfondissement de la connaissance : un préalable essentiel
- Amélioration du fonctionnement des dispositifs en place
- Entreprise de nouvelles réflexions ou actions

Axe III. Logement des clientèles spécifiques

- Les personnes âgées
- Les personnes handicapées :
- L'hébergement d'urgence et temporaire :
- Les agriculteurs
- Le logement des familles migrantes
- Le logement des étudiants

Axe IV. Observer, impulser, suivre évaluer

- Suivi de la programmation et de ses effets : montage d'un observatoire
- Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement

2. Rappel des orientations et des actions du PLH 2

Pour l'élaboration du PLH 2, des intentions en programmation ont été déclinées à l'échelle de 25 quartiers, avec un objectif de 40% en matière de logements libres et de 60% en matière de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, LES, PSLA et PTZ) pour chacun d'entre eux.

En 2010, le choix de ce nouveau découpage repose sur la volonté de correspondre davantage aux caractéristiques du territoire avec une délimitation qui suit les orientations du SAR et du SCoT (en cours d'élaboration), et les découpages des PLU et POS en vigueur ou en projet à ce moment. Le nombre de quartiers, anciennement de 43 selon les secteurs IRIS définis par l'INSEE, passe alors à 25. Cette mise en cohérence permet le croisement des données INSEE et cadastrale pour un meilleur suivi dans le temps des indicateurs.

La répartition des 25 quartiers PLH à l'échelle des communes :

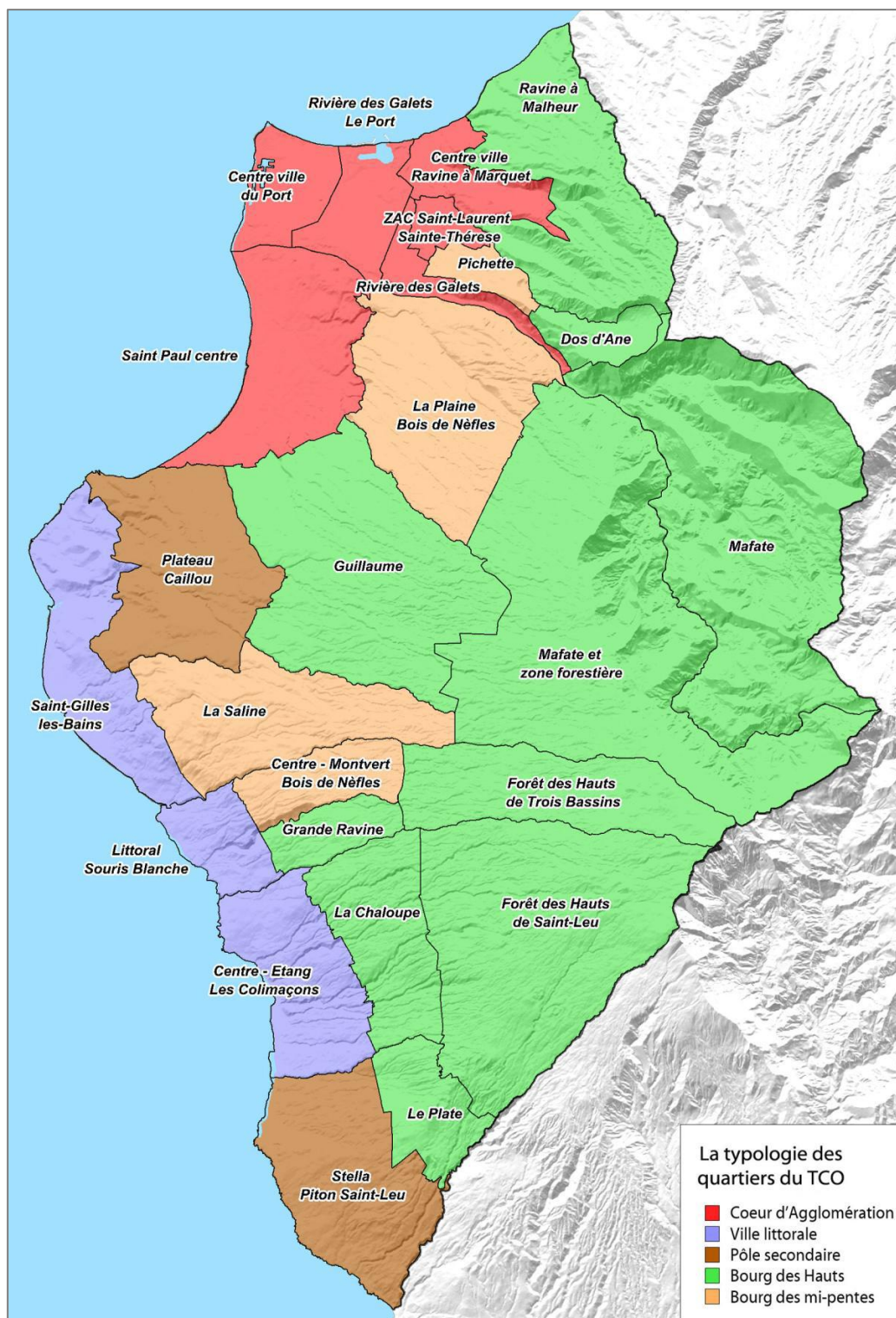
- 2 sur la commune du Port
- 7 sur la commune de la Possession
- 7 sur la commune de Saint-Paul
- 3 sur la commune de Trois-Bassins
- 5 sur la commune de Saint-Leu

Les quartiers se déclinent en cinq profils issus du projet de territoire du TCO, socle du projet du SCoT :

- I. **Le cœur d'Agglomération**, composé de plusieurs polarités et de différents projets tel que celui de l'EcoCité Cambaie. 34% de la population du TCO habite dans les 6 quartiers qui composent le cœur d'Agglomération (INSEE, 2014).
- II. **Les pôles secondaires**, concernent 2 quartiers, stratégiques au niveau de leur localisation, leur desserte et de leurs équipements, participent au renforcement de l'armature urbaine du TCO. Les pôles secondaires représentent 17% de la population du TCO (INSEE, 2014).
- III. **Les villes littorales**, multi-usages, répondent à la fois aux attentes touristiques et aux besoins de ces habitants. 14% de la population du TCO réside sur le littoral (INSEE, 2014).
- IV. **Les bourgs des mi-pentes**, dont les conditions d'accès s'améliorent progressivement, sont destinés à se densifier et se structurer. 19% de la population du TCO réside dans les bourgs des mi-pentes (INSEE, 2014).
- V. **Les bourgs des Hauts**, regroupant les pôles de vie en milieu rural, à l'écart des zones de chalandises et d'emplois. 15% de la population du TCO réside dans les bourgs des Hauts (INSEE, 2014).

Le PLH 2 est complété par des monographies de quartiers accompagnées d'une base de données recensant les projets réalisables à court (3 ans), moyen (6 ans) et long termes (au-delà de 6 ans) pour chacune des communes de l'Ouest. Ces monographies et ce recensement de projets avaient pour but de conforter les objectifs de production estimés par le PLH2 et de prioriser ces opérations pour garantir l'atteinte de ces objectifs.

Le recensement des projets a servi de point de départ au suivi des objectifs du PLH sous la forme d'un tableau de suivi des opérations de logements, essentiellement aidés.



Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle du TCO, ce 2^{ème} PLH se décline en 4 grandes orientations et 10 actions déclinées chacune en plusieurs sous-actions opérationnelles.

Axe I. Mettre en œuvre la programmation

- Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal
- Action 2. Les applications du principe de mixité
- Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable

Axe II. Veiller au niveau de confort des logements existants

- Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant
- Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

Axe III. Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

- Action 6. Le logement des jeunes
- Action 7. Les ménages en précarité et en rupture
- Action 8. Les personnes âgées
- Action 9. Les personnes handicapées

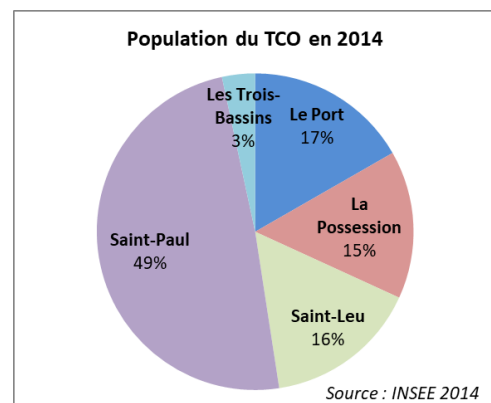
Axe IV. Organiser et mettre en œuvre la politique

- Action 10. Mettre en place d'une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire

3. La situation du TCO à la fin du PLH 2 : quelques chiffres clés**Une dynamique démographique qui s'affaiblit**

Au 1er janvier 2014, les 5 communes du TCO comptent 213 321 habitants, ce qui représente exactement un quart de la population réunionnaise (842 767), proportion stable depuis 1999.

Le rythme de croissance de population du TCO s'est nettement ralenti. Le territoire du TCO perd en attractivité avec un flux migratoire de 0,3% par an entre 2009 et 2014 (0,6% à l'échelle de La Réunion) alors qu'il était de 1,7% par an entre 1999 et 2009.



La répartition des habitants sur le 1^{er} territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur Saint-Paul. En effet, avec 104 634 habitants, Saint-Paul concentre la moitié de la population du TCO. En seconde position, Le Port concentre 17% de la population, avec 35 653 habitants, suivi de près par Saint-Leu avec 33 575 habitants et La Possession avec 32 261 habitants. Enfin Les Trois-Bassins est la plus petite commune, avec 7 198 habitants, soit seulement 3% de la population du TCO.

Le taux de croissance annuel est positif sur l'ensemble des communes à l'exception du Port qui perd en population (-1,6% par an entre 2009 et 2014). Saint-Leu et La Possession sont les communes les plus attractives avec des taux de croissances annuels de 1,9% et 1,4%, tandis que Trois-Bassins et Saint-Paul ont des taux de croissances plus modérés de 0,4% et 0,2%.

	Population		
	1999	2009	2014
Le Port	38 412	38 609	35 653
La Possession	21 904	30 167	32 261
Saint-Leu	25 314	30 504	33 575
Saint-Paul	87 712	103 498	104 634
Les Trois-Bassins	6 598	7 057	7 198
Tco	179 940	209 835	213 321

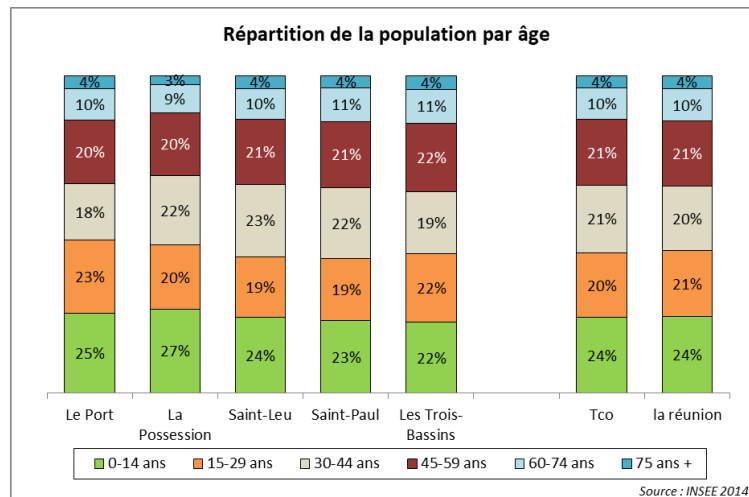
Un fort desserrement des ménages

La taille moyenne des ménages est en constante diminution passant de 3,4 personnes par ménage en 1999 à 2,98 en 2009 et 2,81 en 2014, soit une baisse annuelle de -1,2%. Cette diminution, qui s'explique par les phénomènes de vieillissement, décohobitation, de séparation notamment, induit un besoin accru logements. De plus en plus de personnes, de toutes tranches d'âge, vivent seules sur le territoire, posant la question de l'accessibilité financière des ménages et de l'adaptation de la taille des logements à leur situation.

Un territoire jeune mais légèrement vieillissant

Le TCO se caractérise par une population légèrement plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 229 en 2014, contre 222 sur le département. La population du TCO est nettement plus jeune que celle de la Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'Île de la Réunion.

On observe cependant un vieillissement important puisque cet indice de jeunesse diminue de 27% entre 2009 et 2014. Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale mais de manière moins marquée (évolution de 23% depuis 2009 sur le département).

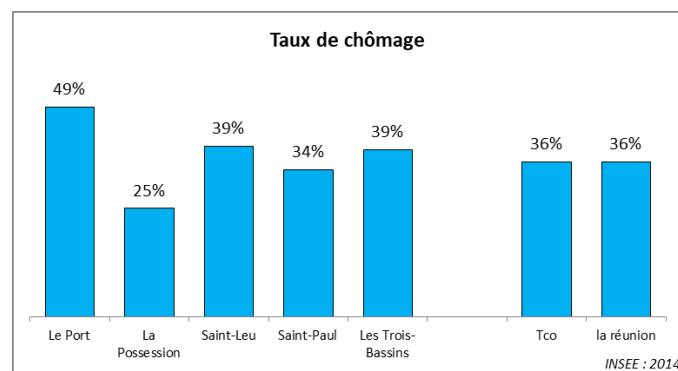


4% des habitants du TCO ont plus de 75 ans en 2014, contre 3% en 2009, soit une augmentation de 5,9% en 5 ans, très légèrement supérieure à celle de La Réunion (+5,3%). Même si la part des personnes âgées augmente sur le territoire, leur part dans la population est à relativiser au regard de la moyenne nationale de 9,1% en 2014.

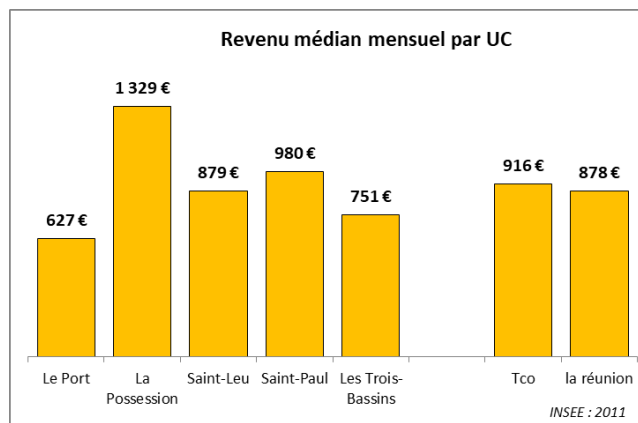
Des fragilités socio-économiques importantes mais des disparités entre communes

Il existe d'importantes disparités socio-économiques entre les communes et au sein de celles-ci. Le taux de chômage moyen est de 36% à l'échelle du TCO (INSEE, 2014), chiffre comparable à celui de La Réunion.

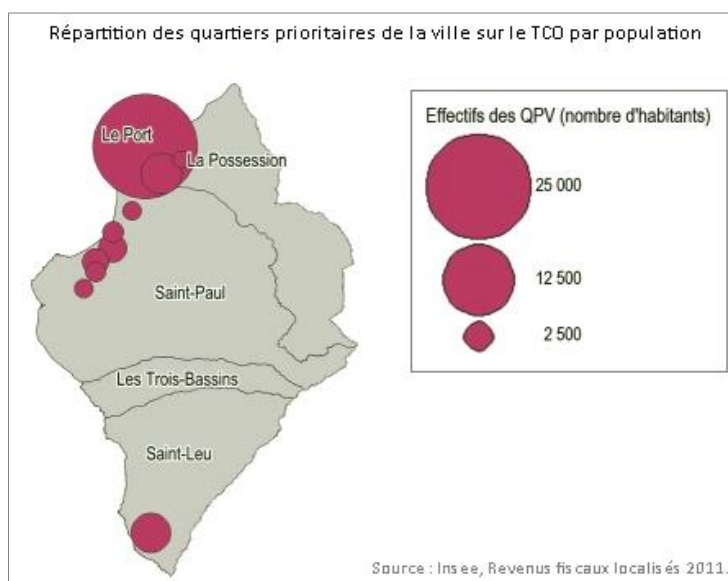
La commune du Port concentre le plus grands nombres d'inactifs, avec 1 personne sur 2 sans d'emploi, et la commune de la Possession compte le moins d'inactifs (1 sur 4).



L'inégal accès à l'emploi est renforcé par une grande inégalité de revenus. En effet, en 2011¹ le revenu mensuel médian de 916 € à l'échelle du TCO varie du simple au double entre la commune du Port (627€) et la commune de La Possession (1 329€). En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages. Les revenus les plus élevés (3^{ème} quartile : 1 782 € par mois) sont 4,5 fois plus élevés que les plus faibles (1^{er} quartile : 392 € par mois).



Par ailleurs le territoire compte un nombre important de Quartiers Politique de la Ville (QPV) essentiellement localisés sur le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires. Ces 10 quartiers prioritaires regroupent à eux seuls 45 070 habitants, soit une densité de 8 420 habitants au km².



Territoire de la Côte Ouest (TCO)	Liste des quartiers prioritaires
Le Port	4 ^{ème} Couronne 1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne
La Possession	Cœur de Saint-Laurent
Saint-Leu	Portail - Bois de Nèfles
Saint-Paul	Plateau Caillou Centre Fleurimont Éperon Grande Fontaine Savanna Kayamb - Corbeil bout de l'Étang Périphérie du Centre Ville

¹ La donnée INSEE 2011 est la dernière

Une tension forte sur le parc locatif social et le secteur privé

A fin décembre 2016, le nombre de demandeurs d'un logement social ayant positionné une commune du TCO en 1^{er} choix était de 7 860. 64% des demandes datent de moins d'un an, avec un délai moyen de la demande satisfaite à 13 mois sur le TCO. 37% des demandes sont justifiées par une absence ou une perte de logement.

La demande est quasi-intégralement endogène avec 89% des demandeurs originaires du TCO (phénomène qu'on retrouve sur l'ensemble des intercommunalités).

On retrouve également certains indicateurs de tension sur le parc privé du TCO. Au-delà des prix (foncier, locatif, accession) très élevés, le territoire du TCO est marqué par un volume de vacance faible (7,4% de vacance avec 6 237 logements vacants en 2014). La part de logements vacants est équivalente sur les 5 communes.

Bilan chiffré de la production de logement et du développement de l'offre sociale

1. Bilan chiffré du PLH 1 (2005-2010)

Un besoin estimé à 3000 logements par an

Lors de l'élaboration du PLH 1, l'objectif de production de logements a été établi en fonction de l'évaluation quantitative des besoins du territoire, à l'aide de trois hypothèses de développement :

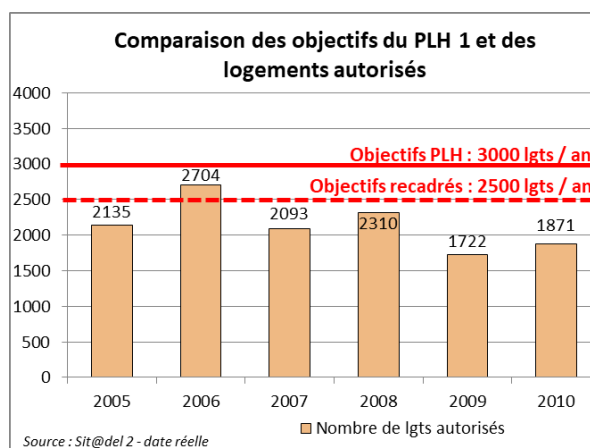
- Une hypothèse "fil de l'eau"
- Une hypothèse "basse" appuyée sur les perspectives de l'INSEE
- Une hypothèse calée sur les résultats départementaux

Types de besoins	Hypothèse "fil de l'eau"	Hypothèse "basse"	Hypothèse tendancielle
Besoins liés à l'évolution démographique	2 323	1 650	2 183
Réserves pour la fluidité du parc	202	165	219
Besoins liés au renouvellement du parc	762	358	683
TOTAL	3 287	2 173	3 085

Deux des hypothèses aboutissaient à une hausse importante de la construction, avec un objectif élevé mais cohérent avec l'expression des besoins et de la réalité du TCO. Ainsi, les objectifs de production du PLH 1 ont été fixés à 18 000 logements, correspondant à l'hypothèse la plus ambitieuse en termes de développement.

Cependant, les objectifs ont été réévalués par la suite à 15 000 (2 500/an) afin de prendre en compte la réalité du nombre de logements autorisés et livrés en baisse. En effet, alors que la production était d'environ 2 400 logements par an entre 2003 et 2008, le rythme de construction s'est affaibli après 2008 avec l'essoufflement de la défiscalisation sur le logement libre.

La baisse se poursuivra avec un nombre d'autorisations qui passera sous la barre des 2 000 logements autorisés par an entre 2010 et 2012.



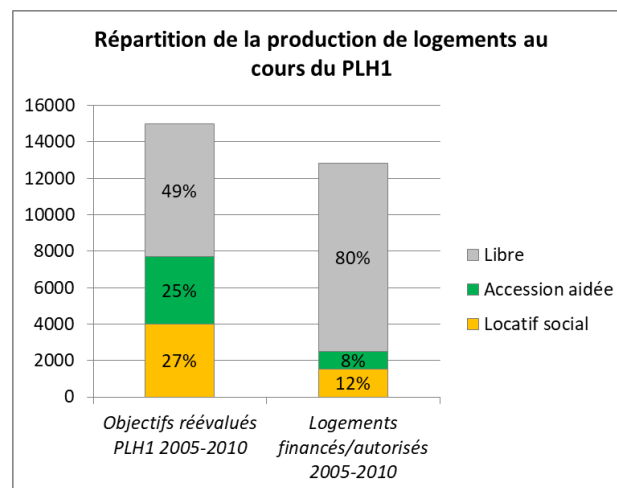
Un volume global quasiment atteint uniquement grâce à la production en logement libre

PLH 1 (2005-2010)	Locatif social (LLTS, LLS, PLS)	Accession aidée (LES, PTZ, PSLA)	Libre	Total
Objectifs PLH1	4 824	4 419	8 757	18 000
Réévaluation du PLH1	4 020	3 682	7 298	15 000
Bilan	1 535	988	10 312	12 835
Atteinte de l'objectif	38% <i>Financements sur les années 2005-2010</i>	27% <i>Financements sur les années 2005-2010</i>	141% <i>Logements autorisés (2005-2010 SITADEL)</i>	86%

Selon l'estimation de la production de logements, **l'objectif réévalué du PLH 1 a été atteint à hauteur de 86%**. Tandis que l'objectif de départ de 18 000 logements aurait été atteint à 71%.

Si l'objectif global est quasiment atteint, c'est uniquement dû à « l'explosion » de l'objectif en termes de logements libres (141% de l'objectif), en lien avec la poussée de l'offre de logements défiscalisés (pic de 2006).

Inversement, en matière de financement des logements aidés (locatif social et accession aidée), les objectifs sont loin d'être atteints. **Alors que le 1^{er} PLH réévalué préconisait 52% de logements aidés, ils n'ont représentés que 20% de l'offre nouvelle sur la période.** Si l'objectif en logements locatifs sociaux n'a été atteint qu'à 38%, la production en accession aidée ne représente qu'un quart de l'objectif réévalué.



Malgré un bilan de 86%, le PLH1 est un échec en termes de réponse aux besoins du territoire, de mixité sociale et de rééquilibrage de la production entre logements libres et aidés.

De plus, avec un faible volume de logements sociaux financés et une très forte augmentation de la production en logement libre, le déficit des communes en offre de logements sociaux selon les obligations de la loi SRU, s'est creusé sur cette période du PLH.

2. Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016)

Un volume de 3000 logements toujours à produire

Comme pour l'élaboration du PLH 1, l'évaluation des besoins a été définie sur la base de différentes hypothèses de développement. C'est l'hypothèse de 3 000 logements par an qui a été de nouveau retenue au regard des éléments de diagnostic et des constats réalisés sur le fonctionnement du marché. Le TCO apporte une attention particulière à deux objectifs :

- mieux répondre aux besoins endogènes du territoire, avec un taux de desserrement supérieur pour mieux prendre en compte ce besoin

- renforcer le poids démographique du TCO en renouant avec une croissance plus soutenue de 1,80% par an (plus qu'entre 1999 et 2006, mais moins que sur 90-99)

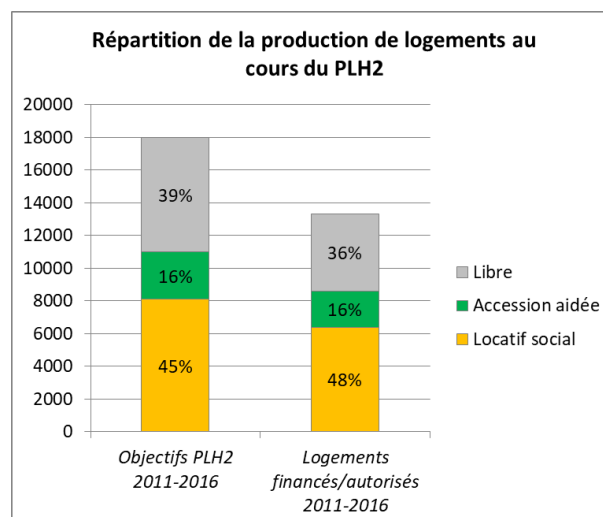
Types de besoins	Hypothèse retenue
Besoins liés à l'évolution démographique	2 369
Réserves pour la fluidité du parc	443
Besoins liés au renouvellement du parc	188
TOTAL	3 000

Une forte progression du logement aidé

PLH 2 (2011-2016)	Locatif social (LLTS, LLS, PLS)	Accession aidée (LES, PTZ, PSLA)	Libre	Total
Objectifs PLH2	8 100	2 880	7 020	18 000
Bilan	6 395	2 192	4 733	13 320
<i>Atteinte de l'objectif</i>	79%	76%	67%	74%
	<i>Financements sur les années 2011-2016</i>	<i>PTZ accordés 2011-2016 Dossiers PSLA 2012-2015</i>	<i>Logements autorisés (2011-2016 SITADEL)</i>	

Selon l'estimation de la production de logements, **l'objectif du PLH 2 a été atteint à hauteur de 74% à l'échelle du TCO**. Si les besoins avaient été réévalués à la baisse, à l'image du PLH 1 à 15 000 logements, l'objectif aurait été atteint à 89%.

Sur la base de ces derniers chiffres, on peut certes considérer que les objectifs globaux n'ont pas été atteints, mais on arrive à un meilleur équilibre entre les différents segments de marché. Contrairement au PLH 1, ce ne sont pas les logements libres qui ont pu permettre l'atteinte de l'objectif, au contraire, leur production est en retrait par rapport à la période précédente. Du point de vue du logement locatif social, on atteint environ 79% de l'objectif, avec une véritable montée en puissance de leur programmation sur la période la plus récente. Du point de vue de l'accession sociale, l'objectif est atteint à plus de 76% avec là encore une accélération de leur production au cours des dernières années.



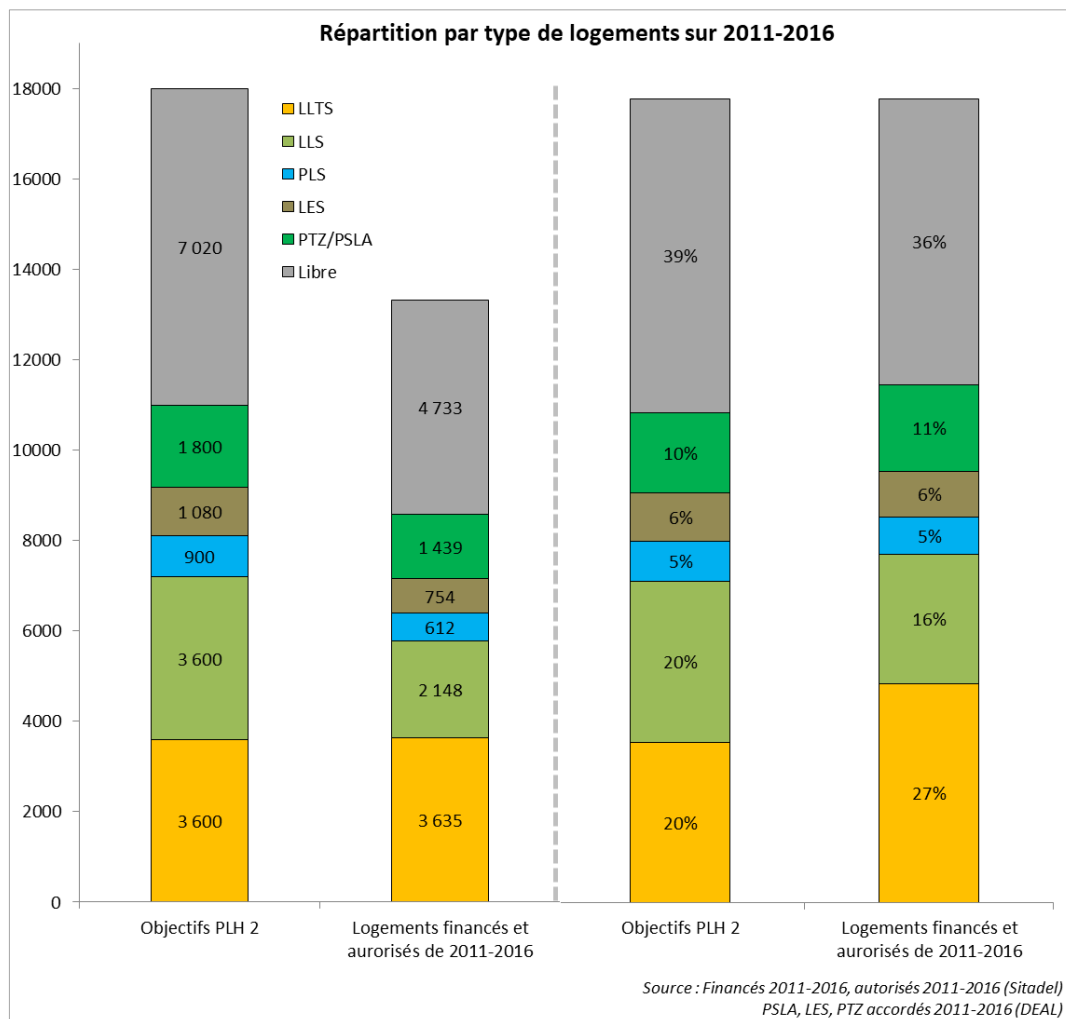
Contrairement au PLH 1, la répartition entre les différents segments est plus conforme du point de vue de objectifs et du réalisé : même si la proportion du libre est légèrement en dessous et la proportion du locatif social légèrement au-dessus de l'objectif, celle en accession aidée est conforme à ce qui était prévu.

Un financement en LLTS qui dépasse les objectifs

Si la part des logements libres diminue légèrement entre les objectifs et le réalisé, on peut constater que l'objectif en matière de financement du LLTS est largement dépassé dans la mesure où ils devaient représenter 20% des financements et a atteint 27%.

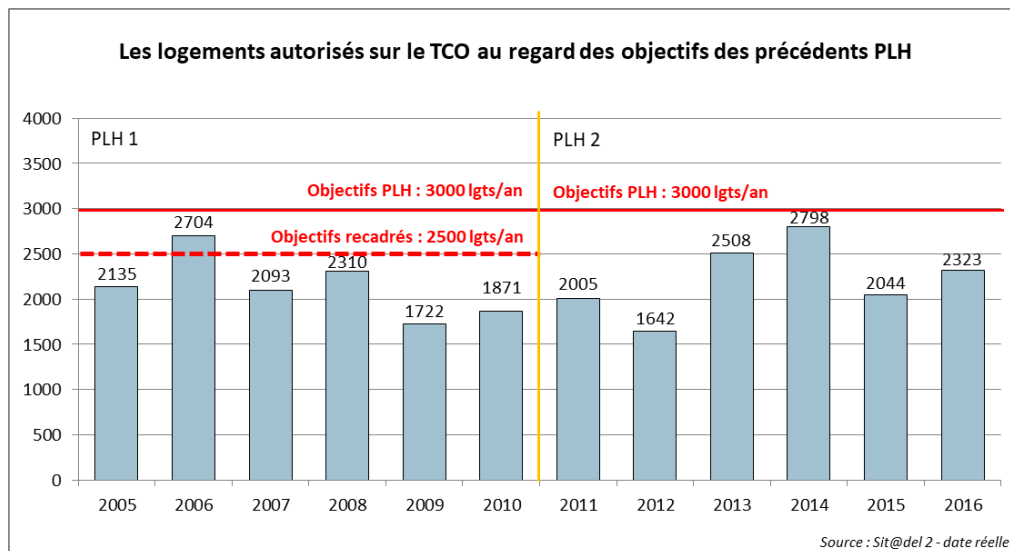
L'objectif en matière de production de LLS n'est pas atteint alors que celui des PLS l'est en proportion, ce qui montre que ce produit peut trouver une place dans le TCO (même si certaines opérations ont été difficiles à commercialiser en lien avec un environnement peu adapté à ce produit).

Du point de vue de l'accession, le LES, PSLA et PTZ malgré un nombre de financements bien en dessous de l'objectif, la proportion est respectée (17% de financé pour 16% d'objectif).



3. Une programmation déséquilibrée de 2005 à 2016 sur le TCO

Sur les deux PLH, on peut se rendre compte que l'objectif de 3000 logements à produire n'a pas été atteint même si sur certaines années, la tendance s'en rapprocher, notamment en 2013 et 2014.



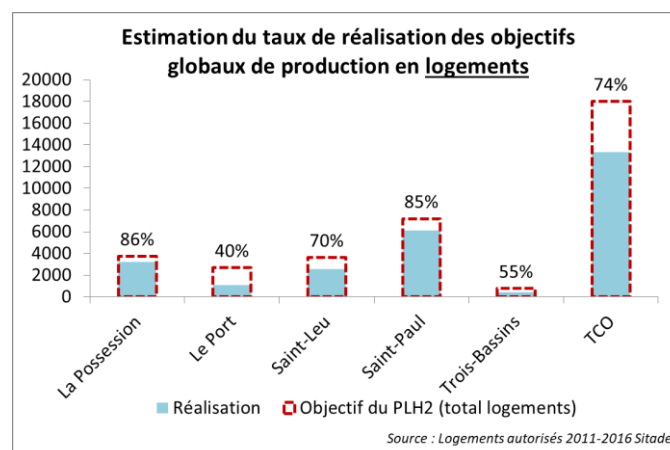
Si l'objectif n'a pas été atteint, la forte mobilisation des communes et les montages financiers optimisés ont permis **de multiplier la programmation sociale et aidée par 3,5 entre les deux PLH** : le logement locatif social est passé de 1 535 logements sociaux financés entre 2005 et 2010 à 6 395 entre 2011 et 2016, et **l'accession aidée** passe de 988 (financements estimés) pour le 1^{er} PLH à 2 192 logements pour le 2^{ème} PLH. Le poids relativement important des VEFA de 43% dans la programmation entre 2011 et 2014 (LLTS, LLS, PLS et PSLA) ont mis au second plan les difficultés liées à la disponibilité à la mobilisation du foncier (source : Evaluation mi-parcours PLH 2).

Pourtant, malgré cette forte progression constatée, l'équilibre entre logements libres et logements aidés est encore loin d'être atteints. La production dans le diffus a largement concurrencé les opérations d'aménagement préalablement recensées par le PLH2 dans les monographies de quartiers, qui n'ont pas toutes produits leurs effet sur le PLH2.

Le foncier rare et cher constitue un frein qui influe fortement sur la faisabilité des projets, ainsi que la logique d'opportunité suivie par les acteurs au détriment d'une véritable stratégie basée sur les objectifs du PLH.

D'importantes disparités de production entre communes

A l'échelle du TCO, aucune commune n'a atteint l'objectif fixé. La production de logements se rapproche des objectifs pour les communes de Saint-Paul et de la Possession, dans une moindre mesure à Saint-Leu. En revanche, la commune de Trois-Bassins n'a rempli que la moitié de son objectif et Le Port seulement 40%.

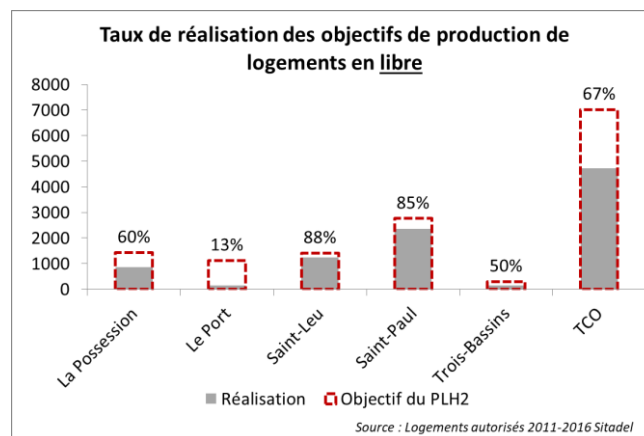


Ces disparités sont encore plus marquées si l'on prend en compte le marché du libre uniquement.

Les communes de **Saint-Leu** et **Saint-Paul** atteignent presque leurs objectifs de production de logements en libre (88% et 85%).

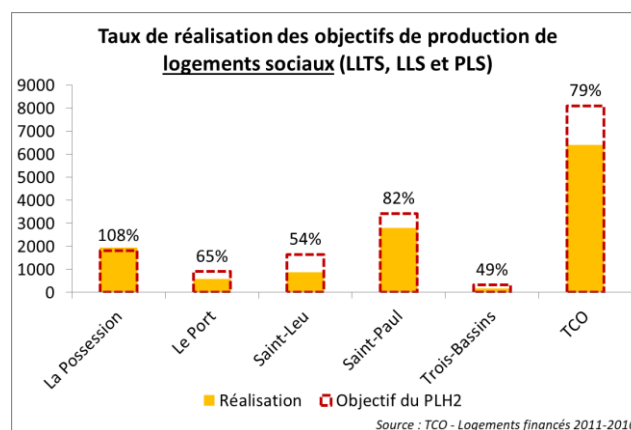
Trois-Bassins, qui a produit la moitié de son objectif, a vu sa programmation légèrement ralentie par son manque de foncier abordable.

Le Port très en dessous de ses objectifs avec un bilan de 13%. Ce bilan faible de la commune du **Port** est expliqué par la difficulté de montage des opérations, notamment au regard des évolutions constantes des dispositifs, qui ralentissent considérablement leur sortie. Le délai qui s'écoule entre l'obtention du financement et la livraison du programme étant estimée à 2-3 ans, un certain nombre d'opérations engagées au cours du 2^{ème} PLH devraient être comptabilisées au cours du 3^{ème} PLH. C'est également le cas de certaines opérations sur la commune de **La Possession** qui est en retard avec un bilan de 60%, commune dont le développement est fortement lié à ses deux ZAC.



Un marché libre toujours très important face à la production de logements sociaux à l'échelle du TCO

Le décalage entre les objectifs en logements locatifs sociaux (LLTS, LLS et PLS) et le nombre de logements effectivement livrés varie de 49% à Trois-Bassins à 108% à La Possession.



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

Les difficultés de production avancées sur ces deux communes sont principalement liées au manque de foncier abordable ou adapté en termes de localisation.

Saint-Paul a produit 82% de son objectif en logements sociaux, grâce à sa relative maîtrise du libre, sa part de logements locatifs sociaux passe de 5% au début du PLH 2 à 12%, rattrapant un peu son retard très important au lancement du PLH.

Le Port a ralenti sa production de logements sociaux, n'atteignant que 65% de son objectif. La part de logements locatifs sociaux sur Le Port continue très légèrement d'augmenter passant de 55% en 2009 à 56% en 2016, à la fin du PLH 2.

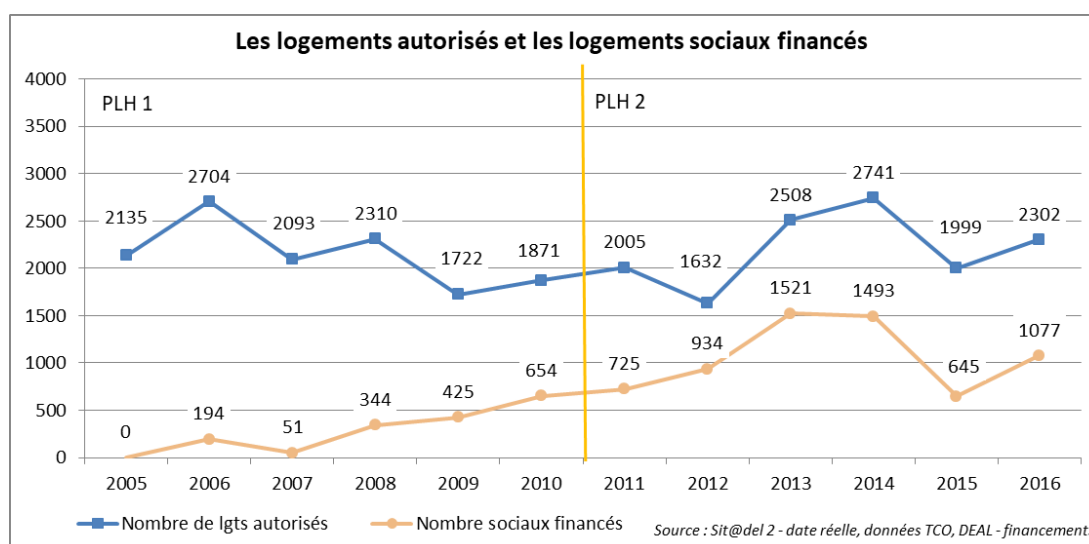
La Possession est la commune dont le rythme de rattrapage est le plus soutenu avec un bilan de 108% en termes de logements sociaux. De fait la part de logements locatifs sociaux augmente fortement et passe de 20% en 2009 à 23% à la fin du PLH 2, rapprochant la commune des obligations SRU de 25%.

	Part des LLS au 1/1/09 ¹	Part des LLS au 1/1/16 ²
Le Port	55%	56%
La Possession	20%	23%
Saint-Leu	10%	9%
Saint-Paul	5%	12%
Les Trois-Bassins	7%	5%
Tco	19%	20%

¹ Nb de LS au 1/1/09 et RP 2008 (source DDE)

² Nb de LS au 1/1/16 (RPLS) et RP 2014 (INSEE)

Si le bilan du PLH 2 en logements sociaux (à 79% de l'objectif) est supérieur à celui du PLH1 (à 38% de l'objectif), la forte production de logements libres, vis-à-vis de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession aidée, ralentie considérablement le rattrapage du déficit en logements sociaux des communes SRU et le creuse même pour les communes des Trois-Bassins et de Saint-Leu. En effet, malgré les efforts de production sur la période du PLH, aucune commune carencée n'a comblé son déficit SRU.

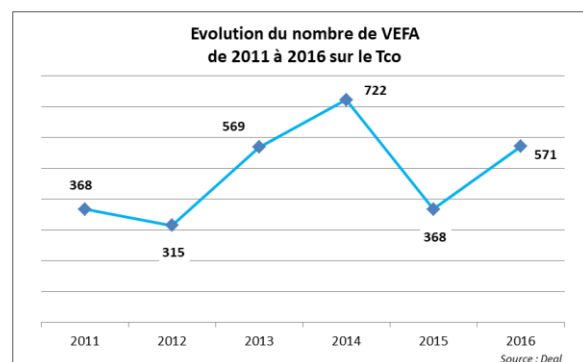
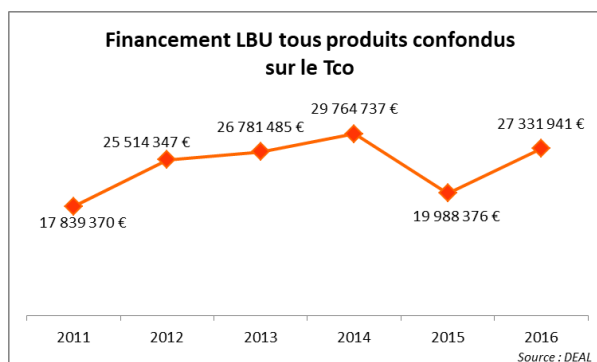


La programmation en logements sociaux entame sa hausse à partir de 2008, au moment où le marché du libre commence à chuter. Puis après 2012, l'écart entre la programmation totale de logement et la programmation de logements sociaux commence à se recreuser.

En revanche, si l'on considère les financements entre 2011 et 2016 de LLS dont la construction n'a pas encore débuté en 2016, **2 214 logements devraient sortir dans la programmation du PLH 3**. Ainsi la production de logements sociaux devrait légèrement rattraper la production globale.

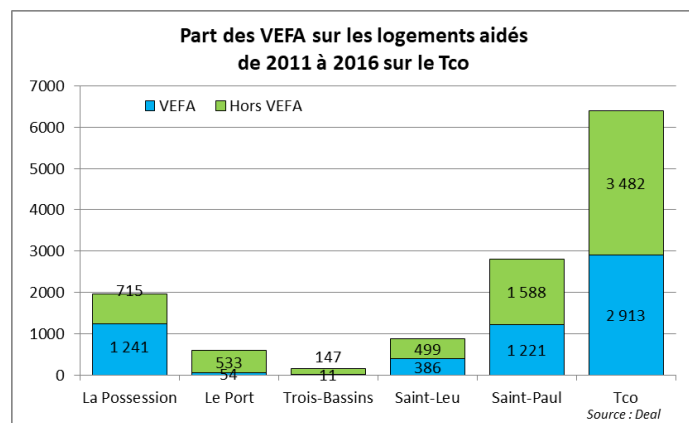
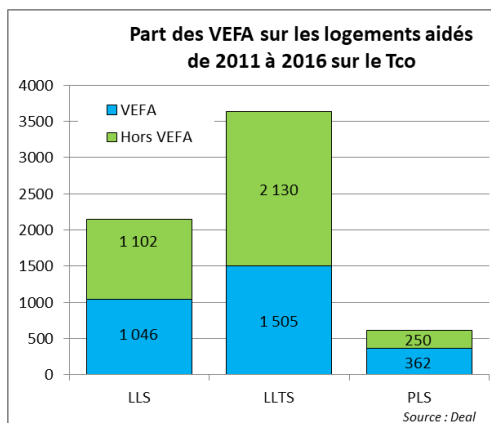
La hausse de la production de logements sociaux à partir de 2008 peut s'expliquer par plusieurs facteurs qui sont notamment :

- le dispositif de défiscalisation en faveur du LLS
- l'aide de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) globalement en hausse depuis 2011 sur le TCO
- La priorisation des opérateurs
- la production en VEFA, notamment dans le diffus



La vente en VEFA a représenté 46% des programmations en logements aidés entre 2011 et 2016 sur le TCO. Elle est particulièrement présente dans la production de LLTS (60%).

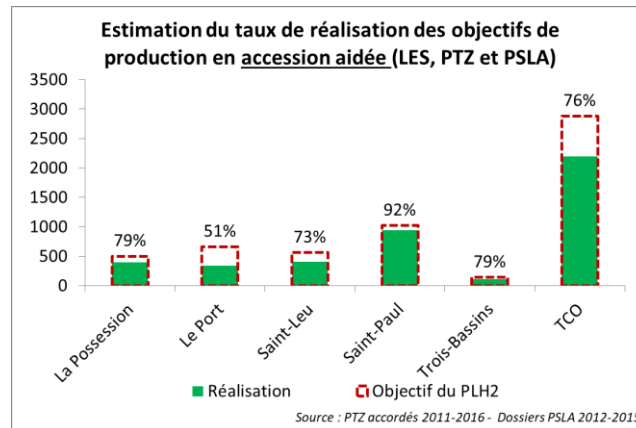
La part de ventes en VEFA représente 63% de la programmation sociale à La Possession tandis qu'elle a un poids moins important sur Le Port (9%) et Trois-Bassins (7%).



Des résultats en accession sociale inférieures aux objectifs

L'accession sociale est un levier permettant de favoriser les parcours résidentiels des ménages et ainsi de provoquer davantage de turn-over sur le parc public. Ce volet important a été mieux saisi par les communes sur le PLH 2 (2 192 logements produits) que le PLH 1 (988 logements produits).

Cependant à l'échelle du TCO, seulement la moitié de la production en accession aidée initialement prévue dans les objectifs a été réellement produite.



La commune de **Saint-Paul** est celle qui a le plus produit avec 92% d'atteinte de son objectif. **La Possession**, **Trois-Bassins** et **Saint-Leu** ont des proportions proches à 79% et 73% de leurs objectifs, tandis que **Le Port** n'a rempli que la moitié (51%) de son objectif en accession aidée.

Les difficultés qui ressortent, pour produire de l'accession aidée, sont majoritairement liées à l'inadéquation entre les dispositifs de financement (notamment la LBU) qui a tendance à se stabiliser, et les contraintes réglementaires de plus en plus présentes induisant des coûts de construction supplémentaires. Ainsi le coût global des projets en accession aidée est en hausse, et n'est plus en adéquation avec les capacités financières des familles. Ainsi le montant des aides financières dédiées à la production de LES et PSLA rendent l'accession à la propriété difficile, sur le TCO et ailleurs.

Le coût et la disponibilité du foncier sont également un frein toujours important dans la production.

Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016

	Objectifs global logements (PLH2)	Logements autorisés 2011- 2016 (SITADEL)	Objectifs logements locatifs sociaux (PLH2)	Financements 2011-2016 logements locatifs sociaux (DEAL)	Objectifs accession aidée (PLH2)	Financements 2011-2016 accession aidée (DEAL)	Nombre de LLS (RPLS 2016)	Part LLS / RP (RPLS 2016/INSEE 2014)
Centre ville du Port	1 950	444	660		410		6 041	58%
Rivière des Galets Le Port	730	568	240		250		637	38%
Le Port	2 680	1 012	900	587	660	338	6 678	56%
Centre ville / Ravine à Marquet	740	500	390		90		570	18%
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1 160	370	560		150		1 111	37%
Moulin Joli	995	1 608	490		120		696	27%
Pichette	310	198	170		30		200	17%
Dos d'Ane	100	185	40		20		22	4%
Mafate	5	62	0		0		0	0%
Ravine à Malheur	430	232	160		90		51	5%
La Possession	3 740	3 155	1 810	1 956	500	393	2 650	23%
Centre - Etang - Les Colimaçons	1 520	680	720		220		338	8%
Forêt des Hauts de Saint-Leu	10	0	0		0		0	0%
La Chaloupe	320	382	140		70		60	3%
Le Plate	160	165	60		30		0	0%
Stella - Piton Saint-Leu	1 610	1 089	730		240		652	13%
Saint-Leu	3 620	2 316	1 650	885	560	409	1 050	9%
Guillaume	950	1 001	390		160		345	5%
La Plaine - Bois de Nèfles	1 530	1 094	800		150		321	5%
La Saline	1 090	594	500		190		155	4%
Mafate et zone forestière	5	19	0		0		0	0%
Plateau Caillou	1 540	1 738	830		190		2 079	27%
Saint Paul centre	1 195	817	540		180		971	21%
Saint-Gilles-les-Bains	890	1 077	360		150		515	7%
Saint-Paul	7 200	6 340	3 420	2 809	1 020	942	4 386	12%
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	650	271	270		120		121	6%
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0	0		0		0	0%
Littoral - Souris Blanche	110	136	50		20		0	0%
Trois-Bassins	760	407	320	158	140	110	121	5%
TCO	18 000	13 230	8 100	6 395	2 880	2 192	14 885	20%

4. Composition du parc de logements à la fin du 2^{ème} PLH

Le parc global de logements

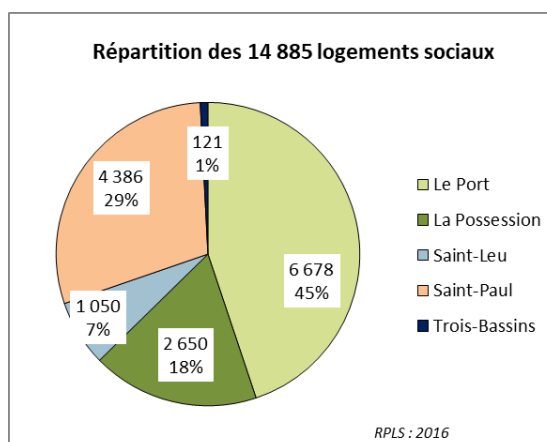
En 2014 le Territoire de la Côte Ouest compte 84 030 logements, soit ¼ de La Réunion qui n'atteint pas tout à fait les 350 000 logements en 2014.

Le parc de logements est constitué à 90% de résidences principales (RP), 3% de résidences secondaires (RS) et 7% de logements vacants (LV), composition relativement stable depuis 1999 malgré une légère hausse de la part de logements vacants sur la dernière période, qui était de 6% en 2008 (INSEE).

	Résidences Principales		Résidences Secondaires		Logements Vacants	
Le Port	12 029	14%	58	0%	643	1%
La Possession	11 544	14%	124	0%	867	1%
Saint-Leu	12 150	14%	475	1%	1052	1%
Saint-Paul	37 188	44%	1673	2%	3338	4%
Les Trois-Bassins	2 485	3%	68	0%	338	0%
Total général	75 396	90%	2397	3%	6238	7%

Source : INSEE, 2014

En 2016, à la fin du 2^{ème} PLH, le TCO compte 14 885 logements sociaux offerts à la location, soit 20% du parc de résidences principales (source RPLS). Le TCO est le 3^{ème} territoire le mieux doté de la Réunion. Ce sont quatre bailleurs (SHLMR, SEDRE, SIDR, SODIAC) qui possèdent 97% du parc social. Il existe néanmoins d'importantes disparités au sein du parc. En effet, Le Port concentre à lui seul 45% du parc social du TCO.

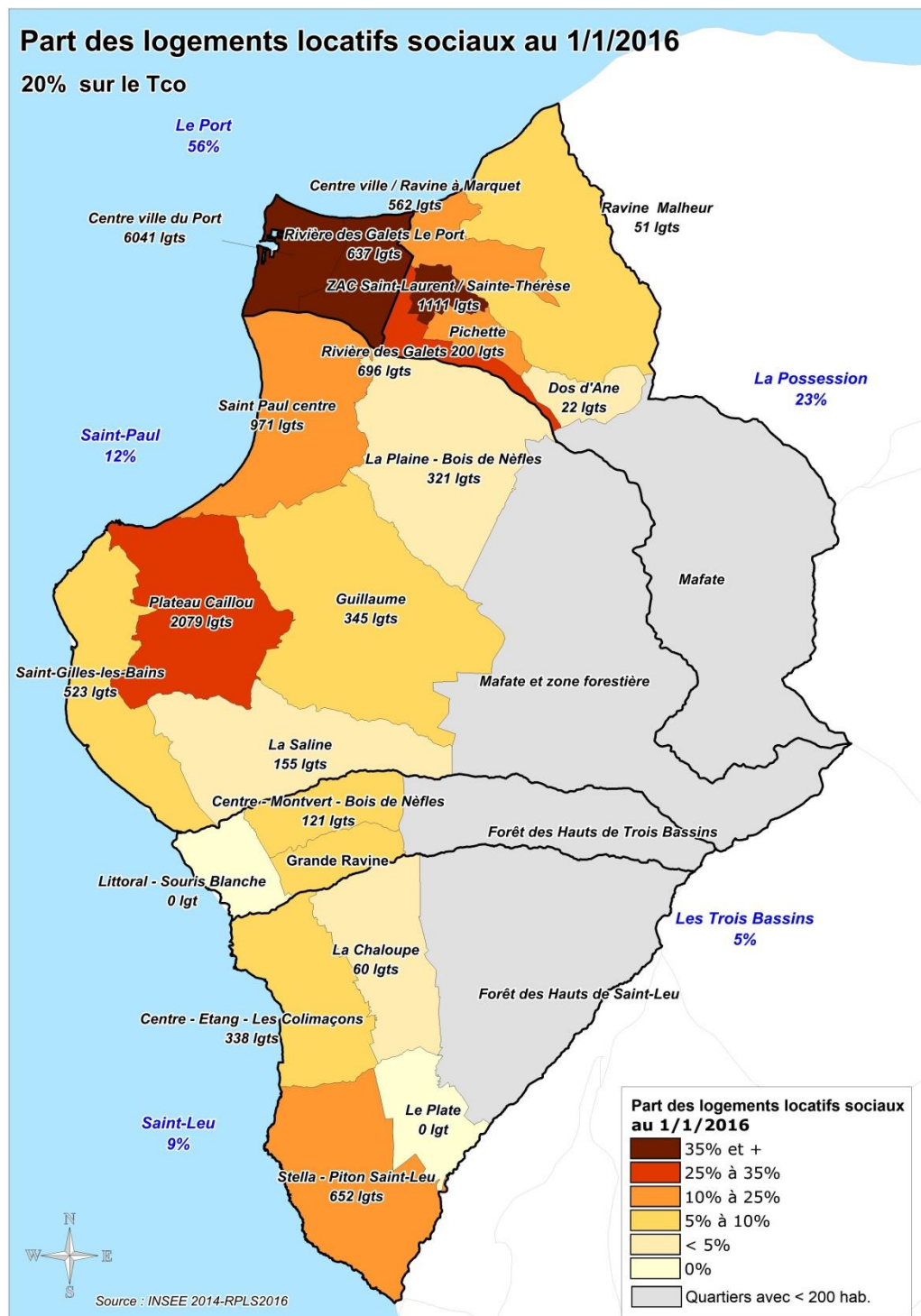


Les cinq communes du TCO sont concernées par l'article 55 de la loi SRU leur imposant 25% de logements locatifs sociaux. Cependant à la sortie du PLH 2, **la commune du Port est toujours la seule à remplir cet objectif** et même à largement le dépasser (56% de LLS). La Possession est très proche de l'objectif SRU avec 23% de logements locatifs sociaux, tandis que Saint-Paul, Les Trois-Bassins et Saint-Leu sont encore loin des 25%.

Le parc de logements locatifs sociaux

La répartition du logement social est très inégale sur le territoire de la côte ouest, et encore **un très grand nombre de quartiers en est très faiblement doté ou même dépourvu**. C'est le cas de Littoral – Souris Blanche sur Les Trois-Bassins et Le Plate à Saint-Leu qui n'ont aucun logement social offert à la location.

A l'inverse, certains quartiers sont **très fortement dotés en logements sociaux** comme Plateau Caillou à Saint-Paul, Rivière des Galets et ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse à La Possession, ainsi que le Centre-ville / Ravine à Marquet au Port, qui se positionnent parfois bien **au-dessus des 25%**.



Bilan des actions mises en œuvre

Afin de compléter le bilan chiffré, un bilan plus qualitatif est établie pour chacune des 10 actions qui composent le PLH 2. Après un rapide rappel des enjeux, chaque action est évaluée selon son avancement et sa prise en main par les différents acteurs de l'habitat sur le TCO.

Action 1. L'action foncière est le moteur d'intervention principal

Le PLH dépend de la maîtrise foncière qui est une grande problématique aujourd'hui.

Rappel des objectifs

- S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier.
- Travailler à la planification et aux projets d'aménagement pour rendre possible l'anticipation foncière, en mettant en œuvre les Programmes d'Action Foncière élaborés dans les communes.
- Maîtriser les coûts du foncier pour qu'ils soient compatibles avec la sortie d'opérations de logements sociaux ou intermédiaires.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Suivre le marché foncier et immobilier dans le cadre de l'observatoire
- Accompagner financièrement l'acquisition foncière (DPU, DUP, ZAD, via l'EPFR)
- Participer à la viabilisation du foncier et à la mise en œuvre des projets

Bilan de l'action 1

Le suivi du marché foncier et immobilier

L'observatoire des transactions immobilières et foncières a été publié fin 2017, soit 1 an après la fin du PLH 2, par l'Agorah (Agence d'urbanisme de la réunion). L'Agorah n'a pas pu réaliser cet observatoire plus tôt par manque de données fiables. En effet, à partir de 2006, l'Agorah n'a plus accès aux actes notariés et se tourne vers les données PERVAL à partir de 2007. Néanmoins, le manque d'exhaustivité de cette dernière, dont le taux de couverture selon les années oscillait entre 40 et 55% des transactions réalisées à La Réunion, ne permet pas à l'AGORAH de poursuivre ses publications sur la base de données fiables.

En 2017, les analyses s'appuient sur une nouvelle source de données : la Demande de Valeurs Foncières (DVF). La possibilité donnée aux agences d'urbanisme d'accéder à ces données fait suite à la modification du 24 mars 2014 de l'article L135 B du livre des procédures fiscales par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), ceci étant conforté dans la loi République Numérique du 07 octobre 2016. L'OTIF va ainsi permettre aux acteurs de l'aménagement du territoire de suivre les tendances des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle de La Réunion.

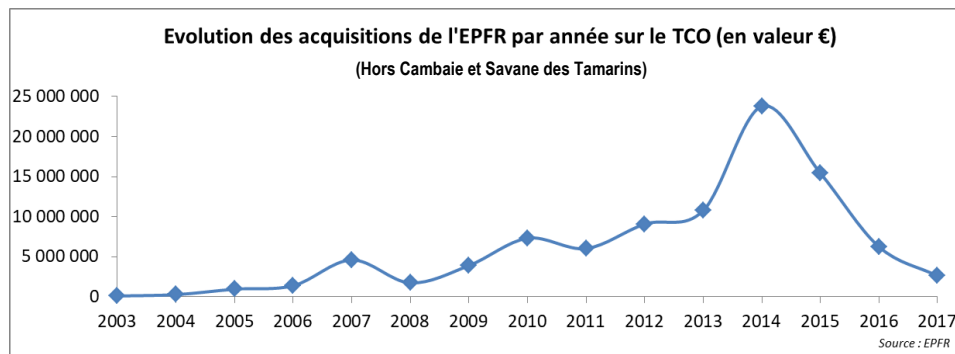
Une chute de la maîtrise foncière communale

Le 30 décembre 2017, parallèlement à la réalisation du bilan du PLH, EGIS a produit une analyse de la politique et de l'action foncière sur le TCO, permettant d'alimenter la démarche du PLH, notamment sur son volet foncier.

L'analyse de la politique et de l'action foncière a mis en exergue les difficultés liées à l'acquisition du foncier ou du bouclage du financement des opérations sur La Réunion et plus particulièrement sur la côte ouest. Ces difficultés retardent considérablement l'avancement des opérations qui sont réalisées en moyenne à seulement 50%, pour des opérations qui ont a minima plus de 5 ans voire 10 ans d'ancienneté.

Cette analyse faite sur le TCO a mis en évidence une forte chute de la maîtrise foncière communale, en dehors des besoins en équipements publics et des opérations d'aménagements à court terme. En effet, depuis 2014, se manifeste une absence d'anticipation des besoins à moyen terme. La baisse est plus forte sur Saint-Paul et Saint-Leu, territoires les plus tendus, et est moins marquée à La Possession. Ce manque de visibilité est contre-productif pour la sortie de nouvelles opérations.

Les acquisitions foncières de l'EPFR divisée par 4 en seulement 3 ans



Alors qu'on assistait à une véritable montée en puissance de l'action de l'EPFR sur le TCO depuis le début du PLH 1, après 2014 elle a été divisée par presque 4 en 3 ans, passant de 23 800 000 € en 2014 à 6 200 000 € en 2016 à la fin du 2^{ème} PLH. 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 Renaissance 3 (Savane des Tamarins) à Saint-Paul. Alors que cette stratégie de maîtrise foncière a permis de développer l'offre locative sociale (doublement de la production), son « arrêt » pose la question de la mobilisation d'un foncier toujours plus cher à moyen et long terme. Si le prix du foncier continue d'augmenter ainsi, se pose la question des conséquences qu'il pourrait y avoir sur la sortie des grandes opérations d'aménagement.

De même, les PLU ne sont pas utilisés comme outils de régularisation des marchés. En effet, le foncier est de plus en plus porté en direct par les opérateurs.

Le volet foncier du PLH3 devra être plus précis que celui du PLH2 afin d'aboutir à un document plus opérationnel. Ainsi, un effort d'anticipation sera à mobiliser au cours du PLH3 et à mettre en lien avec un travail étroit avec les communes. La territorialisation du foncier mobilisable à l'échelle des quartiers aura une conséquence directe sur la réalisation des objectifs globaux de production de logements que préconisera le PLH. Les outils réglementaires à mobiliser seront à définir dans le 3^{ème} PLH (secteur de pourcentage de mixité sociale, majoration de la constructibilité, emplacements réservés pour le logement) afin d'être reportés dans les PLU.

Avancement de l'action 1



Action 2. Les applications du principe de mixité

La production en accession et en location maîtrisée est un enjeu majeur pour l'ensemble du marché résidentiel du TCO, afin de débloquent des évolutions de parcours résidentiels. Par ailleurs, elle constitue un atout pour la diversification de quartiers et contribue à la mixité sociale.

Rappel des objectifs

Respecter la programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 3 000 logements en moyenne par an sur le TCO dont :

- 8 100 logements locatifs aidés dont 3 600 locatifs social classique (LLS), 3 600 locatifs très social (LLTS) et 900 locatifs intermédiaires (PLS) ;
- 2 880 logements en accession sociale à la propriété dont 1 080 LES et 1 800 accessions maîtrisées (PTZ et PSLA), selon l'hypothèse haute

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Assurer le lien bailleurs/promoteurs privés pour tenir la programmation
- Introduire une trame de programmation dans les orientations d'aménagement
- Soutenir une accession maîtrisée à la propriété pour les cursus résidentiels
- Réservation d'une part de la production aux primo-accédants pour la réalisation de ZAC et permis d'aménager relevant de la typologie PLS ou PTZ

Bilan de l'action 2

Au regard de la production entre 2011 et 2016, détaillée en partie III. 2. « Bilan chiffré du PLH 2 (2011-2016) », l'accession maîtrisée, notamment PLS, LES et PTZ, ont été, en volume, en dessous des préconisations du PLH2. Les objectifs d'« apporter de la mixité sociale dans les quartiers » et de « favoriser les parcours résidentiels avec l'accession aidée » ne sont pas atteints.

Les opérations de densification, notamment dans le centre-ville de Saint-Paul, en apportant du logement locatif social intermédiaire parmi du logement locatif très social, n'ont pas été vecteur de mixité. Malgré les volontés communales de produire du PLS, les bailleurs ont eu des difficultés à louer ces logements qui se tournent vers une population intermédiaire. Une grande partie des ménages n'a pas suffisamment de revenus, tandis que les ménages intermédiaires préfèrent se loger dans le parc privé dont le prix n'est pas beaucoup plus élevé que le parc social intermédiaire, ou ont une méconnaissance du produit PLS.

Certes, la défiscalisation a contribué à développer l'offre de logements privés et sociaux de façon significative sur le TCO. Mais elle a eu pour conséquence l'augmentation des prix d'achat et des loyers privés à cause de la recherche de rentabilité des investisseurs. A la fin du PLH 2 il est clair que les prix du marché sur le TCO sont en désaccord avec la capacité des ménages.

En conclusion, le bilan du PLH 2 met en lumière d'importants décalages entre :

- Les besoins exprimés sur le territoire du TCO
- Les objectifs affichés par les politiques, notamment communales, en matière de production de logements
- Les objectifs ou obligations exprimés dans les documents réglementaires (loi SRU et Egalité Citoyenneté) ou contractuels (PLH, PLU) en matière de quantité de logements ou de mixité sociale

Le Livre Blanc publié en septembre 2017 par l'ARMOS sur le logement social à La Réunion souligne la nécessité d'améliorer le système et d'enrichir la politique de l'habitat, afin de mieux répondre aux besoins de la population, et de recréer de la mixité dans les opérations d'aménagement. Le renforcement d'outils en faveur de l'accession sociale à la propriété, notamment dans le cadre d'opérations RHI, permettrait à la fois de favoriser le parcours résidentiel et la mobilité dans le parc social.

Avancement de l'action 2



Action 3. L'articulation habitat, aménagement, développement durable

Rappel des objectifs

Tendre vers une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à :

- localiser les opérations au plus près des centres urbains, en particulier aux abords des transports en commun
- produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH
- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité
- limiter le niveau des charges des futurs locataires

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH
- Cahiers des charges d'opérations respectueuses de l'environnement urbain et règles architecturales, et de préconisations concernant le bâti
- Recommander l'application de techniques favorisant les économies d'énergie
- Intégrer, en amont des projets, des exigences environnementales ambitieuses

Bilan de l'action 3

La compatibilité des PLU

Le délai de mise en compatibilité des PLU communaux avec le PLH est de 3 ans à compter de son approbation. Pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH, ce délai peut être ramené à 1 an (L123-1-9 du CU). Cette mise en cohérence est fondamentale pour faciliter la mise en œuvre des actions du PLH. Pourtant, il ressort sur le TCO que les PLU ne font que très peu ou pas référence au PLH. De plus, leur compatibilité n'a pas fait l'objet d'un réel contrôle au cours du 2^{ème} PLH. La stratégie Habitat établie dans le 2^{ème} PLH n'a pas été suffisamment transmise de l'échelle intercommunale vers l'échelle communale. Les chefs de file de l'habitat n'ont pas particulièrement porté les volets du PLH, tel que le volet foncier.

L'absence de référence au PLH dans les PLU montre nettement le décalage entre la stratégie habitat intercommunale et les stratégies portées par les communes très diversifiées sur le territoire du TCO. En effet, la politique de peuplement a été davantage animée par une logique d'opportunité au cours de la période du PLH 2 que par une réelle stratégie de la part des acteurs. Les projets ont vu le jour en fonction des parcelles qui se sont libérées et non l'inverse. De fait, chaque commune a mené sa propre stratégie, sans réellement s'atteler à une cohérence intercommunale à plus grande échelle.

La gestion de la consommation d'espace

Malgré tout, le discours porté par le TCO, d'avoir une meilleure gestion rationnelle de l'espace, a été bien véhiculé et intégré par l'ensemble des partenaires au cours du PLH 2. Certaines opérations, notamment en diffus, ont posé question sur cet aspect. Même si ce discours n'a pas pu porter ses fruits sur l'ensemble du PLH 2, il a fortement orienté les programmations de LBU sur les 2 dernières années.

On peut espérer que ce discours soit finalement parfaitement intégré pour le PLH 3. En effet, il apparaît nécessaire que l'EPCI travaille plus avec les communes et porte cette stratégie de façon plus affirmée et cohérente pour qu'elle gagne en poids et en application au cours du 3^{ème} PLH.

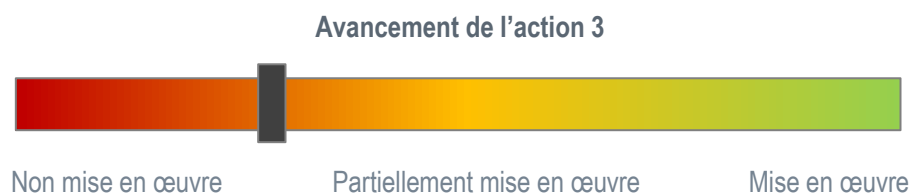
La qualité du logement

La certification apportée par le CERQUAL (Qualitel Certification) témoigne d'une volonté de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée pour les demandeurs qui souhaitent labelliser leurs biens.

Sur l'ensemble de l'Île de la Réunion, le CERQUAL compte près de 6 500 logements engagés (plus de 120 opérations), en cours certification ou certifiés dont 600 en rénovation. Cette certification en Rénovation a été lancée en juin 2014.

Le TCO compte 12 opérations de logements en cours de certification ou certifiées par le CERQUAL :

- En construction : 10 opérations (750 logements) réparties sur les cinq communes
- En rénovation : 2 opérations (122 logements) sur la commune du Port



Action 4. Mettre à niveau le parc privé existant

Rappel des objectifs

- Miser sur une résorption de l'habitat insalubre au travers des opérations de RHI (au moins six d'envergure), pour les sites importants en volume ;
- Apporter des solutions adaptées aux situations d'insalubrité diffuse des mi-pentes et des hauts.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Coordonner les actions des différents acteurs
- Concourir aux bouclages des opérations d'aménagement
- Accompagner les communes volontaires à l'élaboration et à la mise en œuvre des programmations des PILHI
- Contribuer à la mise en place de nouveaux outils de résorption de l'insalubrité

Bilan de l'action 4

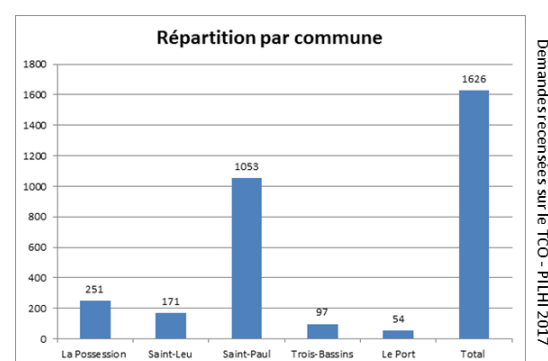
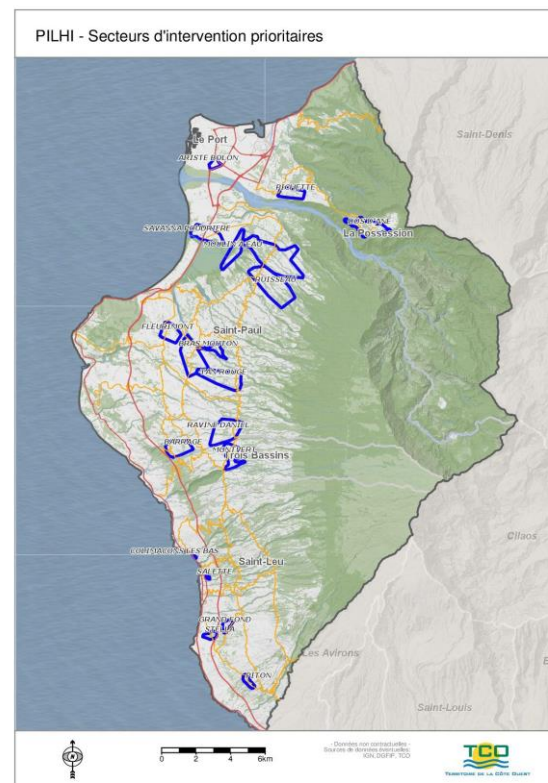
Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)

Dans le prolongement de diverses études d'habitat indigne menées depuis 2008 (ZHPI, PCRI), les services de l'Etat, le TCO et les 5 communes membres ont validé en 2012 la mise en œuvre d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour une durée de 3 ans. Cet outil, démarche expérimentale portée par le TCO avec le soutien de l'Etat, a été reconduit pour une période de 3 ans.

Le PILHI est financé à hauteur de 20% par le TCO et à 80% par l'Etat pour traiter l'insalubrité diffuse. Il contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire. Ces trois grands objectifs sont les suivants :

- Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne
- Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : l'auto-amélioration
- Promouvoir le renouveau des bourgs et des cœurs d'agglomération autour des lieux de vie solidaires

A travers le PILHI, le TCO a participé aux actions de repérage de logements insalubres sur l'ensemble des communes et a défini 19 secteurs d'interventions prioritaires. Les opérations de repérage engagées ont recensées 1 626 situations d'habitat indigne en 2016 (secteurs prioritaires et guichet unique), dont 65% sur la commune de Saint-Paul. 537 situations, soit 33%, ont été traitées ou engagées. Ces situations correspondent

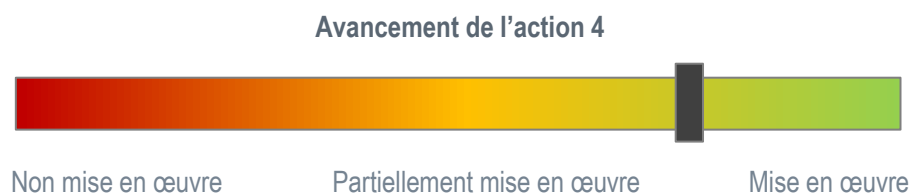


majoritairement à des personnes isolées et aux minimas sociaux.

Accompagnements par les communes

Les communes (notamment Saint-Leu) ont également proposé un accompagnement et une orientation des familles dans leurs démarches d'amélioration de leur cadre de vie.

Ces efforts doivent être perpétués sur la période à venir du 3^{ème} PLH.



Action 5. S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

Rappel des objectifs

Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire du TCO, pour le maintenir attractif :

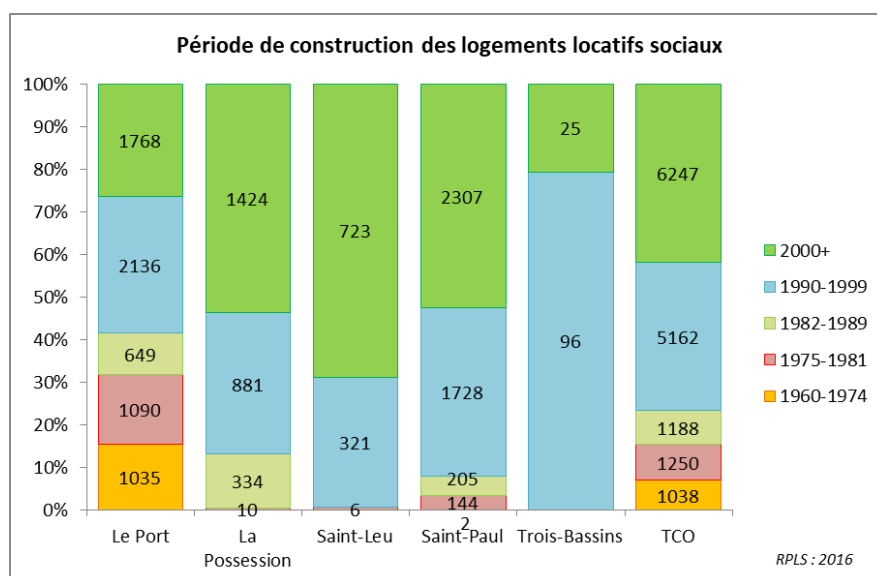
- Améliorer les performances thermiques des logements (économies d'énergie)
- Adapter les cellules d'habitat à l'évolution des conditions de vie et notamment au vieillissement
- Veiller à la « résidentialisation » des programmes qui le nécessite : clarification du statut des espaces extérieurs des immeubles, espaces publics, clôtures, contrôle d'accès, traitement des halls...
- Veiller à une meilleure intégration de ces opérations dans le tissu urbain existant

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Travailler avec les bailleurs sociaux sur l'amélioration du parc existant et l'adaptation des logements au handicap
- Actions de résidentialisation et d'aménagement de l'espace public
- Contribuer à la mise en œuvre de l'action 3 du PILHI « Réalisation d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine pour les parcs sociaux dégradés ou quartiers dégradés »

Bilan de l'action 5

La période de construction du parc social est très récente. En effet 42% du parc social du TCO date d'après les années 2000, et seulement 15% du parc social (principalement situé sur la commune du Port) est antérieur aux années 80.

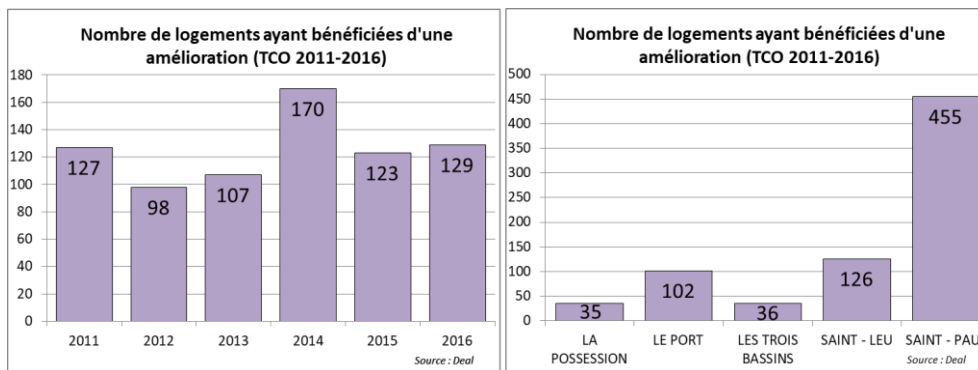


Les opérateurs interviennent sur les différents sites afin de maintenir la qualité du bâti. Les Contrats de Ville et l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont également des outils permettant la gestion du parc. Sur le territoire de la côte Ouest, trois communes ont des contrats de ville élaborés pour les années 2015 à 2020.

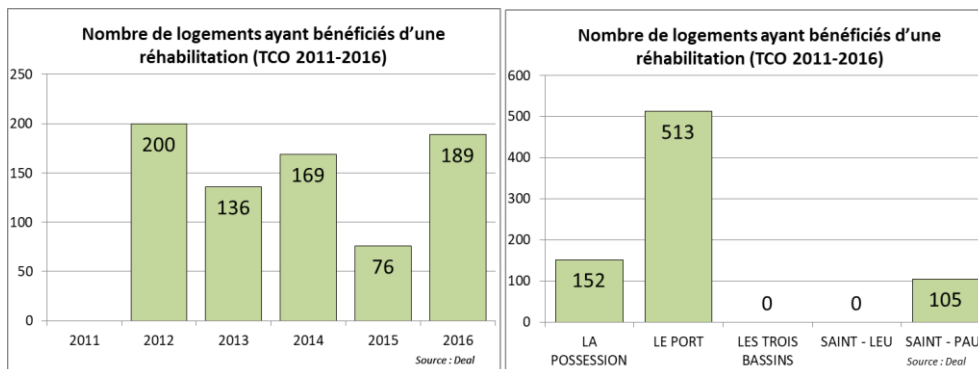
Par ailleurs, des démarches ANRU sont engagées sur Le Port, dont un protocole de préfiguration NPNRU.

Entre 2011 et 2016, 1 524 logements ont bénéficiés de financement LBU pour des travaux d'amélioration, de rénovation ou de réhabilitation.

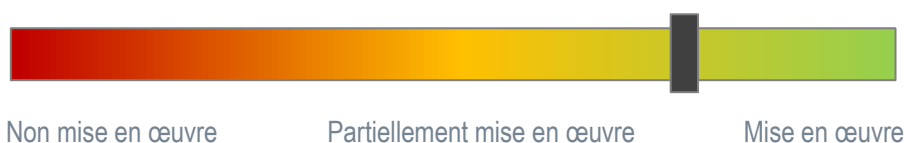
Parmi eux, 754 logements, soit 125 par an en moyenne, ont concernés des travaux d'amélioration ou de rénovation de l'habitat. En lien avec la répartition des logements sur les communes du TCO, 60% des logements concernés sont situés sur la commune de Saint-Paul, contre 17% à Saint-Leu, 14% au Port, 5% à Trois-Bassins et 4% à La Possession.



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



Avancement de l'action 5



Action 6. Le logement des jeunes

Rappel des objectifs

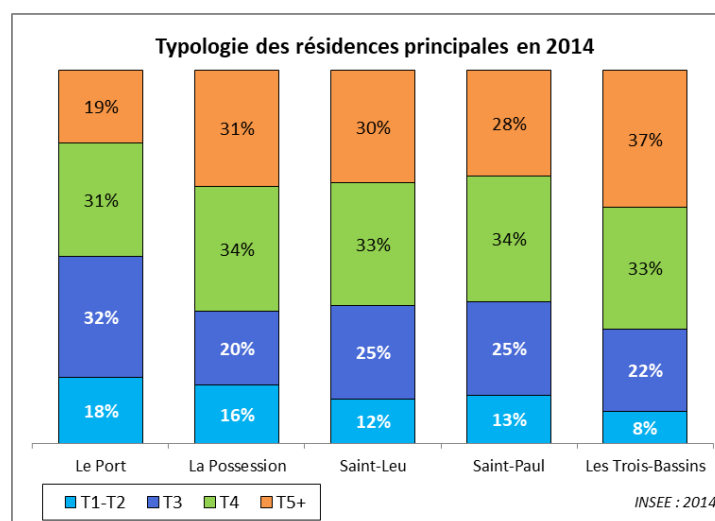
- Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché dans le parc social neuf pour permettre effectivement le desserrement des ménages, en réalisant des petites typologies allant du T1 au T3
- Prendre en compte toutes les demandes et statuts : étudiants, apprentis, jeunes en errance, jeunes couples avec ou sans enfant
- Étoffer l'offre du Foyer de Jeunes Travailleurs existant avec le statut de résidence sociale,

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Prise en compte du besoin en petits logements bon marché dans la programmation
- Favoriser le recours au dispositif logement ALT (Allocation Logement Temporaire)

Bilan de l'action 6

Une partie des logements ne répond pas aux plus démunis, avec un prix des loyers trop élevé (loyer + charges) qui s'adresse souvent à un public intermédiaire. En effet, les bailleurs ont des difficultés à loger des jeunes qui ont des revenus en dessous de 1 500€ par mois dans du LLS, tandis qu'ils ne sont pas éligibles aux LLTS. En fin de PLH 2 on constate que les logements de petite typologie (T1-T2) sont encore très peu nombreux. Ils représentent seulement 14% de l'offre de logements sur le TCO (contre 16% à l'échelle de La Réunion).



De plus, le territoire manque de structures d'accueil dédiées aux jeunes, notamment pour les étudiants en échange universitaire en cours d'année scolaire :

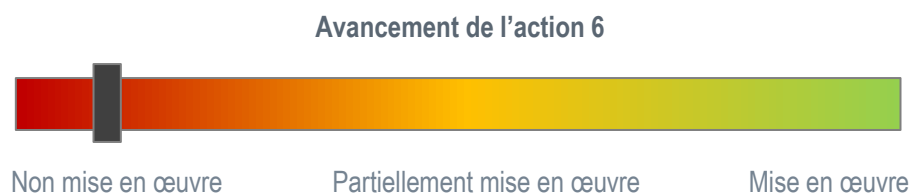
- aucune résidence CROUS
- 10 places en appartements diffus (en ALT) à Saint-Paul
- Un centre d'accueil à Saint-Leu a ouvert en 2017 pour tous publics
- Aucun Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT Le Port a fermé en juin 2016)
- Aucun dispositif spécifique de logement ou d'hébergement pour jeunes en grande difficulté

Dans le parc social, 40% des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 27% des attributions. La satisfaction de la demande est nettement plus difficile sur les petits logements, notamment à Saint-Paul où la

pression de 12,4 sur les petites typologies (1 330 demandeurs pour 110 attributions), selon les données NUU (demandes au 31/12/2016 et attributions en 2016).

Par ailleurs, les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) opèrent un suivi des demandes d'hébergement provenant des jeunes de 18 à 25 ans. Entre novembre 2016 et novembre 2017, le SIAO a enregistré 143 demandes d'hébergement d'urgence de jeunes primo appelants de 18/25 ans, sur 603 à l'échelle de La Réunion.

Il sera nécessaire de mieux prendre en compte les besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes seules dans la programmation de logements, notamment sociaux, au cours du 3^{ème} PLH.



Action 7. Les ménages en précarité et en rupture

Rappel des objectifs

- Apporter une réponse aux besoins d'urgence non couverts sur le TCO
- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs, adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire et globalement aux ménages disposant de faibles ressources : publics petits ménages, âgés ou handicapés

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Partenariat avec l'agence Soleil (AIVS départemental) pour la mobilisation du parc privé
- Appliquer la taxe sur les logements vacants (inoccupés durant 5 années consécutives)

Bilan de l'action 7

Le bilan chiffré établi au cours de cette étude traduit une certaine prise de conscience de la part de communes, qui voient la nécessité de produire des logements très sociaux. En effet, sur les 3 650 logements sociaux produits sur la période du PLH 2 (2011-2016), près de 60% sont des LLTS. On constate cependant qu'une partie des demandeurs en situation les plus précaires et éligible au LLTS ne peut toujours pas accéder à certains nouveaux LLTS à cause d'un niveau de loyer encore trop élevé. De même, il existe aujourd'hui encore un très gros décalage entre les populations très pauvres sur le territoire de la côte ouest et le cout du foncier et de l'immobilier en hausse.

Sur un total de 801 places d'hébergement à La Réunion, 171 places sont localisées sur le territoire Ouest, soit 21% de l'offre :

Places en hébergement d'urgence sur le TCO

	Hébergement collectif	Hébergement diffus	Logement collectif
Le Port			66 places (Jeunes pro)
La Possession	8 places (femmes victimes de violence)	20 places (tous publics)	
Saint-Leu	19 places (tous publics)		
Saint-Paul	6 places (femmes victimes de violence)	10 places (jeunes) 42 places (tous publics)	
Trois-Bassins			

- **42 places à Saint-Paul** et **19 places à Saint-Leu** en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour tous publics
- **8 places à La Possession** et **6 places à Saint-Paul** en Service d'Accueil d'Urgence Temporaire (SAUT) pour les femmes victimes de violence
- **20 places à La Possession** en Service d'Accueil Familial Thérapeutique (SAFT) pour tous publics
- **10 places à Saint-Paul** en Aide au logement temporaire (ALT) pour les jeunes
- **66 places au Port** en foyer pour les jeunes travailleurs (FJT) principalement destinées à un public de jeunes célibataires de 18 à 25 ans

Le SIAO 974 gère une plateforme 115 avec des appels d'urgence ainsi que les volets SIAO insertion et logement. En 2016, il a enregistré 18510 demandes d'hébergement d'urgence sur la Réunion, ce qui a représenté 2 615 ménages demandeurs distincts. Le 115 en a satisfait 7 311, soit un taux de réponses positives de 39.5%.

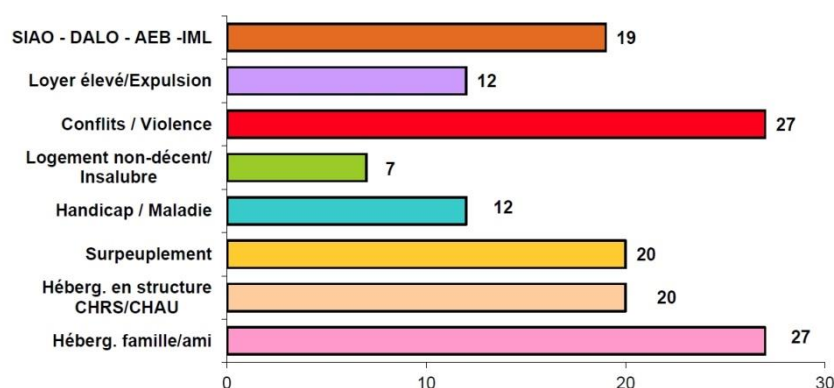
Chaque semaine la commission SIAO Insertion se réunit et examine les demandes d'hébergement d'insertion tout dispositif confondu sur les places Hébergement Insertion. Sur les trois derniers exercices, le taux moyen de demandes d'hébergement d'insertion sur la région Ouest est de 5.36 demandes/commission.

En 2017, à la sortie du PLH 2, le SIAO a étudié 268 demandes d'hébergement d'insertion sur la région Ouest soit 23.90% des demandes à l'échelle du département de la Réunion. Par ailleurs des appels à projet orientés ont facilité le développement de logements adaptés aux publics spécifiques. En amont des projets en fonction du secteur, de l'opportunité, de la typologie, de la surface, etc. et par des discussions avec les opérateurs et sensibilisation des bailleurs aux besoins du territoire. Ainsi, un centre d'hébergement d'urgence pour les personnes en difficulté sociale a ouvert à Saint-Leu, mais le territoire compte encore peu de structures à destination des publics spécifiques.

Le recours aux Allocations Logement, est également un élément fondamental de la solvabilisation des ménages aux ressources très faibles à La Réunion. Le montant de l'Allocation Logement doit permettre la construction et l'équilibre de gestion d'un habitat adapté à des publics spécifiques qui requièrent un accompagnement et un suivi renforcés (Résidences Personnes Agées, Logements Jeunes, Maisons Relais, etc.).

L'agence Immobilière Solidarité et Investissement Locatif (SOLEIL), première agence immobilière à vocation sociale sur l'île de la Réunion, a pour mission de faciliter l'accès au logement pour les publics démunis, notamment à travers l'accession privée. Fin 2016, l'Agence gère 339 logements dont plus du tiers sont des villas, ce qui a permis de reloger 993 familles en situation de difficultés depuis le début de son activité. En 2016, à l'issue du PLH 2, l'agence Soleil constate sur le TCO une sur-occupation des logements, avec beaucoup de décohabitants incapables de se loger qui reviennent au domicile familiale. Par ailleurs, de nombreux logements dans l'Ouest font l'objet d'insalubrité.

En 2016, l'AIVS a renforcé son partenariat avec les centres d'hébergement et les dispositifs mis en place pour répondre aux situations les plus urgentes : Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation).



Situation antérieure de mal-logement (Source : AIVS SOLEIL : Ménages relogés au 31 12 2016)

Le PLH 3 devra prévoir un meilleur encadrement des loyers afin de permettre aux populations les plus démunies de se loger décemment sur le TCO. Comme le souligne l'agence soleil, la pression sur le parc privé dans l'Ouest

contraint une partie des ménages à orienter leurs demandes sur le Nord de la Réunion, territoire plus accessible au niveau des loyers.



Action 8. Les personnes âgées

Rappel des objectifs

- Travailler en amont les projets d'urbanisme pour proposer des résidences dédiées aux personnes âgées qui s'inscrivent dans un environnement adapté (proximité des services et commerces...)
- Intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes
- Assurer un parcours résidentiel qui permette d'accompagner la perte d'autonomie

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Intégrer la problématique de l'adaptation à la politique d'amélioration du patrimoine privé et public
- Intégrer dans les nouvelles programmations des logements dédiés
- Programmer et s'assurer de la sortie effective des structures dédiées

Bilan de l'action 8

Comme le parc du Territoire de la Côte Ouest est récent, la grande majorité des logements ont été produits selon les normes d'adaptabilité du logement aux personnes handicapées. De fait, le parc est très facilement adaptable au fil des besoins. Les bailleurs n'ont pas de difficultés particulières à répondre aux demandes des ménages vieillissants.

Les structures d'hébergement spécifiques :

Le TCO compte peu de structures d'hébergement pérenne ou temporaire pour les seniors.

	EHPAD
Le Port	Un EHPAD (80 places) (<i>en cours : ouverture en 2018</i>)
La Possession	EHPAD Les Lataniers (91 places)
Saint-Leu	
Saint-Paul	Centre Hospitalier Gabriel Martin (60 places) EHPAD Marie-Françoise Dupuis et EHPA Océane (99 et 20 places)
Trois-Bassins	

Sur la période récente, plusieurs Résidences Personnes Agées (RPA) ont été programmées, notamment à Saint-Paul, La Possession et Saint-Leu. Néanmoins, il ressort que ces nouvelles structures à destination des personnes âgées ne sont pas systématiquement précédées d'une analyse territorialisée des besoins réels du territoire. Ainsi, un meilleur travail de territorialisation et d'adaptation aux besoins du territoire devra être réalisé au cours du PLH3.



Action 9. Les personnes handicapées

Rappel des objectifs

- Vérifier la prise en charge du logement adapté aux personnes handicapées dans les futurs programmes
- Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

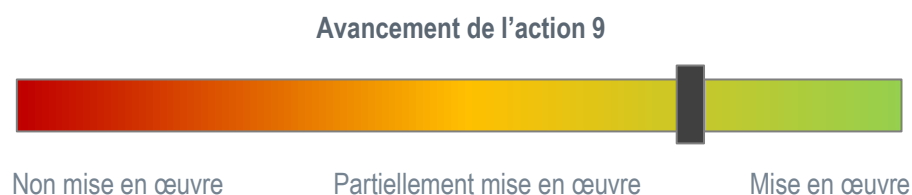
- S'assurer de l'application de l'ensemble des normes en vigueur
- Développer un partenariat avec des associations autour du handicap

Bilan de l'action 9

Le territoire ne dispose pas d'équipements spécifiques à destination des personnes en situation de handicap. Certains projets spécifiques sont en cours, comme à La Possession où un projet de l'association du Père Favron en Cœur de Ville va permettre l'accueil de jour d'enfants handicapés (mentalement ou physiquement), avec une ouverture prévue en 2018. De même à Saint-Paul, un projet de structure a été étudié via la SIDR mais n'a pas abouti en raison des charges financières trop importantes.

Le parc de logements relativement récent sur le TCO respecte les normes d'adaptabilité à personnes handicapées. Néanmoins, cette mise aux normes relève davantage d'une contrainte, qui influe fortement sur le coût de production et donc de sortie de l'opération, que d'une volonté particulière des acteurs de l'immobilier.

Sur les opérations de logements locatifs sociaux, ce sont les logements en rez-de-chaussée qui sont généralement réservés aux personnes en situations de handicap moteur. Les personnes en situation de handicap mental sont gérées par des structures privées.



Action 10. Mettre en place une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire

Rappel des objectifs

- Mettre en œuvre la politique définie en commun
- Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des opérations nouvelles d'aménagement.
- Faire de la conduite de projet sur certains objectifs spécifiques (action foncière, résidences personnes âgées, FJT, ...).
- Détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement afin de se placer en situation de réagir rapidement (bilan d'étape, réactualisation du régime d'aide...)
- Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique et recadrer, au besoin, les objectifs.

Moyens à mettre en œuvre au cours du PLH 2 (2011-2016)

- Mettre en place un observatoire de l'habitat
- Actualiser le tableau de bord des opérations de logements et des actions du PLH
- Organiser des groupes de travail ciblés sur des difficultés particulières
- Restituer ces éléments en bureau communautaire : 1 fois par an

Bilan de l'action 10

Les permis de construire autorisés entre 2010 et 2013 ont été corrigés et fiabilisés afin de permettre la mise en place d'un outil de suivi des PC opérationnel entre 2013 et 2015. Par ailleurs, un outil observatoire formalisé en tableau de bord a été tenu, permettant le suivi de la programmation et des livraisons de logements aidés à l'échelle des quartiers du PLH2. L'analyse de cette base de données a été possible dans le cadre de l'élaboration du bilan.

Le TCO et la DEAL ont organisé et animé, avec les services de l'Etat des Conseils Territoire Habitat (CTH), des réflexions portées à l'échelle départementale sur l'habitat. Mais la démarche a été freinée par un manque de structuration de l'observatoire, et un manque de données partagées et pérenne. En effet, le tableau de bord de suivi des livraisons de logements aidés, n'a pu être actualisé que partiellement, en 2014 (hors Saint-Leu) et en 2017 (hors Saint-Leu et le Port). Comme chaque commune membre du TCO opère un suivi qui lui est propre, il est difficile de mutualiser les informations.

La DJSCS, direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, a produit un rapport concernant les publics spécifiques à partir des données fournies par le SIAO, au commencement du PLH. Mais cette étude n'a pas été prolongée au cours du PLH.

A l'issue du PLH 2, l'observation de l'habitat au niveau local et intercommunal nécessite une **consolidation des outils, une** meilleure cohérence et davantage d'engagements de la part de l'Etat et des collectivités chef de file des problématiques d'aménagement du territoire. Un des axes du PLH 3 sera de s'assurer de la mobilisation de moyens au sein du TCO, avec l'aide de ses partenaires (Etat et Communes) pour permettre le suivi de la production de logement à ces échelles.

Avancement de l'action 10



Points à retenir et perspectives

1. Définir une stratégie de développement adapté aux besoins du territoire

Une croissance démographique en hausse

Le SCoT du Territoire de la Côte Ouest a retenu à horizon 2016 un objectif de croissance démographique de 0.75 % s'appuyant d'une part sur une hypothèse de croissance démographique issues des dernières projections INSEE disponibles et d'autre part sur une volonté politique de maintenir à l'horizon 2026 la part actuelle de population de l'Ouest vis-à-vis de La Réunion (soit 25%) (cf. Rapport de présentation du SCoT p. 11 à 22 et PADD p.8). Cette croissance démographique annuelle est supérieure au taux constaté sur la période 2009-2014 de 0,33%.

Diversifier et adapter l'offre de logement

Le PLH doit répondre aux besoins en logements sociaux, à l'échelle du TCO mais également à l'échelle plus fine des quartiers. Son élaboration doit permettre d'identifier les leviers afin d'impulser une dynamique de production en accession et en location maîtrisée (LES, PLS, PSLA/PTZ), foncière Solidaire, habitat participatif, etc.

Un enjeu sera de débloquent des évolutions de parcours résidentiels réalistes et cohérents avec l'évolution des dynamiques familiales et résidentielles du territoire, notamment à travers la proposition de typologies, de loyers, plus adaptées à la demande (personnes âgées, seules,...) sur le territoire.

Un fort enjeu de rééquilibrage social des quartiers

En 6 années, on constate une forte montée en puissance des QPV (de 6 QPV à 10 QPV) et de certains quartiers en matière de production sociale, essentiellement localisés sur le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires. Cela constitue un enjeu majeur pour la CIL du TCO. Le PILHI sera un outil à mobiliser pour l'amélioration du parc existant.

2. Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet

Aboutir à un programme d'actions encore plus opérationnel et maîtrisé

Co-construire le PLH avec l'ensemble des partenaires de l'habitat est indispensable pour mettre en œuvre une politique définie et commune. Le PLH devra favoriser les échanges de pratiques et d'expérience et sensibiliser les services techniques des communes sur les incidences du programme d'action sur l'ensemble du territoire. La stratégie établie dans le cadre du PLH devra être traduite dans les PLU communaux.

Prévoir le renforcement du volet foncier du PLH

La territorialisation du développement résidentiel nécessitera une bonne maîtrise de la consommation foncière et un encadrement strict en termes d'organisation de la trame urbaine, de rééquilibrage de l'armature urbaine, et de production des équipements publics nécessaires. Un des enjeux fondamentaux sera d'améliorer la qualité urbaine et renforcer les services et équipements publics du territoire notamment à proximité des programmes de logements sociaux.

La mise en place de la stratégie foncière devra être partagée par les différents acteurs de la production : les communes, responsables du droit des sols, les promoteurs, les opérateurs sociaux, les aménageurs, les lotisseurs, l'EPF, etc. Il faut pouvoir mettre chaque acteur devant une lisibilité de la stratégie habitat à l'échelle territoriale, quantitative comme qualitative, et leur donner les outils pour agir. La chaîne sur l'attribution des financements étant éclatée, il faudra que l'EPFR sécurise l'unanimité de décision.

Une nécessité de disposer de données fiables et partagées

Pérenniser le partenariat entre les acteurs (communes, les services de l'état, l'EPFR, etc.) et le TCO autour de différentes thématiques favorisera la mutualisation des expériences, le partage de réflexions et de données, et la structuration et la consolidation nécessaire d'un observatoire de l'Habitat.



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

Diagnostic de territoire

Adopté en Conseil Communautaire du 16/12/19

Sommaire

I. Contexte et méthode	5
1. Contexte réglementaire et juridique du PLH.....	5
2. Contexte territorial	5
3. Méthodologie.....	10
II. Les dynamiques de peuplement du territoire	13
1. Les caractéristiques sociodémographiques	13
2. Un territoire déséquilibré entre fonctions résidentielles et économiques.....	21
III. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire	24
1. Le parc de résidences principales sur le TCO.....	24
2. Ancienneté et entretien du parc de logements	30
3. Une vacance qui reste faible mais en hausse progressive.....	33
IV. La demande de logement social sur le TCO.....	36
1. Volume et pression de la demande sociale	36
2. Caractéristique de la demande sociale	37
V. L'offre de logements locatifs sociaux sur le TCO.....	41
1. Un parc social très inégalement répartie sur le territoire	41
2. Caractéristiques du parc locatif social	43
3. 6 quartiers PLH marqués par une concentration de la pauvreté	44
VI. Le marché du logement.....	49
1. Les dynamiques de construction de logements	49
2. Le marché de l'accession.....	51
3. Le marché du logement au regard de la capacité financière des ménages	52
4. Arbre des choix en matière de logement dans l'Ouest.....	57
VII. Le marché du foncier : La suroffre foncière de l'Ouest.....	59
1. Un décalage entre la stratégie réglementaire et opérationnelle pouvant entraîner une inadéquation de l'offre produite.....	59
2. Une suroffre foncière à l'origine d'un marché de production déséquilibré.....	62
3. La fin du modèle public et du modèle partenarial avec l'EPFR	64
VIII. Une production de logements aidés en hausse mais en dessous des objectifs des PLH 1 et 2.....	66
1. Un contexte favorable à la production de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016	66
2. Une production de logements libres encore trop forte par rapport au social	68
3. De grandes disparités entre quartiers sur les logements sociaux financés	69
4. Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016.....	71
IX. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques	72
1. Les besoins pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	72
2. Les besoins pour les jeunes et étudiants	74
3. Des besoins en logements et en hébergements pour les ménages en grande difficulté.....	75
X. Approche de la fragilité et du potentiel des quartiers	77
1. Indicateur de fragilité sociale	77
2. Indicateur de déséquilibre territorial	79
XI. Synthèse et enjeux du diagnostic	84
1. Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable (enjeu n°3, 4, 7, 10, 11, 12, 13) .	84

2. Maîtriser une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale (enjeu n°2, 6, 7, 8, 9, 15).....	84
3. Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages (enjeu n° 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13)	85
4. Des actions sur le parc existant à poursuivre (enjeu n°4, 5, 14).....	85
5. Des réponses à apporter aux besoins spécifiques (enjeu n° 11, 12).....	85
6. Encourager une production équilibrée en clarifiant la stratégie foncière (enjeu n°3, 5, 9, 10, 15)	86
7. Assurer la mise en place d'une coordination territoriale des moyens d'intervention pour une gouvernance à l'échelle du TCO (enjeu n°7, 8, 13)	86

I. Contexte et méthode

1. Contexte réglementaire et juridique du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme, dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur le Territoire de la Côte Ouest (TCO) répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- **Lutter contre l'exclusion** et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un **développement équilibré** du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la **mobilité résidentielle** et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable **droit au logement** et à l'**accès aux services et aux équipements** urbains.

2. Contexte territorial

Le Territoire de la Côte Ouest

Créé le 31 décembre 2001, le Territoire de la Côte Ouest de la Réunion compte 5 communes pour 213 321 habitants en 2014. Le TCO est la première agglomération de la Réunion en termes de population, suivi de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR).

Avec plus de 104 500 habitants, Saint-Paul constitue la principale commune du TCO, suivie du Port, de Saint-Leu et de La Possession avec respectivement 35 700, 33 600 et 32 300 habitants, et la commune des Trois-Bassins, plus petite, abritant 7 200 habitants.

Située à l'Ouest de la Réunion, le TCO s'étend sur plus de 53 600 hectares du littoral jusqu'au sommet des montagnes du Parc National des Hauts de la Réunion. Elle se compose ainsi de territoires aux profils variés, entre le littoral très urbanisé, le Piémont en plein développement, les Hauts plus préservés, et les zones naturelles sensibles du parc.

Le TCO dispose des compétences obligatoires liées au logement et à l'habitat. Dans ce cadre, il s'est déjà doté de deux PLH. Le PLH2 s'est articulé autour de 4 grands axes d'orientation, eux même déclinés en 10 actions :

- Mettre en œuvre la **programmation**
- Veiller au niveau de **confort des logements** existants
- Prendre en compte les **besoins de la population** dans leur diversité
- Organiser et **mettre en œuvre la politique**

Vers un troisième PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat, et en particulier les questions de logement aidé, sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local. Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 5 communes et des quartiers, mais aussi parce que le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, le TCO s'est engagé dans l'élaboration de son 3^{ème} PLH.

Celui-ci devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser le rééquilibrage de l'offre. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. **L'élaboration de ce troisième PLH apparaît comme essentielle pour l'Agglomération, dans la mesure où il s'agira de définir une politique de l'habitat à la fois ambitieuse et réaliste, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques d'un territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.**

Ce troisième PLH devra également prendre en compte les différents enjeux du TCO. Il s'agira donc :

- De mettre en œuvre un travail de diagnostic prospectif liant la problématique de l'habitat et du logement à d'autres champs thématiques, afin d'asseoir le PLH sur des perspectives de développement réalistes et partagées
- D'établir une démarche de coproduction avec les communes permettant une adhésion forte et une articulation efficiente entre urbanisme et habitat
- D'associer l'ensemble des acteurs de l'habitat, à savoir les bailleurs sociaux, les constructeurs, les aménageurs, les associations, les agences immobilières, etc.
- De développer une politique du logement qui vise l'amélioration de l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages et de personnes
- D'établir un projet assis sur une opérationnalité forte aussi bien en ce qui concerne sa traduction spatiale que sa mise en œuvre en termes d'ingénierie, de financements et de partenariats, qui tienne compte de la réalité foncière et opérationnelle du territoire

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (10 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT du TCO (2013-2023), approuvé en Conseil Communautaire du 8 avril 2013, révisé et réapprouvé le 21 décembre 2016, s'applique au territoire de l'agglomération et doit être pris en compte dans le PLH et les PLU des 5 communes. Dans la hiérarchie des normes, le SCoT est également soumis à des documents supra-communaux, dont le Schéma D'Aménagement Régional.

Conçu dans une optique de développement durable, le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du SCoT s'articule autour de trois valeurs de projet :

- La valeur environnementale : préserver et valoriser le capital nature
- La valeur sociale : promouvoir un territoire équitable : celui, tout à la fois, des proximités et des mobilités
- La valeur économique : intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc intégrer les enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le DOO selon les 5 niveaux suivants:

- Niveau 1 : Le cœur d'agglomération
- Niveau 2 : Les pôles secondaires
- Niveau 3 : Les villes relais
- Niveau 4 : Les bourgs de proximité
- Hors armature urbaine : Les territoires ruraux habités

Les priorités de localisation du PLH3 seront, pour être compatibles au SCoT, l'application combinée des orientations du SCoT qui s'appliquent aux différentes échelles (depuis celle du territoire dans son ensemble jusqu'à celle des projets urbains) avec l'orientation O6 relative à la territorialisation dans les catégories d'espaces urbains à densifier (EUD), espaces d'urbanisation prioritaire (EUP) et espaces d'extension urbaine potentielle (EEUP). **La territorialisation est tout autant une politique d'aménagement du territoire qu'une politique urbanistique.**

Zoom SCoT (2017_2027) / PLH 3

La principale orientation du SCoT impactant le PLH 3 est l'**Orientations O13** s'agissant des politiques publiques du logement, qui précise que l'ensemble de ses dispositions sera mis en œuvre dans le PLH à venir.

A/ Définir l'offre de nouveaux logements disponibles et leurs principes de localisation

La production de logements sur les marchés correspondants pour les 10 années à venir sera de l'ordre de 18 000 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale ;

Cette offre nouvelle est localisée entre les composantes de l'armature urbaine selon les proportions déterminées à l'**Orientations O5**.

La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles.

S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.

Le schéma de cohérence territoriale détermine, au-delà d'orientations de type quantitatif, des orientations plus qualitatives visant à renouveler l'art d'habiter et à mettre en œuvre des projets urbains permettant de mieux «faire ville».

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux segments de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées, en tenant compte de la situation spécifique de la commune du Port.

Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants trop uniformes à cet égard.

Par ailleurs, il importe de veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l'utilisation des différents outils mobilisables à cette fin. Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indignes pour les remettre sur le marché de la location sociale.

C/ Renforcer les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation de constructions neuves. Il est nécessaire, également, d'améliorer le parc existant représentant en 2013 plus de 82 000 logements localisés pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

Or, précisément, l'**Orientation O6** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier. Dans ce contexte des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques 6000 logements vacants.

Par ailleurs, la politique de lutte contre l'habitat indigne est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation des nouveaux programmes urbains, soit dans les opérations d'améliorations ou de renouvellement de l'habitat.

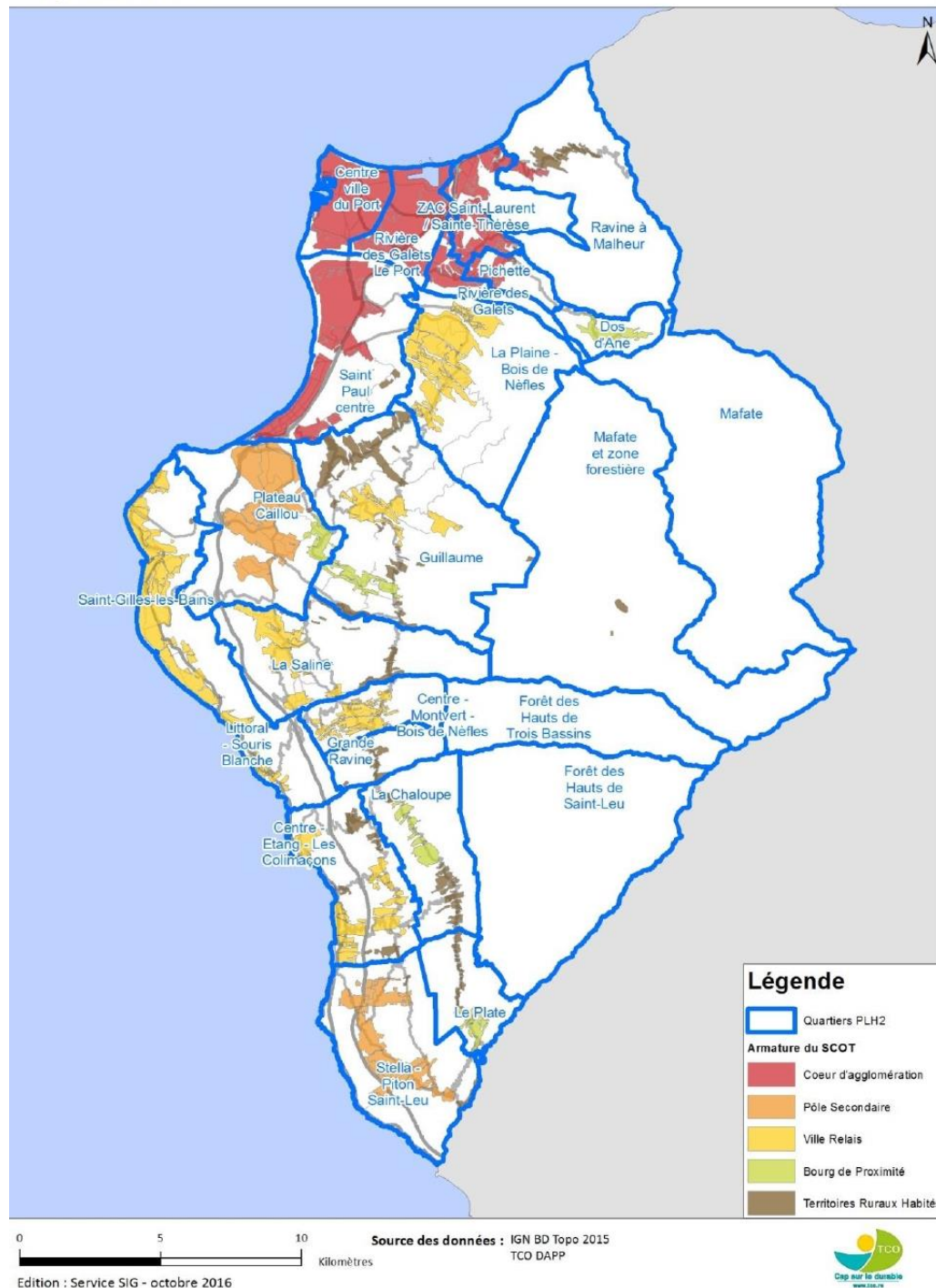
D/ Faire évoluer l'habitat

En premier lieu, il est recherché une diversification des formes d'habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économes en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le Cœur d'Agglomération, jusqu'à celle des pôles et places urbaines de rangs 2,3 et 4.

Par ailleurs, l'adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est nécessairement intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n'exclut pas la réalisation de structures d'hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.

Enfin les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d'y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.

Les quartiers PLH 2



Les documents spécifiques

Le PLH sera alimenté par les projets des territoires voisins et les multiples études menées en parallèle sur le TCO, notamment :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020,
- Les orientations du Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale 2013-2017,

- Les actions sur la stratégie de peuplement (CIL) : Démarche de coopération intercommunale concernant les attributions et le traitement de la demande par le biais de la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID),
- La 2^{ème} convention cadre du PILHI,
- Les actions sur l'offre de logements sociaux (NPNRU) : Opérations de réhabilitations et démolitions sur les quartiers prioritaires (Le Port, La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul),
- Les actions sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) : Renforcement de la gestion sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et traitement des dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.

3. Méthodologie

Le phasage

Le 3^{ème} PLH du TCO est élaboré en quatre phases (Bilan, Diagnostic, Orientations, Programme d'actions) avant les étapes de validation et d'adoption fin 2019. Chaque étape fait l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

L'élaboration du diagnostic

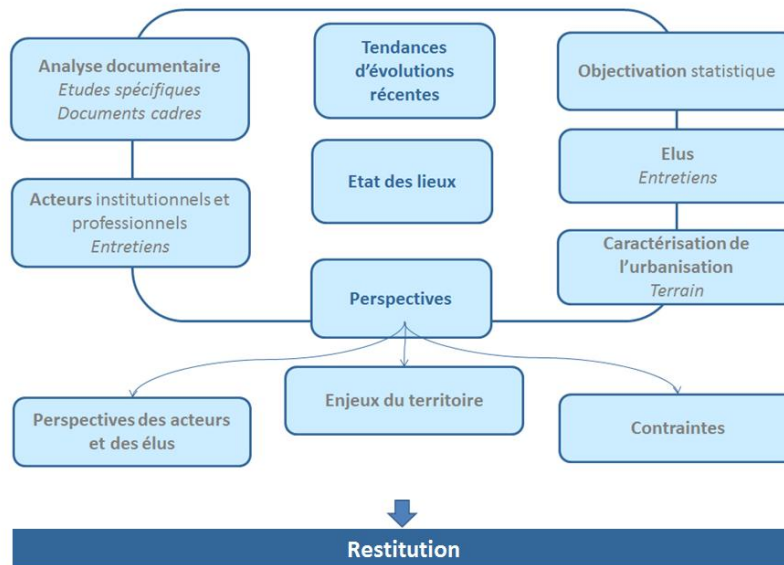
L'enjeu de la phase de diagnostic est de développer une connaissance objective et partagée du territoire et de sa situation en termes d'habitat, des problématiques générales liées à l'Habitat à l'échelle communautaire, des besoins des ménages et des spécificités et diversités internes au territoire.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Les connaissances techniques des acteurs de terrain ainsi que des élus sont mobilisées aux travers d'entretiens, pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic. Les acteurs rencontrés dans le cadre d'entretiens sont :

- Les 5 communes du TCO : Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins.
- Les 6 bailleurs présents sur le territoire du TCO : SEDRE, SEMADER, SHLMR, SIDR, SODEGIS et SODIAC.
- Les différents acteurs de terrain intervenant sur l'habitat : ADIL, Agorah, EPFR, DEAL, CBO Territorial, Bourbon Bois, Action Logement, FRBTP, PACT Réunion, CAF, FNARS oi et ARMOS.

L'ensemble des informations recueillies dans le cadre d'entretiens permet, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies propres des acteurs et élus du territoire.



Le territoire d'étude : approche supra et infra communale

Pour l'élaboration du PLH 2, des intentions en programmation ont été déclinées à l'échelle de 25 quartiers, avec un objectif de 40% en matière de logements libres et de 60% en matière de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, LES, PSLA et PTZ) pour chacun d'entre eux.

En 2010, le choix de ce nouveau découpage repose sur la volonté de correspondre davantage aux caractéristiques du territoire avec une délimitation qui suit les orientations du SAR et du SCoT (en cours d'élaboration), et les découpages des PLU et POS en vigueur ou en projet à ce moment. Le nombre de quartiers, anciennement de 43 selon les secteurs IRIS définis par l'INSEE, passe alors à 25. Cette mise en cohérence permet le croisement des données INSEE et cadastrales pour un meilleur suivi dans le temps des indicateurs.

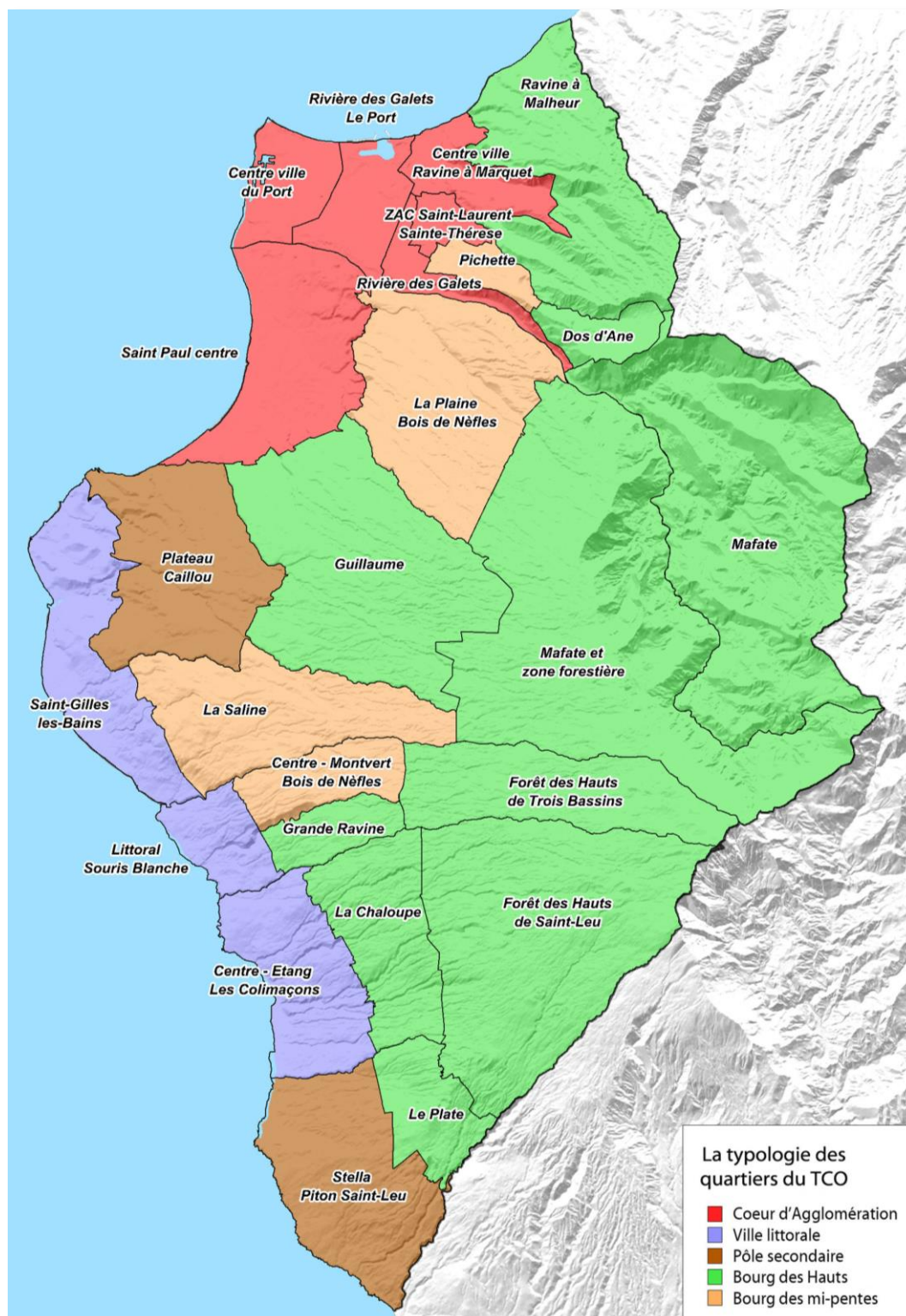
La répartition des 25 quartiers PLH à l'échelle des communes est la suivante :

- 2 sur la commune du Port
- 7 sur la commune de la Possession
- 7 sur la commune de Saint-Paul
- 3 sur la commune de Trois-Bassins
- 5 sur la commune de Saint-Leu

Les quartiers du PLH2 se déclinaient alors en cinq profils issus du projet de territoire du TCO, socle du projet de SCoT1 :

- I. **Le Cœur d'Agglomération**, composé de la commune du Port, de plusieurs quartiers de la Possession et du Centre-ville de Saint-Paul, portant différents projets notamment le projet d'EcoCité. 34% de la population du TCO habite dans les 7 quartiers qui composent le cœur d'Agglomération (INSEE, 2014).
- II. **Les pôles secondaires**, concernent 2 quartiers, stratégiques au niveau de leur localisation, leur desserte et de leurs équipements, participent au renforcement de l'armature urbaine du TCO. Les pôles secondaires représentent 17% de la population du TCO (INSEE, 2014).
- III. **Les villes littorales**, multi-usages, répondent à la fois aux attentes touristiques et aux besoins de ces habitants. 14% de la population du TCO réside sur le littoral (INSEE, 2014).
- IV. **Les bourgs des mi-pentes**, dont les conditions d'accès s'améliorent progressivement, sont destinés à se densifier et se structurer. 19% de la population du TCO réside dans les bourgs des mi-pentes (INSEE, 2014).

- V. **Les bourgs des Hauts**, regroupant les pôles de vie en milieu rural, à l'écart des zones de chalandises et d'emplois. 15% de la population du TCO réside dans les bourgs des Hauts (INSEE, 2014).



Source : PLH2 TCO - 2011-2016

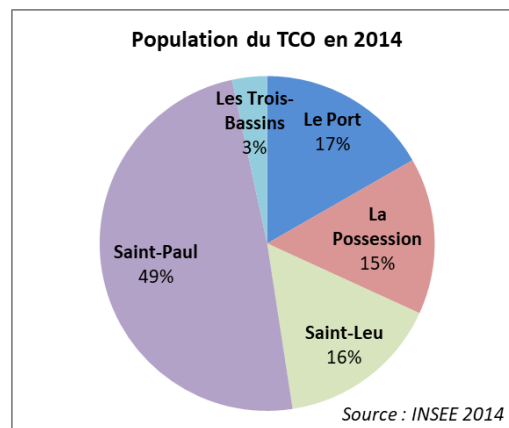
II. Les dynamiques de peuplement du territoire

1. Les caractéristiques sociodémographiques

Un territoire de 213 321 habitants

Au 1^{er} janvier 2014, les 5 communes du TCO comptent 213 321 habitants, ce qui représente un quart de la population réunionnaise (842 767 en 2014), proportion stable depuis 1999. (Au 1^{er} janvier 2015, le TCO compte 214 795 habitants et la Réunion 850 727).

La répartition des habitants sur le 1^{er} territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur Saint-Paul.



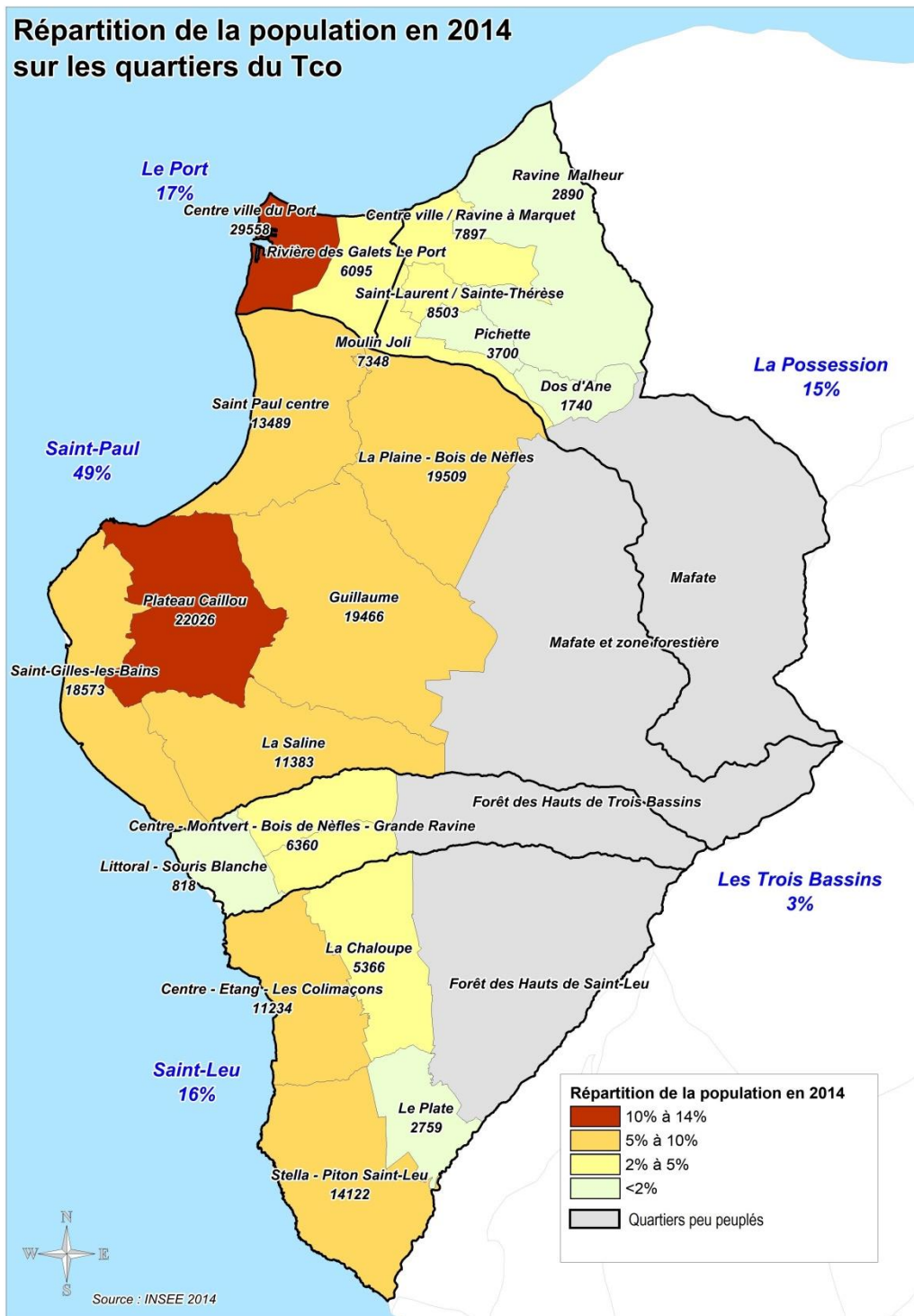
Avec 104 634 habitants, Saint-Paul est effectivement la commune la plus peuplée et concentre la moitié de la population du TCO. En seconde position, Le Port concentre 17% de la population, avec 35 653 habitants, suivi de près par Saint-Leu avec 33 575 habitants et La Possession avec 32 261 habitants. Enfin Les Trois-Bassins est la plus petite commune, avec 7 198 habitants, soit seulement 3% de la population du TCO.

9 quartiers sur 25 comptent plus de 10 000 habitants et concentrent 75% de la population de l'EPCI. Le plus peuplé, et de loin, est le **Centre-Ville du Port avec 29 558 habitants** soit 3 768 habitants au km². Les 8 autres quartiers les plus peuplés se répartissent sur les communes de Saint-Paul et Saint-Leu :

- Tous les quartiers de **Saint-Paul**, en dehors du Mafate et zone forestière, comptent entre 11 000 habitants (La Saline) et 22 000 (Plateau Caillou).
- Deux quartiers de **Saint-Leu** (Stella-Piton Saint-Leu et Centre-Etang/les Colimaçons) comptent respectivement 14 122 et 11 234 habitants.

Les communes de Trois-Bassins et La Possession, moins denses, ne comptent aucun quartier de plus de 10 000 habitants.

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les quartiers des bas (cœur d'agglomération, ville littorale et pôle secondaire) et des hauts (bourg des mi-pentes et bourg des hauts). Le SCoT vise à renforcer cette armature urbaine en privilégiant le développement des secteurs urbanisés, en maîtrisant celui des secteurs moins denses et en préservant les espaces naturels.



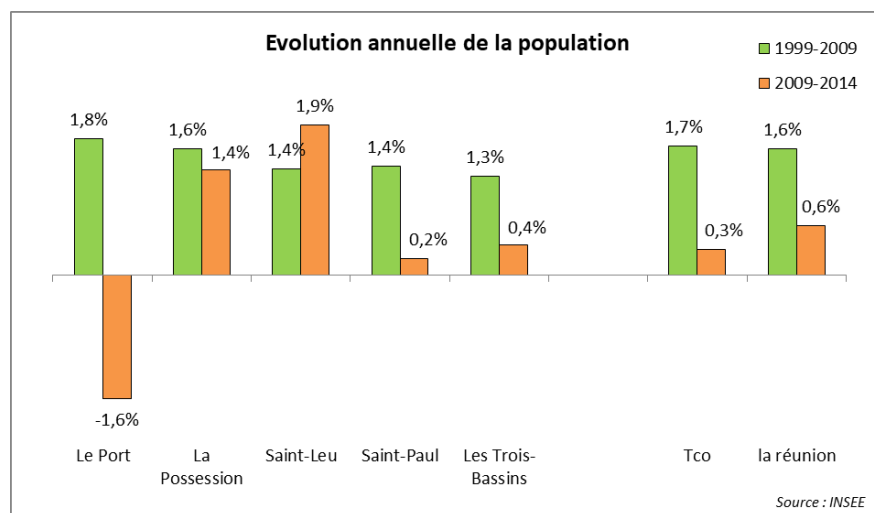
Ce déséquilibre se traduit dans la densité de population des communes et des quartiers. Les quartiers des Hauts affichent des densités largement inférieures à celles des secteurs littoraux, notamment au Port. Cette faible densité sur certains quartiers est souvent à relier à une urbanisation diffuse,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

- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Gestion des voiries communales et des réseaux de transport.

Une dynamique démographique qui se ralentit sur les zones les plus densément peuplées

Comme pour la Réunion et de façon plus marquée, le rythme de croissance de population du TCO s'est nettement ralenti sur la période la plus récente. Le taux de croissance démographique est passé de 1,7% entre 1999 et 2009 à 0,3% par an entre 2009 et 2014 (contre 1,6% à 0,6% à l'échelle de La Réunion sur la même période).

Le taux de croissance annuel est positif sur l'ensemble des communes à l'exception du Port qui perd en population (-1,6% par an entre 2009 et 2014) en lien avec les projets de renouvellement urbain et la modification du PLU. Le ralentissement de la croissance démographique concerne dans les mêmes proportions Saint-Paul et Trois-Bassins. Même si elle baisse, la croissance reste importante à la Possession. La dynamique démographique augmente à Saint-Leu seulement, illustrant l'impact de la route des Tamarins sur le secteur.

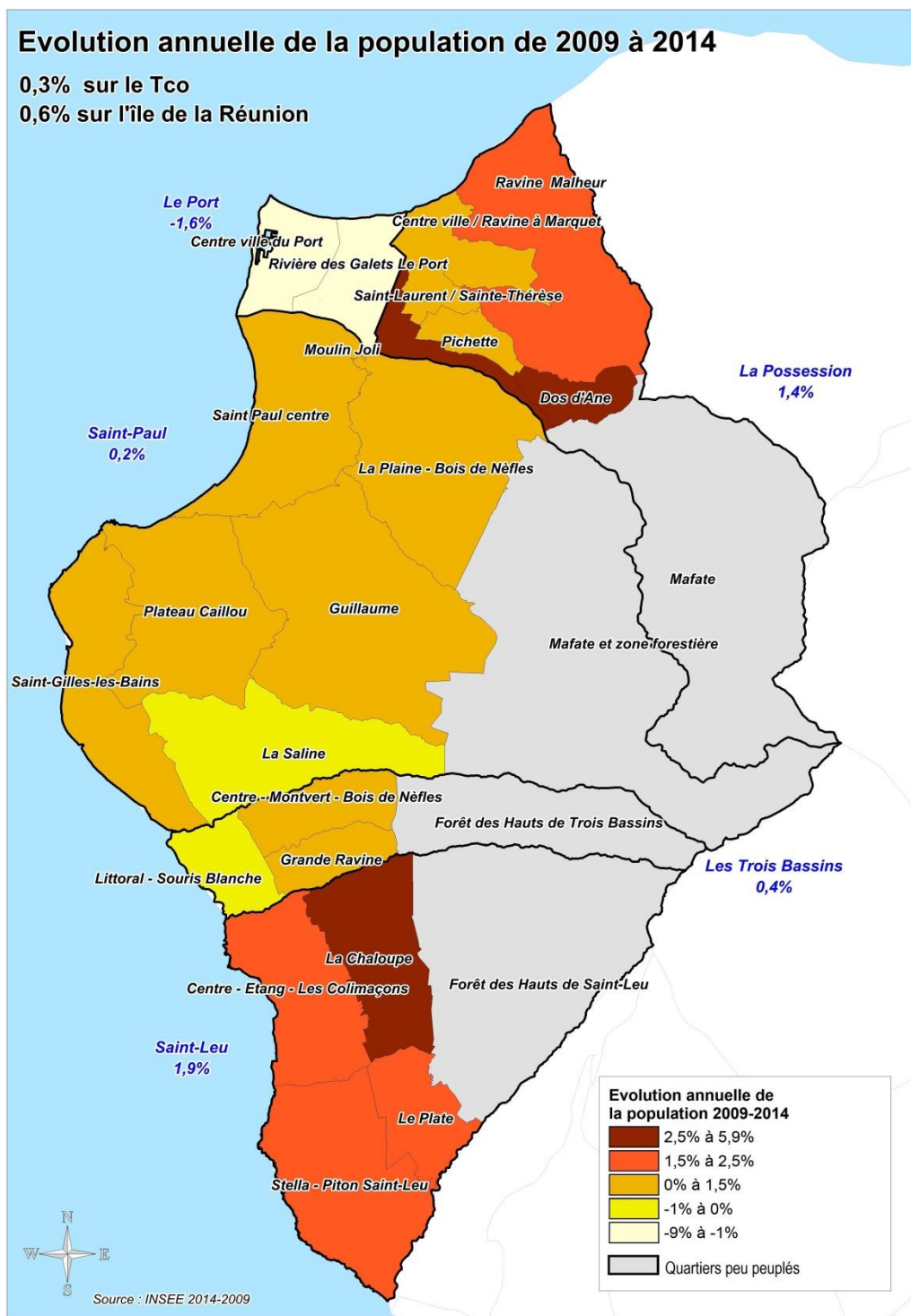


Le ralentissement de la croissance démographique ne concerne pas uniquement le TCO, mais également les autres territoires de l'île (et plus particulièrement le Nord, dont Saint-Denis), à l'exception du Sud où la croissance démographique s'accélère depuis 1999.

En effet, les évolutions de la pyramide des âges et la diminution de l'effectif des femmes en âge de procréer entraînent une diminution du taux de natalité. Par ailleurs, les populations de jeunes adultes ont tendance à affluer vers les territoires de la métropolisation, là où les opportunités d'emploi sont meilleures.

Ainsi, on constate que le territoire réunionnais se caractérise aujourd'hui par un solde naturel en diminution et un solde migratoire devenu négatif.

Les quartiers qui ont connu la plus forte croissance démographique entre 2009 et 2014 sont Dos D'Ane à la Possession et la Chaloupe à Saint-Leu, qui sont au-dessus de 2,5% de croissance annuelle. A l'inverse, les deux quartiers Centre-Ville et Rivière des Galets à Le Port perdent en population, de même pour la Saline à Saint-Paul et Littoral Souris-Blanche à Trois-Bassins.

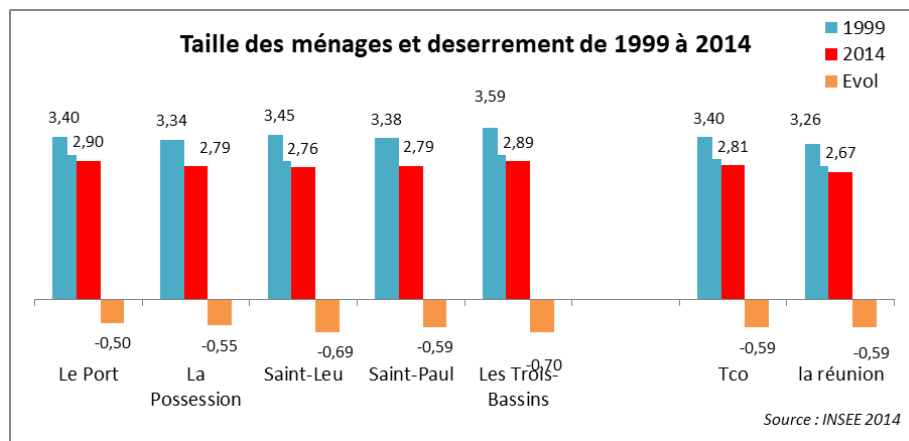


Un profil moins familial sur Le Port

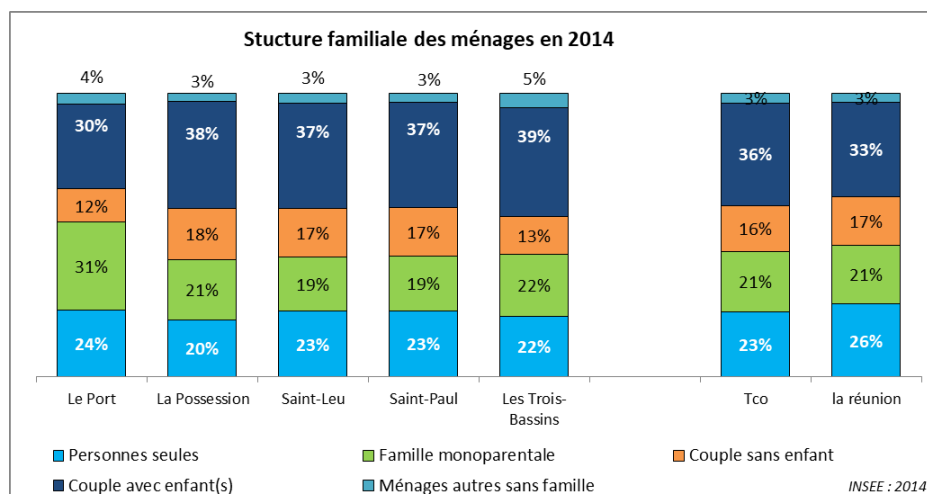
150 779 ménages composent le TCO en 2014, soit environ ¼ des ménages réunionnais. Les ménages ont un profil plus familial que celui du département avec 2,81 personnes par ménage sur le TCO contre 2,67 à l'échelle de la Réunion et 2,2 en métropole.

Cependant, comme l'ensemble des territoires, le TCO est confronté au phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages est passée de 3,4 personnes par ménage en 1999 à 2,98 en 2009 et 2,81 en 2014. Cette baisse est constatée sur les 5 communes, de -0,50 au Port jusqu'à -0,70 à Trois-Bassins, pour une moyenne de -0,59 sur le TCO entre 1999 et 2014. Cette diminution, qui s'explique notamment par les phénomènes de vieillissement, décohabitation, et séparation, compense en partie la diminution de la dynamique démographique du territoire et induit donc un besoin accru en logements.

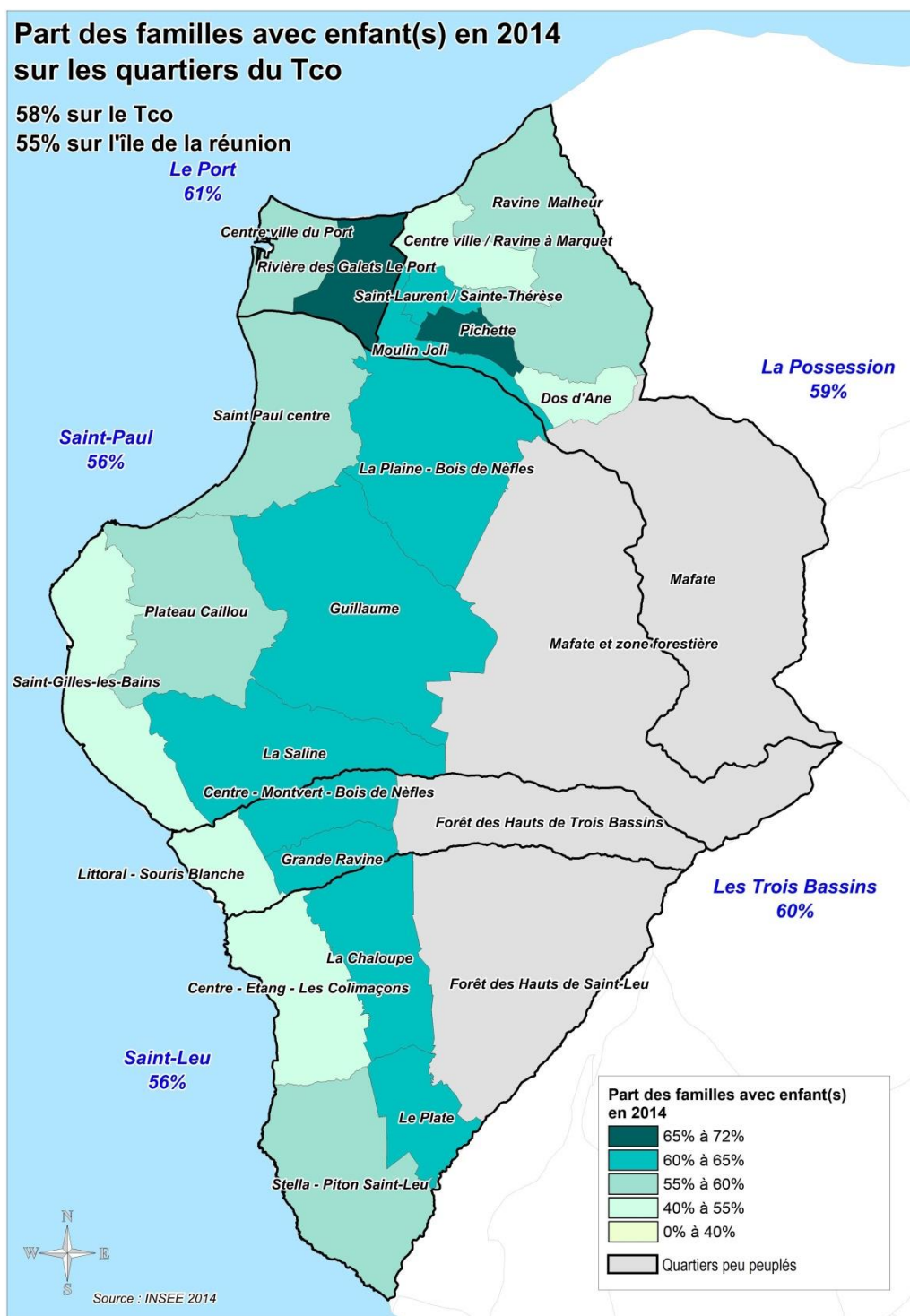
De fait, de plus en plus de personnes, de toutes tranches d'âge, vivent seules sur le territoire, posant la question de l'accessibilité financière de ces ménages et de l'adaptation de la taille des logements à leur situation. La pression de la demande locative sociale (cf. page 36), nettement plus élevée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



La composition des ménages du TCO est en effet plus familiale par rapport à celle du département : 58% des ménages ont des enfants sur le TCO, contre 55% sur la Réunion. Ce constat est à lier au poids du Port au sein du TCO : en effet, on y constate une surreprésentation des familles monoparentales au détriment des couples sans enfants (31% de familles monoparentales sur Le Port contre 19%, 21% et 22% sur les autres communes).

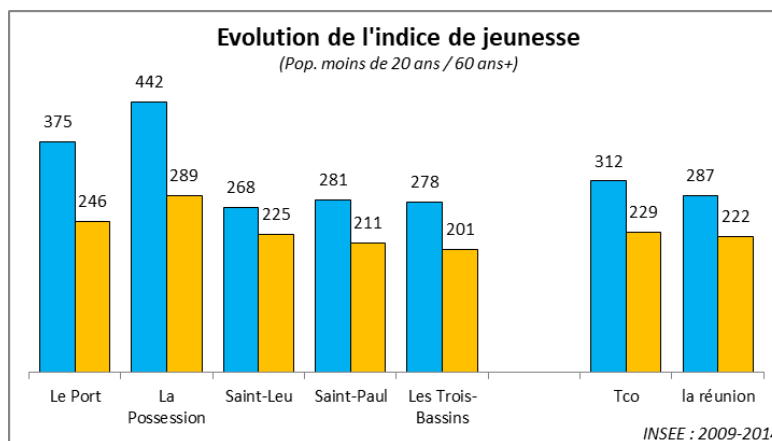


Le profil des ménages est plus familial sur les bourgs des mi-pentes et les hauts. La part de ménages avec enfant(s) est particulièrement importante sur le quartier Rivière des Galets au Port et à Pichette à La Possession.

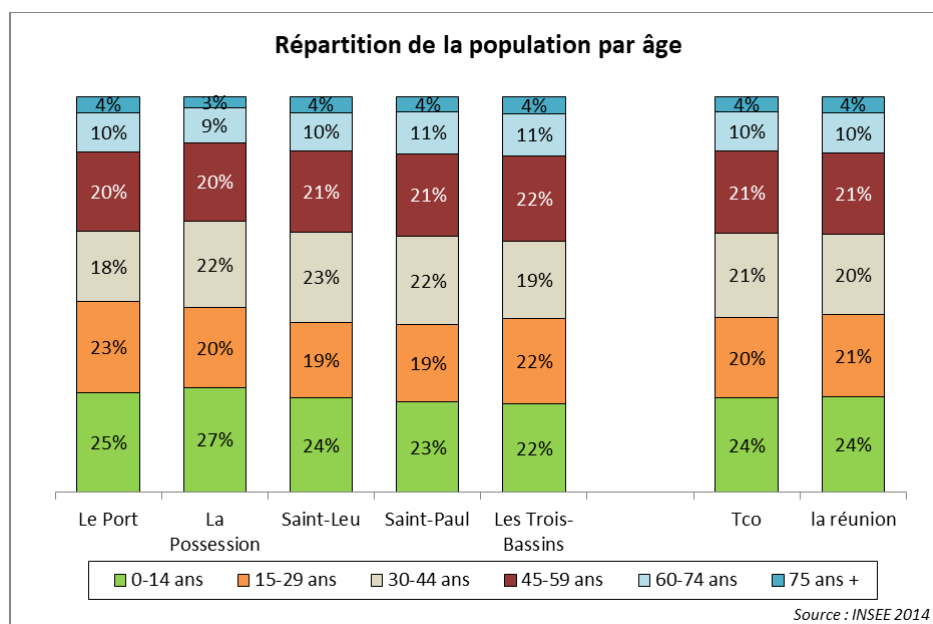


Un territoire jeune mais légèrement vieillissant

Le TCO se caractérise par une population légèrement plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 229¹ en 2014, contre 222 sur le département. La population du TCO est nettement plus jeune que celle de la Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'Île de la Réunion.



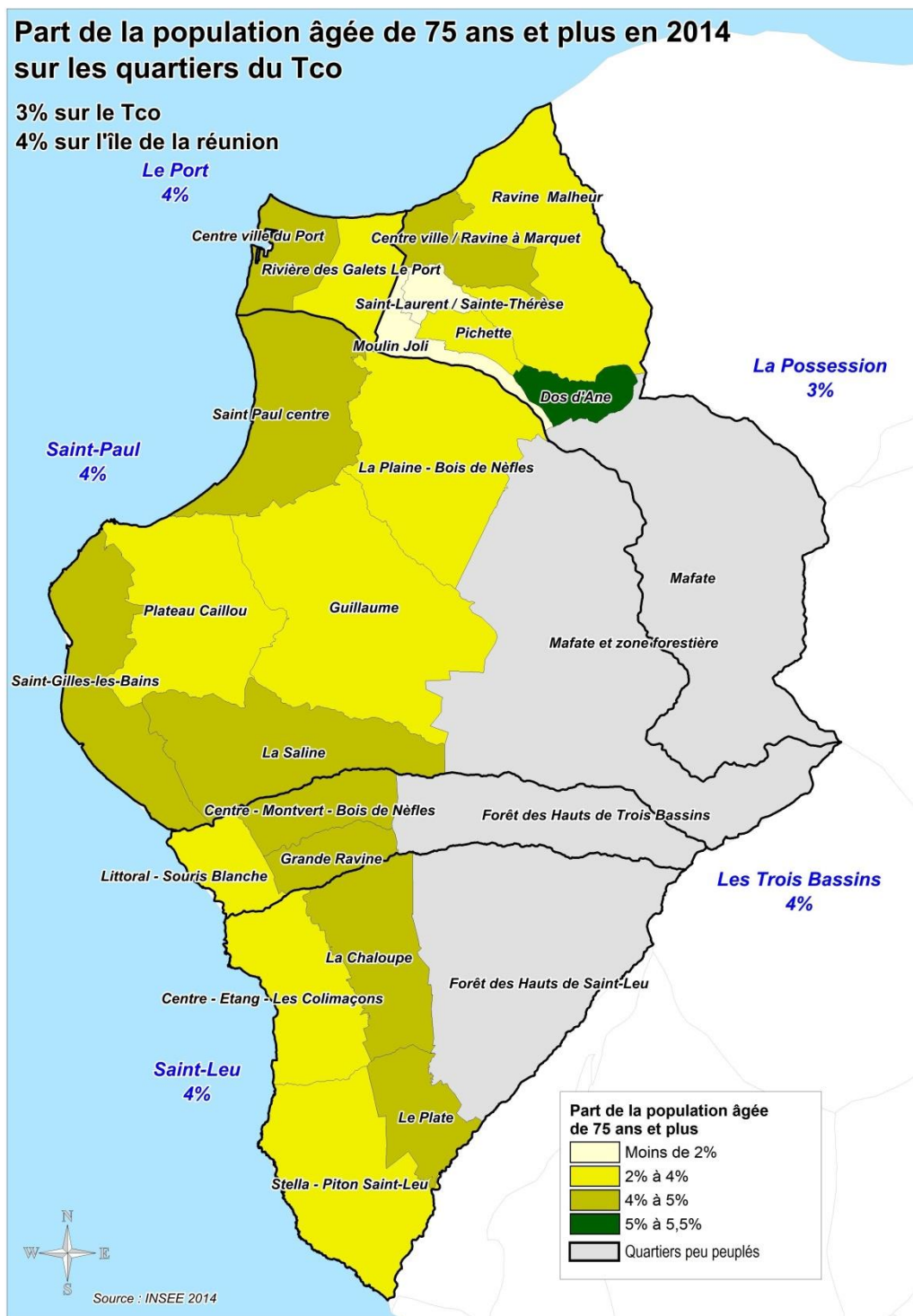
On observe cependant un très net vieillissement puisque cet indice de jeunesse a diminué de 27% entre 2009 et 2014. Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale, de manière moins marquée cependant (diminution de 23% entre 2009 et 2014 sur le département).



Les moins de 30 ans représentent donc un fort potentiel de demandes de décohabitation. Cependant, la question de leur capacité à accéder au logement se pose, compte tenu de la fragilité et de l'instabilité de leur revenu et de la forte pression sur le marché immobilier, qu'il soit privé ou public.

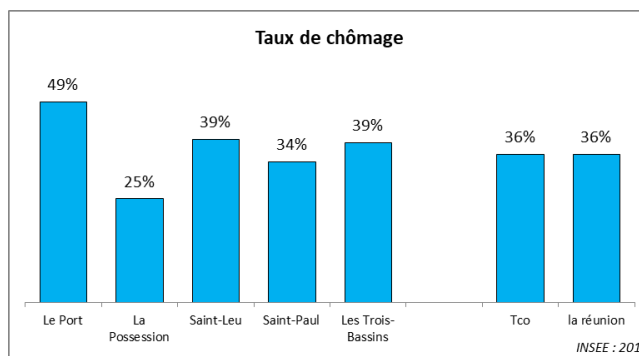
¹ Rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

4% des habitants du TCO ont plus de 75 ans en 2014, contre 3% en 2009, soit une augmentation de 5,9% en 5 ans, très légèrement supérieure à celle de La Réunion (+5,3%) mais nettement supérieure à celle de l'ensemble de la population (+0,3% sur la même période). Même si la situation est à relativiser au regard de la moyenne nationale de 9,1% en 2014, le TCO est confronté à un phénomène de gérontocroissance qui va nécessiter l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et induire de nouveaux besoins en matière de logements.

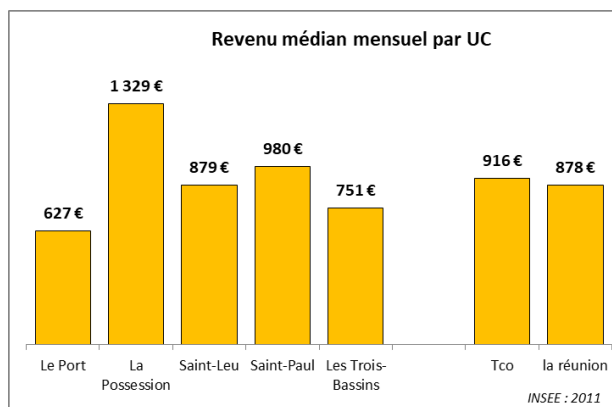


Des fragilités socio-économiques importantes, notamment au Port

Il existe d'importantes disparités socio-économiques entre les communes et au sein de celles-ci. Le TCO compte 36 318 chômeurs, soit un taux de chômage moyen de 36% (INSEE, 2014), chiffre comparable à celui de La Réunion. Le taux de chômage est le plus élevé au Port avec près d'une personne sur deux sans emploi. Inversement, il est le plus faible sur la commune de la Possession (1 personne sur 4).



L'inégal accès à l'emploi est renforcé par une grande inégalité de revenus. En effet, en 2011 le revenu mensuel médian (916 € à l'échelle du TCO) varie du simple au double entre la commune du Port (627€) et la commune de La Possession (1 329€). En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages. Les revenus les plus élevés (3^{ème} quartile : 1 782 € par mois) sont 4,5 fois plus élevés que les plus faibles (1^{er} quartile : 392 € par mois) sur l'ensemble des communes -à l'exception du Port où l'écart est de 6. Ce plus grand écart indique un contraste encore plus marqué entre les plus « riches » et les plus « pauvres » et pose la question de l'accès/maintien dans le logement des plus précaires. Il indique également qu'il existe une clientèle potentielle pour des logements intermédiaires.

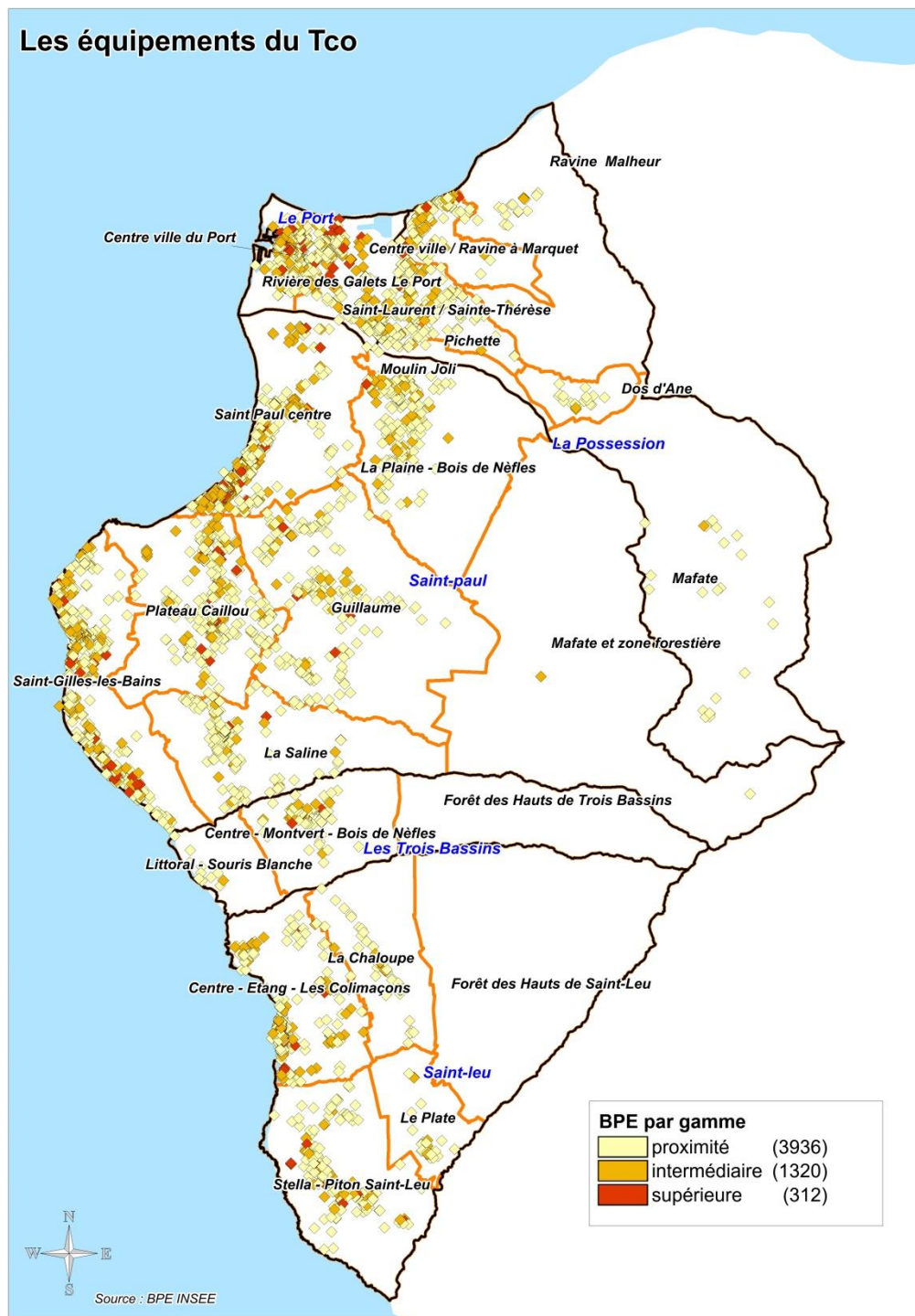


2. Un territoire déséquilibré entre fonctions résidentielles et économiques

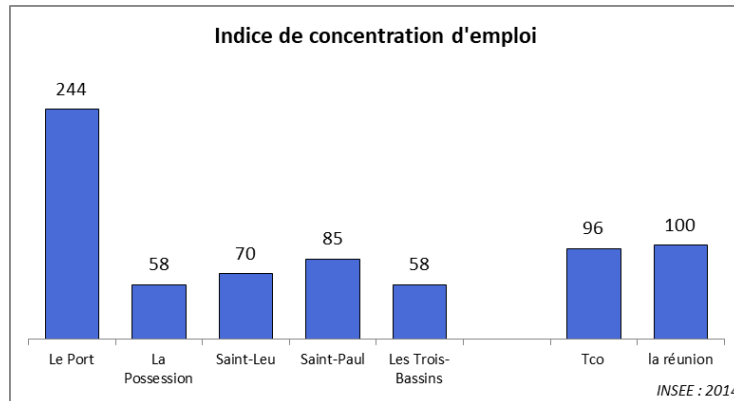
La base permanente des équipements INSEE recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture. Les équipements sont répartis en trois gammes :

- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie ...
- Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi...

Avec près de 5 600 équipements, le TCO compte 26 équipements pour 1 000 habitants, ratio comparable à celui de la CINOR (24 équipements pour 1000 habitants). Parmi ces équipements, 71% sont des équipements de proximité, 24% sont des équipements de gamme intermédiaire et seulement 5% sont des équipements de gamme supérieure. Ils sont plus nombreux et diversifiés sur les secteurs littoraux, notamment sur les centres-villes du Port, de la Possession, de Saint-Paul et sur Saint-Gilles-les-Bains. Les équipements de gamme supérieure sont majoritairement localisés sur les pôles urbains. Les secteurs des Hauts en sont nettement moins dotés et ne comptent aucun équipement de gamme supérieure. Cette situation renvoie à la logique d'un développement de l'habitat en proximité de ces équipements prescrit par le SCoT.



Au regard de l'indice de concentration d'emploi² A l'échelle de l'agglomération, le territoire est à peu près équilibré puisqu'il compte 96 emplois pour 100 habitants. En revanche à l'échelle communale, il existe un net déséquilibre entre Le Port, qui concentre 244 emplois pour 100 habitants, et les autres communes en dessous de la barre des 100 emplois pour 100 habitants. Les communes de La Possession et Les Trois-Bassins sont celles aux fonctions les plus résidentielles avec 58 emplois pour 100 habitants.



Le Port est le grand pôle d'emplois de l'Ouest et même un des hauts-lieux économiques de l'île, mais cette situation ne profite que très peu aux portoïses et induit des déplacements pendulaires quotidiens très importants (plus de 10 000 véhicules/jour pénètrent dans la ville). L'enjeu pour le Port est de faire en sorte qu'une partie de ces actifs qui viennent quotidiennement sur la commune s'y installe, et donc de développer une offre adaptée à ces ménages. Le pôle de santé qui se développe représente un potentiel non négligeable de salariés qui pourraient être intéressés par une offre qui n'est actuellement pas proposée, ou insuffisamment.

Des enjeux à relever

Enjeu n°1

- Produire le bon volume de logements pour répondre aux besoins globaux et aux évolutions démographiques

Enjeu n°2

- S'assurer d'une répartition géographique du développement compatible avec les objectifs du SCoT
- Adapter l'offre en logement aux évolutions sociodémographiques
 - ✓ Des besoins en petites typologies mais également en grandes typologies selon les secteurs
 - ✓ Des besoins en logements accessibles financièrement
- Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des publics vieillissants
- Capter des actifs qui habitent à l'extérieur de la commune du Port

² L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Source : Insee.

III. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire

1. Le parc de résidences principales sur le TCO

Une très grande majorité de résidences principales sur l'agglomération : 84 030 logements en 2014

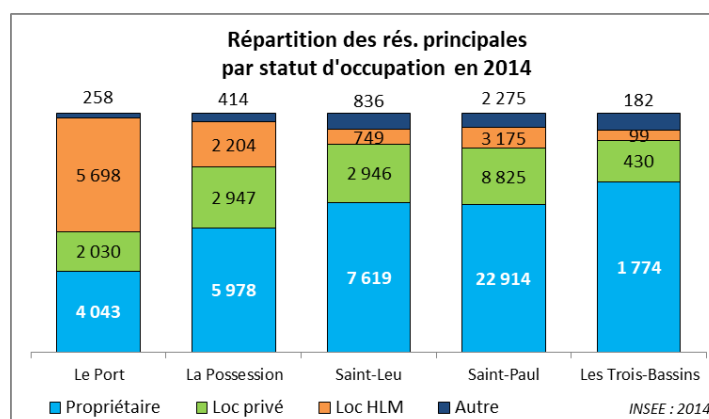
En 2014, parmi les 84 030 logements présents sur le TCO, une large majorité (90%) correspond à des résidences principales (RP). Cette proportion est stable dans le temps à l'échelle de l'agglomération (90% en 1999 et 91% en 2009) et des communes. La répartition du parc est conforme à celle de la population : avec 37 188 résidences principales, la ville de Saint-Paul concentre la moitié des résidences principales de l'agglomération, suivie par Saint-Leu (16%), Le Port (16%), La Possession (15%), puis Trois-Bassins (3%), la plus petite commune.

Les résidences secondaires sont très peu nombreuses (3% sur le TCO) mais leur part est tout de même légèrement supérieure par rapport à l'échelle départementale (2%). Le Port compte la plus petite part de résidences secondaires (seulement 2% des RS de l'agglomération), tandis que Saint-Paul capte 70% des résidences secondaires du TCO.

	Résidences principales		Résidences Secondaires		Logements Vacants		Total logements
Le Port	12 029	94%	58	0%	643	5%	12 730
La Possession	11 544	92%	124	1%	867	7%	12 535
Saint-Leu	12 150	89%	475	3%	1 052	8%	13 676
Saint-Paul	37 188	88%	1 673	4%	3 338	8%	42 198
Les Trois-Bassins	2 485	86%	68	2%	338	12%	2 890
TCO	75 396	90%	2 397	3%	6 238	7%	84 030
La Réunion	312 737	90%	7 137	2%	28 908	8%	348 781

Source : INSEE, 2014

Les résidences principales privées (hors locataires HLM) sont présentes en très grande majorité sur la plupart des quartiers du TCO (plus de 85% sur plus de la moitié des quartiers). Cependant, la donnée HLM est incomplète dans le recensement INSEE (du fait d'une différence d'une méthodologie), d'où une grande différence de ces données avec celles du RPLS.

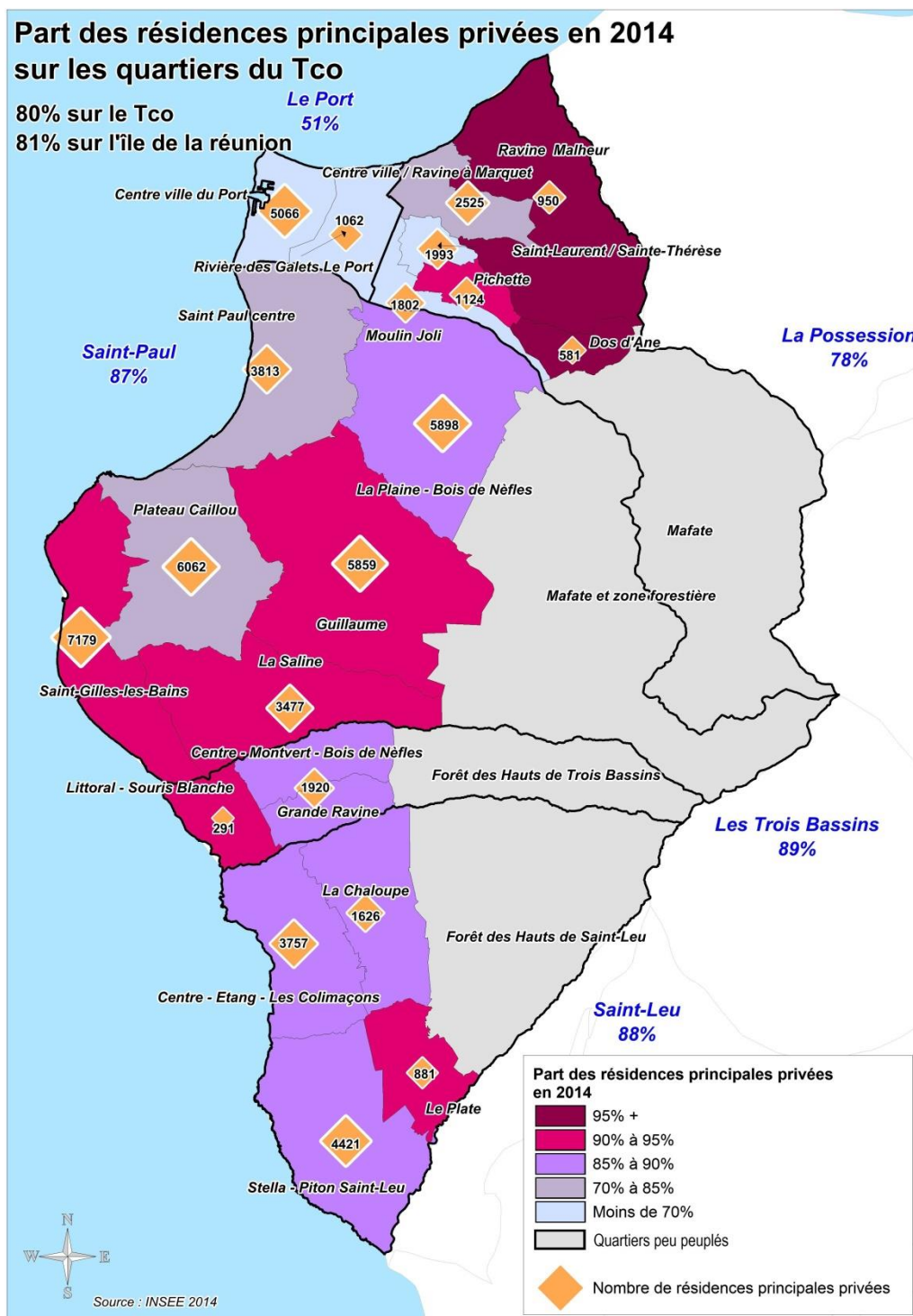


(Le recensement INSEE du nombre de locataires HLM dans le parc de résidences principales est incomplet comparé à la source RPLS)

7 quartiers sont moins équipés en résidences principales privées :

- Le Centre-ville du Port compte seulement 49% de résidences principales privées, et le quartier Rivière des Galets en compte 63%
- A la Possession, le quartier Saint-Laurent/Sainte-Thérèse compte 66% de résidences principales privées et le quartier Moulin Joli 69%
- Le centre-ville de La Possession, Saint-Paul Centre et Plateau Caillou en comptent entre 70% et 85%.

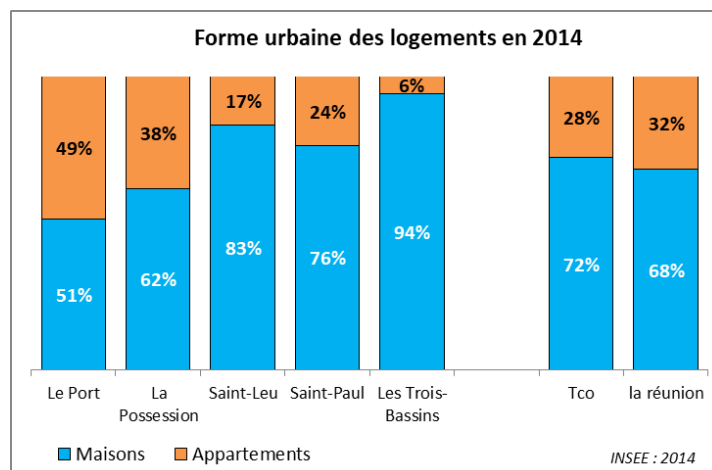
Ces 7 quartiers comptent en revanche une grande part de logements locatifs HLM.



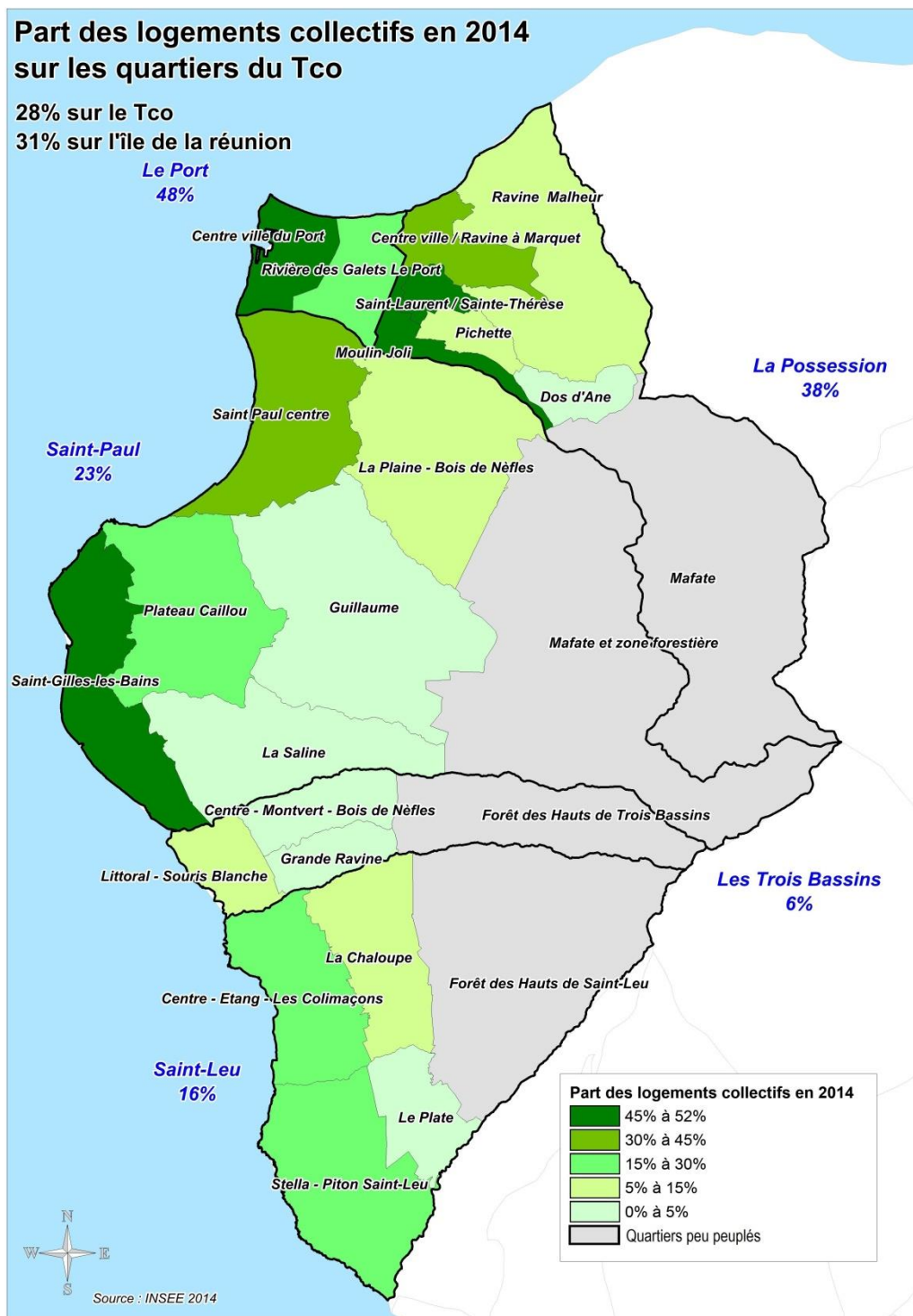
Une part plus importante du collectif et des petites typologies au nord du TCO

Le parc de logements individuels est légèrement plus développé sur le TCO qu'à l'échelle départementale. En effet, sur le TCO, moins de 1/3 des ménages habite en appartement.

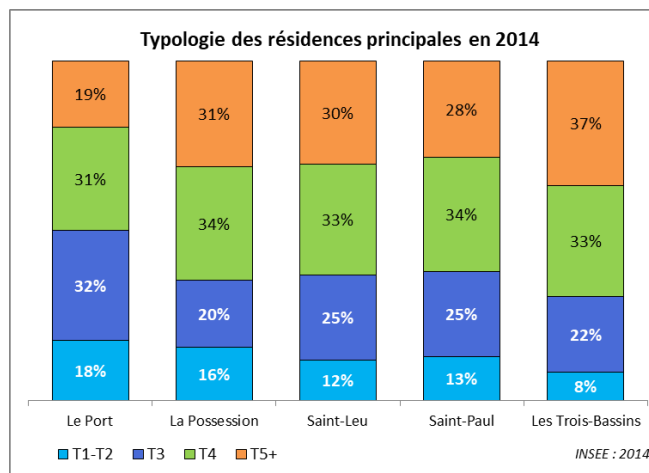
Les communes des Trois-Bassins, de Saint-Leu et de Saint-Paul fortement marquées par l'importance des maisons tandis que sur Le Port et dans une moindre mesure La Possession, la répartition est plus équilibrée avec 51% de maisons au Port et 62% à La Possession.



On constate une forte présence du collectif sur le littoral. Les logements collectifs sont majoritairement concentrés sur le Centre-Ville du Port (5 658, soit 52% des ménages), à Rivière des Galets (1 511, soit 53% des ménages) et à Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (1 522, soit 48% des ménages). Ce sont dans ces quartiers que l'on retrouve une grande part de logements locatifs HLM. Le collectif domine également dans le quartier de Saint-Gilles-les-Bains (5 353, soit 53% des ménages).



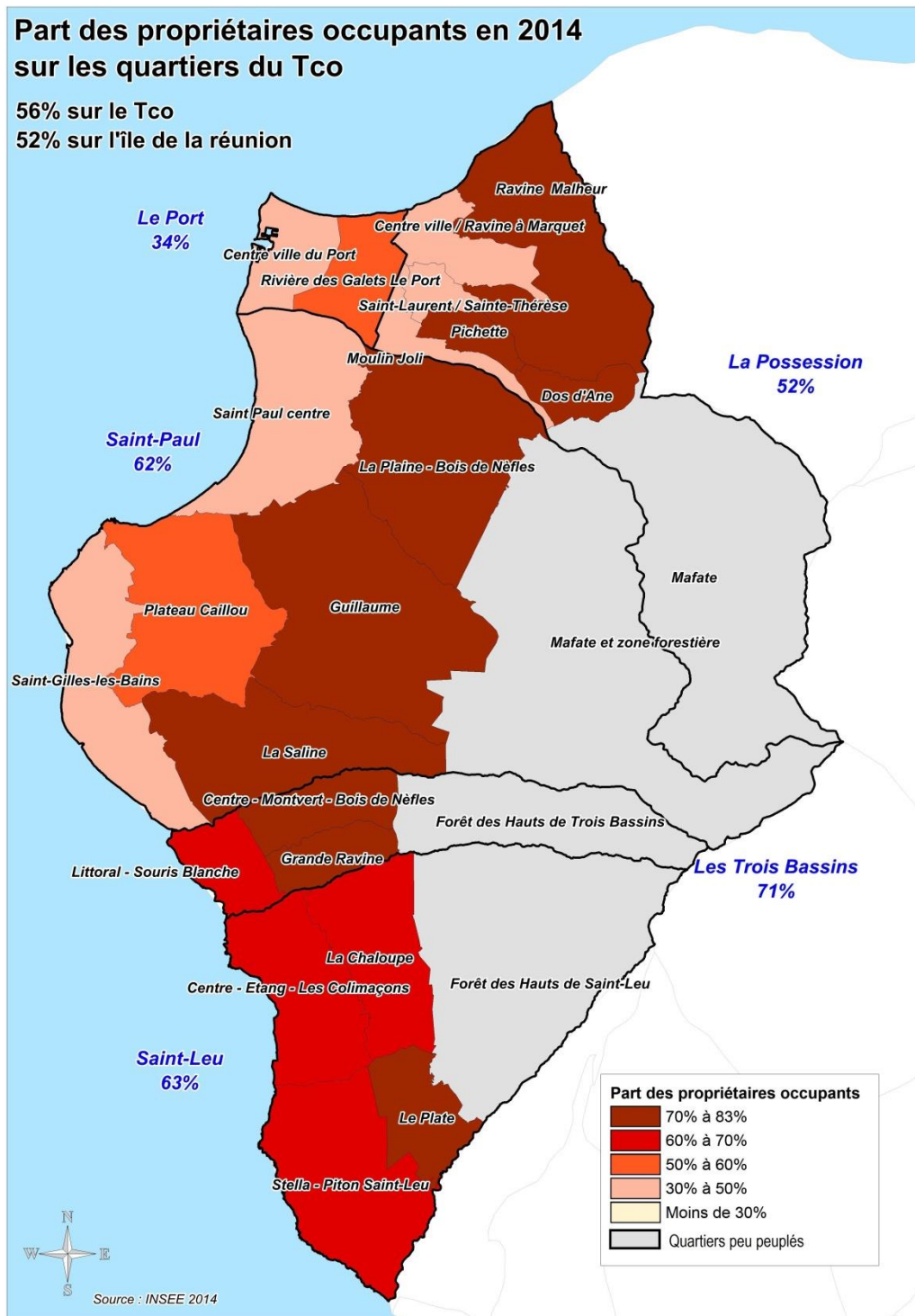
En ce qui concerne les typologies, 14% des ménages occupent un T1/T2 sur le TCO, contre 16% sur le département. Les petits logements sont davantage représentés au Port, en lien avec le profil moins familial et une prépondérance du collectif. A l'inverse, Trois-Bassins ne compte que 8% de petites typologies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



Les propriétaires occupants très majoritairement situés sur les mi-pentes

Le TCO accueille légèrement plus de propriétaires occupants (56%) que l'île de la Réunion dans son ensemble (52%) et un peu moins qu'en métropole (58%). En lien avec les constats sur la présence plus importante d'individuel et de grandes typologies, ce sont les bourgs des hauts et des mi-pentes qui accueillent une grande majorité de propriétaires occupants :

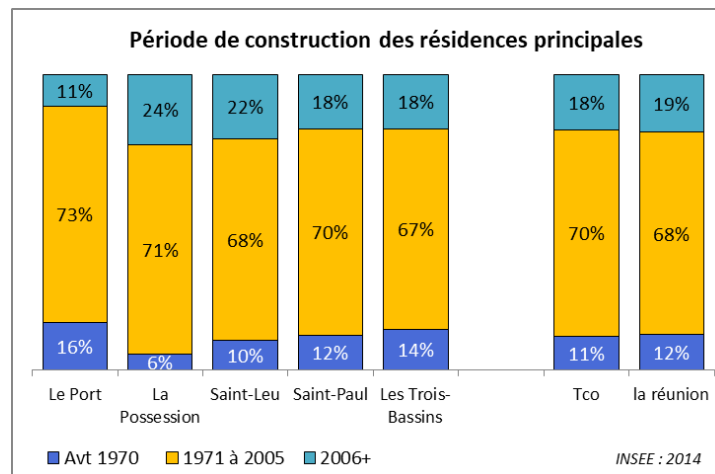
- plus de 70% de PO sur l'ensemble des quartiers des mi-pentes
- plus de 70% de PO sur presque tous les quartiers des hauts (hors La Chaloupe, Mafate et forêts)



2. Ancienneté et entretien du parc de logements

Un parc de logements récent

Sur le département de la Réunion, le parc de résidences principales est nettement plus récent qu'en Métropole. A l'échelle du TCO, seulement 12% des résidences principales ont été construites avant 1971 (13% sur le département). Le parc est plus ancien au Port où 16% du parc date d'avant 1971, contre seulement 6% à la Possession ou 10% à Saint-Leu. Saint-Paul et Trois-Bassins comptent respectivement 12% et 14% de logements anciens, soit légèrement au-dessus de la moyenne du TCO.

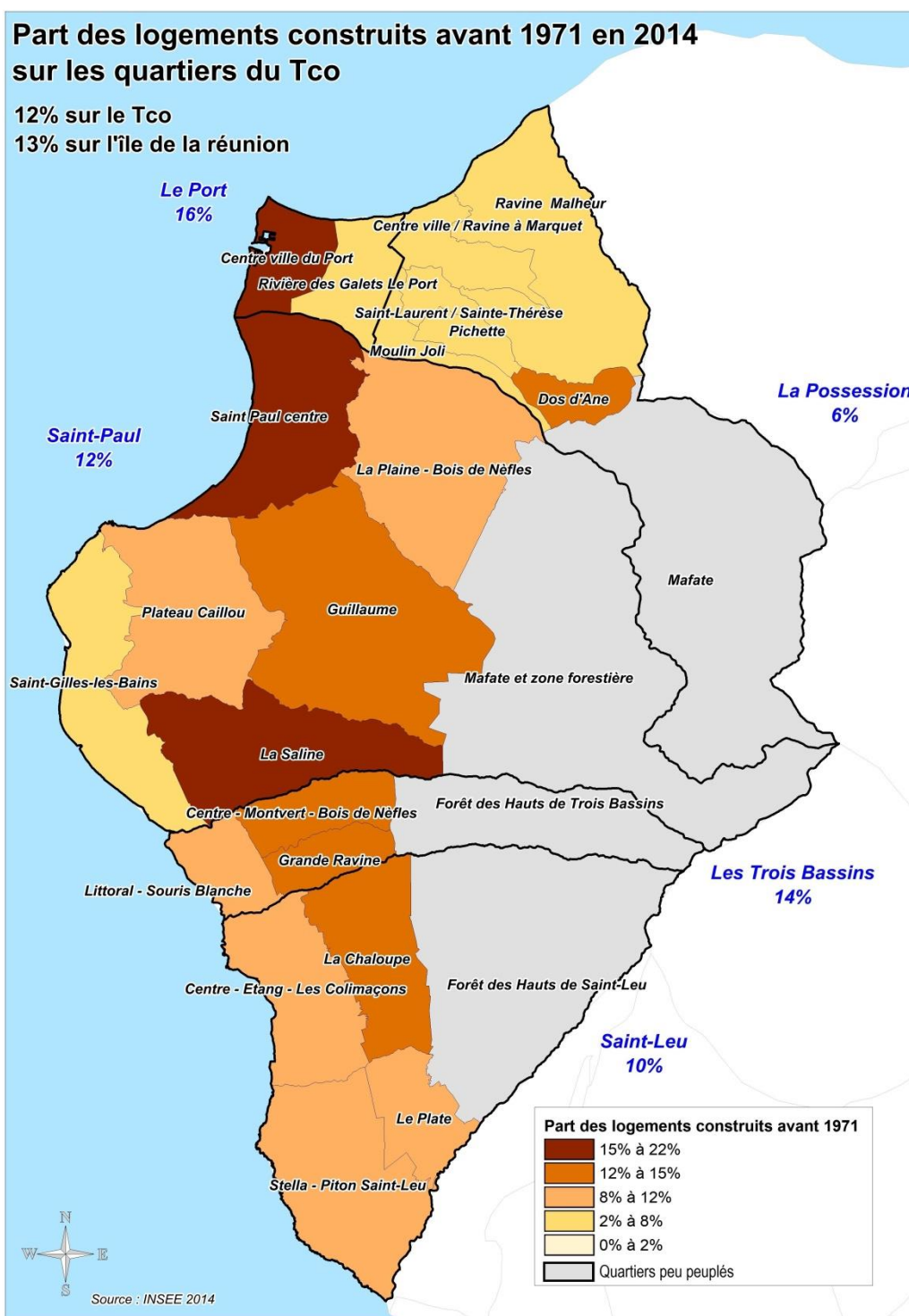


Sur Le Port, le parc de résidences principales est plus ancien sur le secteur littoral, tandis qu'à Saint-Paul, il est réparti entre le centre-ville et le quartier de La Saline. Sur les communes de La Possession, Trois-Bassins et Saint Leu, on compte davantage de logements datant d'avant 1970 sur les quartiers des hauts. Cependant, une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux au cours de la période des précédents PLH.

Les difficultés récurrentes rencontrées sur ces logements anciens sont souvent liées à des problèmes d'humidité, d'étanchéité ou encore de ventilation. 44% des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par des problèmes d'humidité, contre 23% en France Métropolitaine³. Les plus concernés seraient les logements construits avant 1999 et les logements des propriétaires non accédants et des locataires du parc social. Concernant la ventilation, elle se fait pour 70% des ménages réunionnais uniquement par ouverture des fenêtres et très peu de ménages déclarent l'existence d'une VMC dans leur logement (7%). Sur certains secteurs, notamment les zones montagneuses, la précarité énergétique est également existante avec des habitations peu performantes du point de vue des économies d'énergie.

La RTAA DOM, obligatoire depuis 2010, est adaptée à l'architecture des secteurs au climat tropical et améliore progressivement le confort des logements.

³ Source : Dossier INSEE La Réunion – janvier 2017



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

Des actions fortes sur un parc potentiellement indigne très présent sur la côte ouest

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), validé par l'Etat, le TCO et les 5 communes membres, a pour objectif de mettre en place un plan d'actions de lutte contre l'habitat indigne cohérent à l'échelle intercommunale. Il contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire. Ces trois grands objectifs sont les suivants :

- Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne
- Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : l'auto-amélioration
- Promouvoir le renouveau des bourgs et des pôles citadins autour des lieux de vie solidaires

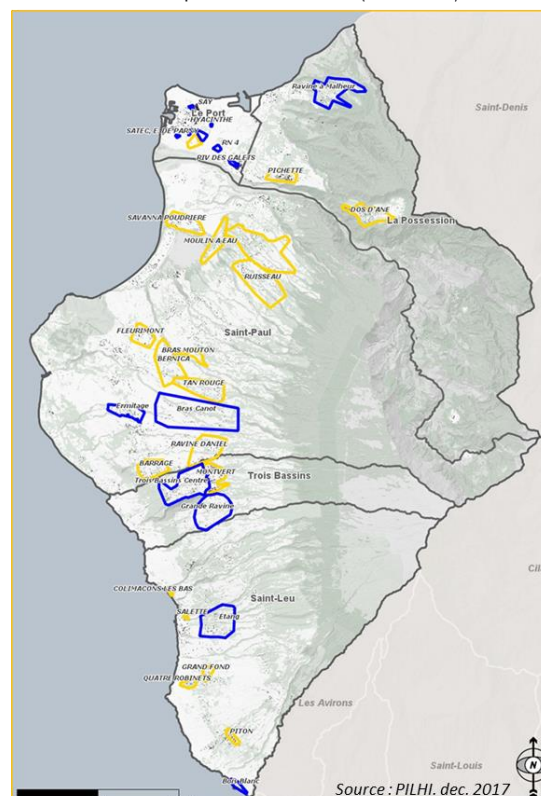
A travers le PILHI, le TCO a participé aux actions de repérage de logements insalubres sur l'ensemble des communes et a défini 19 secteurs d'interventions prioritaires en 2012, **étendus à 27 depuis 2016**. Lors de sa validation en 2012, le PILHI avait permis de recenser 9 000 situations d'habitat indigne sur l'ensemble du territoire ouest. **La réactualisation des données en 2016 a ensuite mis en évidence la présence d'environ 7 000 situations d'habitat indigne.**

Les différents sites font l'objet d'un suivi afin de quantifier les situations sorties de l'indignité sur le territoire ouest : Entre 2013 et 2016, 537 situations ont été traitées et/ou engagées, c'est-à-dire 33% des situations identifiées initialement. En 2016, 1 626 opérations ont été signalées ou engagées sur le TCO (secteurs prioritaires et guichet unique) dont 65% sur la commune de Saint-Paul. **En 2017, ce nombre a augmenté et est passé à 2 465 situations signalées ou engagées, dont 43% à Saint-Paul.** Ces situations correspondent majoritairement à des personnes isolées et aux minimas sociaux.

La grande majorité des situations d'indignité concerne l'habitat traditionnel (case en bois sous tôle), souvent situé dans les mi-pentes et sur les hauts. La résorption de l'habitat insalubre est depuis longtemps l'objectif majeur des politiques de l'habitat sur l'île de la Réunion, avec de nombreuses procédures de résorption de l'Habitat insalubre (RHI). L'insalubrité reste une problématique forte sur le département mais sa répartition territoriale est inégale : selon le rapport du mal logement de la Fondation Abbé Pierre, la moitié des logements indignes est concentrée sur 7 des 24 communes de la Réunion, avec des taux de logements insalubres supérieurs dans les microrégions de l'Ouest et du Sud.

La difficulté réside notamment dans le fait que les occupants de ces habitations, sans acte de propriété, ne peuvent pas profiter des aides à l'amélioration, alors qu'il s'agit souvent de ménages aux revenus modestes et d'habitations en mauvais état. Sur ce point, la collectivité devra intervenir de manière plus soutenue, via le PILHI notamment.

Secteurs prioritaires du PILHI (2016-2019)

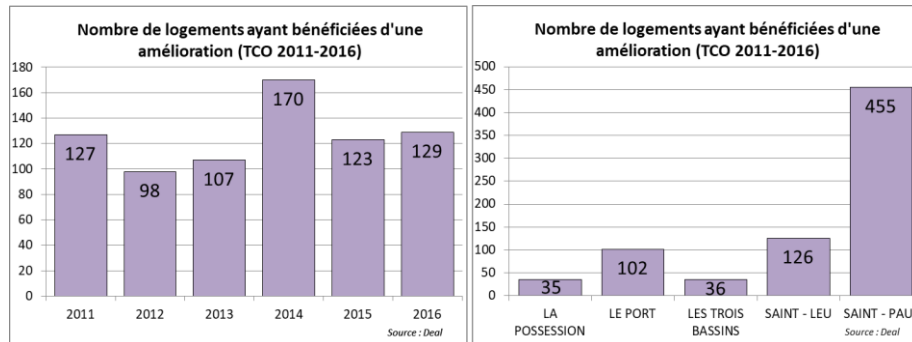


- 2013-2016 : 19 sites

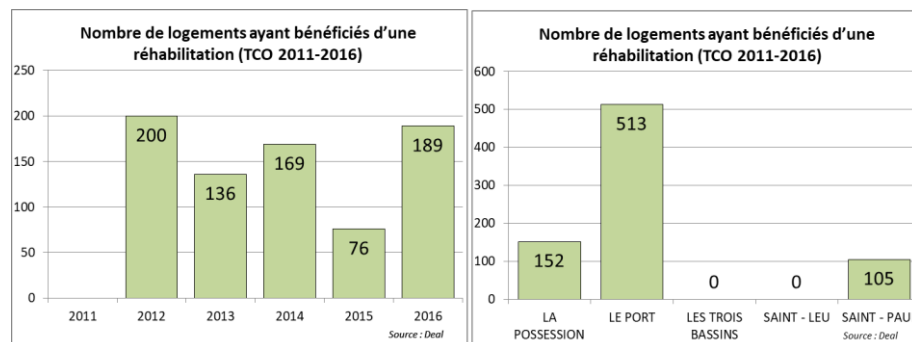
- 2016-2019 : 27 sites

Les aides de l'Etat en faveur de l'amélioration et la réhabilitation

Entre 2011 et 2016, 1 524 logements ont bénéficié de financement LBU pour des travaux d'amélioration, de rénovation ou de réhabilitation. Parmi eux, 754 logements, soit 125 par an en moyenne, sont concernés par des travaux d'amélioration ou de rénovation de l'habitat. L'intervention est un peu plus soutenue sur Saint-Paul (60% des dossiers pour 49% des RP), contre 17% à Saint-Leu, 14% au Port, 5% à Trois-Bassins et 4% à La Possession.



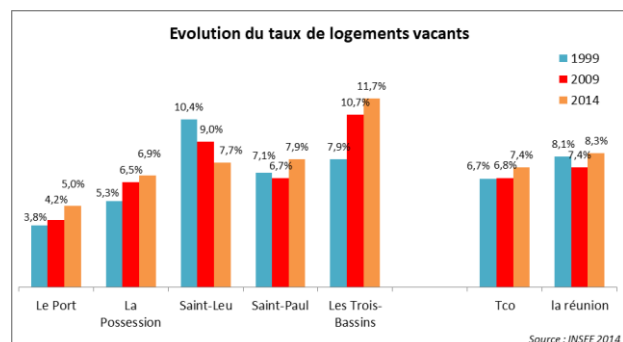
770 logements ont bénéficié d'un financement LBU pour la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux entre 2012 et 2016, avec une moyenne de 154 par an. Ces financements ont principalement concerné des logements situés sur la commune du Port (pour 67%), en lien avec un parc de logements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



3. Une vacance qui reste faible mais en hausse progressive

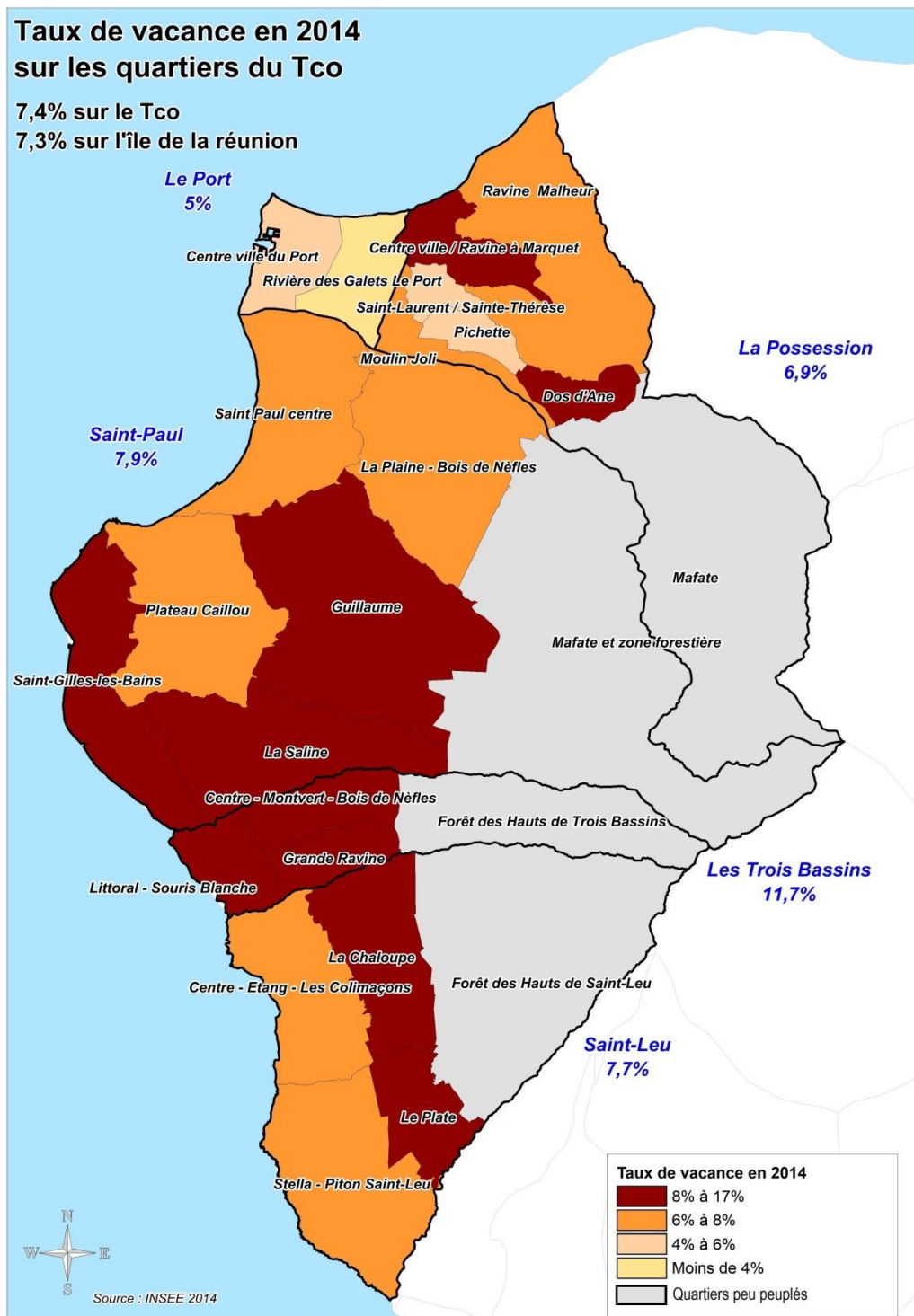
En 2014, 7,4% du parc de logement est vacant sur le TCO, soit 6 238 logements. Ce taux plus faible que celui observé sur le département (8,3% sur la Réunion) n'est pas « alarmant » et témoigne au contraire d'une pression plus importante sur le TCO.

Néanmoins, ce taux qui était stable entre 1999 et 2009 est en hausse depuis 2009, avec une moyenne de 175 logements vacants supplémentaires par an entre 2009 et 2014 à l'échelle du TCO.



Cette hausse se constate sur toutes les communes du TCO, à l'exception de Saint-Leu où la vacance diminue significativement depuis 1999, et de façon plus marquée à Trois-Bassins. La diminution du taux de vacance et l'augmentation importante du nombre de résidences secondaires sur Saint-Leu entre 2009 et 2014, témoignent de l'attractivité résidentielle croissante de cette commune.

Les taux de vacance constatés sur La Possession et Saint-Paul peuvent-être considérés comme normaux pour permettre une bonne rotation sur le parc. Au Port, le taux de seulement 5% témoigne d'un marché du logement relativement tendu. A l'échelle infra communale, le littoral et les hauts sont les plus touchés par la vacance.



Malgré la hausse, on peut considérer le niveau de la vacance à l'échelle du TCO comme « normal » et n'appelant pas de dispositifs spécifiques pour la réduire.

En revanche, sur certains quartiers avec une vacance supérieure à 10% la vacance peut poser question :

- A la Saline à Saint-Paul (10% de vacance)
- A Centre – Montvert – Bois de Nèfles et Grande Ravine à Trois-Bassins (11% de vacance)
- A Littoral – Souris Blanche à Trois-Bassins (16% de vacance)
- A La Chaloupe à Saint-Leu (10% de vacance)

Sur ces quartiers, le taux de vacance peut conduire à une réflexion pour remettre une partie de ces logements sur le marché. Sans éléments précis, on sait néanmoins que les origines de la vacance sont multiples : état dégradé du logement, problème de succession et indivision, pour les logements les plus anciens mais également les produits en défiscalisation pour les plus récents. La vacance touristique sur la partie littorale de Trois Bassins peut expliquer en partie le niveau élevé sur la commune.

Des enjeux à relever

Enjeu n°3

- Développer une offre permettant de mieux équilibrer l'offre de logements sur des quartiers fortement contrastés du point de vue de l'habitat
- S'assurer d'une programmation de logements en phase avec l'évolution du profil des habitants

Enjeu n°4

- Apporter un point de vigilance quant à la réhabilitation du parc ancien ou vieillissant
- Poursuivre les interventions sur le parc potentiellement indigne via le PILHI mais également avec des dispositifs complémentaires

Enjeu n°5

- Définir les modalités de « reconquêtes » du tissu existant permettant de renforcer les centralités des différents secteurs (centre-ville, bourg centre,...)
- Réduire la vacance sur les secteurs identifiés dans le diagnostic

IV. La demande de logement social sur le TCO

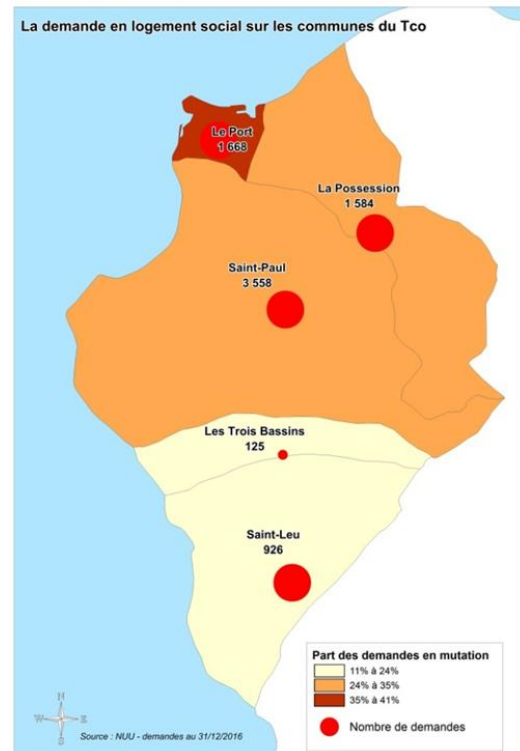
1. Volume et pression de la demande sociale

Un parc locatif social sous tension

Fin décembre 2016, le nombre de demandeurs d'un logement social ayant positionné une commune du TCO en 1^{er} choix était de 7 860. **Le dernier recensement fin décembre 2017 indique 8 318 demandes, soit 5,8% de demandes en plus que sur l'année précédente.**

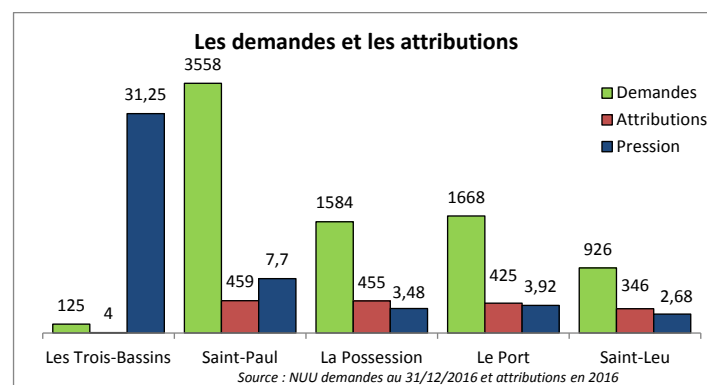
Cette demande est principalement endogène puisque 89% sont originaires du TCO. Parmi celles issues des territoires voisins, 275 viennent de la CINOR, 204 de la CIVIS et 100 de la CIREST.

Le nombre total de demandes a diminué de 2% au cours de l'année (la baisse est de 5% sur l'île). L'explication tient, entre autres, au fait d'avoir rationalisé l'enregistrement des demandes et éliminé en partie les doublons du fichier de la demande sociale.



Communes (source SNE à fin décembre 2016)	Demandes	Dont demandes de mutations	Attributions	Pression de la demande
Le Port	1 668	41%	425	3,9
La Possession	1 584	33%	455	3,5
Saint-Leu	926	15%	346	2,7
Saint-Paul	3 558	25%	459	7,7
Trois Bassins	125	11%	4	31,3
TCO	7 861	28%	1 689	4,7

Environ 1 700 attributions ont été réalisées entre janvier 2016 et décembre 2016 sur le TCO, soit une pression de 4,7 demandes par attribution (contre 4,1 à l'échelle nationale et 3,8 sur La Réunion). Ces 1 700 logements ont été attribués à des ménages originaires du TCO à hauteur de 94%. Si on retire les demandes de mutations internes (demandeurs occupant déjà un logement), la pression s'élève à 4,3 demandes pour une attribution, illustrant le caractère « tendu » du territoire.



La pression est plus élevée sur la commune de Saint Paul (7,7 demandes pour une attribution) et Trois Bassins (31,3 demandes pour une attribution), bien que sur cette dernière les volumes concernés soient très faibles et nécessitent de relativiser le constat. A l'inverse, elle est plus faible sur Saint-Leu (2,7 demandeurs pour une attribution). Elle est inférieure à la moyenne communautaire sur Le Port et La Possession mais reste importante (respectivement 3,9 et 3,5). **L'attente pour l'obtention d'un logement locatif social est en moyenne de 16 mois sur le TCO** alors qu'elle est de 11,5 mois pour la Réunion. L'attente moyenne est la plus longue pour Trois-Bassins à raison de 24 mois, et la plus courte à La Possession à raison de 12 mois.

2. Caractéristique de la demande sociale

Une demande largement endogène au TCO

La grande majorité des demandeurs souhaitent accéder à un logement locatif social sur leur commune de résidence, à l'exception de Trois-Bassins (seulement 41%) qui est fortement polarisée par Saint-Paul en lien avec son faible nombre de logements sociaux.

- 9% des Possessionnais souhaitent obtenir un logement social sur la commune du Port et 10% sur la commune de Saint-Paul.
- Une part non négligeable de Portoais (20%) souhaite habiter à La Possession, en lien également avec la notion de « bassin de vie » entre les deux communes
- Les Trois-Bassinois souhaitant quitter leur commune sont polarisés par Saint-Paul (37%), Saint-Leu (8%) et La Possession (6%), mais ils ne représentent qu'un petit nombre.
- Une partie des Saint-Leusiens souhaite avoir un logement à Saint-Paul (10%) et une autre partie est polarisée par les communes du Sud de l'île (13%).
- La demande à Saint-Paul est quasiment endogène avec une légère attraction vers La Possession (4%) et les autres communes de la Réunion (5%).

Localisation souhaitée selon la commune de résidence		Commune souhaitée					
		La Possession	Le Port	Les Trois-Bassins	Saint-Leu	Saint-Paul	Autres communes de la Réunion
Commune de résidence	La Possession	76%	9%	0%	1%	10%	5%
	Le Port	20% *	67% *	0%	1%	7%	5%
	Les Trois-Bassins	6%	2%	41%	8%	37%	6%
	Saint-Leu	1%	1%	1%	75%	10%	13%
	Saint-Paul	4%	2%	1%	2%	86%	5%
	Autres communes de la Réunion	1%	0%	0%	1%	2%	96%

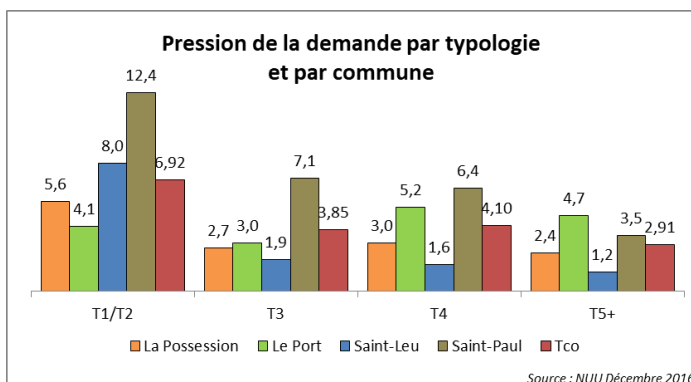
Source : SNE au 31/12/2016



* Lecture : Parmi les demandeurs qui habitent Le Port, 20% souhaitent La Possession, 67% souhaitent rester sur Le Port.

Une pression plus élevée sur les petites typologies

A l'échelle du TCO, avec presque 7 demandes pour 1 attribution, la pression sur les petites typologies est la plus élevée. Elle est particulièrement importante à Saint-Paul avec une pression supérieure à 12,4. Cette plus forte tension concerne l'ensemble des communes à l'exception du Port où la pression sur les grands logements est légèrement plus importante. En ce qui

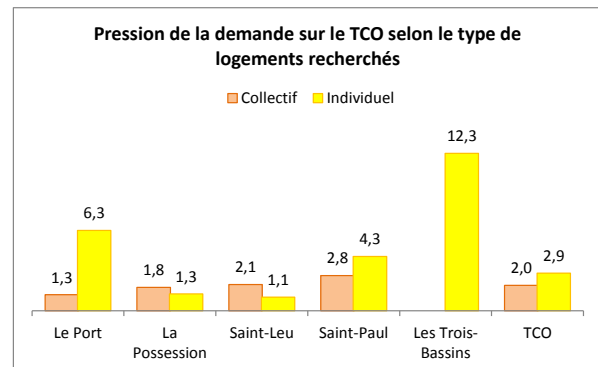


concerne Trois-Bassins, la pression observée n'est pas significative étant donné le très faible nombre de logements sociaux disponibles à la location sur cette commune. En effet, la pression est de 32 sur les T1/T2, 54 sur les T3, 33 sur les T4 et 6 sur les T5+.

La réalité de cette pression particulièrement élevée sur les petites typologies devrait conduire au développement de cette offre mais en intégrant la question de leur coût et de leur accessibilité financière : une partie des demandeurs, souvent avec de faibles ressources ne peut accéder à ces logements compte tenu du niveau de leur loyer. **Il conviendra dans le cadre du PLH de prendre en compte cette question qui soulève une potentielle inadéquation de l'offre avec le profil de la demande et pourrait ainsi amener une réorientation des objectifs de production.**

Ce constat renvoie également à l'enjeu de qualification de la demande : en effet, bien souvent, les partenaires évoquent une aspiration des personnes seules à habiter un logement disposant d'au moins une chambre alors que la politique d'attribution les oriente plus sur des studios ou des T1.

On peut citer l'exemple de la personne âgée vivant seule pour laquelle un T1 suffirait mais qui souhaite une plus grande typologie afin d'y recevoir ses petits-enfants et y mettre ses meubles.

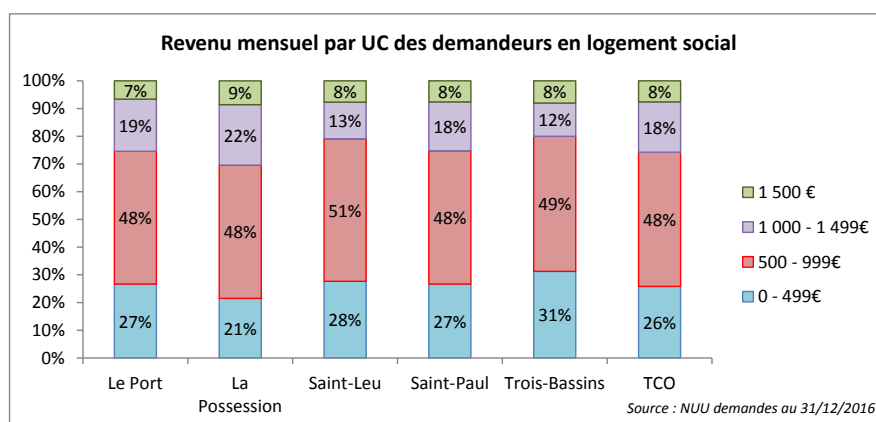


Il convient également de préciser que la pression est plus importante sur les logements individuels, notamment sur la commune du Port et de Saint-Paul.

Des demandeurs aux ressources globalement faibles

Près de 8 ménages sur 10 ont des revenus par Unité de Consommation inférieurs à 1 000€ /mois dont 26% inférieurs à 500 € / mois.

C'est sur La Possession que ces demandeurs modestes sont le moins représentés (représentant tout de même 70% des demandeurs bénéficiant de moins de 1 000€ / mois) alors qu'en proportion, les communes de Trois Bassins et de Saint-Leu sont les communes où ces demandeurs sont les plus représentés (80%).



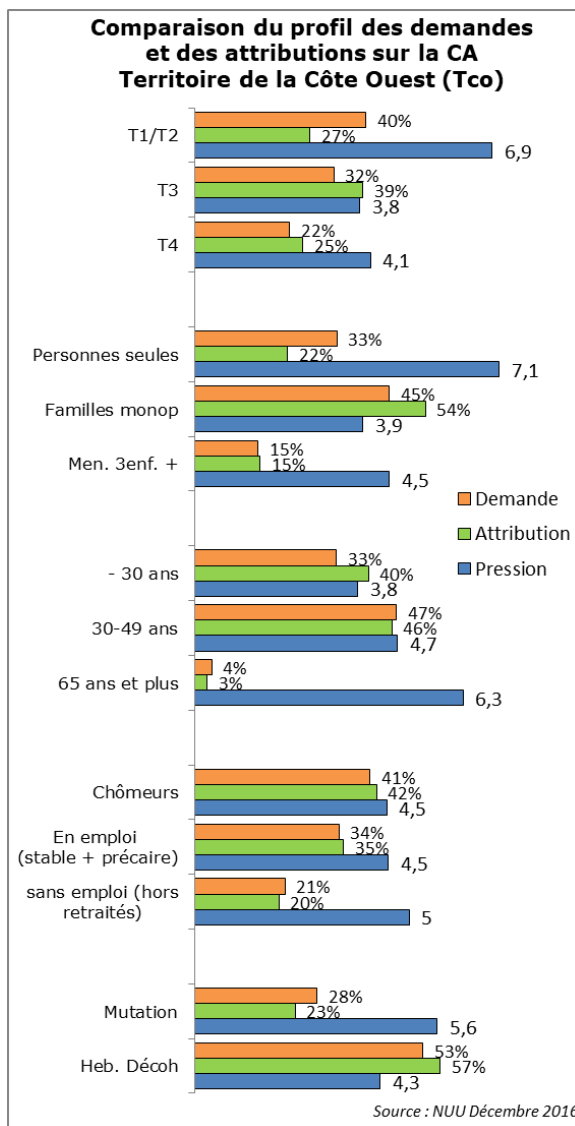
40% des demandes portent sur des petits logements (T1-T2), logements sur lesquels la pression est particulièrement élevée (6,9 contre moins de 4 sur les autres typologies). Cette forte demande pour les petits logements peut être reliée au profil des ménages demandeurs dont 60% sont composés d'une ou deux personnes dont 33% à vivre seuls mais également à l'offre disponible sur le territoire (25% de T1-T2 offerts à la location).

En lien direct avec la pression plus forte sur les petits logements, les personnes seules sont peu représentées parmi les attributaires, traduisant une satisfaction moins aisée de leur demande. A l'inverse la pression étant moins forte sur les grands logements, la demande des ménages avec enfants, y compris en ce qui concerne les familles monoparentales, est plus facilement satisfaite, à l'exception des ménages avec 3 enfants et plus.

Les attributions sont plus satisfaisantes pour les jeunes avec 40% d'attributaires de moins de 30 ans. La pression de la demande est légèrement plus importante pour les 30-49 ans. En revanche les personnes de plus de 65 ans rencontrent davantage de difficultés pour accéder au logement social.

Les demandeurs sans emploi ont une vraie difficulté pour se loger. Pour un ménage au chômage ou en emploi, la pression n'est « que » de 4,5 demandes par attribution, tandis que la pression est de 5 lorsque la personne de référence est sans emploi (sans être retraitée).

Les ménages en demande de mutations⁴ sont peu nombreux sur le TCO. Ils ne représentent que 2 240 demandes (28% de la demande). Le taux de satisfaction pour cette catégorie de demandeurs est assez faible (pression de 5,6) en lien avec le caractère souvent moins « urgent » que pour les demandeurs en dehors du parc locatif social au moment de leur demande.



⁴ Les demandes de mutation impliquent que le ménage demandeur soit déjà locataire du parc social, et pas nécessairement sur le TCO, au moment de sa demande.

Des enjeux à relever

Enjeu n°6

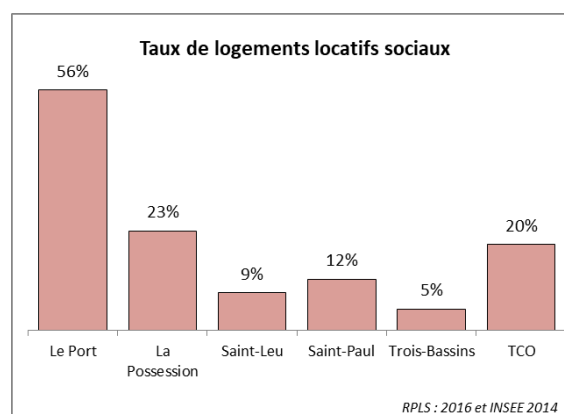
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour répondre à la forte pression sur l'ensemble des communes tout en veillant à une meilleure répartition entre quartier
- Accorder une place plus importante au développement de l'offre en petite typologie (T1-T2) en s'assurant de produire en partie une offre avec des loyers abordables
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages à l'intérieur du parc social pour répondre aux demandes de mutation
- Faciliter l'accès au parc locatif social pour les ménages aillant plus de difficultés à y accéder (personnes seules, ménages avec 3 enfants et plus, personnes de plus de 65 ans, personnes sans emploi,...)
 - ✓ Notamment via le travail engagé sur la réforme des attributions

V. L'offre de logements locatifs sociaux sur le TCO

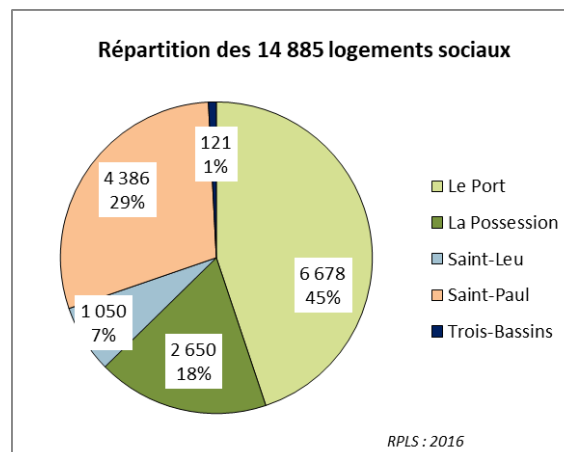
1. Un parc social très inégalement réparti sur le territoire

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social du Territoire de la Côte Ouest comprend 14 885 logements sociaux, soit 20% des résidences principales de l'agglomération. A l'échelle de l'île, le TCO est le 3^{ème} territoire le mieux doté de la Réunion après la CINOR (30%) et la CIREST (23%).

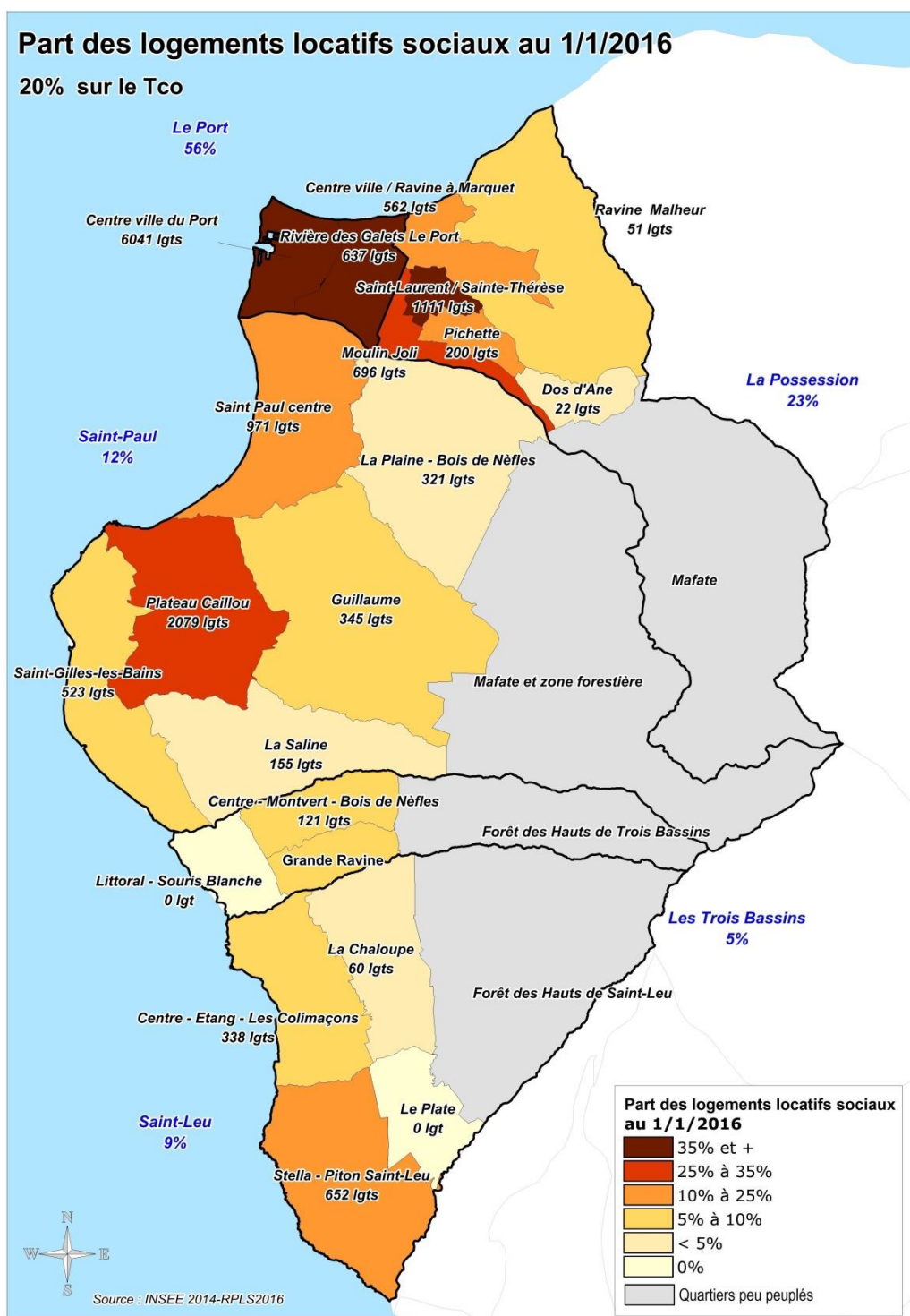
La répartition des logements publics sociaux est très inégale sur le territoire de la côte ouest. Alors que la ville du Port concentre près de la moitié de l'offre locative sociale de l'EPCI (45%), soit un taux de logements qui dépasse la moitié du parc de ses résidences principales (56%), cette part représente moins de 10% du parc sur les communes de Saint-Leu (9%) et Trois Bassins (5%).



En volume, Saint-Paul est la deuxième commune du TCO à proposer une offre locative sociale importante (29% des logements du TCO, pour 49% des logements) suivie de La Possession (18% de l'offre).



Un très grand nombre de quartiers en est encore très faiblement doté ou même dépourvu. C'est le cas de Littoral – Souris Blanche sur Trois-Bassins et Le Plate à Saint-Leu qui n'ont aucun logement social offert à la location. **A l'inverse, certains quartiers sont fortement dotés en logements sociaux** comme Plateau Caillou (27%) à Saint-Paul, Moulin Joli (27%) et Saint-Laurent/Sainte-Thérèse (37%) à La Possession, ainsi que le Centre-ville (58%) et Rivière des Galets (38%) au Port, qui se positionnent parfois bien au-dessus des 25% pour certains.



Les cinq communes de l'agglomération sont soumises à l'inventaire SRU. Selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2017, trois communes sont déficitaires et donc soumises au rattrapage (Saint-Paul, Trois Bassins et Saint-Leu) pour un déficit total de 7 745 logements locatifs sociaux.

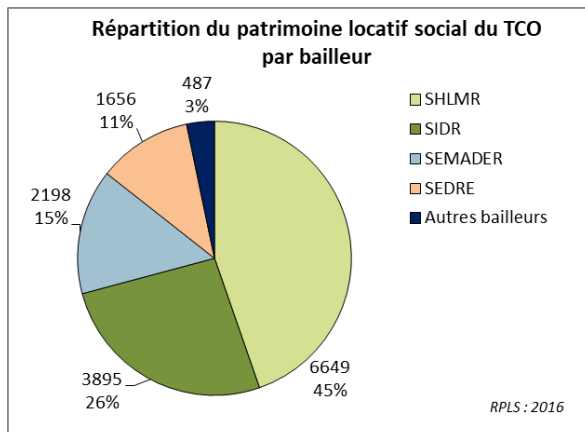
Inventaire SRU au 1er janvier 2017 consolidé		
Source : DPAUH		
Communes	Logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Le Port	7151	59,88%
La Possession	3029	25,01%
Saint-Leu	1395	10,80%
Saint-Paul	4877	12,55%
Trois-Bassins	123	4,87%
TCO	16575	21,15%

2. Caractéristiques du parc locatif social

Un parc principalement détenu par 4 bailleurs

97% du parc social est détenu par quatre bailleurs : la SHLMR, propriétaire de 45% des logements (6 650 logements), suivi de la SIDR (26% du parc, 3 900 logements), SEMADER (15%, 2 000 logements) et de la SEDRE (11%).

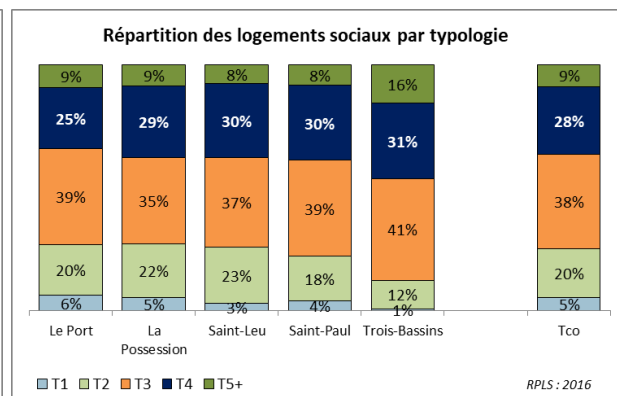
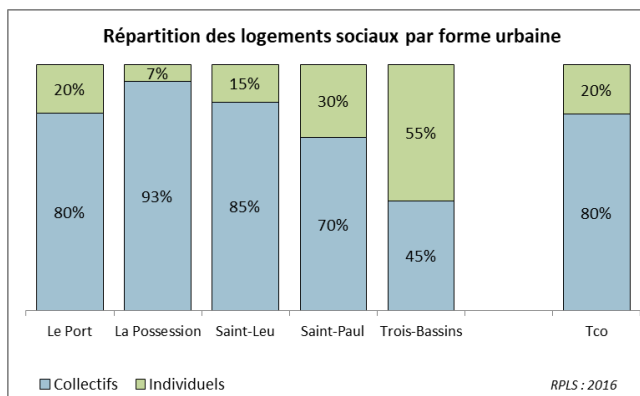
Pour la plupart des bailleurs, plus de 50% de leur parc se trouve en Quartier Politique de la Ville (QPV).



Bailleurs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2016)	QPV	% en QPV
SHLMR	6649	3 835	58%
SIDR	3895	2 038	52%
SEMADER	2 198	1 273	58%
SEDRE	1 656	888	54%
Autres (3 bailleurs)	487	208	43%

Une faible part de logements de petite taille

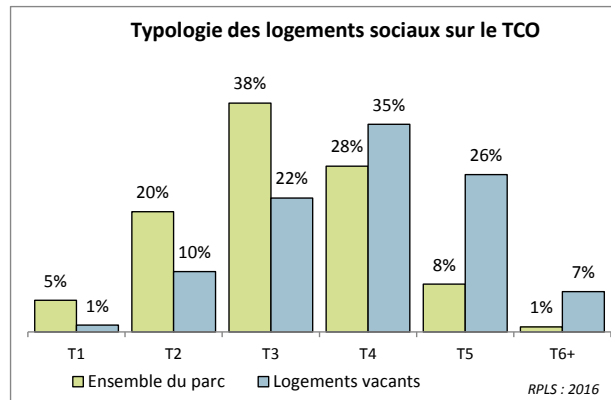
Sur le TCO, les T3 sont les plus nombreux représentant 38% de l'offre totale, suivis des T4 (28%), des T2 (20%), des T5 et plus (9%) et enfin des T1 (5%).



Les communes du Port et de La Possession se distinguent par une part légèrement plus importante de petites typologies (27%) que sur les autres communes. A l'inverse, les grands logements sont davantage représentés sur la commune de Trois Bassins (46% de T4 et +). C'est également cette commune qui présente les taux de logements individuels les plus importants (55% contre 20% en moyenne sur le TCO).

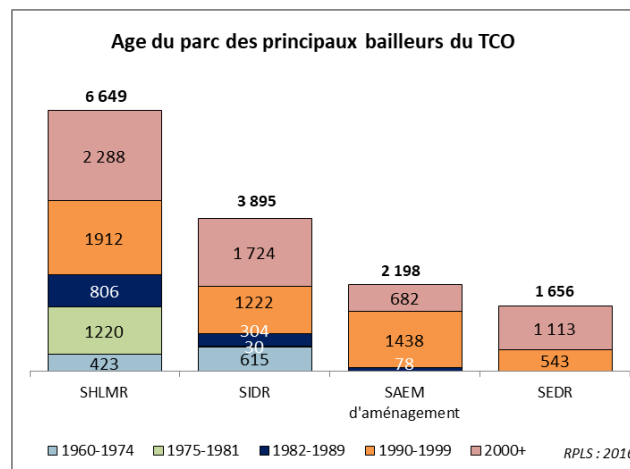
Avec 179 logements vacants, soit 1,2% des logements locatifs sociaux, le taux de vacance dans le parc social est très faible sur le TCO, illustrant le caractère tendu du secteur. Ce taux est globalement comparable sur toutes les communes à l'exception de Trois-Bassins où aucun logement n'est recensé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

Si l'on compare les typologies des logements vacants avec l'ensemble du parc, on constate une surreprésentation de la vacance pour les grands logements (68% des logements vacants sont des T4 et + pour 36% de l'offre en T4 et +). Le très faible taux de vacance sur les T1, T2 et T6+ témoigne d'une pression de la demande plus forte sur ces typologies.



Un parc locatif social relativement récent

La majorité du parc social est récent avec 76% du parc qui date d'après 1990. En revanche, une petite partie reste relativement ancienne puisque 16% du parc a été construit avant 1981, principalement sur la commune du Port. Cette offre est exclusivement détenue par la SHLMR et la SIDR, premiers bailleurs sociaux déployés sur l'Ouest.



8 591 logements, soit 60% du parc social, datent d'avant 2000, et 3 476 logements, soit 24% du parc social, datent d'avant 1990. Une partie de ces logements vieillissants n'est aujourd'hui plus adaptée. En effet cette offre ancienne montre un potentiel en termes d'amélioration, avec notamment des problèmes d'humidité récurrents. Des démarches ANRU sont engagées sur Le Port, dont un protocole de préfiguration NPNRU. Les Contrats de Ville et l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont également des outils permettant la gestion du parc. Sur le territoire de la côte Ouest, trois communes ont des contrats de ville élaborés pour les années 2015 à 2020.

3. 6 quartiers PLH marqués par une concentration de la pauvreté

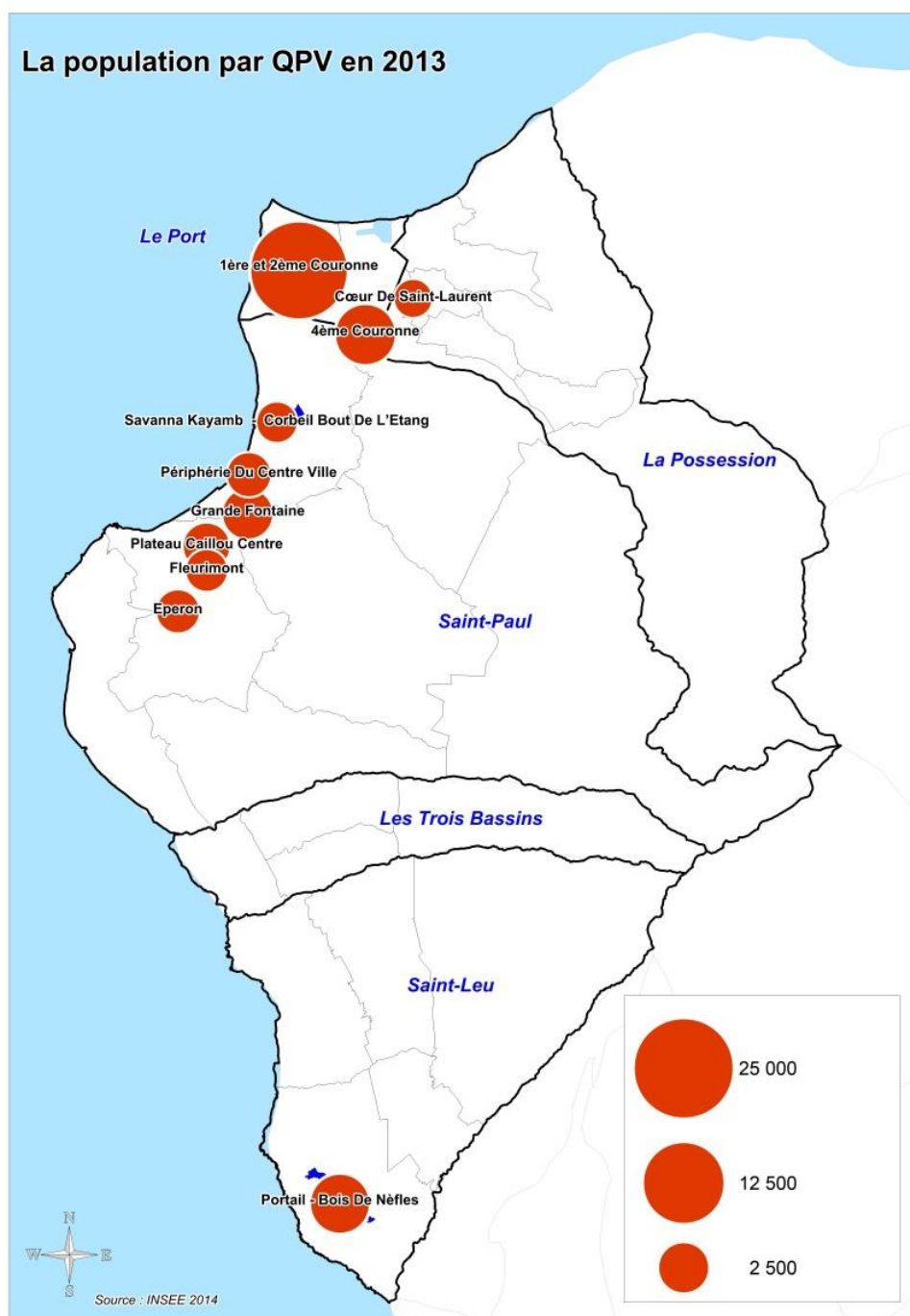
Le territoire compte 10 Quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). Les QPV sont « des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville

et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires.

En métropole, en Martinique et à la Réunion, ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants. L'identification des quartiers prioritaires a été réalisée à partir des données carroyées de l'Insee (source: RFL 2011). Une fois l'identification opérée, des échanges ont eu lieu avec les élus locaux afin de s'assurer de la cohérence du périmètre réglementaire du quartier prioritaire et, le cas échéant, l'ajuster.

Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'Outre-mer, rectifiés par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015. » (Définition synthétique de l'INSEE, 2017).

Ces QPV sont localisés sur 4 quartiers du Cœur d'agglomération et sur les deux pôles secondaires. Ils regroupent à eux seuls 45 070 habitants, soit une densité de 8 420 habitants au km² et concentrent 55% du parc social public du territoire.



En cohérence avec les actions visant l'amélioration de l'offre (via des réhabilitations, de la démolition/reconstruction,...), le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'ensemble des communes et de leurs quartiers, le TCO s'est engagé, à travers l'élaboration de sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), sur une politique d'attribution visant également un meilleur équilibre du peuplement dans le parc locatif social. La Conférence Intercommunale du Logement du TCO devrait prochainement valider à la fois la CIA et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs au cours du second semestre 2018. Cet engagement du TCO s'aligne avec la philosophie des textes de lois qui offrent une place importante aux QPV en matière de logement. Cette place se retrouve dans la planification des PLH, en accord avec les objectifs de mixité et d'équilibre social portés par ce document.

Le PLH devra porter une attention particulière à ces différents QPV, notamment en matière d'égalité d'accès aux services et aux équipements publics (transports et mobilités, écoles, équipements sportifs et culturels, santé, etc.), d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique ; de sécurité et de prévention de la délinquance ; d'intégration des quartiers dans leur unité urbaine.

Un des enjeux forts pour les QPV sera de faire renaître leur attractivité, d'en faire la promotion auprès des habitants et de promouvoir des initiatives citoyennes qui permettent d'améliorer le cadre de vie. En effet, la plupart de ces quartiers souffrent d'une mauvaise image et sont en perte de population mais aussi d'attractivité et de sentiment d'appartenance de la part de leurs habitants.

		Nombre de logements	Construction de 1960 à 1984	Part de T1/T2	Part de T5	Population (2013)	Part sur la commune	Taux de vacance RP	Part des actifs
Le Port	4 ^{ème} Couronne	611	0%	27%	10%	4 511	13%	4%	58%
	1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne	5625	41%	26%	8%	23 426	66%	5%	68%
La Possession	Cœur De Saint-Laurent	361	0%	33%	6%	1 006	3%	4%	72%
Saint-Leu	Portail - Bois De Nèfles	447	0%	26%	11%	4 415	13%	8%	75%
Saint-Paul	Plateau Caillou Centre	681	2%	20%	11%	2 005	2%	4%	72%
	Fleurimont	206	2%	19%	6%	1 363	1%	4%	71%
	Eperon	163	0%	20%	7%	1 496	1%	6%	69%
	Grande Fontaine	180	0%	32%	6%	2 419	2%	4%	70%
	Savanna Kayamb - Corbeil Bout De L'Etang	97	0%	26%	10%	1 174	1%	5%	71%
	Périphérie Du Centre Ville	338	21%	22%	9%	1 547	1%	6%	65%

Les quartiers « 1^{ère} et 2^{ème} Couronne » au Port et « Périphérie du Centre-Ville » à Saint-Paul présentent la particularité d'être doté d'un parc social en partie ancien. Le taux de vacance est légèrement plus bas sur plusieurs de ces quartiers (un taux plus bas que la moyenne sur 9 des 10 quartiers) par rapport au parc de l'ensemble du TCO où il est de 7,4%. Ce constat témoigne d'une plus forte pression sur le parc de logements dans ces secteurs.

Des enjeux à relever

Enjeu n°7

- Mieux répartir l'offre locative sociale entre les différents quartiers dans une logique d'équilibre territorial, de mixité sociale dans les différents quartiers PLH
- Mettre en œuvre le travail engagé sur la réforme des attributions pour tendre vers un rééquilibrage du peuplement, notamment à travers :
 - ✓ les actions sur la stratégie de peuplement (CIL)
 - ✓ la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA)
 - ✓ le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)

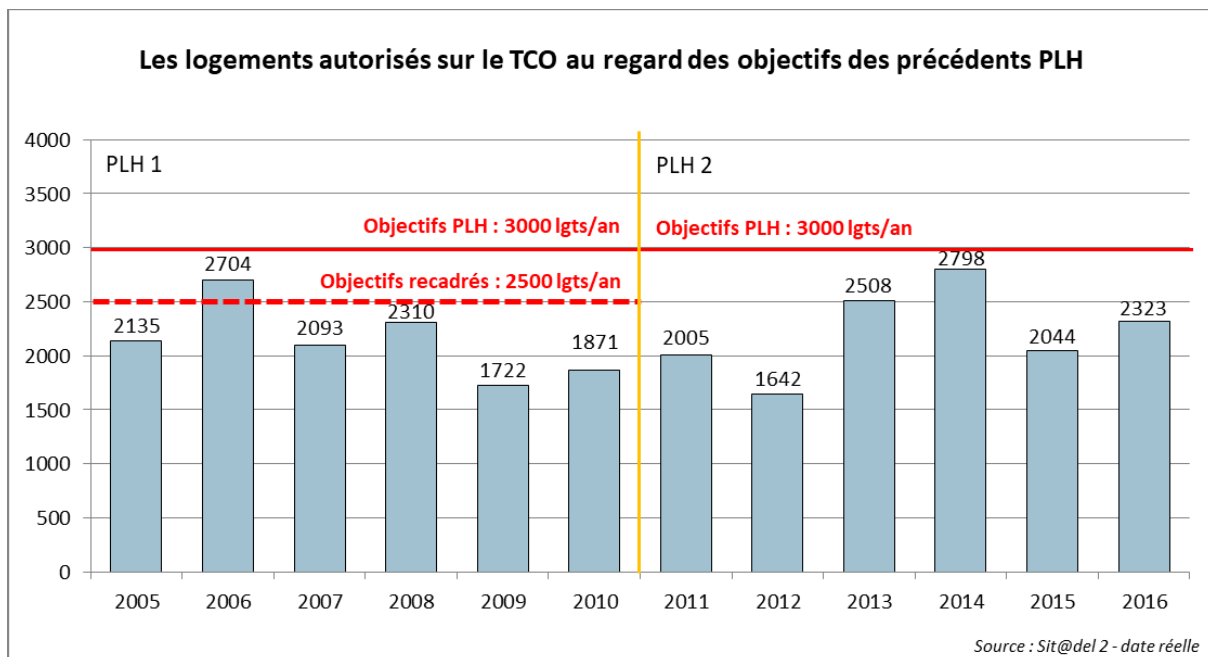
VI. Le marché du logement

1. Les dynamiques de construction de logements

Une production de logements qui augmente sur la période récente

Alors que la production était d'environ 2 400 logements par an entre 2003 et 2008, le rythme de construction s'est affaibli après 2008 avec l'essoufflement de la défiscalisation sur le logement libre. La baisse s'est poursuivie avec un nombre d'autorisations qui est passé sous la barre des 2 000 logements autorisés par an entre 2010 et 2012. Après 2013, leur nombre est reparti à la hausse, à **2 380 logements autorisés par an en moyenne sur les 3 dernières années du PLH2 (contre 2 050 sur les 3 premières années du PLH2)**. A noter qu'à partir de 2016, le SCoT prévoit en moyenne 1 800 logements supplémentaires par an sur le TCO, soit de nouveau une baisse de la production.

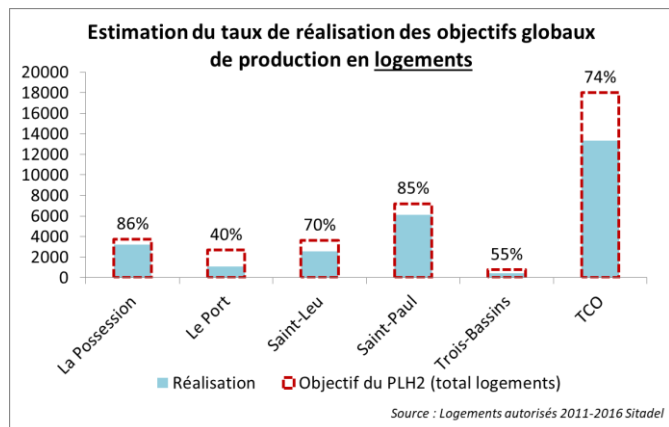
Au total, 12 835 logements ont été autorisés au cours du PLH1 et 13 320 au cours du PLH2. Sur les deux PLH, on peut se rendre compte que l'objectif de 3000 logements à produire n'a pas été atteint même si sur certaines années la tendance s'en rapproche, notamment en 2013 et 2014. Le foncier de plus en plus rare et cher et la réalisation des opérations d'aménagements d'ensemble (type ZAC ou RHI,...) constituent des freins qui influent fortement sur la faisabilité des projets résidentiels pour les constructeurs. De fait, le développement de l'offre s'inscrit plutôt dans une logique d'opportunité suivie par les acteurs au détriment d'une véritable stratégie basée sur les objectifs du PLH.



Dans l'Ouest, si la demande en foncier continue à s'accroître tandis que le gisement correspondant (et accessible) continue de diminuer, il est inévitable que le prix du foncier augmente. Une des solutions pour répondre au défi foncier pourrait consister à augmenter les densités et donc à diminuer le poids du coût foncier dans les bilans de sortie des opérations. En effet, le SCoT, dans son orientation O8, préconise « la détermination de densités d'aménagement minimales : au moins 50 logements par hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine », localisations qui correspondent à 75-80% des localisations définies par le SCoT dans son orientation O5.

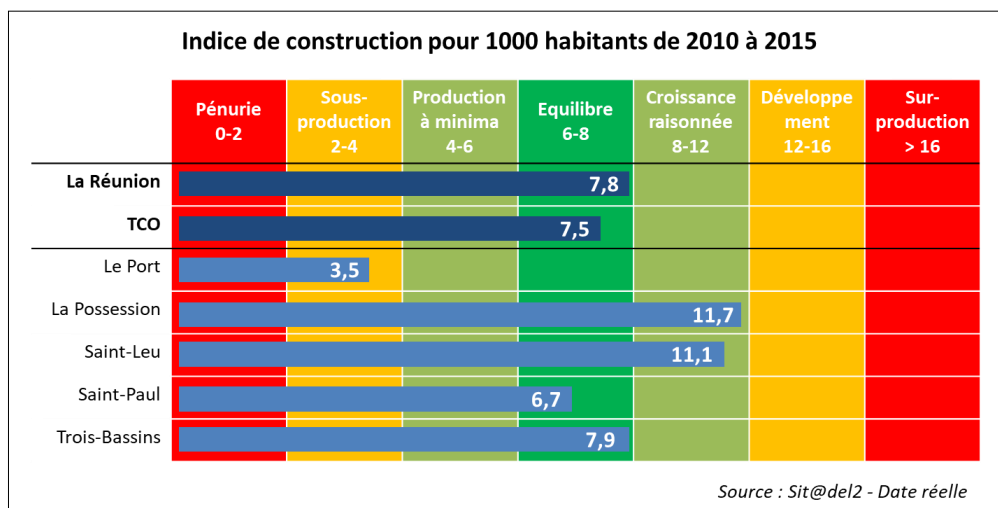
D'importantes disparités de production

Aucune commune n'a atteint son objectif de production de logements fixé par le PLH2 (2011-2016). Les communes de Saint-Paul et de la Possession s'en rapprochent légèrement, et Saint-Leu dans une moindre mesure. En revanche, la commune de Trois-Bassins n'a rempli que la moitié de son objectif de production et Le Port seulement 40%.



L'indice de construction entre 2010 et 2015 sur le TCO est de 7,5 logements construits par an pour 1 000 habitants. Cet indice est de 7,8 sur le département de la Réunion. La dynamique de construction sur le TCO correspond à une croissance dite équilibrée, ce qui semble cohérent au regard de la croissance démographique qui se ralentit.

De même, en lien avec les dynamiques démographiques des communes, le Port, qui perd en population, a un indice de construction très faible, insuffisant pour permettre son développement. Inversement, Saint-Leu et La Possession, communes les plus attractives, ont un indice bien au-dessus de la moyenne du territoire tandis que Trois-Bassins et Saint-Paul ont des indices plus modérés, légèrement en dessous de la moyenne. Afin de répondre aux objectifs du SCoT qui visent à renforcer le cœur d'agglomération, il s'agira de développer la construction de logements sur le Port, aujourd'hui nettement insuffisante.

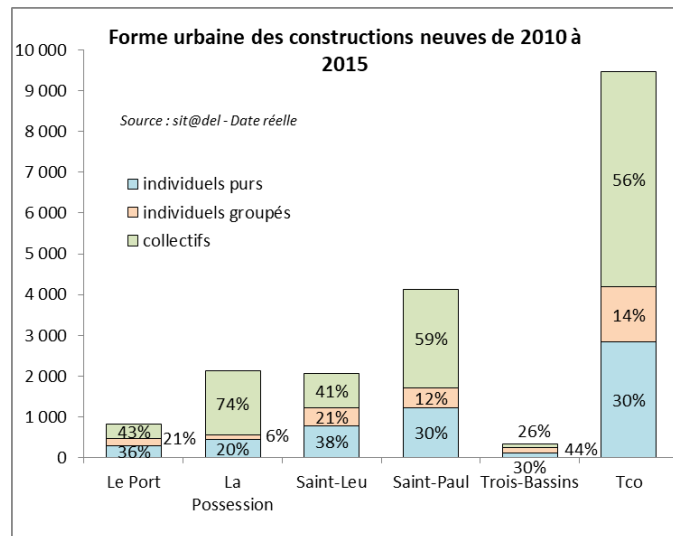


Nombre de logements autorisés par an pour 1000 habitants :

A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné, puisqu'il permet de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (changement d'usage, démolitions, etc.) Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petits territoires car même un faible nombre de logements commencés peut engendrer un indice très fort.

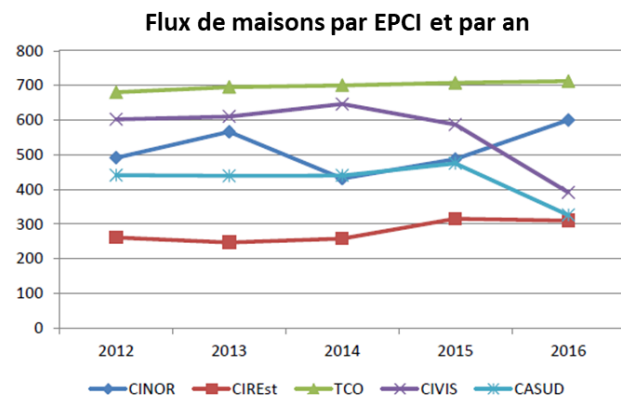
Une prédominance du collectif dans la production de logements

A l'échelle du TCO, 56% de la production ont été réalisés sous forme de collectif entre 2010 et 2015, malgré un territoire majoritairement marqué par la prédominance de la maison individuelle. 14% ont été réalisés en individuel groupé et 30% sous forme de construction pour soi, en individuel pur.

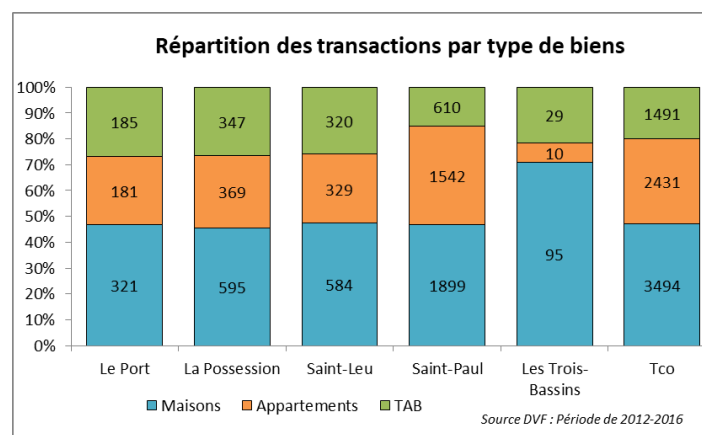


2. Le marché de l'accession

Le TCO est le premier territoire de La Réunion en matière de ventes de maisons. Entre 2012 et 2016, 7 416 transactions ont été enregistrées sur le TCO, dont 55% sur la commune de Saint-Paul. La moitié des 1480 transactions effectuées par an ont concerné des maisons, environ 30% ont concerné des appartements et environ 20% des terrains à bâtir.



Sur l'ensemble des communes, la part de transactions concernant les maisons est majoritaire, et plus particulièrement sur Trois-Bassins où cette part représente plus de 70% des transactions. Sur Saint-Paul, la part de transactions concernant les appartements est légèrement supérieure à la moyenne (40% des transactions) en lien certainement avec l'offre de logements dédiés au tourisme.



Ces chiffres sont en lien avec ce que nous avons observé plus haut et les modes d'occupation existant sur ces communes : un habitat majoritairement pavillonnaire sur l'ensemble des communes, plus particulièrement à Trois-Bassins, et un peu moins sur Le Port et La Possession.

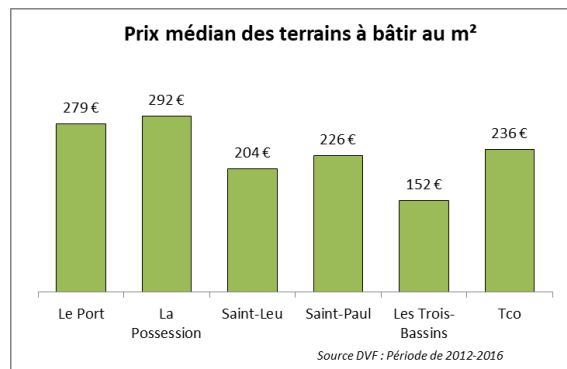
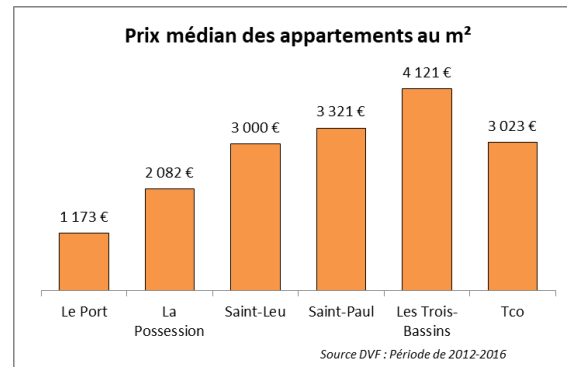
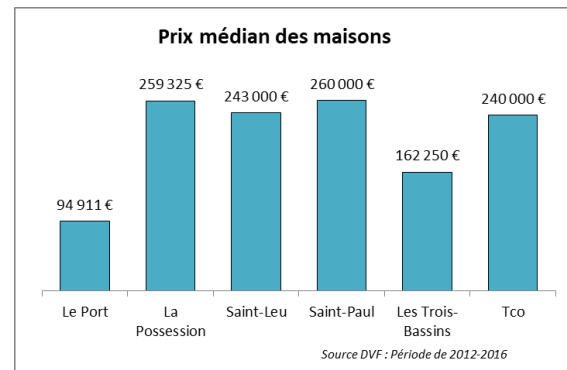
Les prix médians des maisons sont plus élevés sur les communes de La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul (entre 250 000 et 260 000 €). **Ces prix témoignent de la tension du marché local : des biens demandés sur ces trois communes, en lien avec une population aux revenus plus élevés.** Tandis que sur les Trois-Bassins et Le Port, le prix médian des maisons est moins élevé, respectivement 162 000€ et 95 000€, malgré un nombre de transactions important, **en lien avec une population**

aux ressources financières moins élevées au Port et une situation géographique plus contraignante sur les hauts à Trois-Bassins.

Les prix des appartements sont les plus élevés à Trois-Bassins, du fait de la tension du marché sur ce type de bien présent sur le quartier Littoral-Souris Blanche en grande majorité. En revanche, ils sont inférieurs sur les autres communes, et plus particulièrement au Port qui concentre davantage d'appartements anciens et de petite typologie.

Les terrains à bâtir sont plus accessibles sur les communes des Trois-Bassins, en lien avec sa géographie, et sur Saint-Paul et Saint-Leu, les communes les plus vastes du TCO.

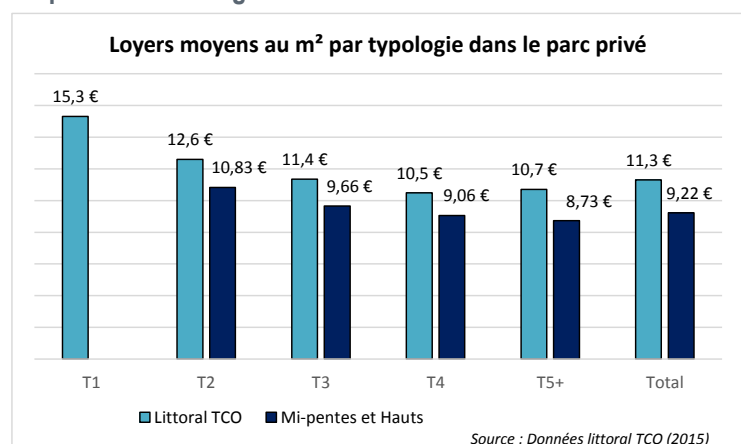
Le prix médian des terrains à bâtir sur le TCO est de 236€/m² en 2016, résultant d'une très forte augmentation depuis 2014. Les prix médians des terrains à bâtir sont plus élevés sur Le Port et la Possession, en lien avec leur proximité des équipements et des aménités urbaine. Même si le volume est faible,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



3. Le marché du logement au regard de la capacité financière des ménages

Le marché locatif privé inaccessible pour une partie des ménages

Selon l'observatoire des loyers, le territoire du TCO affiche un loyer médian dans le parc privé de 10,70€ / m² en 2015. Les loyers sont classiquement les plus élevés sur les plus petites typologies, et sur les logements du littoral (environ 2€/m² de plus que les loyers à typologie égale sur les hauts et mi-pentes).



La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages (voir tableau ci-dessous). Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour les petits et grands ménages aux revenus les plus faibles, et en particulier les 40% les plus modestes, qui n'ont pas accès au parc locatif privé. A partir du 4^{ème} décile, les familles commencent à trouver une offre plus abordable.

Parc locatif au prix du marché inaccessible

Loyer maximum (1/3 des revenus)	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	45 €	147 €	221 €	308 €	428 €	552 €	765 €	1 097 €
2 personnes	19 €	187 €	309 €	434 €	566 €	752 €	998 €	1 327 €	1 900 €
3 personnes	19 €	219 €	378 €	523 €	704 €	901 €	1 153 €	1 497 €	2 087 €
4 personnes	70 €	311 €	498 €	663 €	846 €	1 071 €	1 349 €	1 737 €	2 375 €
5 personnes et +	2 €	231 €	403 €	554 €	718 €	916 €	1 169 €	1 535 €	2 188 €
Ensemble des ménages	0 €	163 €	295 €	441 €	589 €	779 €	1 017 €	1 347 €	1 953 €

L'analyse par décile permet de décomposer la population en 10, selon les déciles de revenus des ménages, par taille de ménage.

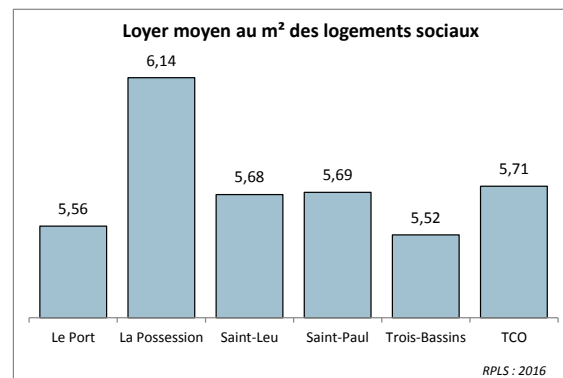
Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjugue le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m² dans le privé) des logements correspondant (studio pour une personne, T2 pour 2 personnes, T3 pour 3, etc.).

En rouge, le montant maximum que peut consacrer le ménage au paiement du loyer est inférieur à 0,5 fois le loyer moyen estimé sur le marché, en orange entre 0,5 fois et 1 fois, en jaune entre 1 et 1,5 fois et en vert supérieur à 1,5 fois

Près de 60% des ménages éligible au parc locatif social

Au global, le loyer moyen des logements sociaux sur le littoral du TCO au 1er janvier 2016 s'élève à 5,7€/m² de surface habitable, sans les charges. Ils sont comparables au prix pratiqués en moyenne sur l'Ile (5,8€/m²). A noter que le loyer moyen ne prend pas en compte les charges, souvent élevées notamment dans le parc récent.

Des écarts sont constatés en termes de loyers. Ils sont plus élevés sur La Possession (6,14€/m²) en lien avec un parc qui s'est développé plus récemment.



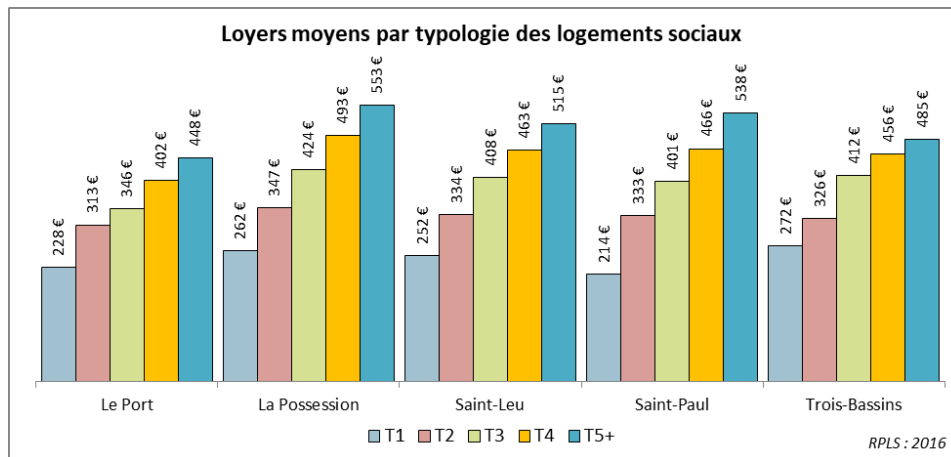
Ce sont les communes du Port et de Trois Bassins qui proposent les loyers les moins élevés. **A titre de comparaison, un logement locatif privé se loue en moyenne à 11,26€/m² sur le littoral du TCO et 9,22€/m² sur les Mi-pentes et les Hauts.** Ces constats sont à relier, entre autres, à l'ancienneté du parc et aux financements proposés. En effet, les communes où les loyers proposés sont les plus faibles correspondent aux secteurs où le parc est le plus ancien. A noter toutefois que le loyer moyen le plus bas est à Trois Bassins, alors que le parc s'est intégralement développé après 1990 en LLS. A l'inverse, La Possession se démarque avec le loyer moyen le plus élevé, en lien avec un parc récent et une proportion de PLS plus importante.

Le tableau suivant présente une répartition des ménages du TCO par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non au logement social et selon les différents types de financements (LLTS, LLS et PLS). **On observe que 54% des ménages (au moins 40 700 ménages) sont éligibles au LLS et qu'au moins 44% (au moins 33 100 ménages) sont éligibles au LLTS.** Quant au PLS, il concerne une faible part des ménages, correspondant à ceux qui ont plus facilement accès au logement privé du fait de leurs revenus.

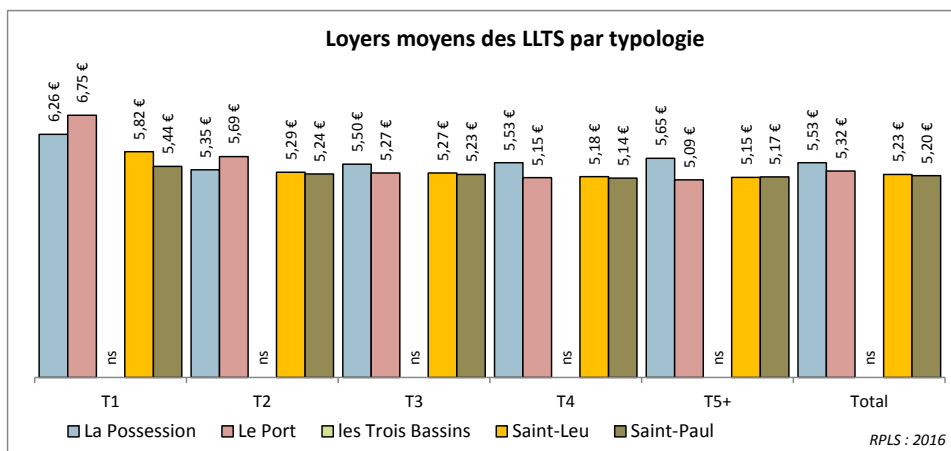
Estimation des revenus mensuels	Eligibilité				Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
	LLTS	LLS	PLS	Libre					
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €
Ensemble des ménages	0 €	489 €	886 €	1 322 €	1 768 €	2 338 €	3 051 €	4 042 €	5 860 €

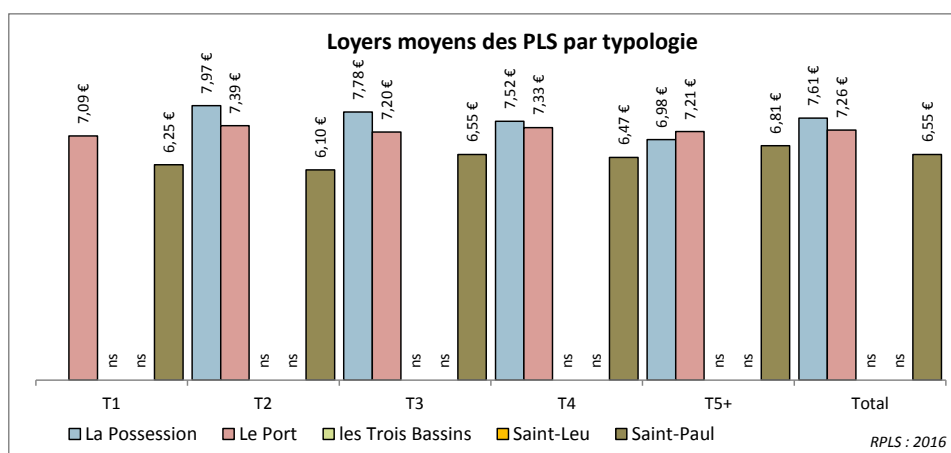
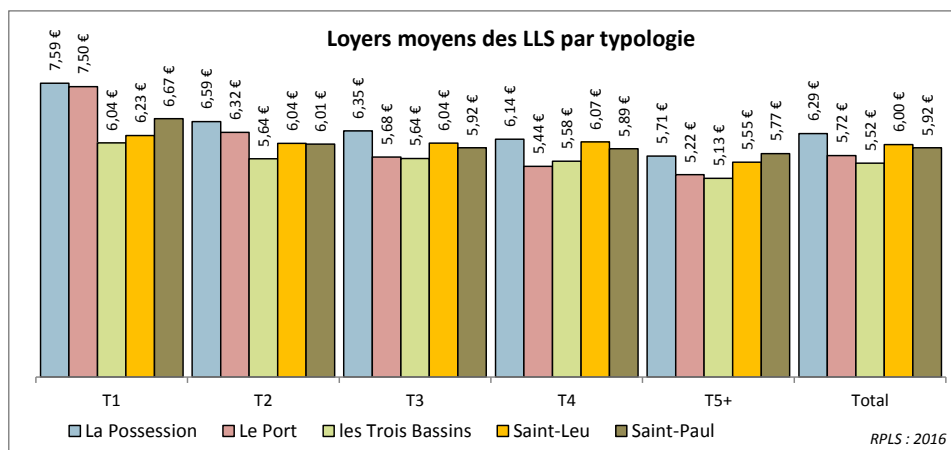
Source : Insee 2011

La part du loyer pèse dans le revenu mensuel moyen des ménages les plus pauvres, y compris dans le parc social. En effet, pour les 3 premiers déciles, les loyers représentent plus d'1/3 de leurs revenus mensuels. Par ailleurs, il est très difficile (voire impossible) de passer d'une offre sociale à une offre locative dans le privé compte tenu des écarts de loyers.



Les loyers sont répartis comme suit selon les différents modes de financement :





'NS' a remplacé ici les données non significatives, notamment dans le cas d'une sous-représentation de cette typologie de logement social sur la commune. C'est le cas par exemple pour les PLS à Trois-Bassins et Saint-Leu, et en LLTS à Trois-Bassins.

En revanche, les loyers de LLS à Trois-Bassin sont systématiquement les moins élevés du TCO, en particulier sur les petites typologies (T1/T2). Le Port propose une offre en LLS et LLTS plus abordable sur des typologies plus grandes (T3 et plus). Les écarts entre communes sont plus élevés sur les petites typologies et sur les PLS.

Un très grand nombre de ménages éligibles à l'accession aidée :

Avec une capacité d'emprunt théorique sur 20 ans sans apport, seuls les ménages à partir du 7^{ème} décile de revenu peuvent envisager l'achat d'un appartement dans le marché libre sur le TCO. Au regard de cette capacité d'emprunt sur 20 ans, force est de constater que même parmi les appartements les moins coûteux, une partie très importante des ménages n'a pas les moyens d'accéder au marché de l'acquisition dans le libre.

Prix des appartements

	Surfaces moyennes	1er quartile	Médiane	3ème quartile
T1	32 m ²	75 040 €	96 736 €	121 440 €
T2	48 m ²	112 560 €	145 104 €	182 160 €
T3	68 m ²	159 460 €	205 564 €	258 060 €
T4	90 m ²	211 050 €	272 070 €	341 550 €
T5+	129 m ²	302 505 €	389 967 €	489 555 €

Source : DVF

Annuités	20
Taux hors assurance	1,6%
Assurance	0,5%

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Capacité d'emprunt théorique sur 20 ans	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	8 700 €	28 600 €	42 900 €	59 800 €	83 100 €	107 200 €	148 700 €	213 200 €
2 personnes	3 700 €	36 400 €	60 100 €	84 300 €	110 100 €	146 200 €	194 000 €	257 800 €	369 200 €
3 personnes	3 700 €	42 500 €	73 500 €	101 600 €	136 900 €	175 000 €	224 100 €	290 900 €	405 500 €
4 personnes	13 600 €	60 500 €	96 800 €	128 800 €	164 500 €	208 100 €	262 200 €	337 600 €	461 500 €
5 personnes et +	300 €	44 800 €	78 400 €	107 700 €	139 500 €	177 900 €	227 100 €	298 300 €	425 100 €

Le PTZ peut répondre à une large partie de la population puisque tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au 6^{ème} décile peuvent, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété, y prétendre. Les ménages de 1 personne y ont accès jusqu'au 7^{ème} décile, et les ménages de 5 personnes et plus jusqu'au 8^{ème} décile. Ainsi, ce sont environ 76% des ménages qui sont en capacité d'accéder à la propriété avec le PTZ.

Le PSLA est éligible aux ménages ayant des revenus en dessous du 6^{ème} décile, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété dans les niveaux de prix développés en PSLA. Les ménages de 1 et 5 personnes et plus peuvent y prétendre jusqu'au 7^{ème} décile.

Quant au LES, peuvent y prétendre les ménages dont les revenus sont inférieurs au 6^{ème} décile (7^{ème} pour les ménages de 1 et 5 personnes et plus). La loi de finances 2018 a supprimé le dispositif d'aide personnalisé au logement pour les accédants à la propriété. Cela pose d'importantes questions liées à la production de LES sur le TCO. Avec cette évolution récente, une partie des bénéficiaires ne pourra plus aller jusqu'au bout de leur projet et devront se réorienter vers le parc locatif social. Par ailleurs, la majorité des partenaires considère qu'en réalité, l'ensemble de l'appareil de production (montage du dossier, modalités et mécanisme de financement, stabilité des ménages dans le temps long de la procédure, opérateurs, foncier etc...) de ce produit - spécifique aux départements d'outre-mer, imaginé dans les années 80 - est en difficulté depuis plusieurs années déjà. On peut donc légitimement se demander s'il est encore adapté aux publics du territoire.

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €

Source : Insee 2011

4. Arbre des choix en matière de logement dans l'Ouest

28% des ménages ont un parcours résidentiel très difficile sur le TCO

L'arbre des choix permet de mettre en lumière les difficultés rencontrées par certains ménages pour se loger au cours de leur parcours résidentiel.

Taille du ménage	Niveau de ressources	Locatif social (LLTS/LLS) 5-6€/m²	Locatif intermédiaire (PLS) ≈ 7€/m²	Locatif privé ≈ 11€/m²	Accession aidée ≈ 155 000€	Accession Bon marché ≈ 170 000€	Accession Milieu de gamme ≈ 220 000€	Accession Haut de gamme ≈ 280 000€
1 personne	Faible				-	-	-	-
	Moyen				-			
	Haut	-			-			
2 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
3 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
4 personnes	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-	-		-			
5 personnes et +	Faible				-	-	-	-
	Moyen							
	Haut	-						

Légende			
Faible	3 premier déciles de revenus		Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais très longs, déficits, prix,...
Moyen	4-5-6ème déciles de revenus		Difficile de trouver faute d'offre, de produits et de prix,...
Haut	7-8-9ème déciles de revenus		Possible
		-	Non concerné

La mise en relation de l'offre existante avec les capacités financières des ménages met en évidence que les ménages aux ressources faibles et moyennes, correspondant aux 6 premiers déciles de revenus, ne disposent pas d'une offre adaptée pour un parcours résidentiel complet.

Se loger dans le **parc locatif social (LLTS/LLS)** est très difficile pour les ménages de 1 et de plus de 5 personnes avec tous types de revenus, et difficile pour les ménages de 2, 3 et 4 personnes aux revenus moyens. La pression sur le parc social est importante et le prix du locatif intermédiaire (PLS) est trop élevé pour que les ménages passent d'un segment de produits à un autre.

Le **parc locatif intermédiaire (PLS)**, qui s'est développé sous l'effet des régimes de défiscalisation, est difficilement abordable pour la plupart des ménages. Le manque de logements locatifs sociaux et la forte pression du marché oblige les ménages aux revenus moyens à se loger **dans le parc privé** au prix d'un taux d'effort très élevé.

Les produits en **accession aidée** sont trop peu nombreux sur le territoire et ne répondent qu'à une fine catégorie de ménages aux revenus moyens (hors personnes seules). La disparition récente du produit LES et la diminution du Prêt à Taux Zéro a pour conséquence d'exclure une part importante des ménages aux capacités financières incompatibles avec les prix du marché de l'accession libre.

Des enjeux à relever

Enjeu n°8

- S'assurer de la bonne volumétrie de logements à produire pour répondre aux besoins, évolutions démographiques, tendre vers l'objectif de 1800 logements fixé par le SCoT
- Se doter des outils et moyens pour mettre en œuvre ces objectifs territorialisés en adéquation avec l'armature urbaine définie

Enjeu n°9

- Définir les moyens à mobiliser pour renforcer l'offre locative sociale et plus globalement une offre plus accessible
 - ✓ En intégrant le nécessaire rééquilibrage à trouver entre les quartiers et entre les communes
 - ✓ En maîtrisant la production en diffus
 - ✓ En s'assurant de la sortie des opérations d'aménagement

VII. Le marché du foncier : La suroffre foncière de l'Ouest

1. Un décalage entre la stratégie règlementaire et opérationnelle pouvant entraîner une inadéquation de l'offre produite

Une discordance entre les objectifs de planification et la réalité des constructions liée aux contradictions entre les documents d'urbanisme (SAR, SCOT, PLU, PLH, ...).

Au titre du foncier rendu disponible dans les 5 PLU, 7 229 ha d'espaces urbains de référence ont été identifiés par le SCOT, dont des espaces urbains à densifier (U pour l'essentiel) de 5 988 ha, et des espaces d'urbanisation prioritaire (AU & NA pour l'essentiel) de 1 241 ha.

En 2014, 1985 hectares sont disponibles à l'ouverture à l'urbanisation au sein des espaces urbains de référence reconnus par le SCOT, répartis pour 1023 hectares en Espace Urbain Prioritaire et pour 753 hectares en Espace Urbain à Densifier (SCOT2016). Le potentiel disponible dans les espaces urbains reconnus par le SAR et le SCOT1 sont abondants. Ils sont largement suffisants, en termes d'analyse quantitative, pour répondre aux besoins d'urbanisation à venir ces prochaines années.

Les travaux du SCOT en 2016 ont noté que le potentiel foncier disponible pour la densification résidentielle, est près de 4 fois supérieur aux besoins. A cette suroffre foncière, le diagnostic opérationnel qualitatif des 1985 hectares disponibles montre un décalage réel entre le classement fait par les PLU de certains secteurs U normalement équipés d'un point de vue réglementaire et la réalité opérationnelle du niveau d'équipements de ces secteurs U (faiblesse ou absence de réseaux structurants). Quant aux zones AU et AUS, dans la plupart des cas, elles sont suspendues à la réalisation de renforcements de réseaux primaires dont les échéances de réalisation ne correspondent pas à la réalité des calendriers opérationnels.

A ce jour, malgré l'obligation de compatibilité des PLU avec le PLH, les travaux de mise en cohérence entre les 2 documents ne sont pas toujours intégrés. Cette absence de compatibilité a généré pour la chaîne de production opérationnelle des contradictions quant à la valorisation de certains programmes dans des secteurs jugés constructibles par le PLU mais jugés peu opportuns par le PLH pour répondre à une production de logement dans un cadre urbain structuré et équipé.

Si le PLU donne la valeur d'un terrain, et donc valorise ce potentiel foncier par ces divers déclassements (en U et AU), le PLH a conditionné depuis 2014 la faisabilité financière du projet dans le cadre des arbitrages de l'Etat pour les financements de la LBU.

En application du décret n°2018-42 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et hébergement, l'inventaire des fonciers mobilisables pour la mise en œuvre des objectifs du PLH3 consistera à opérer un inventaire plus précis des fonciers mobilisables et opérationnels, car le stock disponible dans les 5 PLU représente une réserve foncière constructible de 60 ans pour l'Ouest de la Réunion.

La méthode d'inventaire des fonciers mobilisables pour la mise en œuvre du PLH3 a reposé sur un travail amont conséquent d'inventaire des fonciers disponibles destinés à accueillir les opérations de logements à 2024.

Cet inventaire a été réalisé selon la méthode suivante (cf. fiches foncières par QPLH annexe du diagnostic):

- ✓ Identification des opérations en programmation entre 2019 et 2024 des programmations de logements connues avec les directions aménagement et urbanisme des 5 communes du TCO
- ✓ Identification des périmètres d'opérations par quartiers PLH
- ✓ Identification des volumes programmés
- ✓ Identification des caractéristiques des fonciers : initiative, maîtrise foncière, zonage réglementaire, niveau d'équipement.

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

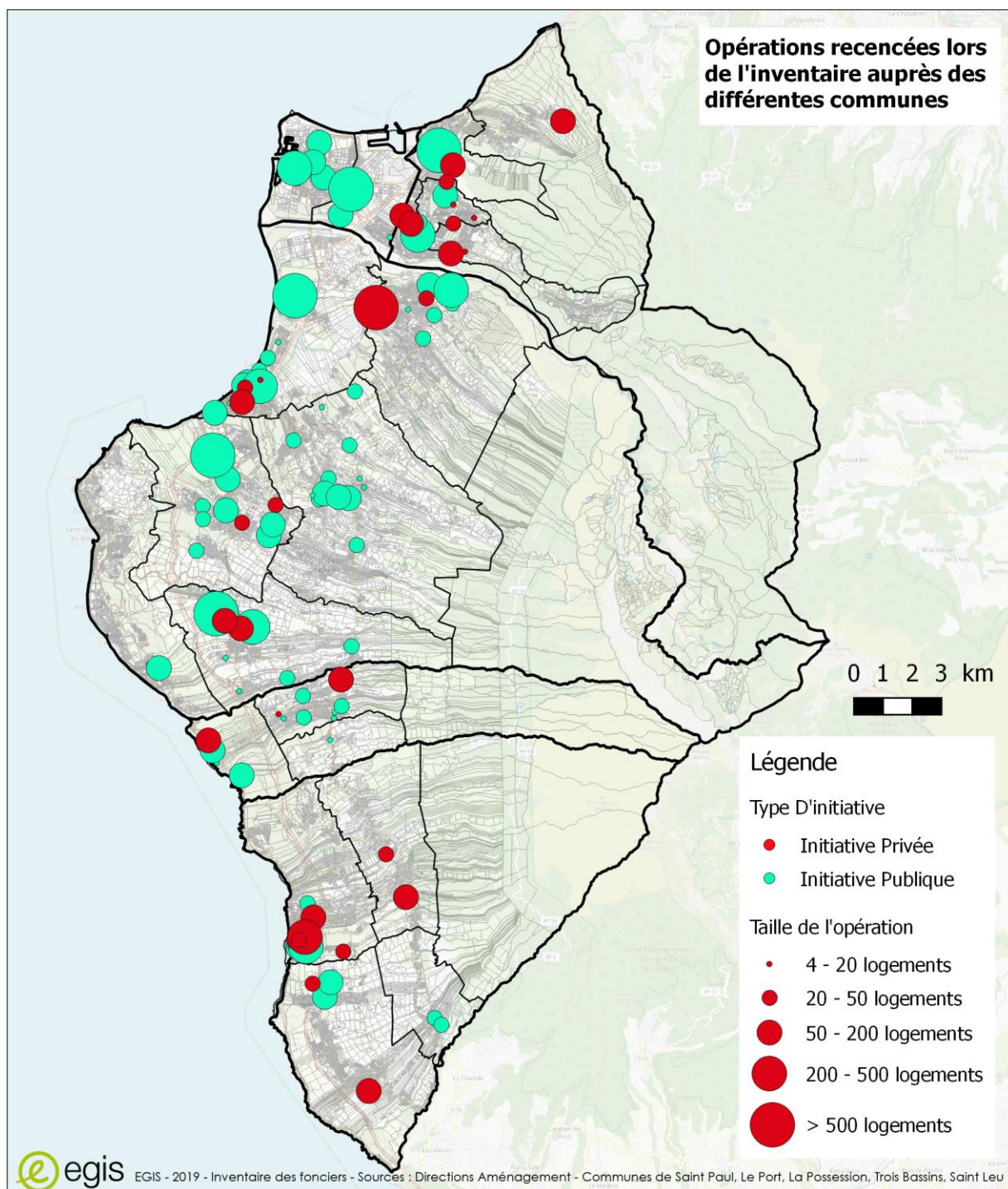
Commune	QPLH	Nombre logt PLH3	Nombre logt PLH4	Foncier Opé PLH3 (ha)	Foncier Opé PLH3/PLH4 (ha)	Foncier Opé PLH4
	Centre ville du Port	553	240	2,28	2,72	0,00
	Rivière des Galets	347	600	3,15	37,45	0,00
Le Port		900	840	5,43	40,17	0,00
	Centre ville - Ravine à Marquet	1340	0	19,68	0,00	7,10
	Saint-Laurent - Sainte Thérèse	90	80	3,71	0,00	5,42
	Moulin Joli	432	85	12,34	2,80	0,53
	Pichette	35	50	2,19	0,00	3,54
	Ravine à Malheur	63	0	3,41	0,00	4,31
La Possession		1960	215	41,33	2,80	20,9
	Centre - Etang - Les Colimaçons	575	632	11,79	10,10	13,80
	La Chaloupe	104	0	4,18	0,00	0,00
	Le Plate	74	0	5,71	0,00	0,00
	Stella - Piton Saint-Leu	280	120	5,00	0,00	3,40
Saint-Leu		1033	752	26,68	10,10	17,20
	Guillaume	303	398	13,16	0,50	17,60
	La Plaine - Bois de Nèfles	449	826	25,39	13,10	61,08
	La Saline	280	1135	0,32	12,31	29,73
	Plateau Caillou - Saint-Gilles-les-Hauts	405	2230	8,05	72,53	11,24
	Saint-Paul centre	873	1176	5,60	17,07	18,23
	Saint-Gilles-les-Bains	217	0	2,83	0,00	0,00
Saint-Paul		2527	5765	55,35	115,51	137,88
	Centre - Monvert - Bois de Nèfles	132	110	2,94	2,74	3,78
	Grande Ravine	4	0	0,15	0,00	0,00
	Littoral - Souris Blanche	147	155	4,79	0,00	7,38
Trois-Bassins		283	265	7,88	2,74	11,16
TOTAL GENERAL		6703	7837	136,67	171,32	187,14

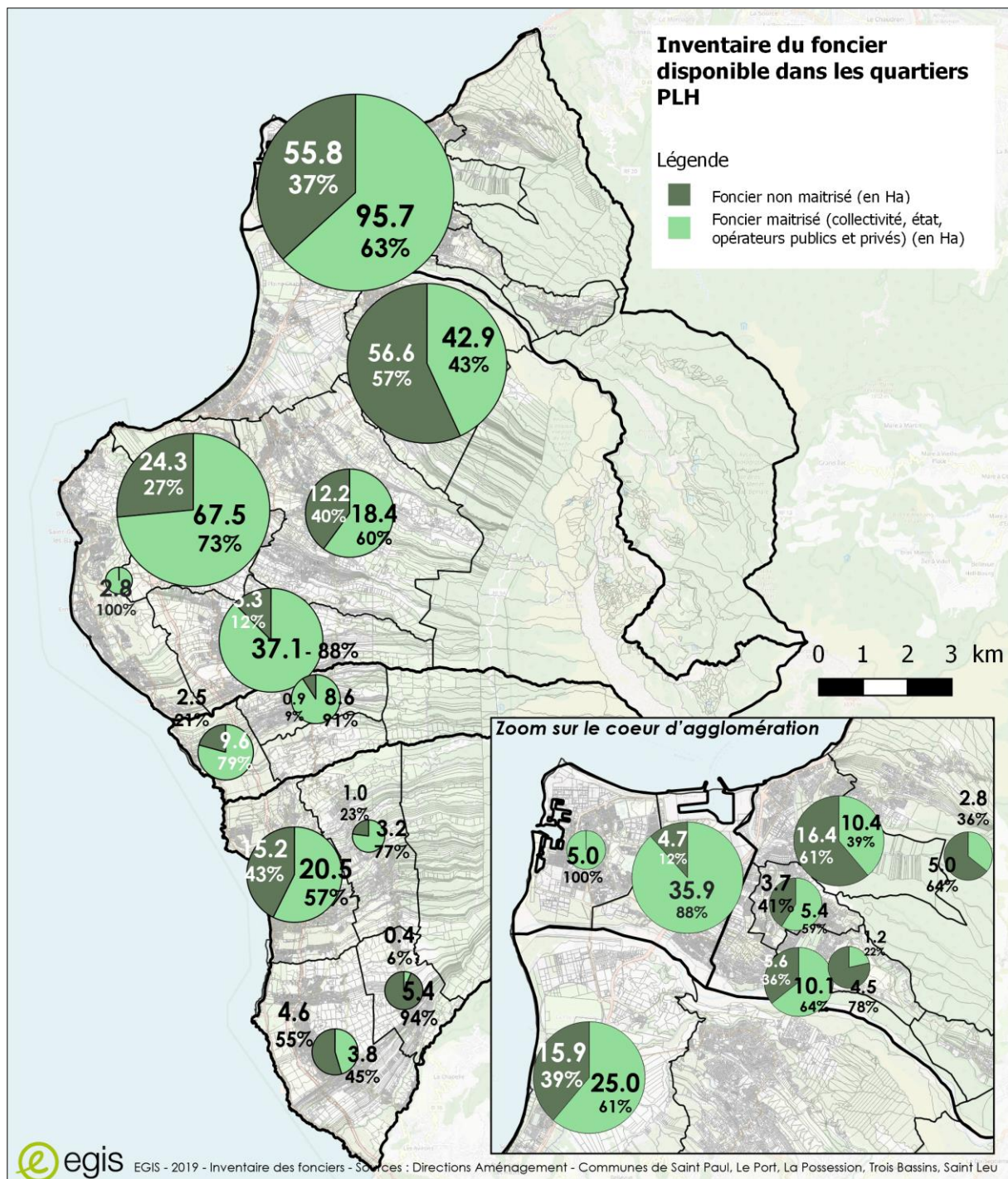
Base de données novembre 2018

Le constat de ce travail d'inventaire met également en évidence la fin d'un cycle d'aménagement dans l'Ouest. En effet, si les PLU ont offert d'importantes possibilités de construction au moment de leur approbation, celles-ci se sont essentiellement localisés sur des secteurs déjà bien équipés et aménagés pour la plupart. Ces fonciers « faciles » ont tous été consommés par les programmations du PLH2.

Sur la base de l'inventaire effectué pour la stratégie foncière du PLH3, si le foncier disponible paraît important, le niveau d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés tant pour les fonciers publics que pour les fonciers privés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs.

Le foncier est ouvert à l'urbanisation et maîtrisé certes mais peu opérationnel.





2. Une suroffre foncière à l'origine d'un marché de production déséquilibré

► Un déséquilibre territorial accru

Compte tenu de l'inflation et de la suroffre foncière continue sur le territoire et du poids du coût du foncier dans les opérations de logements (entre 20 et 40% des dépenses), les opérations ont pu produire majoritairement des logements aux extrêmes des typologies de produits.

Ce sont effectivement les typologies de produits logements les plus financées qui ont contribué massivement à la réalisation du bilan du PLH 2 en production neuve, soit majoritairement des produits libres ou des produits locatifs très sociaux.

Ces ajustements par le bilan financier des opérations ont conduit à une spatialisation géographique de ces produits qui a renforcé les déséquilibres territoriaux : le logement libre dans les secteurs de foncier tendus et attractifs, et les produits sociaux dans les secteurs de foncier les moins chers avec un parc existant à dominante sociale déjà important.

►► Un poids dominant du diffus dans la production de logements

Les analyses de marché conduites depuis 2015 ont mis en lumière une production massive de logements en zone urbaine mais hors opérations d'aménagement (dites dans le « diffus » urbain). Cette production hors opérations d'aménagement du diffus a été supérieure à la production d'initiative publique dans les opérations d'aménagement, puisqu'elle représentait entre 2012 et 2015 plus de 60% des logements produits sur le territoire du TCO.

Cette production dans le diffus, non maîtrisée, a contribué au déséquilibre territorial, mais surtout à décupler l'effort d'équipement et le besoin en financement en découlant, sans qu'il soit anticipé au préalable par les collectivités, s'agissant d'un développement d'opportunité.

De plus, ces opérations diffuses, même si elles ont contribué à produire un volume de logements important, ont déstructuré le marché en constituant une concurrence frontale avec les opérations d'aménagement, celles-ci étant jugées plus contraignantes pour les opérateurs (exigences de qualité, participations aux équipements publics, localisation contrainte, mixité sociale...).

Ces quartiers PLH (La Plaine / Bois de Nêfles- Saint Gilles / Saline les Bains- Le Guillaume- La Saline les Hauts-Littoral / Souris Blanche-Centre Etang / les Colimaçons) sont aujourd'hui, au regard des dynamiques de marchés immobiliers observées, les plus attractifs de la région Ouest et connaissent un déséquilibre de l'offre d'habitat plus important que sur les autres secteurs.

Il n'y a pas de réelle analyse de l'impact des volumétries de la production sociale ou libre sur ces quartiers. Cela s'exprime par des prix de foncier élevés, une production majoritairement orientée sur le libre et l'individuel et un aménagement peu structuré, notamment dans les mi-pentes, ce qui rend à terme des quartiers résidentiels mais sans mise à niveau de leur aménagement urbain.

►► Une insécurité préjudiciable du financement des opérations

Depuis 2016, les collectivités ont observé une diminution des crédits FRAFU destinés à financer les investissements d'équipements dans le cadre des opérations d'aménagement développant du logement social. S'est ajouté également la suppression des dispositifs de bonification du foncier à destination de la production de logements sociaux par le CG974 et par le TCO. Cette instabilité des règles de financements par les financeurs a mis en défaut les collectivités, au profit de tiers ayant imposé leurs propres critères de financement et de priorisation des opérations, en discordance avec les objectifs des collectivités. Ces évolutions ont mis en difficulté le financement des opérations, conduisant à des évolutions par défaut des programmations ou l'allongement des délais de sortie des logements.

►► Le TCO, un territoire attractif mais devenu à risques pour les opérateurs

L'audit de l'action foncière des opérateurs réalisé en 2018 a fait émerger un constat partagé par les opérateurs sur l'identification du territoire du TCO comme un territoire à risques. En effet, compte tenu de l'absence de lisibilité d'objectifs de production partagés, d'un manque de maîtrise et de régulation du développement, et d'une forte variabilité des financements par les partenaires financeurs (cf. paragraphe précédent), les opérateurs considèrent leur action sur le TCO uniquement en réponse aux projets réellement opérationnels et sécurisés des collectivités. Ce qui induit un recul voire une absence de stratégie foncière d'anticipation des opérateurs sur le territoire, compte tenu de l'incertitude sur les conditions de sortie des opérations in fine.

Les opérateurs ont confirmé une situation qui ne leur permet pas d'assurer un relai crédible auprès des collectivités dans le cadre d'une action foncière d'anticipation, venant ainsi confirmer l'absence de stratégie foncière sur le territoire du TCO par l'ensemble des acteurs publics.

Parallèlement, l'étude ARMOS-OI de l'AGORAH a souligné la concentration sur le TCO du potentiel de construction de logements sur l'ensemble de la Réunion : **près de 72% des logements restants à réaliser dans les opérations d'aménagement sont localisés sur le TCO** (inscrits dans les dossiers de réalisation ZAC).

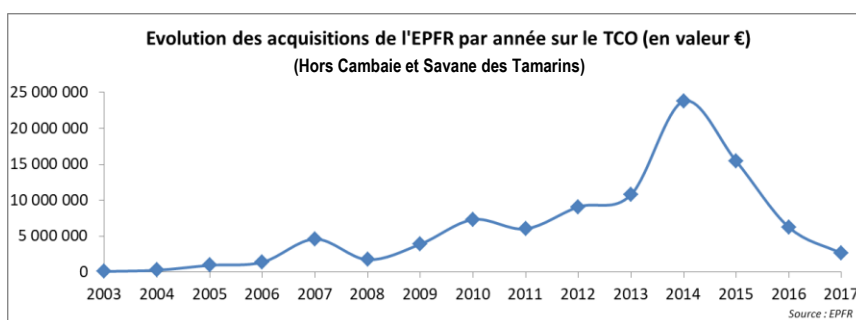
Territoire	Nb d'opérations	Nb logts à terme	Nb logt réalisés	Nb logts restant à réaliser
CINOR	11	4 172	2 217	1 955
CIREST	12	5 220	3 189	2 031
TCO	40	20 182	4 895	15 287
CMS	10	3 650	1 832	1 818
CASUD	1	186	0	186
La Réunion	74	33 410	12 133	21 277

AGORAH 2017

3. La fin du modèle public et 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) à Saint-Paul.

Hormis 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. 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.



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

Source : TCO DGAP - Oct. 2017

En dehors des besoins en équipements publics et des opérations d'aménagements à court terme, on constate une absence d'anticipation des besoins à moyen terme (dans une moindre mesure à La Possession), une baisse plus forte sur les territoires les plus tendus et un manque de visibilité contreproductif pour la sortie de nouvelles opérations. **La mise en place d'une stratégie et d'une meilleure maîtrise foncière est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire.**

Dans le cadre d'une politique de consommation foncière durable, il est important que le PLH3 permette un rééquilibrage de la production, afin de conserver une cohérence territoriale sur le TCO, vis-à-vis de l'armature urbaine.

L'enjeu principal est ici celui de la consommation raisonnée de foncier, primordial sur un territoire où la capacité foncière de production est encore importante. L'enjeu de la gestion économe posé par le décret n°2018-42 du 27 février 2018 sera ici rappelé pour cadrer la méthode de définition de la stratégie foncière du PLH 3, il s'agira pour l'essentiel de bien faire la distinction entre foncier réglementaire et foncier opérationnel, pour permettre d'évaluer la maturité opérationnelle des fonciers destinés et prêts à accueillir une offre de logements mais dans le respect de l'équilibre territorial de l'armature urbaine de l'Ouest pendant la durée du PLH3.

De plus, ce principe de gestion économe amène les territoires des 5 Communes concernées à commencer à prioriser les fonciers opérationnels entre eux, considérant le degré de maturité opérationnel lié au phasage de leur mise en programmation réelle. Pour ainsi dire, il s'agira pour les 5 communes de bien faire la distinction, dans le cadre de cette stratégie, entre les fonciers ayant déjà fait l'objet d'investissements lourds en réseaux et équipements devant être mis en programmation et les fonciers pour lesquels les investissements ou les études ne sont pas encore programmés.

Les enjeux de la stratégie foncière à relever pour le PLH de l'Ouest :

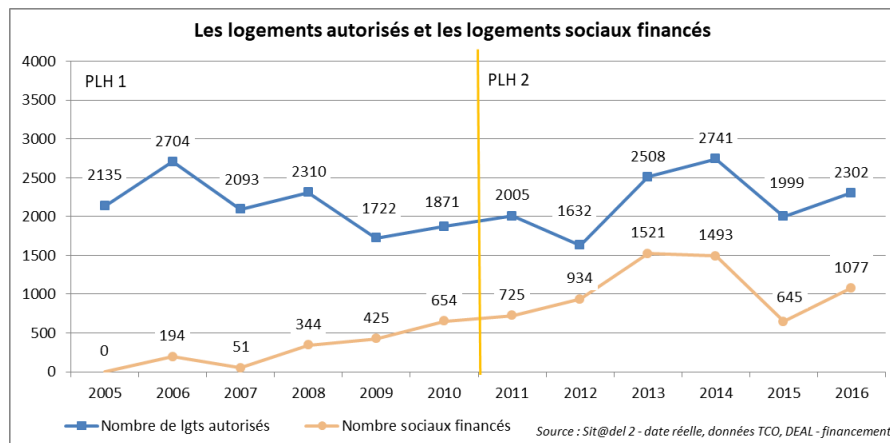
Enjeu n°10

- Etablir une stratégie foncière pérenne sur le TCO pour un développement raisonné permettant de produire du logement dans de bonnes conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité
 - ✓ Apporter une visibilité et une lisibilité à la stratégie foncière pour permettre à la stratégie d'habitat d'atteindre ses objectifs de production équilibrée.
 - ✓ Identifier le foncier opérationnel disponible répondre à l'impératif de gestion économe du foncier tant du point de vue de la consommation des espaces que du point de vue des investissements financiers déjà consentis par l'Etat et les collectivités (foncier, FRAFU, équipements primaires VRD,)
 - ✓ Limiter le développement des programmes en secteur diffus non maîtrisé et non équipé par les collectivités
- Remettre en cohérence les programmations avec l'équilibre territorial souhaité
- Acter une stratégie foncière opérationnelle qui réponde aux besoins réels des ménages (localisation, coût de sortie des produits, diversité de l'offre)
- Fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires qui seront définis par la stratégie foncière opérationnelle du PLH 3.

VIII. Une production de logements aidés en hausse mais en dessous des objectifs des PLH 1 et 2

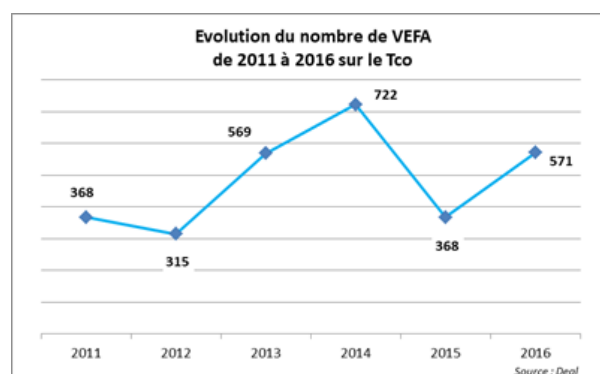
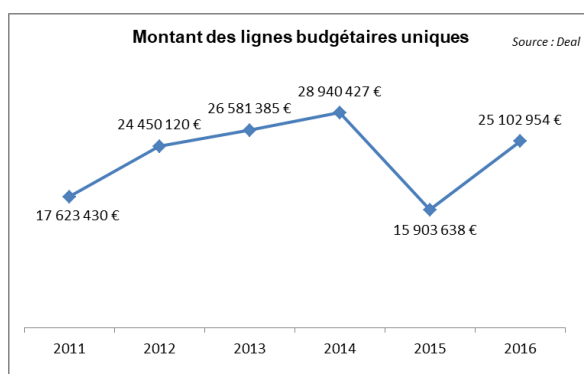
1. Un contexte favorable à la production de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016

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



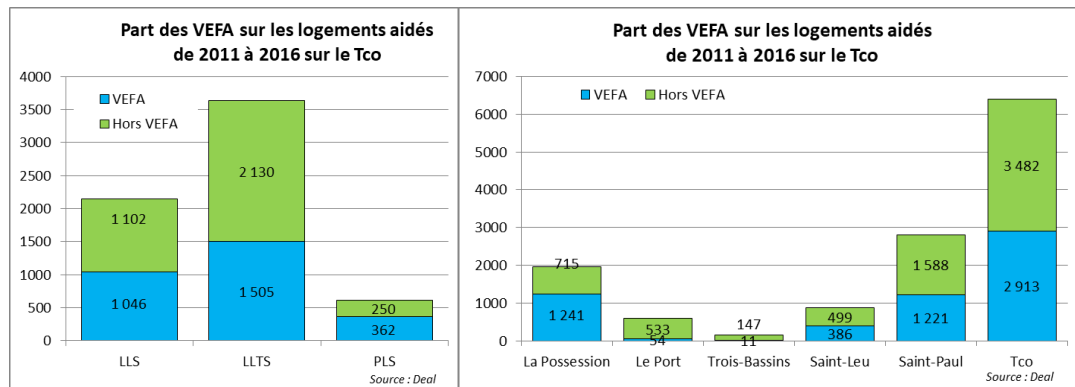
La programmation en logements sociaux a entamé sa hausse à partir de 2008, au moment où le marché du libre a commencé à chuter. Puis après 2012, l'écart entre la programmation totale de logement et la programmation de logements sociaux a de nouveau augmenté, au profit de l'offre libre.

La hausse de la production de logements sociaux à partir de 2008 peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment le dispositif de défiscalisation en faveur du LLS, et l'aide de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) globalement en hausse depuis 2011 sur le TCO malgré une baisse prévue à l'avenir, la production en VEFA qui a tendance à augmenter ces dernières années, et la priorisation des opérateurs.



La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente 46% des programmations en logements aidés (LLTS, LLS, PLS) entre 2011 et 2016. Elle est légèrement plus présente dans la production de LLTS (60%) et PLS (59%), que dans la production de LLS (49%).

La VEFA représente assez logiquement un poids plus important dans la programmation sociale à La Possession (63%), Saint-Leu (44%) et Saint-Paul (43%), que sur les communes du Port (9%) et de Trois-Bassins (7%).



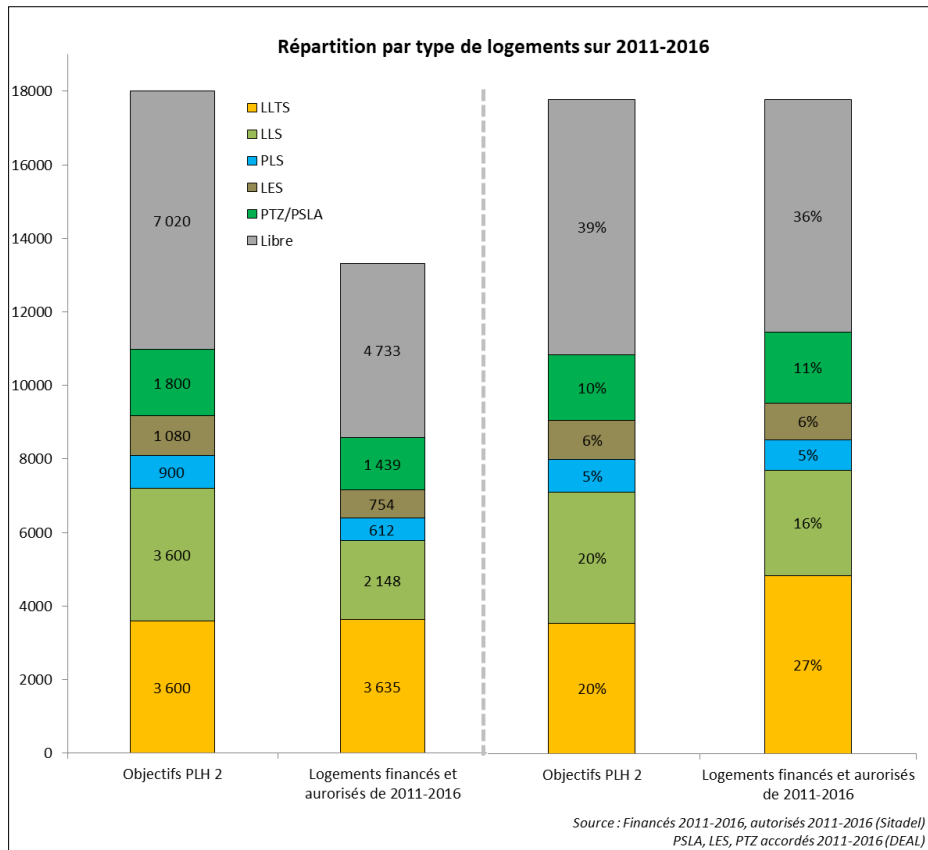
Un financement de logements locatifs sociaux concentré sur le LLTS

6 395 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2011 et 2016, pour un objectif de 8 100 fixé par le PLH2, soit environ 1 065 par an, avec une plus grande difficulté de développement des produits LLS et PLS.

- 3 635 LLTS financés (101% de l'objectif)
- 2 148 LLS (60% de l'objectif)
- 612 PLS (68% de l'objectif)

2 193 logements en accession aidée ont été financés entre 2011 et 2016, pour un objectif de 2 880, soit environ 365 logements par an, avec une bonne répartition entre les différents produits (LES, PTZ et PSLA). L'accession sociale est un levier permettant de favoriser les parcours résidentiels des ménages qui ne peuvent pas se loger sans aide financière dans le marché du libre et ainsi de provoquer davantage de turn-over sur le parc public.

Ce volet important a été mieux saisi par les communes sur le PLH2 que le PLH1 (988 logements produits). Cependant, les contraintes réglementaires, le prix du foncier et les coûts de construction en hausse induisent un coût global des projets qui s'éloigne des capacités financières des ménages. La suppression récente (au 1^{er} janvier 2018, conformément à la loi de finances 2018) de l'AL pour l'accession remet largement en cause ce type de produits, pourtant nécessaires pour le TCO. Ces évolutions nécessitent des réflexions sur le recours à de nouvelles formes d'accession sociale, comme le recours accru au PTZ par exemple.



Les dispositifs de financements du logement

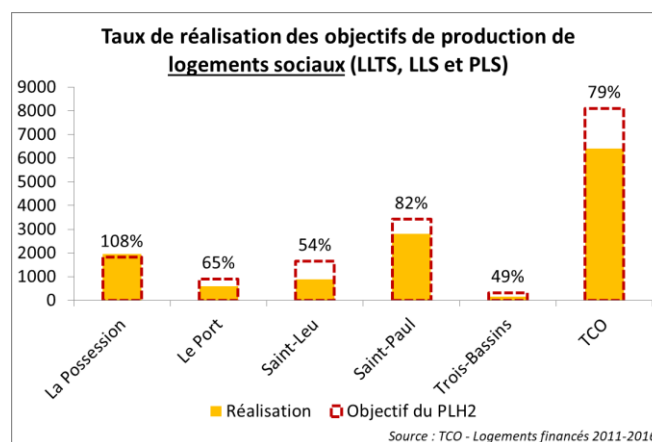
L'évolution des dispositifs de financement de logements sur le territoire laisse, d'après les entretiens effectués auprès des acteurs, peu de certitudes pour l'avenir.

En termes de capacité de production, la tendance est davantage à la production de logements aux financements plus stables (LLTS, LLS), et à l'offre libre. Ces orientations des opérateurs découlant des évolutions de financement laissent parfois de côté l'offre locative intermédiaire, qui manque sur certains territoires, comme le Port.

De plus, la VEFA est de plus en plus utilisée sur le territoire, et la tendance ne semble pas faiblir à l'avenir.

2. Une production de logements libres encore trop forte par rapport au social

L'effort de production de logements locatifs sociaux a été considérable au cours du PLH2. Malgré cette hausse, toutes les communes du TCO n'ont pas atteint leurs objectifs. En effet, le décalage entre les objectifs en logements sociaux (LLTS, LLS et PLS) et le nombre de logements financés varie de 49% à Trois-Bassins à 108% à La Possession pour une atteinte à 79% de l'objectif global sur le TCO.



La forte production de logements libres, vis-à-vis de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession aidée, ralentit considérablement le rattrapage du déficit en logements sociaux des communes SRU. En effet, malgré les efforts de production sur la période du PLH, aucune commune carencée n'a comblé son déficit SRU.

En revanche, si l'on considère les financements entre 2011 et 2016 de LLS dont la construction n'a pas encore débuté en 2016, 2 214 logements devraient sortir dans la programmation du PLH 3.

	Part des LLS au 1/1/09 ¹	Part des LLS au 1/1/16 ²	Par des LLS au 1/1/2017 (SRU)
Le Port	55%	56%	60%
La Possession	20%	23%	25%
Saint-Leu	10%	9%	11%
Saint-Paul	5%	12%	13%
Les Trois-Bassins	7%	5%	5%
Tco	19,0%	19,7%	21,7%

¹ Nb de LS au 1/1/09 et RP 2008 (source DDE)

² Nb de LS au 1/1/16 (RPLS) et RP 2014 (INSEE)

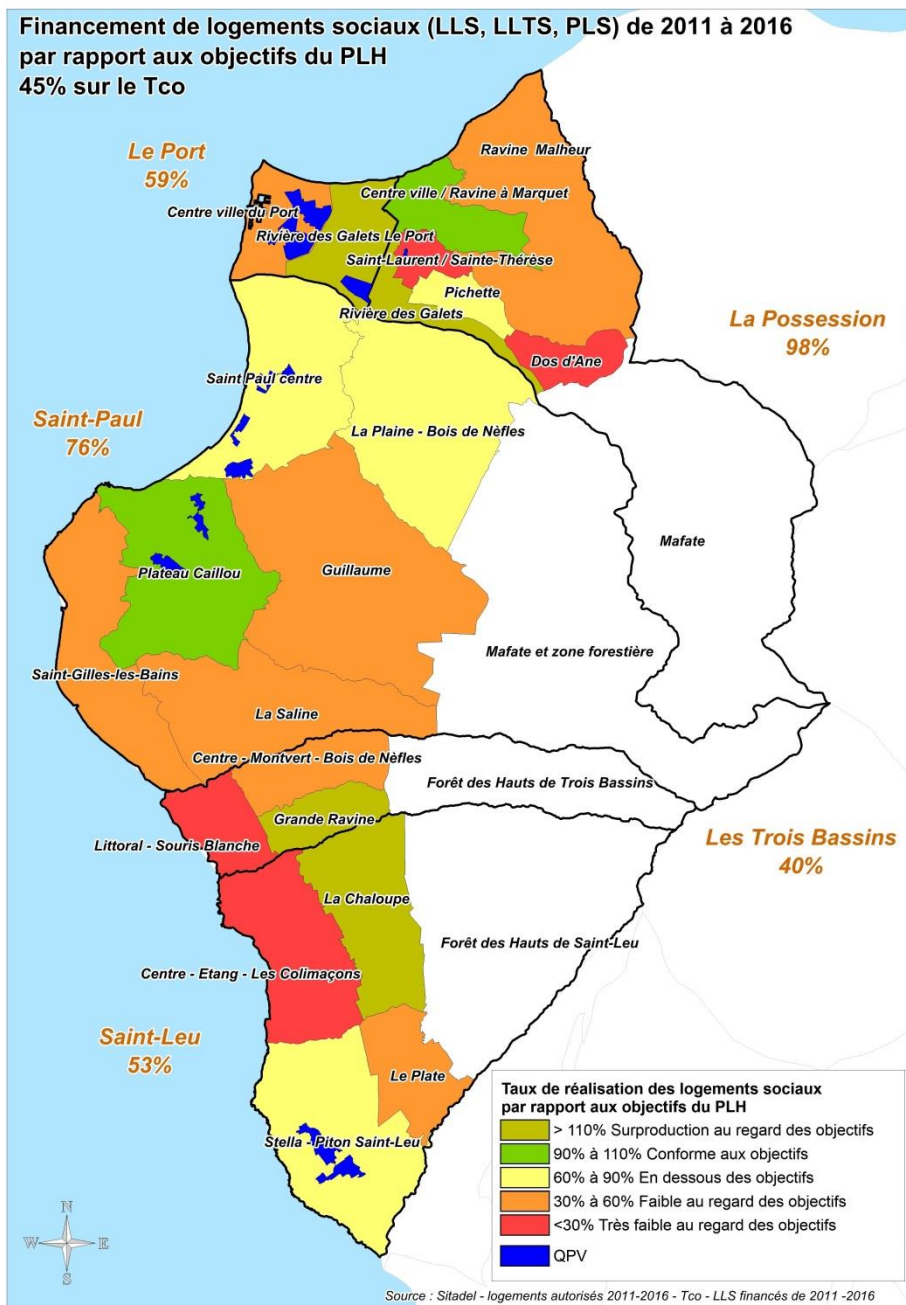
- **Trois-Bassins** et **Saint-Leu**, sont les communes les plus en retard sur leurs objectifs de productions, et font pourtant partie des communes les plus déficitaires. Ces deux communes creusent leur déficit en logements sociaux au cours du PLH 2 passant de 10% à 9% à Saint-Leu et de 7% à 5% à Trois-Bassins. Les difficultés de production avancées sur ces deux communes sont principalement liées au manque de foncier abordable ou adapté en termes de localisation. Au 1^{er} janvier 2017, la commune de Trois-Bassins est stable à 5% et Saint-Leu monte à 11% de logements sociaux.
- A **Saint-Paul**, grâce à sa relative maîtrise du libre, la part de logements locatifs sociaux passe sur la commune de 5% au début du PLH2 à 12%, rattrapant une partie non négligeable de son retard très important au lancement du PLH. Un an après la fin du PLH2, ce taux atteint 13% selon l'inventaire SRU.
- Alors que l'objectif est de la diminuer, la part de logements locatifs sociaux sur **Le Port** s'est légèrement renforcée, passant de 55% en 2009 à 56% en 2016, puis 60% en 2017, en lien avec un volume encore important de programmation sociale mais surtout avec l'absence de projets privés.
- **La Possession** est la commune dont le rythme de rattrapage est le plus soutenu, avec une part de logements locatifs sociaux qui augmente fortement et passe de 20% en 2009 à 23% à la fin du PLH2. La commune atteint 25% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 selon l'inventaire SRU.

3. De grandes disparités entre quartiers sur les logements sociaux financés

Sur les 25 quartiers qui composent le TCO, 5 quartiers ont eu une production de logements sociaux (financés) conforme ou relativement proche de leurs objectifs.

- Centre-ville Ravine à Marquet à La Possession
- Rivière des Galets au Port
- La Chaloupe à Saint-Leu
- Plateau Caillou à Saint-Paul
- Grande Ravine à Trois-Bassins

Le quartier Moulin Joli à La Possession a atteint 226% de son objectif, en lien avec la présence de la ZAC, permettant à la commune d'atteindre 98% de son objectif global. Quatre quartiers sont modérément en dessous de leurs objectifs (entre 60% et 90%), tandis que les 11 quartiers restants sont en dessous de la barre des 60% de réussite.



On constate que les communes ont eu des difficultés à produire des programmes de logements sociaux de façon équilibrée sur leur territoire, privilégiant parfois d'importants programmes localisés, en conservant des quartiers encore très peu équipés en logements sociaux. En effet, les coûts élevés de construction et de foncier dans certaines zones ne permettent pas toujours aux communes de produire du logement social de façon équilibrée.

- Dos d'âne (4%) à la Possession
- Le Plate (0%) à Saint-Leu
- Littoral-Souris Blanche (0%) à Trois-Bassins

4. Tableau de synthèse de la production de logements entre 2011 et 2016

	Logements globaux		Logements locatifs sociaux		Accession aidée		Logements sociaux en fin de PLH2	
	Objectifs PLH2	Logements autorisés 2011-2016 (Sitadel)	Objectifs PLH2	Financements 2011-2016 (DEAL)	Objectifs PLH2	Financements 2011-2016 (DEAL)	Nombre de LLS (RPLS 2016)	Part LLS/RP (RPLS 2016, INSEE 2014)
Centre ville du Port	1 950	444	660		410		6 041	58%
Rivière des Galets Le Port	730	568	240		250		637	38%
Le Port	2 680	1 012	900	587	660	338	6 678	56%
Centre ville / Ravine à Marquet	740	500	390		90		570	18%
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1 160	370	560		150		1 111	37%
Moulin Joli	995	1 608	490		120		696	27%
Pichette	310	198	170		30		200	17%
Dos d'Ane	100	185	40		20		22	4%
Mafate	5	62	0		0		0	0%
Ravine à Malheur	430	232	160		90		51	5%
La Possession	3 740	3 155	1 810	1 956	500	393	2 650	23%
Centre - Etang - Les Colimaçons	1 520	680	720		220		338	8%
Forêt des Hauts de Saint-Leu	10	0	0		0		0	0%
La Chaloupe	320	382	140		70		60	3%
Le Plate	160	165	60		30		0	0%
Stella - Piton Saint-Leu	1 610	1 089	730		240		652	13%
Saint-Leu	3 620	2 316	1 650	885	560	409	1 050	9%
Guillaume	950	1 001	390		160		345	5%
La Plaine - Bois de Nèfles	1 530	1 094	800		150		321	5%
La Saline	1 090	594	500		190		155	4%
Mafate et zone forestière	5	19	0		0		0	0%
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	1 540	1 738	830		190		2 079	27%
Saint Paul centre - Cambaie	1 195	817	540		180		971	21%
Saint-Gilles-les-Bains	890	1 077	360		150		515	7%
Saint-Paul	7 200	6 340	3 420	2 809	1 020	942	4 386	12%
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	650	271	270		120		121	6%
Grande Ravine	0	0	0		0		0	0%
Forêt des Hauts de Trois Bassins	0	0	0		0		0	0%
Littoral - Souris Blanche	110	136	50		20		0	0%
Trois-Bassins	760	407	320	158	140	110	121	5%
TCO	18 000	13 230	8 100	6 395	2 880	2 192	14 885	20%

La répartition des logements produits au cours du PLH2 ne répond pas totalement aux enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le DOO du SCoT 2013. En effet, au regard des 5 niveaux d'armature, la production est trop faible sur les quartiers en cœur d'agglomération et en pôle secondaire, et trop

élevée sur les quartiers en ville relais. De plus, malgré l'obligation sous 3 ans de mettre les PLU communaux en compatibilité avec le SCoT 2013, aucune commune n'a réalisé les modifications nécessaires.

	Répartition des objectifs de production de logements (SCoT 2013)	Répartition des logements produits (PLH2 2011-2016)
Cœur d'Agglomération	50%	36%
Pôle secondaire	30%	21%
Ville Relais	15%	37%
Bourg de proximité	5%	6%
TRH		
TCO	100%	100%

IX. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

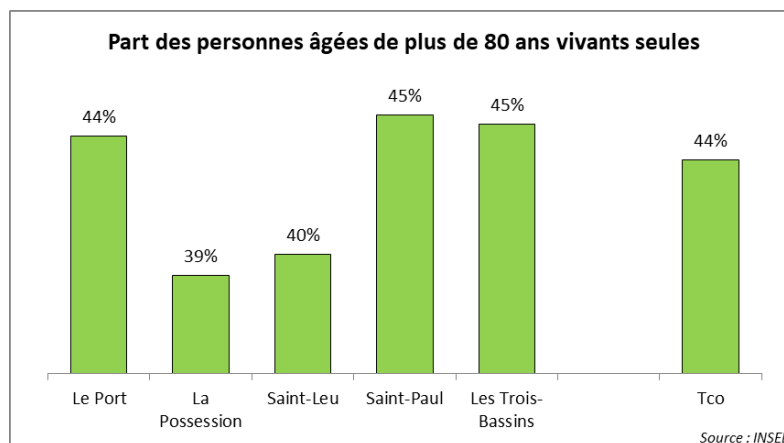
Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'attractivité du TCO, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages : jeunes, précaires, personnes âgées,.... L'objectif est ici d'analyser la demande, de recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle de l'agglomération pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

1. Les besoins pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Des besoins potentiels importants pour les années à venir

Le TCO, comme l'ensemble du département, est confronté à un fort vieillissement de sa population. Sur l'agglomération, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées des plus de 75 ans est de +6% environ entre 2009 et 2014 alors que la population n'augmente que de 0,3% sur la même période. Les projections Omphale de l'INSEE prévoient une poursuite de la hausse d'ici 2040 sur le département. En effet, la part des 65 ans et plus devrait représenter 20,5% de la population du TCO d'ici 2040 alors qu'elle ne représente aujourd'hui qu'environ 15% de la population. Du fait de ce vieillissement marqué et durable, de l'évolution de l'organisation des familles, le ratio aidants/aidés⁵ va fortement diminuer et c'est pourquoi d'importants besoins sont à anticiper.

Bien que la cohabitation intergénérationnelle soit encore courante sur ce territoire (notamment sur les Hauts), les personnes âgées sont les plus touchées par l'isolement, phénomène qui risque de s'accroître sur la période à venir si le territoire ne propose pas suffisamment de structures d'accueil. Actuellement sur le TCO, 44% des personnes de plus de 80 ans vivent seules à leur domicile, d'où des besoins pour un maintien à domicile. Les communes plus concernées par ce phénomène sont Le Port, Saint-Paul et Trois-Bassins.



Une offre en hébergements permanents ou temporaires en développement pour les seniors

Le TCO compte 4 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une capacité totale de 350 places (places en cours de création comprises). Les EHPAD sont dédiés à l'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie physique et/ou psychique. L'offre en EHPAD est exclusivement située sur les trois communes les plus au nord du TCO qui sont Le Port, La Possession et Saint-Paul (cf. tableau ci-après).

⁵ Ratio aidants/aidés : 50 à 64 ans sur les 85 ans et plus

	EHPAD
Le Port	Un EHPAD (80 places) (<i>en cours : ouverture en 2018</i>)
La Possession	EHPAD Les Lataniers (91 places)
Saint-Leu	
Saint-Paul	Centre Hospitalier Gabriel Martin (60 places) EHPAD Marie-Françoise Dupuis et EHPA Océane (99 et 20 places)
Trois-Bassins	

L'offre en EHPAD reste insuffisante au regard des besoins réels mais le schéma autonomie, qui fait du maintien à domicile l'axe principal de l'action à destination des personnes âgées, ne prévoit pas le développement de nouvelles structures à court ou moyen termes. Sur la période récente, plusieurs projets de Résidences Personnes Âgées (RPA) commencent à voir le jour sur le TCO. Les opérations de RPA en cours de projet ou de travaux au début du PLH3 représentent un potentiel de 300 à 400 places à destination des personnes âgées. L'enjeu pour ce PLH, et la DEAL l'a indiqué, sera de maîtriser le développement de cette offre afin qu'elle réponde bien aux besoins et que son maillage territorial soit le plus adapté au territoire

	Résidences Personnes Âgées (RPA) en cours de projet
Le Port	Opération de 70 logements (travaux début 2018) Opération de 60 logements (travaux en 2020)
La Possession	Opération "Parny", SIDR, 45 LLTS (travaux en cours) Opération "Key West", SODIAC, 33 LLT (livré en mars 2019) Opération "Kaz'aïeuls", SEMADER, 40 LLS, 40 LLTS, prévision de PLS (projet en cours. Livraison prévisionnelle 2020)
Saint-Leu	Opération à Piton Saint-Leu, SHLMR (projet en cours) Opération Saint-leu Océan prévoit une RPA de haut standing (projet en cours)
Saint-Paul	
Trois-Bassins	Opération "Géranium", 30 places, opérateur privé. Opération mixte avec des personnes seules (travaux en 2018)

L'adaptation du logement au vieillissement ou/et au handicap

En ce qui concerne l'adaptation du parc de logement, le département apporte une aide aux travaux d'amélioration, d'adaptation ou d'accessibilité des logements. 1 300 dossiers ont été financés par le département pour l'adaptation du logement au vieillissement sur la période du PLH2, et 244 dossiers pour l'adaptation au handicap.

Dans le parc social, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 4% de la demande pour seulement 3% des attributions. La pression de la demande pour cette catégorie de population est très élevée (6,3 contre 4,7 pour l'ensemble de la demande). Sur les opérations de logements locatifs sociaux, ce sont les logements en rez-de-chaussée qui sont généralement réservés aux personnes en situation de handicap moteur. Les bailleurs travaillent au recensement de leur parc afin de repérer les logements adaptés et adaptables. Les personnes en situation de handicap mental sont gérées par des structures privées.

En outre, avec 8 118 personnes âgées de 75 ans ou plus (Insee 2014), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée et d'adaptation de l'habitat.

Des enjeux à relever**Enjeu n°11**

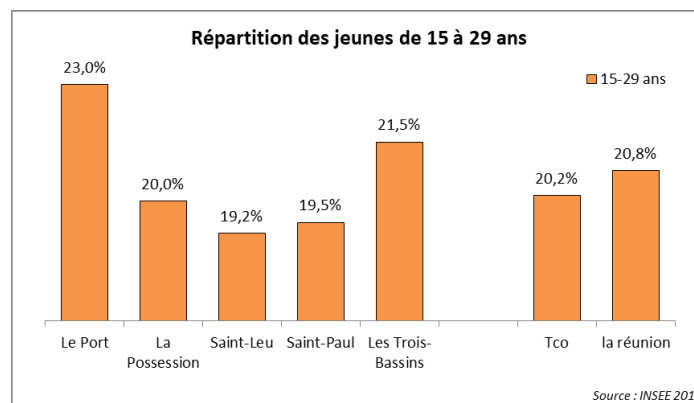
1. Anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement
2. Adapter l'offre en logements face au vieillissement de la population (typologie, produits, localisation...)
 - ✓ Développer une offre en hébergement pérenne et temporaire pour les personnes dépendantes et les personnes autonomes
3. Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des publics vieillissants
 - ✓ Veiller aux dispositifs existants pour sécuriser le maintien à domicile et faciliter l'adaptation du parc existant (domotique, réhabilitation, accompagnement social...)
 - ✓ La sous-occupation des logements, une opportunité de cohabitation avec un public jeune

2. Les besoins pour les jeunes et étudiants

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ses profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnel, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement les concernant sont également multiples.

Un nombre non négligeable de jeunes sur le territoire

Le Territoire de la Côte Ouest accueille 43 073 jeunes de 15 à 29 ans, qui représentent 20% de la population (21% à l'échelle de la réunion). La proportion de jeunes est légèrement plus importante sur les communes du Port et de Trois-Bassins.



L'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes du fait d'un écart croissant entre le prix des logements et les revenus, et de l'instabilité des revenus en question. De plus, les charges de la vie courante sont, selon les acteurs, souvent peu ou mal appréhendées. Les irrégularités dans la situation économique et familiale, courantes parmi le public jeune, sont des facteurs de précarisation.

On constate sur le TCO une sur-occupation des logements et un retour des décohabitants au domicile familial. Les bailleurs ont des difficultés à loger des jeunes qui ont des revenus en dessous de 1 500€ par mois dans du LLS, tandis qu'ils ne sont pas éligibles aux LLTS. Si le développement d'une offre abordable à destination des jeunes est un enjeu, la question de leur insertion par l'emploi est encore plus importante, car sans ressources, la question de l'accès au logement ne se pose même pas.

En fin de PLH 2 on constate que les logements de petite typologie (T1-T2) sont encore très peu nombreux. Ils représentent seulement 14% de l'offre de logements sur le TCO (contre 16% à l'échelle de La Réunion).

Le parc locatif social joue un rôle important dans l'accueil de ces jeunes dans la mesure où ils sont plus représentés dans les attributions que dans la demande locative sociale (33% des demandeurs et 40% des attributaires). La satisfaction de la demande est nettement plus difficile sur les petits logements, notamment à Saint-Paul où la pression est de 12,4 sur les petites typologies (1 330 demandeurs pour 110 attributions) selon les données NUU (demandes au 31/12/2016 et attributions en 2016).

Par ailleurs, au-delà du volume trop faible de petites typologies dans le parc social, la question du niveau de loyers de ces logements est posée avec un enjeu de développer une part des T1/T2 avec de plus faibles loyers pour répondre aux plus précaires (jeunes ou non). Dans le cadre du PDALHPD, un groupe de travail s'est mis en place afin d'identifier des pistes pour minimiser le coût de sortie de ces logements.

Peu de structures d'hébergement à destination des jeunes et des étudiants sur le territoire

Le territoire manque de structures d'accueil dédiées aux jeunes, notamment pour les étudiants en échange universitaire en cours d'année scolaire :

- 10 places en appartements diffus, en Aide au Logement Temporaire (ALT) à Saint-Paul
- 66 chambres dans un Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) géré par la Mission Locale sur Le Port, principalement destinées à un public de jeunes célibataires de 18 à 25 ans
- Aucune résidence CROUS
- Aucun dispositif spécifique de logement ou d'hébergement pour jeunes en grande difficulté

Des enjeux à relever

Enjeu n°12

1. Accompagnement social des jeunes selon leur situation (financière, mentale, statut...)
 - ✓ Favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté
2. Soutenir le développement d'une offre en petit logement avec un loyer abordable
3. Réfléchir et mettre en place un réseau d'acteurs autour de cette problématique
 - ✓ Développer le dispositif de sous-location (lien personnes âgées)

3. Des besoins en logements et en hébergements pour les ménages en grande difficulté

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que ce public évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, public vieillissant, femmes victime de violence, etc.

Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté

25% de la population du TCO gagne moins de 392€ par mois (INSEE, 2011). Parmi eux, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveaux d'études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement.

En 2017, le SIAO 974 a enregistré 268 demandes d'hébergement d'urgence sur le TCO. Certains de ces ménages sont contraints d'orienter leurs demandes sur d'autres territoires plus accessibles au niveau des loyers (notamment la CINOR).

Une offre en hébergement d'urgence encore insuffisante sur l'Ouest

Différentes structures gèrent une offre en hébergements et en logements sur le TCO : SAUT, SAFT, Maisons relais, CHRS, ALT, etc. Sur un total de 801 places d'hébergement à La Réunion, 105 places sont localisées sur le territoire Ouest, soit 13% de l'offre.

Places en hébergement d'urgence sur le TCO

	Hébergements collectifs	Hébergements diffus
Le Port		
La Possession	8 places (femmes victimes de violence)	20 places (tous publics)
Saint-Leu	19 places (tous publics)	
Saint-Paul	6 places (femmes victimes de violence)	10 places (jeunes) 42 places (tous publics)
Trois-Bassins		

- 8 places à La Possession et 6 places à Saint-Paul en Service d'Accueil d'Urgence Temporaire (SAUT) pour les femmes victimes de violence
- 20 places à La Possession en Service d'Accueil Familial Thérapeutique (SAFT) pour tous publics
- 42 places à Saint-Paul et 19 places à Saint-Leu en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour tous publics
- 10 places à Saint-Paul en Aide au logement temporaire (ALT) pour les jeunes

Par ailleurs, l'agence immobilière Solidarité et Investissement Locatif (SOLEIL) gère un système de mandat de gestion en intermédiation locative dans le parc privé (AIVS). **Le dispositif gère à ce jour 28 logements sur le TCO.** En 2016, l'AIVS a renforcé son partenariat avec les centres d'hébergement et les dispositifs mis en place pour répondre aux situations les plus urgentes : Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation).

Selon le diagnostic 360, les taux d'équipement réunionnais en structures d'hébergement sont plus faibles qu'en métropole. Les acteurs pointent le besoin de développer davantage le logement spécifique (de type maisons relais, ou AIVS) plutôt que l'hébergement, qui ne constitue pas une solution suffisamment pérenne pour une recherche de stabilité et d'autonomie.

Des enjeux à relever

Enjeu n°13

1. Poursuivre le développement du logement spécifique et des mesures d'accompagnement
 - ✓ Poursuivre le partenariat avec la Commission DALO, AEB (Accord Etat-Bailleur) et SIAO (Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation)
2. Veiller à une meilleure maîtrise des loyers
3. Encourager le renforcement de l'intermédiation locative

X. Approche de la fragilité et du potentiel des quartiers

1. Indicateur de fragilité sociale

La construction d'un indice de fragilité permet de comparer les quartiers entre eux avec comme référence l'agglomération, à partir de 3 indicateurs :

- Le revenu médian des ménages (INSEE)
- La part de RP construite avant 1990 (INSEE)
- La part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales (INSEE et RPLS)

A partir du croisement de ces 3 indicateurs, une hiérarchisation des quartiers a été effectuée selon leur potentielle fragilité de peuplement et d'offre. Cet exercice permet de souligner les déséquilibres de peuplement et de l'offre.

Les quartiers les plus fragiles sont principalement concentrés sur la partie nord du littoral du TCO.

Les deux quartiers les plus fragiles sont ceux du Port (indice 191 pour le Centre-ville du Port et indice 124 pour Rivière des Galets Le Port) en lien avec la présence de QPV, quartiers marqués par la concentration de pauvreté. D'autres quartiers ayant un indice proche de 100 tiennent également leur fragilité de la forte concentration de logements sociaux (Saint-Laurent/Sainte-Thérèse, Saint-Paul centre, Plateau Caillou).

Quartier PLH	Revenu médian par ménage	Avant 1990 RP	Part de logements locatifs sociaux	Indice de fragilité
Centre ville du Port	1 274 €	70%	58%	191
Rivière des Galets Le Port	1 931 €	43%	38%	124
Le Port	1 213 €	66%	57%	187
Centre ville / Ravine à Marquet	2 217 €	41%	18%	85
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	2 155 €	41%	37%	118
Moulin Joli	2 489 €	24%	27%	82
Pichette	3 339 €	28%	17%	52
Ravine à Malheur	3 635 €	24%	5%	26
Dos d'Ane	1 848 €	45%	4%	70
La Possession	2 438 €	35%	23%	84
Centre - Etang - Les Colimaçons	2 070 €	35%	8%	66
La Chaloupe	1 282 €	44%	3%	80
Stella - Piton Saint-Leu	1 579 €	31%	13%	81
Le Plate	1 010 €	30%	0%	70
Saint-Leu	1 627 €	34%	9%	76
Saint Paul centre	1 904 €	56%	21%	107
La Plaine - Bois de Nèfles	2 087 €	44%	5%	67
Guillaume	1 573 €	39%	5%	74
Plateau Caillou	1 857 €	45%	27%	109
Saint-Gilles-les-Bains	3 079 €	47%	7%	54
La Saline	1 307 €	51%	4%	86
Saint-Paul	1 929 €	46%	12%	84
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	1 342 €	44%	6%	83
Littoral - Souris Blanche	1 925 €	41%	0%	61
Les Trois-Bassins	1 385 €	43%	5%	80
Tco	1 768 €	46%	20%	100
La Réunion	1 604 €	43%	21%	103

Les quartiers ayant un indice supérieur à 100 sont potentiellement plus fragiles que les autres (voire très fragiles pour ceux ayant un indice supérieur à 130). Ces quartiers devront donc faire l'objet d'une vigilance accrue au cours du PLH3, et devront être pris en compte lors de l'élaboration de ses objectifs.

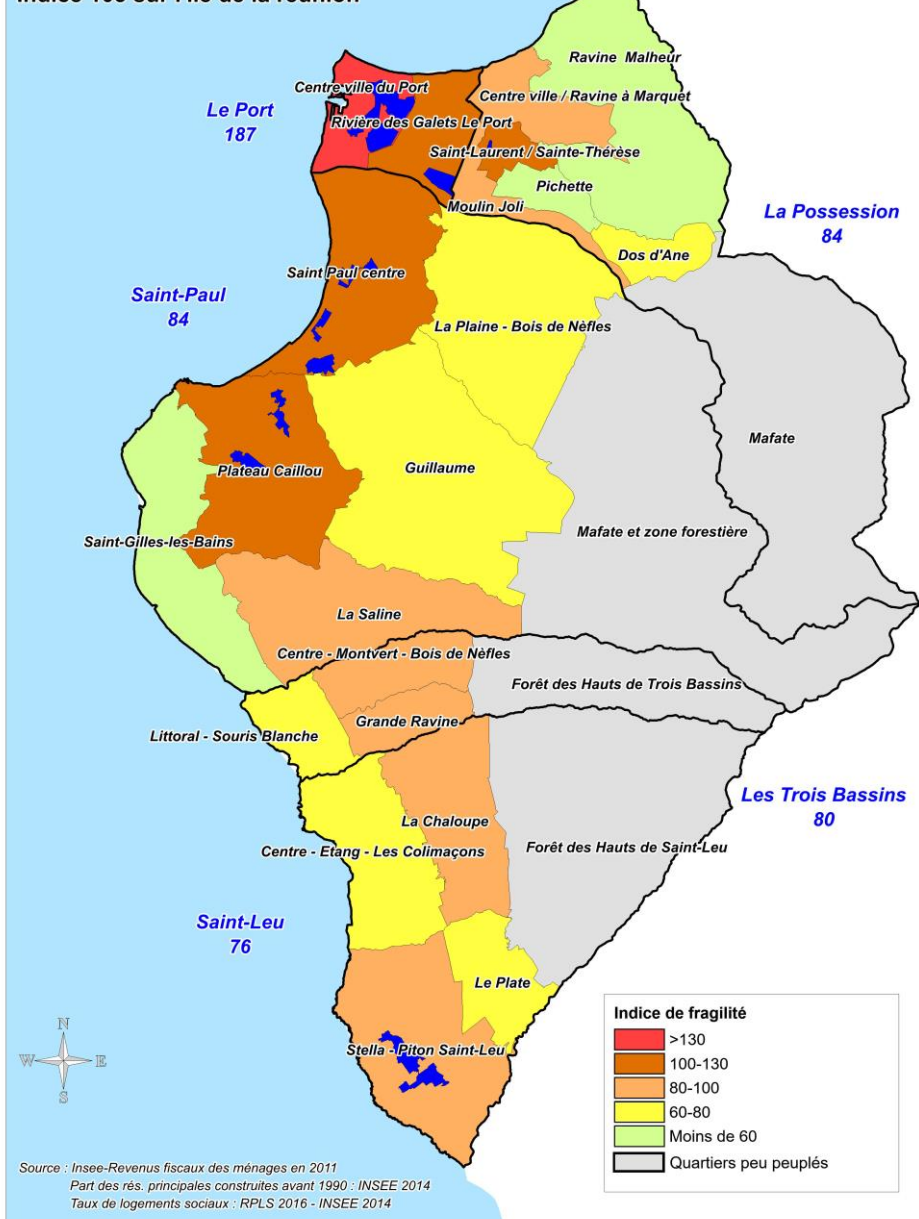
Les enjeux liés à ces territoires sont ceux d'équilibre social des quartiers (dans la mesure où, principalement au Port, ce sont des quartiers sur-dotés en logements sociaux) et de mixité, afin de favoriser l'équilibre territorial au sein des quartiers du TCO, et la qualité de vie des habitants.

Le risque est plus accru pour les territoires ayant un indice de fragilité supérieur à 130 de servir de « parc social du TCO », dans un effet de spécialisation qui nuirait à leur dynamisme et leur attractivité, et déséquilibrerait le territoire. L'objectif de rééquilibrage prend donc tout son sens ici, et une attention particulière devra être accordée à la mise en place des objectifs chiffrés (notamment en termes de volume de logements sociaux) sur les territoires les plus fragiles, afin de mieux répartir le parc social sur le territoire, tout en favorisant l'équilibre social.

Indice de fragilité sur les quartiers du Tco

Indice 100 sur le Tco

Indice 103 sur l'île de la réunion



En outre, l'indicateur prenant en compte la donnée de l'ancienneté du parc, il est nécessaire de prendre en compte dans le PLH3 un besoin en réhabilitation potentiel, en lien avec le PLH3. Dans les QPLH les plus fragiles, le renouvellement urbain devra donc aller de pair avec le rééquilibrage territorial et social, puisque les territoires présentant des revenus médians faibles et une forte part de logements sociaux ont également un parc plutôt ancien. Cette corrélation est particulièrement forte dans le cas du centre-ville du Port, qui, avec un indice de fragilité de 190, compte 70% de son parc bâti avant 1990, le revenu médian le plus faible après Le Plate à Saint-Leu, et la part la plus élevée de logements sociaux du territoire (57% du parc, soit plus du double des objectifs SRU). L'enjeu premier est ici d'agir en faveur de ces territoires qui cumulent les fragilités, pour améliorer leur dynamisme et la qualité de vie de leurs habitants et de leur parc de logements.

2. Indicateur de déséquilibre territorial

La construction d'un indicateur de déséquilibre territorial permet de comparer les quartiers entre eux selon leur programmation de logements sur le PLH 2 entre 2011 et 2016 (données SITADEL : logements autorisés) par rapport aux objectifs fixés par le SCoT. Le taux de production est calculé en comparant l'écart entre l'objectif en nombre de logements nouveaux par an visé par le SCoT, et le nombre de logements effectivement réalisés par an durant le PLH2.

Cet indicateur sert avant tout à mesurer les tendances observées au cours de ce dernier PLH.

Il n'y a pas de déséquilibre territorial à l'échelle de l'EPCI qui a produit 103% de la prescription du SCoT, soit un indice de 4 pour le déséquilibre objectif/réalisation (infime). Le déséquilibre territorial est relativement léger à l'échelle des communes, en dehors de Trois-Bassins et du Port.

La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul sont relativement proche de leur objectif (respectivement 116%, 125% et 123%), en revanche Le Port est en-dessous (37%) et Trois-Bassins très largement au-dessus (314%).

Ces écarts sont à pondérer cependant suivant la valeur absolue de l'écart constaté. Pour la commune de Trois-Bassins, par exemple, cet écart important (+314%) ne correspond qu'à 38 logements supplémentaires.

Les plus gros écarts se situent à l'échelle des quartiers. Certains ont un indice de déséquilibre territorial très élevé :

- Au Port, Le Centre-Ville a produit trop peu de logements tandis que Rivière des Galet en a produit en trop grande quantité.
- A la Possession, Moulin Joli et Dos d'Ane sont en surproduction, tandis que les autres quartiers de la commune sont légèrement en sous-production.
- A Saint-Leu, le déséquilibre territorial est particulièrement marqué : Le Plate et Stella Piton Saint-Leu ont répondu aux objectifs du SCoT, alors que La Chaloupe a produit 134% de son objectif et Centre Etang Les Colimaçons 371%.
- Saint-Paul a largement surproduit dans la plupart de ses quartiers, sauf au Centre et à Plateau Caillou. Ce déséquilibre interne entre les villes-relais et les pôles de rang supérieur participe à la déstructuration de l'armature urbaine.
- Trois-Bassins a surproduit sur l'ensemble de sa commune, saturant le quartier Littoral-Souris Blanche.

Quartier PLH	Taux de production par rapport aux objectifs du SCoT (en %)	Ecart de production du PLH2 avec les objectifs du SCoT	Indice de déséquilibre territorial
Centre ville du Port	19	-315	107
Rivière des Galets Le Port	149	31	64
Le Port	37	-284	83
Centre ville / Ravine à Marquet	66	-40	45
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	52	-54	63
Moulin Joli	269	165	224
Pichette	66	-15	45
Ravine à Malheur	91	-3	12
Dos d'Ane	200	15	132
La Possession	116	70	22
Centre - Etang - Les Colimaçons	371	83	358
La Chaloupe	134	16	45
Stella - Piton Saint-Leu	116	-25	21
Le Plate	88	4	16
Saint-Leu	125	76	33
Saint Paul centre	54	-79	61
La Plaine - Bois de Nèfles	353	119	334
Guillaume	288	86	249
Plateau Caillou	66	-108	45
Saint-Gilles-les-Bains	252	86	200
La Saline	291	52	253
Saint-Paul	123	157	31
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	258	25	209
Littoral - Souris Blanche	712	14	810
Les Trois-Bassins	314	38	282
TCO	103	57	4

écart positif (en%)

écart négatif (en %)

Au regard des objectifs du SCoT par armature urbaine, les Villes Relais ont un indice de déséquilibre territorial très important, avec une production effective correspondant à 306% de l'objectif initial prévu par le SCoT.

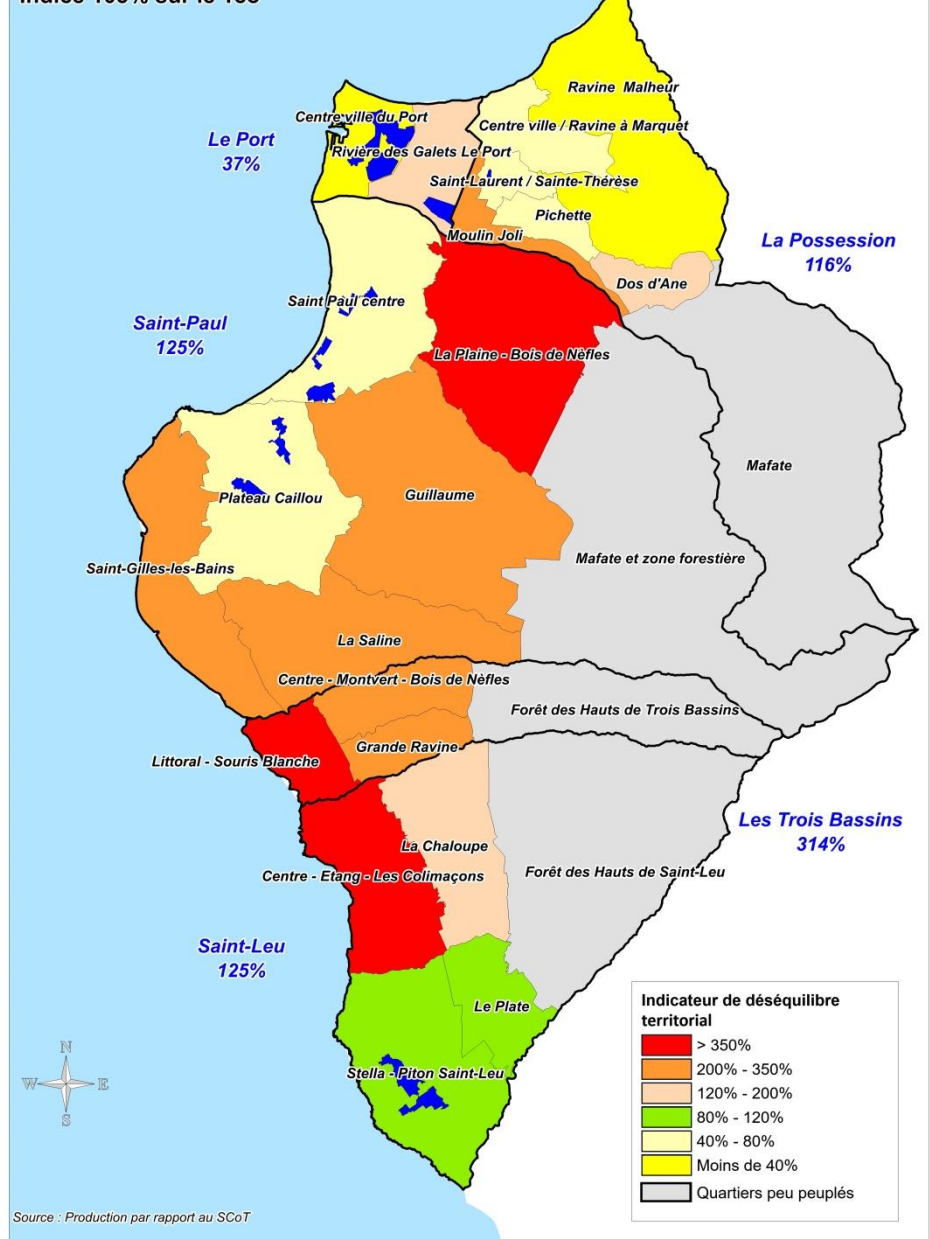
La régulation de la production sur les Villes Relais est donc un enjeu important du PLH3.

Quartier PLH	Taux de production par rapport aux objectifs du SCoT (en %)	Indice de déséquilibre territorial
Cœur d'Agglomération	70	40
Pôle secondaire	75	34
Ville Relais	306	273
Bourg de proximité	141	54
TRH	-	-
TCO	103	4

Pour cet indicateur, nous avons choisi de cartographier le taux de production par rapport aux objectifs du SCoT plutôt que l'indicateur calculé. De cette façon, la représentation cartographique conserve la distinction entre la surproduction (au-delà de 100%) et la sous-production (en-deçà de 100%), qui n'apparaît pas dans l'indice seul. Conserver cette distinction sur la carte permet d'identifier plus rapidement les enjeux locaux des QPLH en termes de production.

Indice de déséquilibre territorial sur les quartiers du Tco

Indice 103% sur le Tco



Des enjeux à relever

Enjeu n°14

- Rester attentif aux territoires les plus fragiles (indicateur 1)
- Renforcer l'action de réhabilitation de l'habitat ancien

Enjeu n°15

- Rééquilibrer la production des QPLH afin de conserver une armature urbaine cohérente et durable en respectant les objectifs du PLH3
- Réguler la production sur les Villes Relais

Tableau de synthèse des principaux indicateurs démographiques et sociaux du TCO (Situation à l'élaboration du Diagnostic)

	Synthèse des principaux indicateurs démographiques et sociaux du TCO (Situation à l'élaboration du Diagnostic)							
	Population	Croissance démographique	RP 2014	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Logements Locatifs Sociaux du QPLH	Part du Logement Locatif Social du QPLH	Nombre de Logements Locatifs Sociaux en QPV	Taux de concentration du Logement Locatif Social du QPV
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								
Forêt des Hauts de Trois Bassins	20	3,7%	5	0%	-	-	-	-
Littoral - Souris Blanche	818	-0,3%	314	0%	0	0%	-	-
Trois-Bassins	7 198	0,4%	2485	3%	121	5%	0	-
TCO	213 321	0,3%	75396	100%	14885	20%	8709	59%

Poids du parc locatif social au sein de chaque QPV

		Résidences principales	Poids du LLS au sein du QPV	Armature urbaine du SCoT
QPV	QPLH	Source : PAC Etat (2016)		SCoT
4 ^{ème} Couronne	Rivière des Galets Le Port	1321	46%	Cœur d'Agglo
1 ^{ère} et 2 ^{ème} Couronne	Centre ville du Port	8469	68%	Cœur d'Agglo
Cœur De Saint-Laurent	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	388	93%	Cœur d'Agglo
Portail - Bois De Nèfles	Stella - Piton Saint-Leu	1624	28%	Pôle secondaire
Plateau Caillou Centre	Plateau Caillou	695	89%	Pôle secondaire
Fleurimont	Plateau Caillou	444	35%	Pôle secondaire
Eperon	Plateau Caillou	421	43%	Pôle secondaire
Grande Fontaine	Saint Paul centre	771	23%	Cœur d'Agglo
Savanna Kayamb - Corbeil Bout De L'Etang	Saint Paul centre	335	29%	Cœur d'Agglo
Périphérie Du Centre Ville	Saint Paul centre	523	65%	Cœur d'Agglo
Ensemble des QPV du TCO		14991	58%	
TCO (Sources : RP 2014 - RPLS 2016)		75396	12%	

Ex : Le parc de résidences principales du QPV « Plateau caillou centre » est composé à 89 % de logements locatifs sociaux

On note que 4 QPV ont dépassé le taux de 60 % de logements locatifs sociaux.

XI. Synthèse et enjeux du diagnostic

1. Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable (enjeu n°3, 4, 7, 10, 11, 12, 13)

L'ensemble du PLH doit permettre aux habitants du TCO d'accéder à un meilleur cadre de vie ainsi qu'à un habitat qui s'inscrive dans une logique de développement durable. L'humain doit demeurer au cœur du projet, et cela dans toutes les actions du PLH.

Il sera nécessaire de maintenir les interventions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne afin de renforcer l'attractivité et redynamiser les centralités. L'enjeu sera notamment de favoriser le maintien à domicile et d'améliorer la qualité des logements au sens large sur le territoire.

La démarche de réhabilitation et de reconstitution a toute son importance dans le cadre d'un développement durable et humain, puisqu'en luttant contre l'insalubrité et en favorisant le maintien à domicile, la qualité de vie de chacun est améliorée, et les besoins en consommation foncière sont diminués, puisque le parc existant est optimisé et requalifié.

En limitant l'étalement urbain et la consommation de foncier non rationnelle, le PLH3 servira des enjeux de développement durable, en mettant en avant un développement raisonné de l'habitat sur le territoire. De plus, **en favorisant la mixité sociale à l'échelle des communes du TCO et en rééquilibrant le territoire et ses polarités, le PLH favorisera le vivre-ensemble, le dynamisme territorial, la lutte contre la consommation excessive de foncier et le clivage entre certains territoires et quartiers.**

2. Maîtriser une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale (enjeu n°2, 6, 7, 8, 9, 15)

Le développement de l'habitat sur le TCO se poursuit selon des stratégies propres, rythmé essentiellement par les opportunités foncières, déjà constatées au cours du PLH2. Afin d'orienter le développement de l'habitat, **il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier et de l'aménagement dans les secteurs stratégiques.** Cet enjeu qui recouvre celui de la maîtrise des opérations privées comme publiques, doit permettre aux collectivités locales, communes et TCO, d'avoir une réelle influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Les déséquilibres identifiés à l'échelle des quartiers, tant du point de vue de l'offre, avec une « concentration » de l'offre abordable sur certains secteurs, que du point de vue des habitants ont plutôt eu tendance à se renforcer, ou non pas été suffisamment diminués au cours du PLH2 et doivent être corrigés ; certains quartiers bien pourvus en logements locatifs sociaux ont vu cette offre se renforcer contrairement à des quartiers peu pourvus.

L'enjeu pour ce PLH sera d'élaborer des objectifs qui soient réalistes mais qui permettent de tendre vers un rééquilibrage de l'offre. C'est notamment par ce biais que la stratégie en matière de peuplement prévue par la Conférence Intercommunale du Logement pourra s'opérer. Pour cela, le PLH devra apporter les outils et moyens de maîtrise aux collectivités (communes et TCO). Le développement des procédures d'aménagement d'ensemble sous toutes ses formes sera un levier permettant aux collectivités une meilleure maîtrise tout en facilitant l'application des principes de mixité.

3. Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages (enjeu n° 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13)

Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

L'offre en logements locatifs aidés devra donc être mieux répartie au sein des communes afin de limiter la spécialisation sociale de certains quartiers. Elle devra être développée en priorité à proximité des transports et des services. Il s'agira de répondre aux besoins des plus modestes ; premiers déciles de la population en termes de revenus.

Cette offre sera complétée par une offre intermédiaire, en accession sociale notamment même si de fortes interrogations sur ces produits se posent, compte tenu de la suppression des aides. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés pour accéder à la propriété. A ces fins, l'accession sociale via le PSLA et le PTZ notamment, et toute autre forme, devra être développée.

Par ailleurs, il s'agira de profiter des réformes récentes (loi ALUR, loi Egalité & Citoyenneté), pour orienter une partie des attributions de logements sociaux vers les publics que le TCO souhaite cibler.

4. Des actions sur le parc existant à poursuivre (enjeu n°4, 5, 14)

Dans un souci de développement durable et de lutte contre l'indignité, le TCO poursuit son investissement dans les politiques d'amélioration du parc de logements. Pour cela, le PILHI engagé sur le TCO permet de se doter des moyens nécessaires afin de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne mais il s'agira de s'assurer de la mobilisation de l'ensemble des outils visant à l'amélioration globale du parc de logements.

Une partie du parc social est également à réhabiliter et le TCO devra être moteur auprès des bailleurs pour faciliter les actions sur ce parc. Ces interventions devront viser particulièrement les QPV (mais pas que) sachant que le NPNRU permettra également de contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH par la diversification de l'offre sur le quartier Ariste Bolon.

Même si son niveau ne représente pas une problématique forte sur le TCO, il sera cependant nécessaire de prendre en compte la croissance progressive du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière.

5. Des réponses à apporter aux besoins spécifiques (enjeu n° 11, 12)

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH.

En premier lieu, les évolutions démographiques induisent des besoins qui doivent être anticipés. Il est en effet nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés à la perte d'autonomie grandissante d'une partie de la population. Il s'agira de réfléchir à l'échelle de l'agglomération au développement d'une offre adaptée et bien localisée. Cette adaptation de l'offre concerne aussi les publics en situation de handicap moteur, pour qui l'offre est encore faible.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiel sur le territoire communautaire, mais aussi étudiants, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre registre, des besoins apparaissent pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune structure spécifique n'existe. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée et des réponses alternatives pour ce public jeune très diversifié.

La question de l'accompagnement vers le logement des personnes en grande difficulté est également un enjeu pour le PLH. Cette problématique devra faire l'objet d'une réflexion sur les moyens de diversifier les réponses apportées tout en assurant l'accompagnement nécessaire de ces ménages spécifiques.

Quel que soit le public, il s'agira de s'assurer que le développement d'une offre adaptée s'accompagne de la mise en place ou du renforcement de toutes les mesures d'accompagnement social et de l'intermédiation locative, mesures qui permettent de sécuriser l'ensemble des parcours résidentiels.

6. Encourager une production équilibrée en clarifiant la stratégie foncière (enjeu n°3, 5, 9, 10, 15)

Malgré un bon potentiel foncier sur le TCO (plus de 70% des logements à réaliser à l'échelle de la Réunion), la production des opérateurs reste prudente (seuls 33% de leurs opérations de production se font sur le TCO).

Un des enjeux forts de ce PLH est d'encourager la production auprès de ces acteurs, ainsi que la répartition équilibrée de cette production –notamment en la réduisant sur les villes-relais, où elle est trop importante. Cependant, pour ce faire, le TCO doit développer une stratégie foncière claire et transparente, en partenariat avec les opérateurs, pour qui la stratégie règlementaire est souvent trop confuse pour pouvoir la traduire en une stratégie opérationnelle. C'est d'ailleurs, d'après les entretiens, ce qui a nui à la réalisation des objectifs du précédent PLH.

Avec la baisse de la maîtrise foncière, le TCO doit d'autant plus établir une stratégie foncière pérenne. Celle-ci permettrait un développement raisonné, en accord avec les objectifs du PLH3, privilégiant les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité de cette offre nouvelle. Pour ce faire, l'identification du foncier opérationnel disponible est primordiale pour limiter les extensions urbaines, et mettre en place une politique foncière à la fois plus durable et plus efficace.

Vis-à-vis des opérateurs, un effort devra également être fait par le TCO sur la visibilité des priorités en termes de politique foncière, en mettant en place davantage de coordination entre les acteurs de l'habitat, pour tendre vers une action foncière en synergie.

7. Assurer la mise en place d'une coordination territoriale des moyens d'intervention pour une gouvernance à l'échelle du TCO (enjeu n°7, 8, 13)

Afin d'assurer un bon déroulement de la mise en place des objectifs du PLH3, le TCO devra assurer le redéploiement territorial de ses moyens opérationnels et financiers.

D'un point de vue opérationnel, le besoin de synergie se pose, comme nous l'avons vu, comme un enjeu transversal majeur. En mettant en place des instances de coordination territoriale (sur les questions foncières, sociales, de production, etc...) dans le programme d'action du PLH3, le TCO renforcera la cohérence territoriale de ses interventions, mais également des moyens qu'elle y allouera.

L'un des forts enjeux dégagés par les entretiens avec les acteurs, notamment au niveau de la production logement, est le manque de stabilité des financements. L'objectif est d'assurer des moyens de financement plus stables et durables pour les acteurs du logement, notamment pour la production de logements locatifs intermédiaires. En outre, pour palier la suppression des aides à l'accession au logement, le TCO devra se montrer innovant, et renforcer les autres aides existantes à l'accession, comme le prêt à taux zéro (PTZ) par exemple.

Un redéploiement territorial et temporel de ces moyens d'intervention (coordination opérationnelle et stabilisation et pérennisation des financements) est un important enjeu de gouvernance sur la période du PLH3. En effet, pour relever les enjeux soulevés par ce diagnostic, une gouvernance efficace, stable dans le temps et au déploiement spatial équilibré sera un atout fort pour le TCO.



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

Orientations stratégiques

Adopté en Conseil Communautaire du 16/12/19

Sommaire

Préambule	5
Les objectifs et enjeux du document d'orientations.....	5
L'élaboration du document d'orientations.....	5
Elaboration des objectifs quantitatifs (Lab' PLH).....	5
Elaboration des objectifs qualitatifs (Ateliers 1, 2 et 3).....	6
Six orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat	6
Orientation n°1 – Placer l'humain au cœur du projet.....	7
Objectif n°1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO	7
Objectif n°2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	9
Objectif n°3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social	10
Orientation n°2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027	12
Objectif n°4 : Maitriser le développement de l'offre nouvelle	13
Objectif n°5 : Participer à l'équilibre de l'armature urbaine par une répartition cohérente de l'offre au sein des quartiers	13
Objectif n°6 : Développer l'offre privée au Port.....	17
Objectif n°7 : Renforcer la production sur les secteurs prioritaires (se doter de l'ensemble des outils contribuant à l'atteinte de cet équilibre).....	18
Orientation n°3 – Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers.....	19
Objectif n°8 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire.....	19
Objectif n°9 : Equilibrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire	21
Objectif n°10 : Maintenir le développement d'une offre en accession aidée.....	23
Objectif n°11 : Apporter des réponses spécifiques à l'évolution des besoins et aux publics « prioritaires »	25
Objectif n°12 : Soutenir l'équilibre social et le logement des publics prioritaires par la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée	27
Orientation n°4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest.....	29
Objectif n°13 : Prioriser la mobilisation des fonciers stratégiques pour les objectifs de diversification de la production de l'Ouest	30
Objectif n°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat	33
Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH	42
Objectif n°15 : conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH	42
Objectif n°16 : Structurer et consolider les outils de suivi des actions du PLH - Un observatoire de l'habitat et du foncier	44

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4.....	46
Objectif n°17 : mieux articuler les opérations d'ensembles et les perspectives de développement prévues par le PLH et le SCoT	46
Objectif n°18 : Anticiper les développements de demain (travailler sur la stratégie foncière à long terme).....	46
Conclusion générale de mise en œuvre des Orientations Stratégiques.....	49

Préambule

Les objectifs et enjeux du document d'orientations

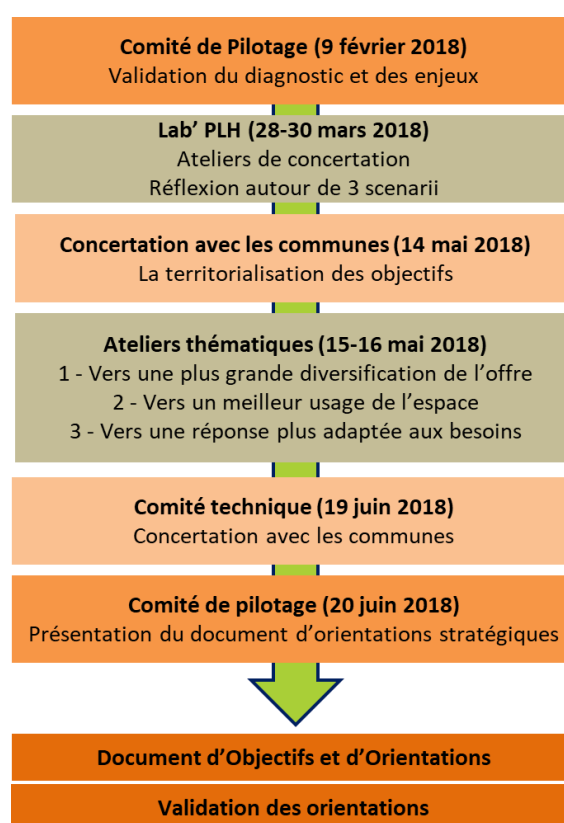
Les orientations stratégiques sont établies à partir du diagnostic, et ont pour objectif d'énoncer les principes et objectifs de ce PLH3. Elles doivent permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements, dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale.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

L'élaboration du document d'orientations

Le 3^{ème} PLH du TCO est élaboré en quatre phases (Bilan, Diagnostic, Orientations, Programme d'actions) avant les étapes de validation et d'adoption début 2017. Chaque étape fait l'objet de validations en comités techniques et en comités de pilotage.

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

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



Elaboration des objectifs quantitatifs (Lab' PLH)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTATION N°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

ORIENTATION N°6 - Anticiper le PLH4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

» Un logement fonctionnel et adapté

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

» Une résidence conviviale et bien gérée

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

» Un quartier intégrateur

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

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

a. Les 3 conditions du SCoT

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

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

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

b. Des logements de qualité, adaptés et abordables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

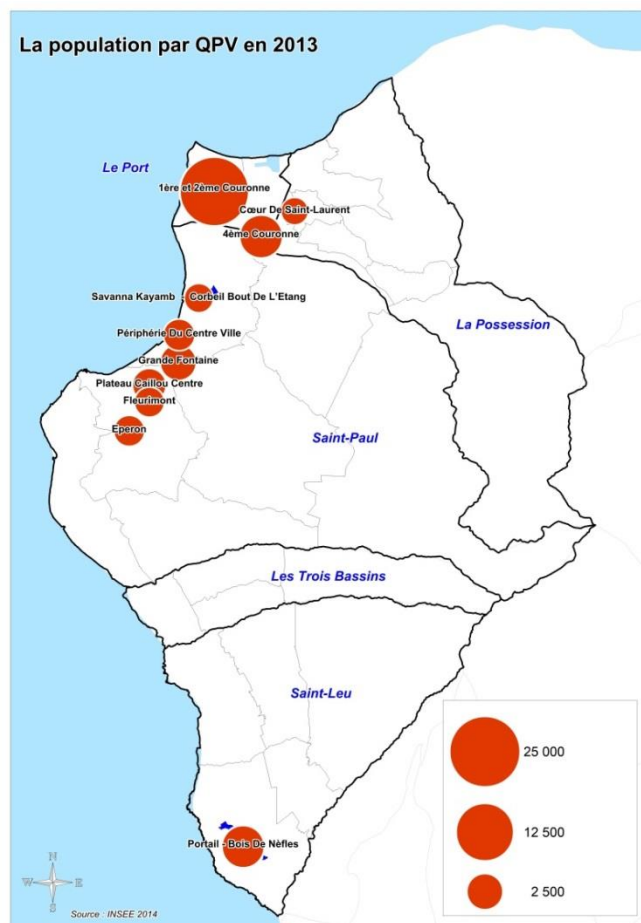
Objectif n°3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Il sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

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

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

Rappel de l'orientation O5 du SCoT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour répondre à cette évolution démographique, l'orientation O13 du SCoT, relative aux politiques du logement, fixe comme objectif la « mise à disposition sur les marchés immobiliers d'environ 18 000 logements supplémentaires, soit environ 1 800 par an. Cette production se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale. »

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

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

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

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

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

Un des principaux enjeux du PLH est de contribuer à :

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

La correspondance entre les polarités du SCoT et les quartiers du PLH - aujourd'hui bien intégrés par l'ensemble des partenaires - n'étant pas parfaite (cf. cartographie page 15), la déclinaison des objectifs de production à l'échelle des quartiers a nécessité un exercice particulier permettant d'affecter 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.

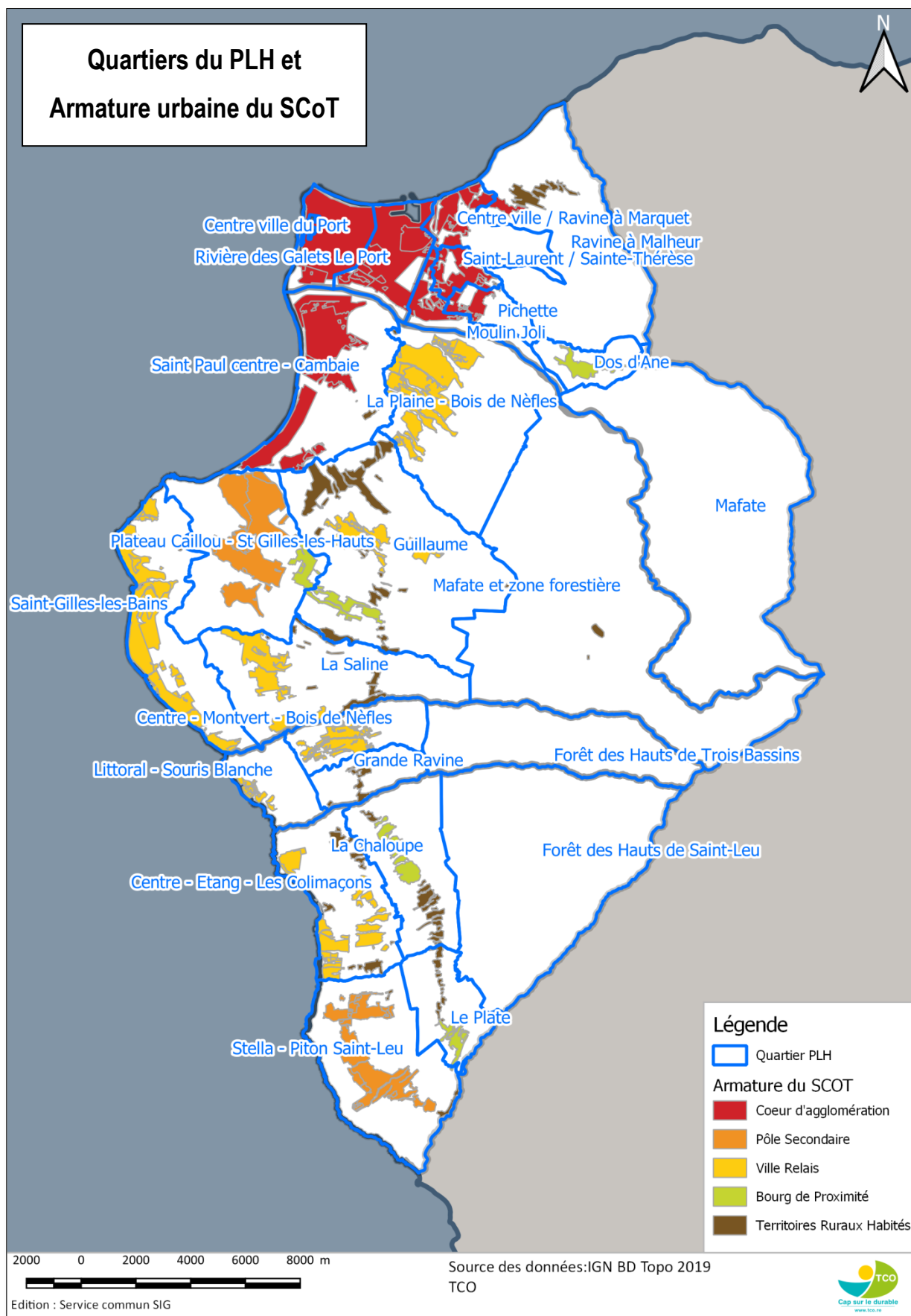
Territorialisation

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

A titre d'exemple, au sein du quartier « le Guillaume » à Saint Paul qui s'étend sur 3 niveaux de polarités SCoT (Ville relais, Bourg de proximité et TRH, la production sera réalisée pour l'essentiel dans les secteurs de la ville relais du Guillaume et inversement, elle sera 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 haut de l'armature urbaine du SCoT, au sein d'un même QPLH.

Carte de mise en œuvre des objectifs territorialisés du PLH 3



La territorialisation qui a été retenue tend vers l'équilibre de l'armature urbaine à travers :

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

	Répartition de la production de logement (SCoT)	Poids actuel amatures	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%

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

	Situation actuelle				Objectif de production totale	
	Population	Croissance démographique	RP 2014	Poids des RP sur le TCO	Nombre de Résidences Principales par tranche	
	INSEE 2009-2014				min	max
Sources :						
Centre ville du Port	29 558	-1,3%	10331	14%	600	800
Rivière des Galets Le Port	6 095	-2,9%	1698	2%	500	700
Le Port	35 653	-1,6%	12029	16%	1 200	
Centre ville / Ravine à Marquet	7 897	0,3%	3068	4%	1 350	1 450
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	8 503	0,0%	3002	4%	150	300
Moulin Joli	7 348	4,3%	2596	3%	450	550
Pichette	3 700	0,7%	1202	2%	150	200
Dos d'Ane	1 740	3,0%	611	1%	10	20
Mafate	183	-3,8%	75	0%		
Ravine à Malheur	2 890	1,8%	990	1%	50	100
La Possession	32 261	1,4%	11544	15%	2 300	
Centre - Etang - Les Colimaçons	11 234	1,6%	4261	6%	300	500
Forêt des Hauts de Saint-Leu	93	-10,2%	28	0%		
La Chaloupe	5 366	2,6%	1819	2%	200	250
Le Plate	2 759	1,6%	951	1%	150	200
Stella - Piton Saint-Leu	14 122	2,2%	5091	7%	1 300	1 500
Saint-Leu	33 575	1,9%	12150	16%	2 100	
Guillaume	19 466	0,2%	6405	8%	310	500
La Plaine - Bois de Nèfles	19 509	0,6%	6581	9%	310	500
La Saline	11 383	-0,7%	3794	5%	290	500
Mafate et zone forestière	188	1,9%	55	0%		
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	22 026	0,3%	7799	10%	1 300	1 800
Saint Paul centre - Cambaie	13 489	0,2%	4602	6%	1 600	2 100
Saint-Gilles-les-Bains	18 573	0,3%	7953	11%	225	400
Saint-Paul	104 634	0,2%	37188	49%	4 800	
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	6 360	0,5%	2166	3%	200	300
Grande Ravine						
Forêt des Hauts de Trois Bassins	20	3,7%	5	0%		
Littoral - Souris Blanche	818	-0,3%	314	0%	100	200
Trois-Bassins	7 198	0,4%	2485	3%	400	
TCO	213 321	0,3%	75396	100%	10 800	

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

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

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

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

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

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

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

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

- Un net renforcement du cœur d'agglomération
- 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 (< ou = 1 %)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

54% des ménages (au moins 40 700 ménages) sont éligibles au LLS et qu'au moins 44% (au moins 33 100 ménages) sont éligibles au LLTS.

	Eligibilité				Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
	LLTS	LLS	PLS	Libre					
Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile					
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €
Ensemble des ménages	0 €	489 €	886 €	1 322 €	1 768 €	2 338 €	3 051 €	4 042 €	5 860 €

Source : Insee 2011

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

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

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

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

	Situation SRU au 1er janv 2017			Programmation PLH3			Demolition	Reconstitution	Situation théorique en fin de PLH3		
	Nombre de résidences principales (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%

Cette projection à horizon 2025 intègre :

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

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 logements dont environ 1/3 d'individuels), de la réhabilitation (de l'ordre 550 logements) et de la résidentialisation de locatif social (de l'ordre de 650 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, en reconstitution de l'offre en logements en accession aidée (LES, PTZ, PSLA) et en offre de parcelles libres. En collectif, il est prévu environ 50 PLS et 50 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	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 (LLTS, LLS, PLS)
Sources :	RPLS2016				
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 Colimaçons	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	-	-	-		
Littoral - Souris Blanche	0	0%	-	40%	>40
Trois-Bassins	121	5%	0	48%	190
TCO	14885	20%	8709	47%	5050

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

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

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

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

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

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

Pour rappel :

Annuités	20
Taux hors assurance	1,6%
Assurance	0,5%

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Capacité d'emprunt théorique sur 20 ans	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	8 700 €	28 600 €	42 900 €	59 800 €	83 100 €	107 200 €	148 700 €	213 200 €
2 personnes	3 700 €	36 400 €	60 100 €	84 300 €	110 100 €	146 200 €	194 000 €	257 800 €	369 200 €
3 personnes	3 700 €	42 500 €	73 500 €	101 600 €	136 900 €	175 000 €	224 100 €	290 900 €	405 500 €
4 personnes	13 600 €	60 500 €	96 800 €	128 800 €	164 500 €	208 100 €	262 200 €	337 600 €	461 500 €
5 personnes et +	300 €	44 800 €	78 400 €	107 700 €	139 500 €	177 900 €	227 100 €	298 300 €	425 100 €

Eligibilité

LES	PSLA	PTZ
-----	------	-----

Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	135 €	441 €	663 €	923 €	1 283 €	1 655 €	2 295 €	3 291 €
2 personnes	57 €	562 €	928 €	1 302 €	1 699 €	2 257 €	2 995 €	3 980 €	5 699 €
3 personnes	57 €	657 €	1 135 €	1 568 €	2 113 €	2 702 €	3 460 €	4 490 €	6 260 €
4 personnes	210 €	934 €	1 495 €	1 988 €	2 539 €	3 213 €	4 048 €	5 211 €	7 125 €
5 personnes et +	5 €	692 €	1 210 €	1 662 €	2 153 €	2 747 €	3 506 €	4 605 €	6 563 €

Source : Insee 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

	Situation actuelle			Accession aidée
	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du logement locatif social	Nb de logements en QPV	Nbr de logements en accèsion aidée
Sources :	RPLS2016			
Centre ville du Port	6041	58%	5625	>160
Rivière des Galets Le Port	637	38%	611	>160
Le Port	6678	56%	6236	360
Centre ville / Ravine à Marquet	570	18%	-	>80
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1111	37%	361	> 30
Moulin Joli	696	27%	-	>50
Pichette	200	17%	-	
Dos d'Ane	22	4%	-	
Mafate	-	-	-	
Ravine à Malheur	51	5%	-	
La Possession	2650	23%	361	170
Centre - Etang - Les Colimaçons	338	8%	-	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	-	-	-	
La Chaloupe	60	3%	-	>25
Le Plate	0	0%	-	>15
Stella - Piton Saint-Leu	652	13%	447	>150
Saint-Leu	1050	9%	447	270
Guillaume	345	5%	-	>70
La Plaine - Bois de Nèfles	321	5%	-	>70
La Saline	155	4%	-	>40
Mafate et zone forestière	-	-	-	
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	2079	27%	1050	>130
Saint Paul centre - Cambaie	971	21%	615	>170
Saint-Gilles-les-Bains	515	7%	-	>70
Saint-Paul	4386	12%	1665	580
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	121	6%	-	>20
Grande Ravine	-	-	-	
Forêt des Hauts de Trois Bassins	-	-	-	
Littoral - Souris Blanche	0	0%	-	>20
Trois-Bassins	121	5%	0	50
TCO	14885	20%	8709	1 430

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, la Loi Egalité citoyenneté, impose un objectif de 25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à des ménages dont les revenus sont inférieurs au 1^{er} quartile des revenus de demandeurs ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (**cf. Orientation 1 de la CIA du TCO**)

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Répondre aux besoins des jeunes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ **Apporter une visibilité et une lisibilité** pour permettre à la stratégie d'habitat d'atteindre ses objectifs de production équilibrée entre les différents quartiers et au sein des quartiers.
- ▶ **Identifier le foncier opérationnel disponible pour répondre à l'impératif de gestion économe du foncier** tant du point de vue de la consommation des espaces que du point de vue des investissements financiers déjà consentis par l'Etat et les collectivités (foncier, FRAFU, équipements primaires VRD,)
- ▶ **Limitier le développement des programmes en secteur diffus non maîtrisé et non équipé par les collectivités.** (article L111-4 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Cet affichage au PLH des fonciers mobilisables prioritairement ne dispense pas 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.~~

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 d'inventaire des opérations programmées au PLH3. Ces opérations représentent un potentiel équivalent à 60% des objectifs à atteindre.

Elles se répartissent de la manière suivante :

- » **En termes de maîtrise foncière :**
 - **Maitrisés** : 332 ha, pour un total de 5 700 logements
 - **Non maitrisés** : 163 ha, pour un total de 1 000 logements
- » **Au regard de l'amarture 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 Urbain 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) ;

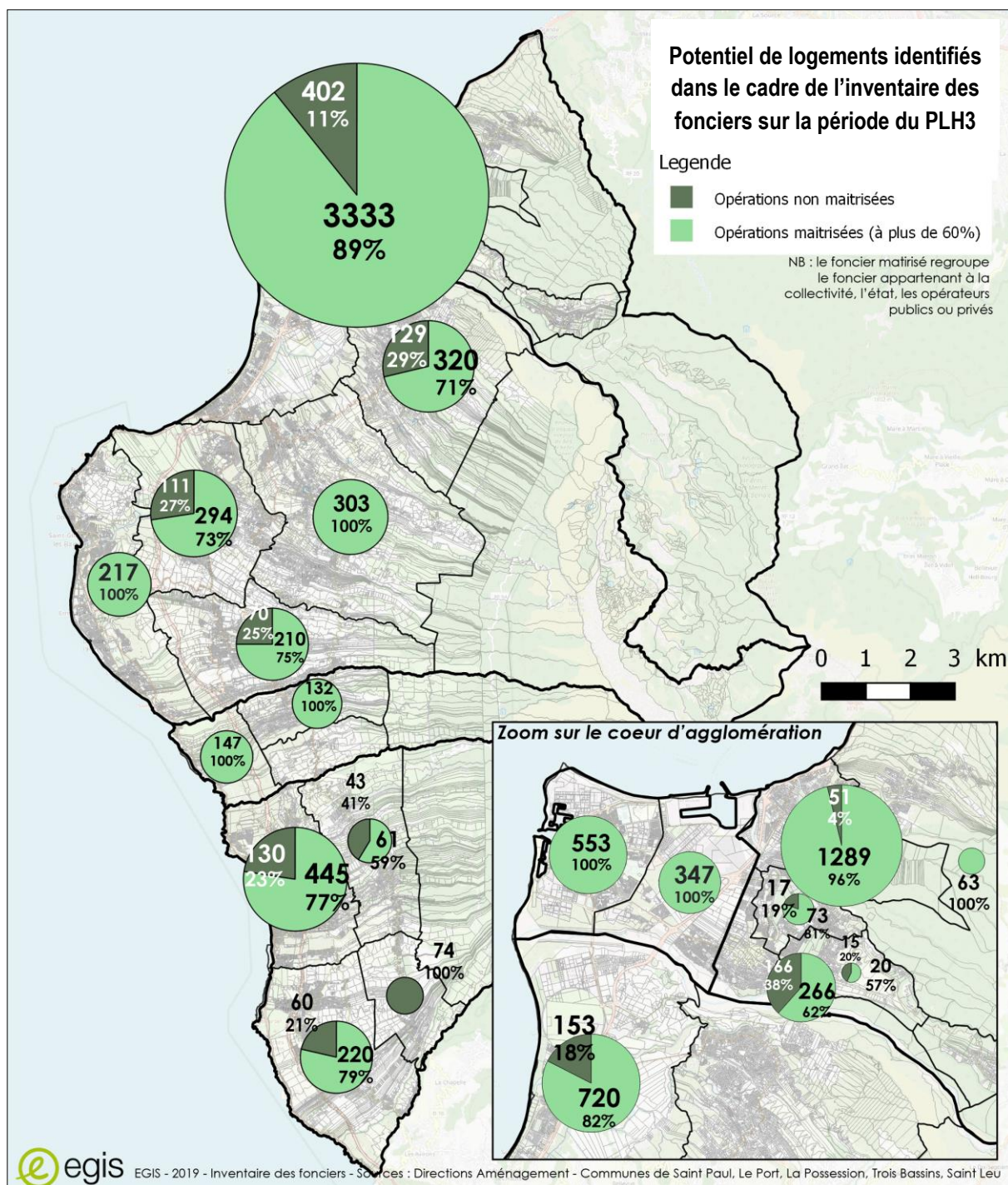
La production de logements sera donc priorisée dans les secteurs de fonciers maîtrisés et opérationnels des différentes communes. (cf. fiches foncières par QPLH en annexe du diagnostic)

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 (2AU 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. Le PLH ne fait pas « écran au SCoT.



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

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

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

- ▶ **A l'échelle des quartiers PLH** : un enjeu de diversification des produits. → **Mixité à définir par quartier PLH.**

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

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

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

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

Concernant les fonciers maitrisés par les opérateurs privés, les objectifs de programmation devront respecter les objectifs communs au PLH et permettre également une diversification de l'offre à la faveur d'une mixité au quartier PLH, en compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT.

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ **Une analyse des fonciers** en fonction des critères précités et des volumes programmés dans la temporalité du PLH 3
- ▶ Sur la base de cette 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.

Commune	QPLH	Nombre logt PLH3	Foncier Opé PLH3 (ha)	Foncier Opé PLH3/PLH4 (ha)
	Centre ville du Port	553	2,28	2,72
	Rivière des Galets	347	3,15	37,45
Le Port		900	5,43	40,17
	Centre ville - Ravine à Marquet	1340	19,68	0,00
	Saint-Laurent - Sainte Thérèse	90	3,71	0,00
	Moulin Joli	432	12,34	2,80
	Pichette	35	2,19	0,00
	Ravine à Malheur	63	3,41	0,00
La Possession		1960	41,33	2,80
	Centre - Etang - Les Colimaçons	575	11,79	10,10
	La Chaloupe	104	4,18	0,00
	Le Plate	74	5,71	0,00
	Stella - Piton Saint-Leu	280	5,00	0,00
Saint-Leu		1033	26,68	10,10
	Guillaume	303	13,16	0,50
	La Plaine - Bois de Nèfles	449	25,39	13,10
	La Saline	280	0,32	12,31
	Plateau Caillou - Saint-Gilles-les-Hauts	405	8,05	72,53
	Saint-Paul centre	873	5,60	17,07
	Saint-Gilles-les-Bains	217	2,83	0,00
Saint-Paul		2527	55,35	115,51
	Centre - Monvert - Bois de Nèfles	132	2,94	2,74
	Grande Ravine	4	0,15	0,00
	Littoral - Souris Blanche	147	4,79	0,00
Trois-Bassins		283	7,88	2,74
TOTAL GENERAL		6703	136,67	171,32

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

Note : l'ensemble des fonciers sont répertoriés et caractérisés dans les Fiches foncières par Quartier PLH annexe du Diagnostic

La priorisation des fonciers pour le développement de programmes d'habitat dans le cadre du PLH 3 permet d'identifier 136 hectares mobilisables sur la temporalité du PLH3 et 171 ha qui pourraient être 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.

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.

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

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

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

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

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

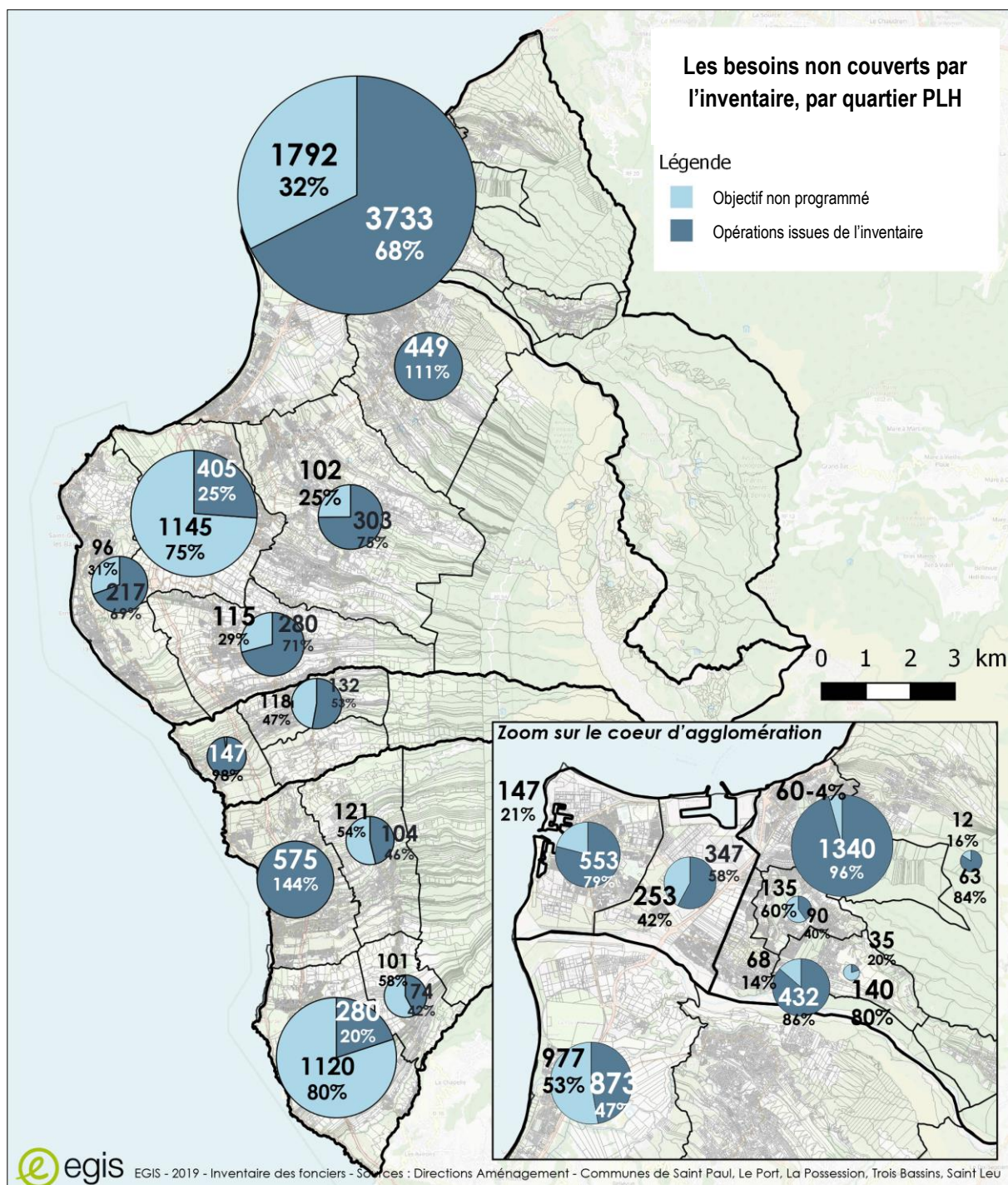
Cette offre foncière diffuse est aujourd'hui concentrée massivement dans les Villes Relais, correspondant aux quartiers PLH suivants :

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

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

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

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



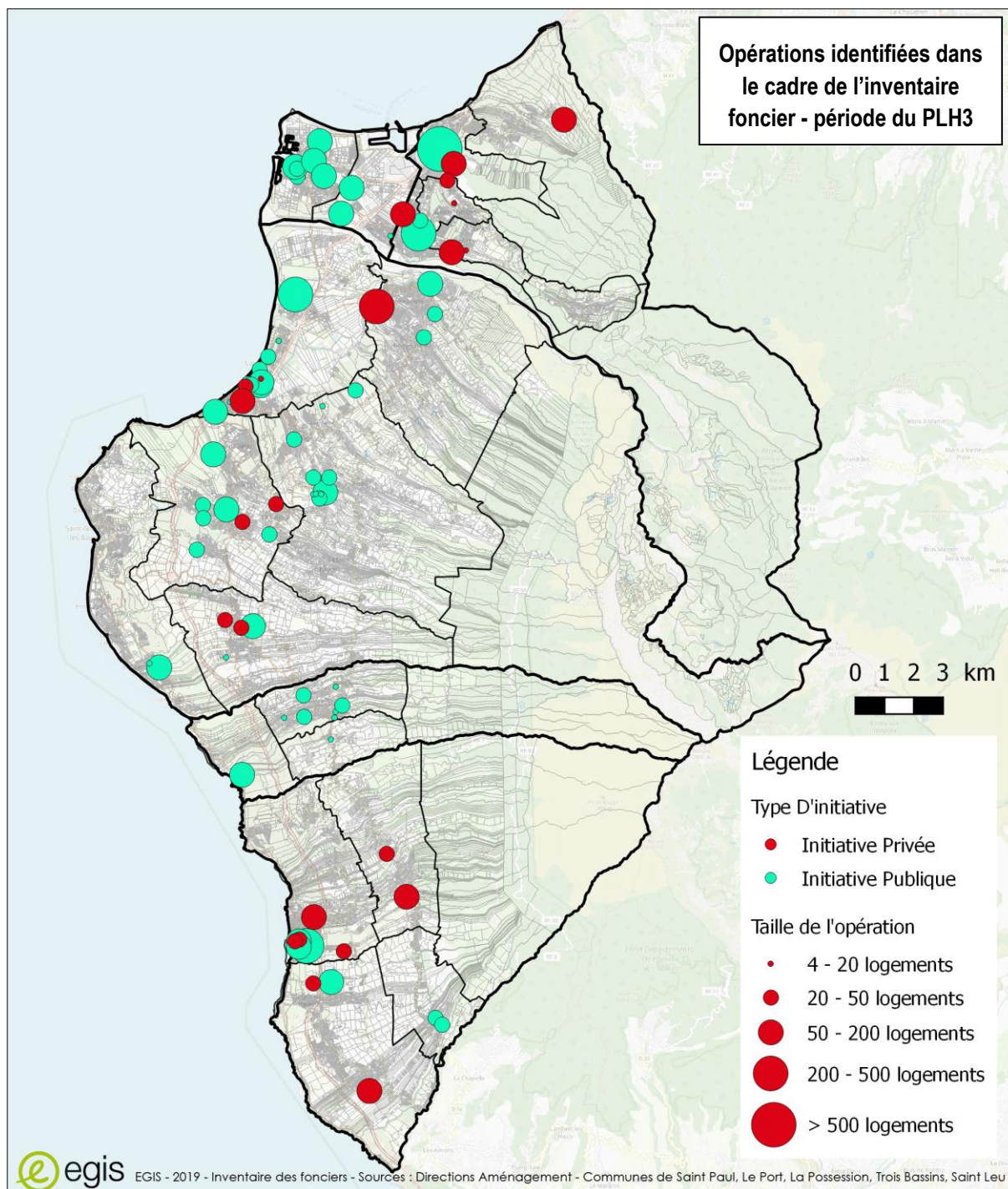
La carte ci-dessus indique précisément par quartiers PLH le nombre de logements non programmés dans le cadre de l'inventaire foncier réalisé avec les communes. Ce volume de logements non programmés est situé majoritairement dans les secteurs de développement prioritaires, c'est-à-dire pour l'essentiel dans le cœur d'agglomération et les pôles secondaires (cf. Objectif 13a.).

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

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

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

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



3ème Programme Local de l'Habitat – TCO

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

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

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

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

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

Commune	Quartier PLH	Localisation / armature 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 multisites ilot Duplex	2371,56	Publique	50
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	ZAC du Mail de l'Océan	13444,26	Publique	97
Le Port	Centre ville du Port	Coeur d'agglomération	ZAC Triangle	4592,71	Publique	80
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Coeur d'agglomération	La pépinière	3332,59	Publique	20
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Coeur d'agglomération	Lotissement Petite Pointe	26239,59	Publique	107
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Coeur d'agglomération	Maurice Thorez	1969,28	Publique	20
Le Port	Rivière des Galets Le Port	Coeur d'agglomération	ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	374454,77	Publique	200
La Possession	Centre ville / Ravine a Marquet	Coeur d'agglomération	Capucine	27229,06	Privee	51
La Possession	Centre ville / Ravine a Marquet	hors espace urbain de référence	Ravine a Marquet	70991,90	Privee	0
La Possession	Centre ville / Ravine a Marquet	Coeur d'agglomération	ZAC Coeur de Ville	169555,78	Publique	1289
La Possession	Pichette	Coeur d'agglomération	Lotissement Prevert 2 - Pichette	9576,81	Privee	15
La Possession	Pichette	hors espace urbain de référence	Mareux / poche AUST	35412,22	Privee	0
La Possession	Pichette	Coeur d'agglomération	Terrasses de bohnias	12367,26	Privee	20
La Possession	Ravine a Malheur	TRH - Ravine à Malheur	Lotissement Grand Natte	34059,25	Privee	63
La Possession	Ravine a Malheur	hors espace urbain de référence	Secteur AUST - chemin Segret	43067,66	Privee	0
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Moulin Joli - Aval V4-V5 (zones C / D)	83557,35	Publique	266
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Moulin Joli - BK V1	1583,44	Privee	36
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Cascavelle	5273,46	Privee	0
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Halte-la	28035,63	Publique	0
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Lotissement Prevert 1 - Pichette	35403,45	Privee	70
La Possession	Moulin Joli	Coeur d'agglomération	Moulin Joli - Operation Saint-Georges	2854,38	Privee	60
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	Coeur d'agglomération	Alain Loraine	25262,62	Publique	0
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	hors espace urbain de référence	AUST Robert	15219,56	Privee	0
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	Coeur d'agglomération	Komela	8455,00	Privee	17
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	Coeur d'agglomération	Lotissement Jules Joron	12187,48	Publique	27
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	hors espace urbain de référence	Secteur AUST - Impasse le Calumet	13750,89	Privee	0
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Therese	Coeur d'agglomération	Villa Tamarina	16458,91	Privee	46
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Colline group partie haute	5329,40	Privee	40
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Colline Groupe partie basse	5804,21	Privee	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - concession	101003,66	Publique	250
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - Lot 1	12792,75	Publique	75
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - Lot 2	27527,13	Publique	82
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	RHI sentier canal	24332,97	Publique	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	SPAG	7622,21	Privee	38
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	UC Petit Etang	54229,05	Privee	60
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	TRH - Saint-Leu	Virapatin	10437,50	Privee	30
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	hors espace urbain de référence	ZAD la salette	70533,18	Publique	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Zone AUS IFR	37325,27	Privee	0
Saint-Leu	La Chaloupe	BP - La Chaloupe Saint-Leu	Operation Casuarina	8464,92	Privee	43
Saint-Leu	La Chaloupe	TRH - Camélias	ZAC Camélias	33364,14	Privee	61
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site 1	11218,53	Publique	26
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site n 2	45875,57	Publique	48
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Operation chemin Thenor	11977,64	Privee	40
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Terrain DE676	12867,02	Privee	60
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	ZAC Roche Cafe CBO	25129,08	Publique	180
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Zone AUS privee Roche Cafe	33958,83	Publique	0

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

Commune	Quartier PLH	Localisation / armature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m²)	Initiative	Logements PLH3
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	hors espace urbain de référence	Les Argonautes	21424,88	Publique	200
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	VR - Saint-Gilles les Bains	Les Safrans	6867,81	Publique	17
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	AU1st PSO (AD33)	144359,46	Privee	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	BN 374	519,59	Publique	10
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	Hopital	14695,97	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	Parcelle BN 67	3277,23	Publique	45
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU arriere Mediatheque	2081,45	Publique	40
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Front de mer ilot B	5418,28	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Front de mer ilot C	6944,27	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Front de mer ilot D	4970,93	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Front de mer ilot E	5939,70	Publique	0
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Front de mer ilot marche	4061,36	Privee	30
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Ilot Payet	2150,86	Publique	41
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Ilot SOCOM	7161,86	Privee	90
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU Pole entree de ville	18514,81	Publique	100
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU RHI Poule d'eau	4344,61	Publique	54
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	PRU RHI ti l'armoir	3277,36	Publique	17
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	Privee	11
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	1109,42	Publique	25
Saint-Paul	Saint Paul centre	Coeur d'agglomération	Terrains Aubry	25842,20	Publique	100
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	CP 22-23-24	15522,45	Publique	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Jardins d'Heva	4099,22	Privee	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Le Centhor	47029,84	Publique	89
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Les Rameaux	15334,39	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	Magellan	4834,38	Privee	31
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Mont Fleuri	61902,63	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	OST 2 Villele	14062,28	Publique	28
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Pole d'echanges + delaissees centre ville SGH	11734,71	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	Portage Lauret	23428,58	Publique	0
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	RHI ruelle des Fleurs III	3866,33	Publique	40
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	ZAC Eperon les portes du Golf	53592,41	Publique	22
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins - Zones 1-2-3	662788,10	Publique	115
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	EL 183	2985,09	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ER 130 - Realisation d'une operation de logements aides	6045,60	Privee	0
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	Metanire	1731,40	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	hors espace urbain de référence	Portage Lauret	1790,97	Publique	10
Saint-Paul	La Saline	TRH - Villentroy	Portage Mesnard - EH 409	10708,55	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	RPA Centre Bourg	1435,86	Privee	30
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	Terrain Prive La Saline les Hauts	43461,34	Privee	40
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ZAC la Saline - Secteur Ermitage	281858,95	Publique	0
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ZAC Saline - Tournan Karly	73582,05	Publique	200
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	AT 59	9579,27	Publique	30
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	AV 70	4559,52	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	AW 742	3577,14	Privee	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	AW 874-875	5556,17	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	AX 67 Law King	1398,36	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	Legarnisson	4149,15	Publique	40
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	RHI Sans Souci les Hauts	208129,07	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	ZAC Marie Caze	131009,48	Privee	250
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	ZAC Sans Souci Centre	387577,94	Publique	0
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nefles	VR - La Plaine Bois de Nefles	ZAC Sans Souci	240190,47	Publique	129
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Bellemene Canot	7635,41	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Bellemene Macabit	40057,67	Publique	28
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 1913	4854,12	Publique	40
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 730	4995,00	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 988, 1419, 989, 1555	1406,94	Publique	20
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Dent creuse - CAPRON LUCAT	7693,32	Publique	70
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Dolphins	4254,06	Publique	30
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Hortensias	3732,96	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Le guillaume	5679,63	Publique	40
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Mouny	2396,43	Publique	10
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Parietti	4359,94	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	hors espace urbain de référence	Pave Morel	17687,24	Publique	10
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	pole College	38768,40	Publique	10
Saint-Paul	Guillaume	hors espace urbain de référence	Pole Lacroix partie basse	61720,22	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	hors espace urbain de référence	Pole Lacroix partie haute	55222,11	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	portage Verbard	1043,47	Publique	0
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Residence Bois Joli	8847,09	Publique	45
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Le Guillaume	Villa Adamantine	42241,60	Publique	0

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)

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

Commune	Quartier PLH	Localisation / armature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m ²)	Initiative	Logements PLH3
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (AI/697)	658,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/1209)	899,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/824)	997,49	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Entree de ville	3910,86	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	hors espace urbain de référence	Montvert - extension Ferrand	27398,23	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	RHI Bois de Nefles tranche 2 - Trois Bassins	6976,06	Publique	20
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	RHI Montvert tranche 3	34298,25	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	SHLMR chemin Amanet	2187,37	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	hors espace urbain de référence	Touring Hotel	15998,24	Publique	40
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	hors espace urbain de référence	Touring Hotel (AH/1329)	1353,71	Publique	0
Trois Bassins	Grande Ravine	TRH - Trois Bassins	Alambic (AK/437)	1530,81	Publique	4
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	AP centralite Souris Blanche	20537,21	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Appel a projet - Extension Littoral Sud	47915,47	Publique	147
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Constellation	9625,40	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord	29959,90	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord prive	7552,89	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	TCO Littoral Nord	6139,44	Publique	0

Ces fonciers identifiés devront être mobilisés dans le cadre du PLH3 compte tenu de l'engagement financier déjà réalisé (maitrise foncière, aménagement primaire), ou encore de leur rôle dans la structuration de l'aménagement des quartiers PLH concernés, sous réserve de leur compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT.

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

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

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

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

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

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

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

d. Mettre en place un PAFI avec l'EPFR

→ Pour gérer le stock de foncier sans sortie opérationnelle

L'absence d'une véritable stratégie foncière à l'échelle communale et intercommunale n'a pas facilité la maitrise de l'aménagement de l'espace en lien avec les objectifs des documents de planification. L'EPFR porte un volume de foncier important, même si son activité sur le TCO diminue fortement d'entre 2014 et 2018, la tendance s'est essentiellement inversée par la maitrise du foncier sur la plaine de Cambaie (Ecocité). Par ailleurs, en dehors de Cambaie, la majorité du foncier porté actuellement par l'EPFR se trouve sans repreneur.

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

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

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

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

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

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

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

Les actions à mener sont les suivantes :

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

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

→ Pour faciliter l'identification des fonciers stratégiques

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

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

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

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

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

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

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

Orientation n°5 - Renforcer la gouvernance du PLH

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

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

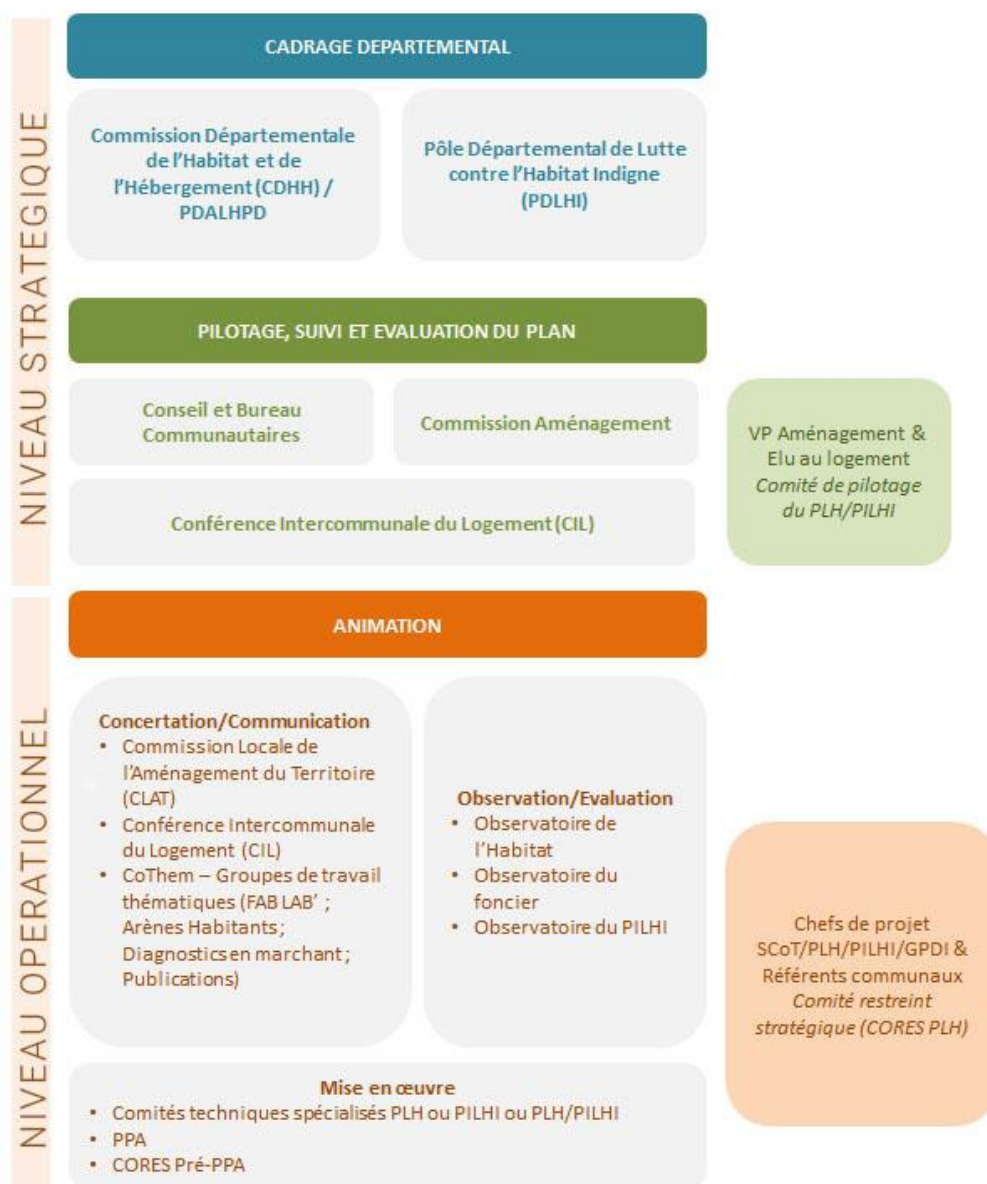
Objectif n°15 : conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Observatoire doit notamment permettre de suivre :

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

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

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

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

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

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

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

Orientation n°6 - Anticiper le PLH4

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

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

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

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

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

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

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

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

L'anticipation foncière a deux objectifs principaux :

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

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

a. Gérer durablement le stock foncier

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

- L'Ecocité : Plaine de Cambaie à Saint Paul
- Mascareignes sur la commune du Port

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

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

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

b. Structurer l'action foncière de long terme

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

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

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

Les modalités de l'action foncière

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

- ▶ **Méthode** : les fonciers à acquérir doivent faire l'objet au préalable d'une validation au regard d'une étude d'opportunité d'acquérir. Compte tenu du contexte foncier tendu et des difficultés d'évaluation, une veille foncière sera réalisée au travers de la mise en place d'un observatoire.
- ▶ **Gouvernance** : une commission regroupant le TCO, les communes et l'EPFR constitueront l'organe d'encadrement des acquisitions
- ▶ **Financements** : l'ensemble des acquisitions foncières seront portées par l'EPFR. Afin de répondre à l'objectif de diversification des produits logements par secteurs PLH, des bonifications seront mises en place par le TCO en fonction des objectifs poursuivis sur le foncier à acquérir.

Encadrement de l'action foncière

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

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

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

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

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

►► **Conventions d'accord entre les collectivités et l'EPFR**

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

►► **Instance de gouvernance entre collectivités et 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 concernant la validation et 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.

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

Conclusion générale de mise en œuvre des Orientations Stratégiques

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

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

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

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

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

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

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

.....



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

Programme d'Actions

Adopté en Conseil Communautaire du 16/12/19



Sommaire

Préambule	4
1. Méthode et enjeux	4
2. Les actions du PLH 2019-2025	5
3. La mise en œuvre du Programme d'Actions	5
Programme des actions	6
1. Les 13 principales actions du PLH3	6
2. Détail des fiches actions et des leviers de mise en œuvre	6
Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet.....	7
Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO.....	7
Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé...	13
Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social.....	18
Orientation n°2 : Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT	22
Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle	22
Action 5 : Développer l'offre privée au Port	27
Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers	29
Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre	29
d'une politique d'attribution adaptée	29
Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée	34
Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"	39
Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest.....	50
Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal	50
Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques	55
Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH.....	61
Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH.....	61
Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier....	66
Orientation n°6 : Anticiper le PLH4	69
Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme en anticipant les développements de demain	69
3. Tableau de synthèse des fiches actions et des leviers de mise en œuvre.....	70
Estimation de l'impact financier du PLH 3 (2019-2025).....	71

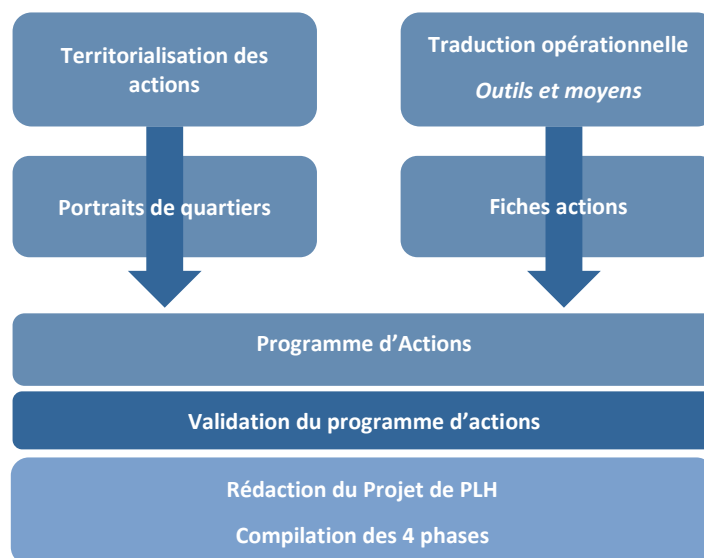
Préambule

1. Méthode et enjeux

Le programme d'actions décline les grandes orientations et les objectifs de la politique locale de l'Habitat définis pour le Territoire de la côte Ouest sur la base du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

Il doit :

- Indiquer et localiser par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maitrises d'ouvrage
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.



Tout comme pour les phases précédentes, les communes du TCO ainsi que l'ensemble des acteurs concernés ont été associés à la démarche, à travers des ateliers thématiques réalisés au mois de juin 2018 et des « arènes » spécifiques réalisées en octobre 2018 associant notamment des habitants.

2. Les actions du PLH 2019-2025

Les treize grandes actions proposées ici ont pour objectif de décliner de manière transversale l'orientation n°1 (Placer l'humain au cœur du projet) et par conséquent de mettre l'accent sur l'humain, la qualité des espaces, le développement durable, et de prendre en compte l'objectif de structuration du développement territorial (différentes polarités territoriales).

Le PLH 3 a pour ambition de replacer l'humain au cœur de la politique de l'Habitat en favorisant l'accès au logement à tous, la mixité au sein des communes et de leurs quartiers, et l'inclusion de tous les publics dans la politique d'habitat menée sur le TCO. Le but est de façonner une offre de logements qui s'aligne avec la demande actuelle et ses tendances. Les actions mettent aussi l'accent sur la qualité des espaces (mixité fonctionnelle, intégration sociale, résorption de l'habitat insalubre...) et le développement durable du territoire, que l'on retrouve de manière transversale dans les actions.

La préoccupation de l'humain et de la qualité des espaces produits, la maîtrise foncière et la réhabilitation des logements sont un bon exemple de l'intégration de la problématique de durabilité. Dans cette optique, les actions servent ici un développement raisonné du parc locatif, en accord avec la trame urbaine présente, et ayant pour but de réduire la consommation d'espace, tout en répondant aux impératifs liés à la pression foncière forte sur le territoire.

Enfin, l'objectif 13 du SCoT 2016-2026 est de nouveau présent en filigrane dans les actions à mener, qui ont pour objectif d'accentuer les polarités territoriales (cœur d'agglomération, pôles secondaires, villes-relais...), afin de renforcer la lisibilité et le dynamisme du territoire, pour renforcer la cohérence territoriale à l'échelle du TCO.

3. La mise en œuvre du Programme d'Actions

Les actions identifiées dans ce programme, correspondent aux besoins exprimés par le territoire.

L'atteinte des objectifs collectifs déterminés par le PLH 3, repose nécessairement sur l'adhésion de tous les partenaires à ce programme d'actions et à sa mise en œuvre financière.

Ainsi, il conviendrait que chaque acteur/partenaire (Etat, Région, Département, communes, EPFR, etc.) se mobilise autour d'un partenariat financier global et au service de cette nouvelle politique publique de l'Habitat définie pour le TCO.

Aussi, après l'adoption du PLH3, une convention partenariale de financement sera établie sur la base de ce programme d'actions.

Programme des actions

1. Les 13 principales actions du PLH3

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif synthétique des 13 principales actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH3. Certaines actions sont transversales, et répondent à plusieurs objectifs du PLH : chaque fiche-action renverra donc aux autres actions complémentaires.

Placer l'humain au cœur du projet (ORIENTATION 1)	ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social
Rendre possible l'équilibre territorial prescrit par le SCoT (ORIENTATION 2)	ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle ACTION 5 : Développer l'offre privée au port
Rechercher un meilleur équilibre sociale et renforcer la mixité au sein des quartiers (ORIENTATION 3)	ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ACTION 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins aux publics prioritaires
Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest (ORIENTATION 4)	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques
Renforcer la gouvernance du PLH (ORIENTATION 5)	ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)
Anticiper le PLH4 (ORIENTATION 6)	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

2. Détail des fiches actions et des leviers de mise en œuvre

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

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.1	VEILLER A LA BONNE INTEGRATION DES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT
Objectifs généraux	Dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie, l'intégration des opérations nouvelles dans leur environnement est primordiale. Le PLH3 traduit les grands principes ayant guidé la construction du SCoT dans ses composantes environnementales, économiques et sociales. L'action d'intégration des opérations à leur environnement se fait donc en écho avec l'objectif 1 du document d'orientations stratégiques (DOS) du PLH3, afin de respecter les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité attendues. En effet, l'attractivité d'un territoire est impactée par la qualité de vie fournie aux habitants. La mise en place d'opérations bien intégrées dans leur environnement (vis-à-vis des réseaux de transport, des réseaux d'eau potable et d'assainissement), et à proximité des commerces et services va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie, et dans le sens d'un développement durable et raisonné du territoire. L'intégration des opérations dans le paysage est également importante, pour des raisons de cohérence paysagère, de protection du patrimoine environnemental riche du TCO et d'appropriation par les habitants.
Mise en œuvre opérationnelle	■ Coordonner les politiques publiques en matière d'habitat, de réseaux de transport, de gestion de l'eau potable et assainissement, de commerce, d'environnement (lien Plan paysage, DAAC, PDU, PCEAT, etc.) ou Rendre le TCO compétent en matière de PLUi-HD ■ Créer un guide d'intégration des opérations de logements dans le tissu et le projet urbain (respect des conditions d'accessibilité aux transports, enlèvement des ordures ménagères (cf. Charte intercommunale de collecte), commerces et services de proximité etc...) ■ Produire des opérations de petite taille afin de favoriser leur intégration dans le paysage et le tissu urbain, et leur acceptabilité pour les habitants ■ Favoriser la co-conception des espaces publics liés à l'opération avec les habitants du quartier. ■ S'appuyer sur les Conseils Locaux de Développement (CLD) et les conseils citoyens ■ Par exemple : privilégier le développement d'espaces publics favorisant la rencontre et l'implication des habitants (comme un jardin collectif porté par les habitants et soutenu par le TCO) ■ Intégrer, en amont des projets, des exigences environnementales ambitieuses de manière à produire des logements performants, dans le cadre d'appels à projets
Partenaires à associer	■ Le TCO : coordination des politiques menées ■ Les communes : Coordination des politiques communales ■ Conseils locaux de développement et conseils citoyens : mobilisation des habitants ■ Les opérateurs : intégration des opérations dans l'environnement, avis technique de faisabilité ou non
Secteur prioritaire	■ TCO
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori</u> : 30 000 à 50 000€ pour l'appel à projet d'intégration des exigences environnementales

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 2.1 - Poursuivre la coordination et la mise en œuvre du PILHI 3 à l'échelle de l'Ouest ■ 4.2 - Travailler sur la reconquête des espaces urbanisés et accompagner la production dans les secteurs-cibles ■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 11.1 - Maintenir le pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application							
Indicateurs d'évaluation	■ Distribution spatiale des opérations nouvelles sur le PLH3 par rapport aux : ■ Commerces et services (infrastructures) ■ Transports en commun, accessibilité par la route ■ Réseaux d'assainissement, réseau de desserte en eau ■ Intégration paysagère des opérations (à juger éventuellement par un bureau d'étude prestataire spécialisé, ou bien en recueillant l'avis des habitants) ■ Nombre d'appels à projets intégrant ces éléments							

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

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.2	PRODUIRE ET REHABILITER DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET SAINS																								
Objectifs généraux	La production de logements performants d'un point de vue énergétique permet de réduire le niveau des charges, ce qui participe également à rendre les logements plus accessibles pour tous les ménages. D'un point de vue environnemental, l'économie d'énergie induite permet de participer, à l'échelle de l'habitat, à l'adaptation au changement climatique, en réduisant l'utilisation et le gaspillage des ressources. Cette action s'inscrit donc en continuité logique avec l'objectif 1 des orientations stratégiques du PLH, en améliorant la qualité de vie des habitants du TCO au sein de leur logement, en améliorant la qualité du logement lui-même, comme cela a été suggéré lors des concertations avec les habitants menées par l'Agorah. La notion de logement sain renvoie à la réduction, lors de la construction ou de la réhabilitation du logement, de la pollution de l'air intérieur, causée par les matériaux utilisés, la peinture et les colles, etc. En utilisant des matériaux respectueux de la qualité de l'air, le risque de maladies respiratoires et de maladies chroniques est réduit, ce qui participe à la qualité de vie des habitants.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Travailler sur un référentiel partagé ou s'appuyer sur un référentiel existant (ex : Qualitel) ■ Conditionner les garanties d'emprunts à une garantie de Performance Inscrire au prochain protocole de garantie d'emprunts un critère de qualité/de performance (ex : certification NF Habitat HQE de niveau 2)																								
Partenaires à associer	■ TCO : Garantit les emprunts des LLTS et des logements sociaux réhabilités engagés dans une démarche de qualité ■ Communes ■ Département ■ ETAT ■ ADEME ■ opérateurs : s'engager pour la production de logements sains et performants																								
Secteur prioritaire	■ TCO																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 11.1 - S'assurer que les projets répondent aux objectifs du PLH3																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de projets engagés dans une démarche de qualité																								

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

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.3	EXPERIMENTER EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE
Objectifs généraux	Pour pouvoir répondre aux besoins des habitants, le territoire doit se montrer inventif quant aux outils et dispositifs mobilisés, dans l'optique de s'adapter au contexte en évolution permanente du territoire. Ces expérimentations visent à mettre en place de nouveaux outils pour réaliser les objectifs du PLH3, notamment en termes de volume de logements locatifs sociaux, d'accession à la propriété, ou encore de maîtrise du foncier. Les arènes (concertations avec les habitants et techniciens) ont mis avant la volonté, de la part des habitants, de se voir proposer des logements plus adaptés à leurs modes de vie, tout en reprenant les formes traditionnelles d'habitat auxquelles les habitants sont attachés. Pour ce faire, dans le cadre de la production de logements plus adaptés aux parcours résidentiels et aux aspirations des habitants, il est nécessaire d'expérimenter des formes d'habiter nouvelles, modulables et adaptées aux besoins des habitants.
Mise en œuvre opérationnelle	■ Lancer des appels à projets pour : ■ L'habitat participatif (cf. action 7.4) • Dans l'optique de favoriser les formes innovantes d'habiter (création d'un habitat personnalisé aux besoins des habitants, créé par et pour les habitants, et intégrant des considérations écologiques) • Mobiliser les associations, CLD/Conseils de quartiers et conseils citoyens pour trouver des habitants motivés par le projet • Assister le groupe-projet dans sa réalisation (accompagnement) ■ Logement rural adapté en TRH (accession ou locatif) • Logements accessibles pour les décohabitants (loyers maîtrisés) et ajustés à leurs besoins • Adaptés à la ruralité (culture, élevage etc...) • Lutte contre l'Habitat indigne ■ La mixité au palier (CIA) (cf. action 6.5) ■ Logement évolutif/modulable pouvant s'adapter au parcours résidentiel (cloisons modulables, etc.) ■ Mettre en œuvre des techniques innovantes visant à "maîtriser" les loyers dans le neuf et la réhabilitation à travailler et adapter en fonction des publics cibles : ■ Favoriser la production de LLTS à loyer minoré en priorité sur les petites typologies • Leviers (financiers, techniques) pour réduire le montant du loyer • Réduction du nombre de places de parking par logement, • Optimisation des surfaces pour les petits logements, en lien éventuellement avec l'appel à projet pour le logement évolutif/modulable ■ Faire le lien entre ces expérimentations et les travaux du PDALHPD
Partenaires à associer	■ Le TCO (pilote) : lance les appels à projet ■ Opérateurs/bailleurs sociaux ■ Opérateurs privés ■ Communes ■ ADIL ■ Etat
Secteur prioritaire	■ TCO (TRH pour le logement rural adapté)
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori :</u> ■ Environ 200 000 € pour 4 appels à projets ■ Une minoration du loyer de 30% des LLTS à produire (soit 760 logements), soit environ 7,6M€ (10 000

	€/logement).							
Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	■ Potentiellement toutes (Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité pour atteindre chaque objectif avec des solutions innovantes peut être efficace)							
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre d'appels à projet lancés en faveur de l'expérimentation et de l'innovation							

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

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.4	ACCOMPAGNER L'ENTREE DANS LE NOUVEAU LOGEMENT ET DANS LE QUARTIER																								
Objectifs généraux	Dans un contexte où la gestion des attributions devient de plus en plus administrative et où l'installation n'est pas toujours accompagnée faute de moyens, les emménagés peuvent parfois manquer d'un suivi et d'une aide pour pouvoir s'approprier rapidement leur nouveau logement. Or, dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie, il est important que cette appropriation du logement et de son quartier ait lieu. Le but de cette action est de faciliter cette appropriation en donnant aux nouveaux arrivants les informations et l'accompagnement nécessaires à leur bon emménagement dans le logement et le quartier.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Mise en place d'une Charte sur la qualité de l'accompagnement (cf. Convention Intercommunale des Attributions) à l'entrée dans un nouveau logement (avec les bailleurs) ■ Charte à travailler en fonction des besoins des personnes (accompagnement social pour les situations les plus difficiles et les ménages les plus fragiles, avec la fixation, pour ces ménages d'un « minimum requis » d'accompagnement, à répartir entre les différents acteurs –bailleurs, communes, conseil départemental, associations...) ■ Travailler sur un accueil des arrivants dans le quartier fait par les habitants (en lien avec les CLD et les conseils citoyens) : interventions et animations avec les associations locales et les habitants																								
Partenaires à associer	■ Le TCO : mobilisation des acteurs concernés, co-construction de la Charte, coordination avec la politique de l'urbanisme et des transports ■ Bailleurs sociaux : co-construction de la Charte, accompagnement des emménagés, contribuent à l'évaluation de l'action ■ CLD et conseils citoyens : mobilisation des habitants ■ Associations ■ ADIL																								
Secteur prioritaire	■ TCO (notamment dans les Villes relais et les bourgs de proximité)																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de signataires de la charte ■ Nombre de projets qui s'inscrivent dans le respect de cette charte																								

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

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.1	POURSUIVRE LA COORDINATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PILHI3) A L'ECHELLE DE L'OUEST																														
Objectifs généraux	Cette action reconduit et renforce l'engagement du TCO dans la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec l'objectif 2 des orientations du PLH3, visant à intensifier la lutte contre l'habitat indigne. Elle envisage également la mise en place de dispositifs plus généraux visant à l'amélioration du parc privé, afin de réduire puis, à terme, supprimer les situations d'habitat indigne sur le TCO. Dans cet objectif, le TCO a développé plusieurs dispositifs, dont le PILHI (plan de lutte contre l'habitat indigne). Pour plus de cohérence et pour assurer une efficacité, il est important de coordonner ces deux approches (PLH et PILHI) afin de travailler de façon transversale sur la réduction de l'habitat indigne sur le TCO. L'inscription de l'objectif de requalification du parc privé dans le PLH répond également aux évolutions observées et anticipées sur le territoire (vieillesse de la population, augmentation de la vacance, parc de logements indignes diffus, etc.)																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Elaborer et mettre en œuvre un PILHI 3 ■ Renforcer son réseau d'échanges ■ Elargir son champ d'actions : • Porter toutes les réflexions en matière d'amélioration du parc privé concernant les situations de l'Ouest • Piloter les actions du PLH 3 liées à l'amélioration du parc privé ■ Communiquer sur les dispositifs de la lutte contre l'habitat indigne et de l'amélioration de l'habitat : ■ mise à jour du guide de l'Habitat indigne - ■ sensibilisation des habitants concernés avec visites ciblées - ■ accompagnement des habitants engagés dans une procédure de sortie d'insalubrité (en amont, en transit, accédant, après le relogement) ■ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (Observatoire/ Guichet/Ogral/RHS)																														
Partenaires à associer	■ Le TCO : Pilote, met en œuvre et évalue le PILHI ■ Les communes : Continuent de s'impliquer dans la démarche, participent au repérage du bâti indigne et à l'accompagnement de certaines situations. ■ Le Département : Apporte des aides à l'amélioration et contribue au suivi du PDALHPD ■ L'Etat : Contribue au financement du PILHI, apporte des aides à l'amélioration et aux opérations de RHI et pilote le PDLHI ■ ADIL ■ Les opérateurs : Apportent leurs savoirs faire sur les opérations																														
Secteur prioritaire	■ Secteurs définis par le PILHI																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la nouvelle convention de financement partenariale du PILHI ■ <u>Estimation à priori</u> : PILHI 2019-2025 8M€ dont 1,6M€ pour le TCO																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															

Liens avec les autres actions	■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant le développement de l'accession aidée ■ 8 - Apporter des réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires
Indicateurs d'évaluation	■ Evolution du nombre de HPI ■ Nombre de logements sortis de l'indignité : ■ Nombre de logements détruits ■ Nombre de logements rénovés ■ Nombre de relogements définitifs ■ Nombre de familles ayant fait l'objet d'une visite de sensibilisation

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

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.2	OPTIMISER LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT D'AMELIORATION DU PARC PRIVE																								
Objectifs généraux	Souvent remonté dans le cadre de la mise en œuvre du PILHI et par un grand nombre de partenaires impliqués, il existe une diversité de dispositifs visant l'amélioration des logements en fonction des situations des familles (lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie due au handicap ou à la vieillesse etc...). Ces dispositifs permettent aux ménages les plus fragiles de se maintenir dans leur logement. Cependant, il existe également un sérieux manque de connaissance et de lisibilité de ses dispositifs par les particuliers et parfois même par les partenaires. Par ailleurs, certains publics demeurent inéligibles à l'ensemble de ses dispositifs pourtant nombreux. L'optimisation des dispositifs de financement permettrait à la fois une simplification et une meilleure lisibilité des différents financements, et donc un gain d'efficacité. .																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Mutualiser/optimiser certains financements servant le même objectif (aides régionales et départementales pour l'amélioration de l'habitat, aides de l'ANAH, aide créée par le TCO...) ■ Travailler ensemble sur une instruction commune et/ou partagée et complémentaire ■ Inventer de nouveaux dispositifs pour proposer des solutions aux situations en dehors du droit commun ■ Réunir un groupe de travail sur la question avec les acteurs concernés ■ Créer une aide complémentaire à ces financements pour les publics exclus ■ Réflexion portée dans le cadre du PILHI 3 ■ Définition des secteurs et des publics prioritaires (Secteurs LHI) ■ Définition des différentes conditions d'éligibilité (localisation, revenu des ménages, état du logement etc....) ■ Définition du montant de l'aide ■ Communication sur le dispositif (via le site internet du TCO, et auprès des communes)																								
Partenaires à associer	■ Le TCO : Met en œuvre le PILHI, travaille sur la création et l'attribution d'une aide spécifique ■ Les communes : Contribuent à l'identification des besoins ■ Département : Apporte des aides à l'amélioration ■ L'Etat : Finance la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat et les opérations de RHI																								
Secteur prioritaire	■ Secteurs LHI à définir (PILHI notamment)																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre d'améliorations réalisées en faveur du public hors dispositifs de droit commun ■ Volume des aides dédiées à l'amélioration de l'Habitat																								

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

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.3	CREER DES DISPOSITIFS POUR ACCELERER ET SUIVRE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE
Objectifs généraux	Afin de faciliter l'amélioration du parc privé, la mise en place de dispositifs spécifiques peut être un atout. L'objectif étant de fluidifier la prise en charge et le traitement des dossiers, de favoriser l'aboutissement des dossiers, de solliciter des financeurs privés, et de trouver des solutions aux situations bloquées. Cette action s'inscrit dans l'objectif d'améliorer la connaissance du parc privé locatif de l'Ouest, qui échappe aujourd'hui à toute observation (orientation 1, objectif 2). Le but est également d'informer, d'entamer des actions de formation des familles relatives aux améliorations, voire d'actionner l'économie solidaire et sociale (en échangeant ou mutualisant des financements, par exemple).
Mise en œuvre opérationnelle	■ Créer une « maison de l'Amélioration de l'Habitat » chargée des améliorations ■ Dans l'optique de créer un centre de ressources unique sur la question de l'amélioration, avec des permanences délocalisées pour faciliter l'accessibilité des habitants à l'information et les accompagner ■ Désignation d'un responsable de cette maison de l'habitat (recrutement ou assignation à mission d'un technicien, selon la charge et les besoins) ■ Définition d'une vision globale des objectifs de cette Maison de l'Habitat (par exemple, discuter de la possibilité d'élargir les sujets de cette Maison de l'Habitat, dans l'esprit du Guichet Unique pour faciliter la lisibilité des sujets liés à l'habitat) ■ Définition de la fréquence des permanences et des lieux de permanence ■ Créer un comité de suivi des améliorations à l'échelle du TCO ■ S'appuyer et consolider l'Observatoire du PILHI (Observatoire de l'Habitat) (action 12) pour mesurer/évaluer l'avancée de l'amélioration par rapport au parc repéré ■ Désigner, lors d'une réunion, les membres du comité de suivi, et sa fréquence de réunion Etablir les indicateurs à utiliser pour mesurer les actions, l'activité et l'efficacité des mesures en matière d'amélioration de l'habitat sur le TCO ■ Améliorer la connaissance du parc privé ■ AMO en cours avec le concours de l'ANAH ■ En fonction des conclusions de l'AMO, préfiguration d'une ou plusieurs opérations programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) • Diagnostic préalable et étude pré-opérationnelle • Suivi et animation
Partenaires à associer	■ Le TCO : mise en place du comité de suivi et des OPAH ■ Communes, Département, Région, CAUE, ADIL : association au comité de suivi des améliorations ■ Etat / ANAH ■ Opérateurs
Secteur prioritaire	■ TCO ■ Centre-bourg et centre-ville pour l'OPAH éventuelle (RR et RU) ou autre ■ Vigilance sur le parc issu de la défiscalisation avant 2009
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale <u>Estimation a priori</u> : 200 000€ pour le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle pour l'ensemble des 5 communes du TCO

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier							
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de nouveaux dispositifs créés (maison de l'habitat, comité de suivi, projets d'OPAH définis. ■ Installation du comité de suivi, nombre de réunions ■ Nombre d'améliorations réalisées (par commune)							

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

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.1	RENFORCER LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL DE PLUS DE 20 ANS EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA CIA																								
Objectifs généraux	Même si son développement est relativement récent, le parc locatif social devra également faire l'objet d'une attention sur le plan de la réhabilitation. Une partie de ce parc, commence à « dater » et à se déprécier par rapport à l'offre nouvelle plutôt abondante sur la période récente. L'objectif de cette action est de pouvoir réaliser les objectifs de la CIA en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc social de plus de vingt ans, toujours dans une optique d'amélioration de la qualité du parc et de la qualité de vie de ses habitants. Les efforts concentrés du TCO à travers les différents PLH ayant avant tout porté sur la production d'une offre nouvelle pour répondre aux besoins et à la pression de la demande, il est important d'amener dans ce troisième PLH la question de l'évolution du parc social existant. Le suivi voire l'accélération de la rénovation de ce parc fait en sorte que celui-ci ne se dévalorise pas par rapport au parc neuf, et évite également la concentration des fragilités (logements à réhabiliter et revenus modestes). Il s'agira, conformément à l'objectif 3 du document d'orientation, de s'engager avec les bailleurs sur une stratégie de réhabilitation de 1 200 logements, en cohérence avec les orientations de la CIA, tout en restant vigilant sur la qualité du parc social existant, notamment sur les QPV, souvent plus fragiles.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole ■ Nécessité de connaître le parc locatif social de plus de 20 ans : sollicitation de l'Observatoire ■ Avoir une vision plus précise des projets de réhabilitation financés et garantis ■ TCO signataire des CUS, lien avec les objectifs du PLH et de la CIA ■ Définir les éléments constitutifs d'un programme de réhabilitation (à dissocier de l'entretien courant et du gros entretien de patrimoine) ■ Présentation des projets en amont ■ Intégrer un suivi des réhabilitations à l'observatoire de l'Habitat ■ Conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme : ■ la Certification NF Habitat Rénovation (à compter de 2022) ■ au respect des objectifs du PLH et de la CIA (Loyers, Typologies, Localisation) ■ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) ■ Viser un objectif de maintien des niveaux de loyers après réhabilitation pour les publics du 1^{er} décile																								
Partenaires à associer	■ Le TCO : maintient la garantie d'emprunt sur les réhabilitations dans le prochain protocole, s'assure que les projets contribuent bien aux objectifs du PLH3 (qualité/mixité) ■ L'ANAH : assurer l'information et la formation des professionnels ■ Bailleurs/Opérateurs : PSP, Montage et présentation des projets																								
Secteur prioritaire	■ TCO et particulièrement en QPV																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de réhabilitation engagées sur le parc de + de 15 ans, de +de 20 ans

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

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.2	SOUTENIR LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL PRIORITAIRES : LE NPNRU, LES QPV																															
Objectifs généraux	Comme énoncé dans l'action 3.1. « Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de vingt ans en cohérence avec les objectifs de la CIA », la vigilance sur la qualité du parc social, en partenariat avec les bailleurs existants, concerne plus particulièrement les QPV, souvent plus fragiles, ou accumulant les fragilités. Sur Ariste Bolon (projet NPNRU du Port), 480 logements sont concernés par la démolition, et l'action NPNRU, soutenue par le TCO devra continuer à l'être pour favoriser son bon déroulement. Ce soutien à la fois financier et technique permet d'encourager le renouvellement urbain sur ces zones plus fragiles, afin qu'elles ne perdent pas en qualité par rapport au reste du parc, et qu'elles puissent, à terme, gagner en attractivité.																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Poursuivre la contribution du TCO au projet NPNRU du Port (volet habitat et aménagement) ■ Contribution financière ■ Ingénierie ■ Rester attentif pour agir particulièrement sur les QPV cumulant les fragilités ■ Proposer un financement (à définir en réunion de concertation) des opérations de rénovation dans les QPV les plus fragiles présentant des problématiques techniques spécifiques (ex : amiante) ■ Fournir l'aide technique (ingénierie) si besoin pour accompagner la rénovation ■ Utiliser l'observatoire de l'habitat pour évaluer les éventuels besoins d'intervention sur les résidences en difficulté hors QPV																															
Partenaires à associer	■ Le TCO : contribution financière et technique aux actions de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social ■ Communes ■ Bailleurs ■ Etat ■ ANRU																															
Secteur prioritaire	■ Le Port (NPNRU Ariste Bolon) ■ Les QPV																															
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori</u> : NPNRU Ariste Bolon : coût estimé à 250 M€ (Ville, TCO, Etat, ANRU etc.)																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 4.2 - Travailler sur la reconquête des espaces urbanisés et accompagner la production dans les secteurs cibles ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																															
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre d'actions de renouvellement réalisées sur ces quartiers avec le soutien du TCO																															

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

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.3	ANTICIPER D'AVANTAGE LES DEGRADATIONS DU PARC LOCATIF SOCIAL																														
Objectifs généraux	Anticiper les dégradations du parc locatif social en partenariat avec les bailleurs sociaux (objectif 3 du document d'orientation du PLH) permet de garantir une meilleure qualité de vie aux résidents, ainsi que des économies d'un point de vue énergétique, ce qui est avantageux pour l'environnement comme pour le budget des ménages. Cette anticipation passe par un partenariat avec les bailleurs et une sensibilisation des locataires.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Identifier les ensembles les plus fragiles <i>via</i> la CIA ■ Inciter les bailleurs à réhabiliter ■ Conditionner les financements pour offre nouvelle lorsqu'une part importante du parc est dégradé ■ Fixer un objectif, a priori, de 200 réhabilitations par an (volume à conforter avec les services de l'Etat et les bailleurs, dans le cadre de l'élaboration des CUS). Cet objectif pourra être ajusté dans le cadre du bilan annuel du PLH. ■ Plus de transparence sur les PSP : améliorer la coordination entre bailleurs et collectivités ■ Animer un atelier d'accompagnement trimestriel, en partenariat avec les bailleurs ■ Impliquer les locataires : • Ateliers d'apprentissage d'entretien dans les logements locatifs et les parties communes • Sensibilisation aux bons gestes (et à leurs avantages) ■ Mise en place du carnet numérique (Loi Elan)																														
Partenaires à associer	■ Le TCO : Financement conditionné, sensibilisation des locataires, organisation des ateliers ■ Les bailleurs sociaux : Co-animation de des ateliers, communication avec les collectivités, sensibilisation des locataires, réhabilitation ■ Les associations locales : implication des habitants du parc locatif social																														
Secteur prioritaire	■ TCO																														
Estimation financière	■ <i>Estimation à priori</i> : LBU 18 M€ (15 000 €/logts) pour 1 200 réhabilitations lourdes																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre d'ateliers réalisés et effets sur les pratiques des locataires																														

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.1	RENDRE LES PLU COMPATIBLES AVEC LE SCOT ET LES OBJECTIFS FIXES PAR LE PLH
Objectifs généraux	L'orientation 2 rappelle que le PLH3 comme les PLU doivent être compatibles avec le SCoT dit « Grenelle », adopté le 21 décembre 2016 pour la période 2017-2027. Plus spécifiquement, le PLH3 doit être compatible avec le SCoT, et les PLU doivent être mis en compatibilité avec le PLH, sous trois ans. Lors de la phase de diagnostic, plusieurs opérateurs ont relevé des éléments ponctuels de non-compatibilité entre ces documents règlementaires (notamment au niveau des PLU). Pour un respect de la réglementation comme pour l'obtention d'une opérationnalité plus forte, ces compatibilités doivent être respectées. L'objectif est de coordonner les stratégies règlementaires sur ces différents documents. De plus, au-delà de l'obligation de compatibilité (du PLU au PLH et du PLH au SCoT), le processus partenarial de l'élaboration du projet de PLH doit permettre de tendre vers les prescriptions du SCoT, en affirmant le rééquilibrage entre les quartiers, ce que les documents d'urbanisme (PLU) ne permettent actuellement pas toujours. L'objectif de cette action est donc de travailler en coordination (avec les communes, l'Etat, le SCoT et le TCO) pour ajuster et adapter ces documents, afin qu'ils deviennent véritablement compatibles, et que les outils à mobiliser pour l'atteinte des objectifs y soient inscrits, et puissent être mis en œuvre.
Mise en œuvre opérationnelle	■ Accompagner les communes pour la mise en compatibilité des PLU par rapport au SCoT/PLH sur la base de ces objectifs territorialisés ou rendre le TCO compétent en matière de PLUi (voir action 1.1) ■ Mise en compatibilité des PLU dans un délai de 3 ans ■ Au niveau du PADD : ■ Définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes et actualiser les PADD ■ Tenir compte des objectifs et priorités opérationnelles définies par les communes ■ Développer les OAP : ■ Privilégier la mise en place d'OAP définissant les exigences minimum/maximum en termes de capacité, typologie de fonctions urbaines et d'intention d'aménagement paysager et urbain dans les secteurs : • Prioritaires • De diversification • D'assiette foncière AU structurante (> 5 000m²) • De structuration des développements dans un délai post-PLH3 ■ Mobiliser tous les outils règlementaires du PLU: ■ Inscrire dans les PLU des servitudes de réserves en faveur de la diversité de l'habitat pour les produits prioritaires du PLH (en fonction des objectifs de chaque commune, et pour l'intégration des secteurs de mixité sociale dans le règlement du PLU) ■ Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à inscrire pour favoriser le rééquilibrage social sur le territoire, à l'échelle communale et intercommunale ■ Inscrire dans les PLU les secteurs de préemption renforcée (DPU) ■ Travailler avec les communes en atelier pour établir comment utiliser ces outils de façon efficiente sur les différentes communes, en fonction du type d'opérations développées
Partenaires à associer	■ Etat : suivi et contrôle de légalité ■ Communes : rendent leurs PLU compatibles avec le PLH et s'assurent que les programmes de logement suivent les objectifs ■ TCO
Secteur prioritaire	■ TCO - En priorité les PLU non mis en compatibilité avec le SCoT
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 250 K€ (communes) + Dotation Globale de Décentralisation, DGD (Etat)

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	■ 9 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain							
Indicateurs d'évaluation	■ Mise en compatibilité ou non des PLU ■ OAP mises en compatibilité							

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.2		TRAVAILLER SUR LA RECONQUETE DES ESPACES URBANISES ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DANS LES SECTEURS CIBLES						
Objectifs généraux	L'objectif 5 du DOS du PLH étant de tendre vers l'équilibre de l'armature urbaine en renforçant fortement les cœurs d'agglomération (> ou = 45% de l'offre nouvelle), il peut être intéressant de retravailler sur la reconquête des espaces urbanisés, pour que la production se fasse à l'intérieur du tissu urbain. La reconquête des espaces urbanisés permet à la fois de réduire l'étalement urbain et d'économiser le foncier, ce qui s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire, et participe à la densification du tissu urbain du TCO et à la dynamisation des cœurs d'agglomération, ce qui les rend plus attractifs. L'accompagnement de la production dans les secteurs cibles s'inscrit dans l'objectif d'une production s'implantant selon des logiques de proximité, d'opportunité et d'accessibilité. Ainsi, la cohérence de la trame urbaine du TCO est renforcée, le territoire rééquilibré autour des polarités existantes, et les habitants plus proches des équipements et services, ce qui favorise leur qualité de vie tout comme le dynamisme local.							
	Mise en œuvre opérationnelle	■ Prioriser les secteurs bien desservis par les transports en communs et/ou à proximité des pôles d'échanges (ZATT) pour l'implantation de l'offre nouvelle ■ S'appuyer sur les travaux de définition des ZATT du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et d'évaluation des potentiels de densification et d'intensification des secteurs cibles (étude urbaine à venir) ■ Soumission des projets à la Commission technique territorialisée du PLH (cf. action 11.3) ■ Privilégier l'aboutissement des opérations structurantes pour une bonne maîtrise du développement (ZAC, RHI, appel à projet...) notamment : ■ <i>Littoral (Trois Bassins)</i> ■ <i>Mascareignes (le Port)</i> ■ <i>ZAC Saline (Saint-Paul)</i> ■ <i>Saint-Leu Océan (Saint-Leu)</i> ■ <i>ZAC Cœur de ville (La Possession)</i> ■ Mobiliser les différents outils : ■ Réglementaires : à travers le règlement d'urbanisme des PLU ■ Fiscaux : Taxe d'aménagement, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe sur les logements vacants depuis plus de 5 ans, etc. ■ D'aménagement, tels que les ZAC, les lotissements ou les permis groupés ■ Appel à projet et dispositifs de montage d'opération ■ Dispositifs innovants (comme l'Habitat participatif, par exemple) pour le renouvellement urbain (urbanisation en dents creuse par exemple, ou changement d'usage...)						
Partenaires à associer	■ TCO : accompagne les communes ■ Communes : rendent leurs PLU compatibles avec le PLH et s'assurent que les programmes de logement suivent les objectifs							
Secteur prioritaire	■ TCO – en priorité les PLU non mis en compatibilité avec le PDU							
Estimation financière	■ cf. action 4.1							
Calendrier								
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions	■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO ■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH 3 par l'élaboration d'un Plan d'action foncière intercommunal ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain
Indicateurs d'évaluation	■ Localisation des opérations ■ Outils mobilisés (notamment ZAC) pour les opérations en cœur de ville, pôle secondaire et à proximité des ZATT ■ Outils fiscaux mobilisés et leur efficacité (réduction de la vacance/an, par exemple)

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.3.	LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE POUR REMETTRE DES LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ																								
Objectifs généraux	En accord avec l'objectif d'équilibrage de l'armature urbaine par une répartition cohérente de l'offre, la reconquête de l'armature existante est importante. Dans ce cadre, il est intéressant de remobiliser le parc existant, notamment en réduisant les logements vacants inoccupés sur le long terme. Le territoire du TCO étant un territoire plutôt tendu, la vacance est peu présente. Cependant, dans une logique de reconquête du parc existant, travailler sur la résorption de la vacance structurelle permet un développement sans consommation foncière supplémentaire, et la remise sur le marché de biens existants, ce qui réduit l'effort de production et l'étalement urbain tout en dynamisant le tissu existant. Repérer cette vacance pourrait permettre de réinjecter des logements sur le marché, réduisant ainsi la consommation de foncier supplémentaire. De plus, la libération de cette vacance structurelle bénéficie au renouvellement urbain et au dynamisme territorial, et donc à la qualité de vie sur le territoire.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Appliquer la taxe sur les logements vacants (inoccupés durant 5 années consécutives) ■ Améliorer la connaissance du parc de logements vacants potentiellement mobilisables dans l'Ouest : ■ étude sur le potentiel de 500 logements recensés (visuellement) par le PILHI ■ étude sur la connaissance du parc locatif privé (cf. action 12.2) ■ identifier le parc vacant potentiellement stratégique ■ identifier les moyens de remise sur le marché																								
Partenaires à associer	■ TCO, AGORAH, ANAH, Communes																								
Secteur prioritaire	■ TCO																								
Estimation financière	■ Recettes attendues pour les communes (déjà appliquée à la Possession)																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de logements sortis de la vacance ■ Mise à jour de l'observatoire de la vacance (fréquence, qualité des données, exploitation)																								

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 5 : Développer l'offre privée au Port**

ACTION 5.1	ACCELERER LES CONDITIONS DE FAISABILITE DES PROGRAMMES																														
Objectifs généraux	En écho avec l'objectif 6 du PLH, le développement de l'offre privée doit être accéléré au Port. En effet, le renforcement du Cœur d'Agglomération préconisé par le SCoT et par les objectifs du PLH (45% minimum de la production nouvelle) passe par une augmentation importante de la production sur les quartiers qui le composent. Pour cela, la production doit être fortement relancée sur le Port, qui ne contribue aujourd'hui que faiblement au développement du Cœur d'agglomération. Pour rappel, l'indice de construction de la commune est le plus faible du territoire, avec 3,5 logements pour 1 000 habitants. De plus, compte tenu de l'importance du parc social sur le Port et des objectifs de mixité sociale portés par les orientations du PLH3, l'augmentation de la production devra se concentrer sur le logement libre et intermédiaire. Ce territoire était peu attractif pour les opérateurs, il peut être intéressant d'accélérer les conditions de faisabilité des programmes d'offre privée, afin de pouvoir atteindre l'objectif cité dans le document d'orientation (objectif 6), à savoir ramener la part de logements sociaux à 50% à horizon 2027, notamment en favorisant la promotion libre au Port, que peut aider l'accélération des conditions de faisabilité. Cette accélération permettra en effet aux projets relevant de l'offre privée au Port de se réaliser plus rapidement. L'objectif principal est, à terme, d'assurer la diversité du parc, afin de favoriser la mixité sociale sur la commune du Port, que son image « sociale » dessert parfois en termes d'attractivité.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Constitution d'un groupe de travail avec la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et les différents acteurs de l'habitat pour travailler à l'identification de leviers pour développer l'offre privée au Port ■ Améliorer l'instruction, l'analyse et la validation des dossiers pour réduire les délais ■ Mise en place de secteurs prioritaires quant à l'instruction des dossiers pour la programmation ■ Accélérer la viabilisation/l'aménagement des fonciers maitrisés, contribuant à la réalisation des objectifs du PLH ■ Création ou adaptation des dispositifs pour permettre le financement de l'aménagement des secteurs permettant de rééquilibrage de peuplement																														
Partenaires à associer	■ Le Port : Pilote le groupe de travail ■ Bailleurs : Propositions pour accélérer les conditions de faisabilité ■ Opérateurs : Propositions pour accélérer, retour opérationnel sur l'opportunité et la faisabilité des leviers évoqués ■ FPI : Propositions pour accélérer les conditions de faisabilité des programmes ■ TCO : Rôle d'arbitrage et de co-pilotage dans le groupe de travail ■ Etat : Financement des projets permettant le rééquilibrage social des quartiers ■ GIP EcoCité																														
Secteur prioritaire	■ Le Port																														
Estimation financière	■ Animation TCO / COMMUNE ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de projets d'offre privée engagés sur la commune du Port/ Volume d'offre privée dégagée																														

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 5 : Développer l'offre privée au Port**

ACTION 5.2	PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION ET DU LOCATIF INTERMEDIAIRE AU PORT																								
Objectifs généraux	Toujours dans l'optique de rééquilibrer le parc social sur l'ensemble du territoire, la programmation en logements locatif social devra être limitée (cf. objectif 6 du DOS). Malgré tout, une programmation dépourvue d'offre sociale étant peu envisageable, l'offre sociale produite devra avant tout se faire en locatif social intermédiaire (PLS) (100% de l'offre locative sociale produite, selon les objectifs du PLH), et en accession aidée (PSLA notamment). Le principal objectif de cette action est donc de poursuivre la dynamique partenariale pour favoriser le développement de l'accession et du logement intermédiaire au Port. Cela passe par l'aide aux ménages concernés, le développement d'une offre adéquate, et la communication, auprès des ménages ciblés, sur les aides à l'accession. L'objectif est, comme pour l'action 5.1., de favoriser la mixité sociale du Port pour renforcer son attractivité, et de permettre aux ménages de sortir du parc locatif social.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Prioriser les financements pour les produits intermédiaires (PLS/PSLA) sur la commune du Port ■ Objectif de production en PLS de 100% de la production nouvelle en locatif social, à l'exception des logements pour les publics spécifiques ■ Communiquer davantage et de manière ciblée sur les critères d'éligibilité au PLS, PSLA et PTZ (ADIL) ■ Mise en place d'un « Pass Accession » pour favoriser l'accession (cf. action 7) ■ Engager une réflexion avec les services de l'Etat et l'EPFR sur la mise en place d'un système de minoration foncière à destination des produits en accession (voir des logements privés pour répondre à l'objectif fixé sur la commune)																								
Partenaires à associer	■ Le Port : S'engager dans la communication sur l'accession ■ Bailleurs et FPI : Production de produits intermédiaires (PLS et PSLA) et communication sur cette offre ■ TCO : Communication sur l'accession, prioriser le financement des produits PLS ou PSLA ■ Etat ■ EPFR																								
Secteur prioritaire	■ Le Port																								
Estimation financière	■ ETAT (agrément) ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																								
Indicateurs d'évaluation	■ Volume de l'offre en PLS/an et en PSLA/an sur la commune (évolution) ■ Nombre de ménages sortis de LLS ou LLTS pour un logement en PLS ■ Nombre de ménages sortis du parc social pour un produit en PSLA																								

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

ACTION 6.1	PRODUIRE 5050 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOIT 47% DE LA PRODUCTION GLOBALE																								
Objectifs généraux	Le TCO, comme beaucoup de territoires connaît d'importantes évolutions sociétales qui nécessitent d'adapter les réponses à ces nouveaux besoins. De plus, la fragilité économique d'une part toujours plus importante des ménages confirme le besoin de produire une offre de logement accessible financièrement. Avec près de 5 demandes pour une attribution, la pression de la demande locative est la plus importante de la Réunion. Cette pression déjà importante continue d'augmenter sur le TCO, et de forts déséquilibres de l'offre en logements sociaux sont présents. En effet, le diagnostic met en évidence un déséquilibre important entre les différents quartiers du TCO. La concentration du logement aidé sur la ville du Port, le déficit sur les communes de Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins, ainsi que le développement extrêmement rapide sur La Possession témoignent d'un important besoin de rééquilibrage de l'offre aidée (locative sociale et accession sociale) sur le territoire. L'objectif de cette action est de poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire (cf. objectif 8 du DOS). Conformément à cet objectif, le logement locatif social devra représenter 47% de la production globale fixée à l'objectif 4 (soit 10 800 logements au total), afin d'atteindre 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales à la fin du PLH3 –horizon 2025. L'offre en logements aidés sera répartie par quartiers PLH afin de favoriser le rééquilibrage du territoire et la mixité sociale (cf. objectif 9 du DOS).																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ S'appuyer sur la stratégie foncière mise en place ■ Travailler avec les opérateurs sur la pré-programmation ■ Travail pluriannuel pour écarter les opérations risquant de ne pas recevoir d'agrément ou de garantie d'emprunt ■ S'assurer que les objectifs du TCO sont repris dans les programmations ■ Faire remonter les projets envisagés dans la Commission Technique territorialisée du PLH pour s'assurer de leur conformité aux objectifs (cf. action 11.3) ■ Conditionner la garantie des emprunts pour les opérations de logements locatifs sociaux ■ Travailler en amont avec les opérateurs, les communes et les services de l'Etat pour pré-valider les projets ■ Ne pas donner d'agrément aux projets positionnés sur les secteurs trop pourvus																								
Partenaires à associer	■ TCO : Garantir les emprunts pour les opérations du parc social ■ Communes : Fixer à 47% la production de logements sociaux dans l'offre nouvelle ■ Etat : Accorde des financements sous certaines conditions (localisation, typologie, etc.) ■ Bailleurs : Monter les opérations de logements sociaux qui respectent les conditions de localisation et de mixité fixées																								
Secteur prioritaire	■ Définis à l'Orientation 3, Objectif 9 du Document d'orientations stratégiques (cf. <i>Tableau de répartition de l'offre locative sociale à l'échelle des communes et des quartiers</i>)																								
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 111 M€ de LBU (soit 18,5 M€/an)																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																								
Indicateurs d'évaluation	■ Part des LLS, LLTS et PLS produits par QPLH ■ Evolution du taux SRU pour les communes concernées																								

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

ACTION 6.2	ETUDE D'OPPORTUNITE D'UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT																															
Objectifs généraux	Dans le cadre des objectifs de production et d'équilibrage de l'offre sociale sur le territoire (cf. Objectifs 8 et 9 du DOS du PLH), et dans un contexte mouvant vis-à-vis de l'organisation des opérateurs historiques de la Réunion et du TCO, le besoin de mieux orienter la production en fonctionner des besoins et des équilibres recherchés peut passer par la création d'un office communautaire (sous la forme d'un office public de l'habitat). Cet OPH permettrait à la collectivité de mieux maîtriser le développement de son parc, en cohérence avec les objectifs du PLH, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs (en volume) du PLH, de par sa capacité à produire. La mise en place d'une gouvernance propre au territoire <i>via</i> la création de l'OPH permettra de relancer la programmation actuellement en baisse de la part des acteurs locaux, et de trouver des solutions coordonnées pour les situations fragilisées.																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Etude d'opportunité d'un OPH ■ Mettre en place des ateliers de travail pour déterminer une nouvelle forme d'organisation à mettre en place pour créer l'OPH ■ Coopération voire fusion des bailleurs ■ Optimisation et mutualisation éventuelle des stratégies existantes des différents acteurs ■ Formalisation de la gouvernance de l'OPH ■ Détermination d'un budget alloué à l'OPH																															
Partenaires à associer	■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ Etat																															
Secteur prioritaire	■ TCO																															
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <i>Estimation a priori</i> : entre 40 000 et 60 000€ pour l'étude de préfiguration de l'OPH																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																															
Indicateurs d'évaluation	■ Création ou non de l'OPH ■ Nombre de logements produits ■ Nombre de logements gérés (dans son parc)																															

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**

ACTION 6.3	FIXER DES REGLES POUR LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QUARTIERS DEJA BIEN DOTES (QPV ET LIMITES DE QPV)																														
Objectifs généraux	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.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ 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)																														
Partenaires à associer	■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ DEAL ■ Autres financeurs et garants																														
Secteur prioritaire	■ QPV et en limites immédiates de QPV ■ Quartiers PLH ayant déjà dépassé 25 % de logements locatifs sociaux et dont l'un des QPV a dépassé 60% de LLS.																														
Estimation financière	■ Pas d'impact financier																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de logements locatifs sociaux produits dans les QPV (hors reconstitution)																														

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**

ACTION 6.4	MISE EN ŒUVRE DE LA CIA ET DU PPGDID																								
Objectifs généraux	Le PLH a pour vocation de travailler sur le rééquilibrage du territoire sur le logement social (cf. objectif 9 du DOS) à travers la programmation de l'offre et la réhabilitation. En parallèle, le TCO a travaillé avec ses partenaires sur la mise en place de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations aux Demandeurs), dispositifs qui visent le même objectif et agissent en sa faveur par le biais de l'occupation du parc par ces attributions. Ces démarches sont complétées par la gestion de proximité, et leur objectif commun est l'amélioration du fonctionnement du parc social. Cet objectif s'inscrit en synergie avec celui de rééquilibrer le parc social et de favoriser la mixité sociale au sein des quartiers du TCO.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Appliquer les objectifs de la CIA, qui répondent aux obligations règlementaires : ■ Attribuer au moins 25% des logements en dehors des QPV à des ménages aux ressources les plus faibles (inférieures au 1er quartile) ■ Inversement, attribuer un maximum de 50% à ces mêmes ménages en QPV (loi Egalité et Citoyenneté) ■ Travailler dans un second temps sur un rééquilibrage plus fin à partir d'une vision plus précise de l'occupation ■ Mise en place d'une observation du peuplement des QPV et des nouveaux quartiers de concentration de l'habitat social (CIA et PPGDID) • Faire un état des lieux de l'occupation du parc social à l'échelle des quartiers • Identifier les secteurs les plus fragiles, nécessitant un rééquilibrage par l'attribution et une diversification de typologies et de financements																								
Partenaires à associer	■ CIL : Pilote la mise en œuvre la CIA et le PPGDI ■ TCO : répartir la création de logements locatifs sociaux suivant les quartiers, mettre en œuvre les dispositifs d'observation de l'occupation et des attributions ■ Bailleurs : Fournir les informations nécessaires aux observations, rendre la répartition du parc locatif social opérationnelle ■ Ensemble des réservataires																								
Secteur prioritaire	■ TCO																								
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 1,2 M€ TCO (nouvelle compétence habitat lois ALUR et ELAN)																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																								
Indicateurs d'évaluation	■ Résultats de la CIA et du PPGDID ■ Volumes de logements locatifs sociaux attribués par an sur les QPV et hors QPV																								

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**

ACTION 6.5	APPEL A PROJET POUR EXPERIMENTER LA MIXITE AU PALIER																														
Objectifs généraux	Si l'équilibre de l'offre sociale porté par l'objectif 9 du DOS passe par la programmation de l'offre nouvelle en terme de localisation, l'objectif prévoit aussi favoriser l'intégration de ces logements au sein du parc existant. Pour ce faire, expérimenter l'intégration d'offre sociale au sein d'un programme non social peut-être une idée à explorer. Pour rendre la mixité sociale plus durable et plus ancrée dans les quartiers, la « mixité au palier » peut-être une solution. Elle consiste à intégrer une part de logements locatifs sociaux dans le parc privé, que ce soit à l'allée (tous les logements sociaux sont au même endroit) ou au palier à proprement parler (les logements sont répartis au milieu des logements libres). Cette action s'inscrit aussi dans le cadre de l'objectif 1 du DOS, visant à favoriser la qualité de vie des habitants, dans la mesure où l'intégration de l'offre nouvelle sociale a été citée par les habitants (lors des arènes menées par l'Agorah) comme étant un critère préservant la qualité de vie.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Lancer un appel à projets en faveur de la mixité, avec par exemple : ■ Intégration dans les programmes des bailleurs sociaux en VEFA ■ L'intégration de la mixité dans le règlement des ZAC : • Mixité par allée • Mixité par palier ■ Intégrer un dispositif de suivi des locataires ■ Maintenir le suivi après l'entrée dans le logement ■ Via une MOUS spécifique ■ Accompagner les familles en amont pour s'assurer une bonne appropriation des logements																														
Partenaires à associer	■ TCO : Calibrer et lancer l'appel à projet, mettre en place la MOUS pour accompagner les familles ■ Bailleurs : accompagner les familles avant et pendant l'emménagement ■ CIL : Pilote la mise en œuvre de la CIA																														
Secteur prioritaire	■ TCO																														
Estimation financière	■ cf. action 1.3																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														
Indicateurs d'évaluation	■ Volume de logements produits avec le système de mixité au palier ■ Taux de rotation de ces logements																														

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée**

ACTION 7.1	CREATION D'UN DISPOSITIF EN FAVEUR DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE (« PASS ACCESSION LOCAL ») POUR 1430 LOGEMENTS																														
Objectifs généraux	le diagnostic a mis en évidence que les publics à revenus moyens entre le 4^{ème} et le 6^{ème} décile avaient beaucoup de mal à accéder à la propriété, faute d'offre de produits et de prix adaptés alors qu'ils sont éligibles aux produits intermédiaires que sont le PSLA et le PTZ. Même si les évolutions récentes remettent en question les objectifs en matière d'accession, le TCO souhaite maintenir une offre en accession aidée, nécessaire à la diversification de l'offre de logements, et répondant aux besoins d'une catégorie de ménages présents sur le territoire. Ainsi, l'objectif 10 - Maintenir le développement d'une offre en accession aidée du DOS fixe un objectif de près de 1 430 logements en accession aidée, soit 13% de la production globale attendue, pour un volume annuel d'un peu moins de 240 logements. Cette offre nouvelle en accession aidée se déclinera à l'échelle des quartiers selon la territorialisation fixée dans l'objectif 10 en tenant compte des secteurs de nécessaire diversification tels que les QPV (cf. ensemble de l'Orientation 3). L'objectif de l'accession aidée étant de faciliter la solvabilité des acquéreurs (ici, entre le 4^{ème} et 6^{ème} décile), la mise en place d'un « PASS Accession » négocié avec l'Etat permettrait d'aller dans ce sens et de favoriser l'accession des ménages intermédiaires à la propriété. L'objectif final est de pouvoir permettre à des ménages aux revenus intermédiaires de pouvoir accéder à la propriété, dans une logique de parcours résidentiel ascendant, enjeu majeur du PLH.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Création du « Pass Accession » : ■ le plafond de l'aide (plafond PTZ national, plafond PSLA, ...) ■ la localisation des logements éligibles (conventionnement ou label, zonage...) ■ leur surface, état et typologie ■ le statut des ménages (primo-accédants...) ■ Communication autour de ce dispositif																														
Partenaires à associer	■ Etat ■ TCO : animation, communication ■ Opérateurs privés: communication autour du dispositif ■ Banques																														
Secteur prioritaire	■ Défini à l'Orientation 3 du Document d'Orientations stratégiques ■ cf. Tableau de répartition de l'offre en accession aidée à l'échelle des communes et des quartiers (Orientation 3 - Objectif 10)																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	5 - Développer l'offre privée au Port																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de projets d'accession aidé engagés avec cette aide ■ Evolution du volume de production en accession aidée sur le TCO, sur les secteurs cibles.																														

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

Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée

ACTION 7.2	CREER ou ADHERER A UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE																								
Objectifs généraux	La mise en place d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) s'inscrit dans ce même principe de favoriser l'accession, puisque ce type d'organisme permet de dé-corréler le prix du foncier et celui du bâti : l'accédant (qui répond à des critères socio-économiques) paie le prix de l'opération (le bâti), et non celui du foncier. L'accession se fait alors sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS). Ce type d'organisme permet la mise en place d'outils dans la réflexion sur l'accession, et la facilitation de la démarche pour les ménages souhaitant accéder à la propriété, toujours dans une dynamique partenariale de facilitation du parcours résidentiel des habitants du TCO. Ce type d'organisme a pour avantage de favoriser la stabilité dans le temps, et de garantir une accession facilitée sur le long terme aux ménages. Avec la loi Elan de 2018, cet OFS peut être porté par un organisme HLM, ou un OPH. Les logements en accession issus de l'OFS et fonctionnant avec des BRS compteront dans le volume attendu de production en accession aidée à l'objectif 10 du DOS (environ 1 430 logements au total en accession aidée sur la période du PLH).																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Créer ou adhérer à un OFS ■ Instauration d'un groupe de travail et de suivi dédié à la définition : ■ De la forme de l'OFS, son statut/ sa gouvernance et ses modalités de fonctionnement ■ Du ou des territoires concernés ■ Des modalités de son financement (couvert par la redevance ou subvention) ■ Des objectifs en termes d'acquisition foncière (volume, localisation) et modalités des acquisitions (en partenariat avec l'EPFR, peut se faire notamment dans le cadre du NPNRU du Port) ■ Du profil des ménages accédant à la propriété via l'OFS (typologie, nombre, localisation) ■ Mobilisation du Bail Réel Solidaire ■ Définir les modalités des BRS (montant de la redevance, critères d'éligibilité) ■ Identification en amont de publics cibles (liste de candidat et modalités d'attribution) en lien avec la CIL ■ Communication sur le BRS et ses aspects juridiques particuliers ■ Suivi et bilan annuel et réajustement																								
Partenaires à associer	■ TCO, EPFR, Bailleurs, CDC, Banques et autres financeurs, Etat (DEAL), ADIL, Promoteurs																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 9 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de terrains mobilisés dans le cadre de l'OFS ■ Nombre de BRS réalisés																								

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée**

ACTION 7.3	MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL SUR LA QUESTION DE L'ACCESSION SOCIALE : DES NOUVELLES FORMES D'ACCESSIONS SOCIALES ALTERNATIVES																														
Objectifs généraux	En réponse aux récentes évolutions sur les APL (et notamment leur disparition pour l'accession) remettant en cause le LES et complexifiant la sortie des autres produits en accession aidée, le TCO et ses partenaires s'engagent à travailler sur les alternatives permettant de maintenir l'objectif de développer ce type d'offre dans ses formes diversifiées. Cette action répond donc également à l'objectif 10 du DOS, visant à favoriser l'accession aidée sur le territoire, malgré les évolutions récentes. En élargissant les possibilités de subvention et d'aides, le nombre de ménages pouvant en bénéficier peut être élargi également, toujours dans une optique d'accès aidé à la propriété pour les ménages fragiles et/ou aux revenus intermédiaires.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ S'appuyer sur le réseau de partenaires du PILHI pour la question de l'accession sociale ■ Solliciter les collectivités territoriales (Région et Département) sur la question de l'accession sociale																														
Partenaires à associer	■ TCO ■ Etat ■ Région ■ Bailleurs ■ Opérateurs																														
Secteur prioritaire	■ TCO																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																														
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 11 - Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH																														
Indicateurs d'évaluation	■ Financements nouveaux et aides dégagées de ces réflexions ■ Nombre d'attributions et d'accédant grâce à ces dispositifs nouveaux																														

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

Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée

ACTION 7.4	EXPERIMENTER "L'HABITAT PARTICIPATIF" ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE																															
Objectifs généraux	En lien avec l'action « Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité » (1.3.), la démarche d' « Habitat Participatif » permet d'impliquer les habitants dans la conception de leur futur logement, avec une vocation de logement durable (écologique). En plus de diversifier l'offre en QPV et de favoriser l'accession sociale, cette initiative a donc un objectif environnemental et de qualité de vie, répondant à plusieurs objectifs du DOS, notamment ceux de qualité de vie des habitants (objectif 1), mais aussi de rééquilibrage de l'offre sociale (objectif 9), de relance de la production au Port (objectif 6) et de diversification dans les QPV, dans un objectif de mixité sociale et de production de logements intermédiaires. La mobilisation du bail réel solidaire (BRS) peut également être une expérimentation favorisant la production d'une offre intermédiaire en accession. Ces BRS ont été permis par la loi ALUR de 2014, qui autorise la mise en place d'organismes fonciers solidaires (OFS) portant ces baux. Les BRS dont il est ici question seront ceux d'un OFS existant (adhésion), ou de la création d'un OFS (cf. action 7.2).																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Lancer un appel à projet d'« Habitat Participatif » ■ Calibrage préalable du projet ■ pour du collectif en accession ■ porté par des citoyens et éventuellement arbitré par le TCO ■ Solliciter les associations locales pour trouver d'éventuels co-porteurs du projet parmi les habitants et communiquer ■ Proposer un portage foncier pour ce projet, dans le cadre du PAFI créé en action 9.1. ■ Mobiliser le bail réel solidaire (BRS) pour réduire le coût de l'accession ■ Créer ou adhérer à un OFS pour pouvoir mobiliser le BRS (cf. action 7.2) ■ Mise en place de baux réels solidaires (BRS) pour favoriser l'accession : le BRS permet de dé-corréler le prix du foncier et celui du bâti. L'accédant (aux revenus inférieurs au plafond PSLA) ne paie alors que le prix de l'opération, et a l'usufruit du logement pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il peut également le revendre à tout moment, et profite d'un abattement de la TVA à 5,5%.																															
Partenaires à associer	■ Communes ■ Bailleurs : Apporter leur expertise sur le projet d'Habitat Participatif, accompagner l'OFS dans ses BRS, constructions pour l'OFS ■ Opérateurs : Constructions pour l'OFS ■ TCO : Lancer les appels à projet et les piloter, participer au financement de l'OFS ■ EPFR ■ Etat ■ OFS																															
Secteur prioritaire	■ TCO (sur le Port notamment)																															
Estimation financière	■ cf. action1.3																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO (1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité) ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée																															

**Indicateurs
d'évaluation**

- Emergence d'un projet d'Habitat Participatif
- Nombre de BRS réalisés par l'OFS (pour combien de logements)

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.1	ASSURER UN LOYER ADAPTE AUX RESSOURCES DES MENAGES EN DIFFICULTE (760 LLTS à loyer minoré)																								
Objectifs généraux	Le DOS rappelle, dans l'objectif 11 (visant à apporter une réponse à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires) que le PLH doit apporter une réponse aux besoins résultants des évolutions des modes d'habiter (diminution de la taille des ménages, une partie des ménages très modeste peinant à accéder au logement, même social, notamment des personnes seules, vieillissement de la population...). En outre, la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) prévoit d tenir compte des publics identifiés localement comme prioritaires, c'est-à-dire les célibataires/jeunes ménages sans enfants, les personnes âgées et les retraités, les personnes avec enfants adultes rattachés au foyer fiscal, et les ménages nécessitant un relogement au titre de la protection contre les risques. Pour les ménages les plus fragiles, une partie de l'offre, même dans le parc locatif social, demeure inaccessible, notamment pour les personnes seules. Un groupe de travail a dégagé certaines pistes (dont l'optimisation des surfaces, par exemple), auxquelles doit s'ajouter un engagement en faveur de loyers adaptés. Le TCO souhaite dans cette optique mettre en place un système de minoration du LLTS, afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles, et notamment des jeunes ménages en décohabitation et/ou dotés de peu de moyens. Cette maîtrise des loyers permet d'apporter une offre de LLTS au 1^{er} décile de la population qui n'y a pas accès. En favorisant l'accès au logement avec une modération des loyers, les parcours résidentiels des ménages plus précaires sont facilités et fluidifiés. Dans cette optique, le développement de cette minoration d'abord sur de petites typologies, notamment dans le parc social, peut être une réponse pour assurer un loyer plus abordable.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Produire environ 760 LLTS minorés (30% de l'objectif en LLTS) afin d'assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté et des jeunes ménages aux faibles ressources ■ Niveau de loyer cible à définir en fonction des publics prioritaires, en lien avec la CIA ■ En priorité sur les petites typologies T1/T2 - ■ Minoration limitée à quelques logements par opération (pas de concentration de pauvreté) ■ Tenir compte de la spécificité des RPA ■ Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité, en lien avec les travaux du PDALHPD, d'autres systèmes pour maîtriser les coûts: ■ réduction du nombre de places de parking/logement, ■ optimisation des surfaces (surtout pour les petites typologies) ■ apporter une aide financière permettant de garantir un niveau loyer minoré, plus adapté aux ressources des ménages prioritaires du territoire																								
Partenaires à associer	■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ DEAL ■ ADIL																								
Secteur prioritaire	■ Hors QPV																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori</u> : Une minoration du loyer de 30% des LLTS à produire (soit 760 logements), soit environ 7,6M€ LBU 10 000 €/logement.																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de LLTS à loyers minorés produits / QPLH

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

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.2	ASSURER UNE REPONSE EN PETITS LOGEMENTS (T1/T2) ABORDABLES DANS CHAQUE PROGRAMME SUR CHAQUE COMMUNE ET EN GRANDS LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU PORT (T4 ET +)																															
Objectifs généraux	Une production diversifiée permet de faciliter le parcours résidentiel des différents ménages et l'adaptation aux tendances démographiques. La réduction de la taille des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, évolution des parcours résidentiels classiques, plus complexes et moins linéaires, etc.), engendre des besoins croissants en petits logements sur un territoire bien doté en typologies moyennes (T3/T4) et qui continue à en produire majoritairement. Pour le Port, la part importante de familles induit un besoin en logements plus grands. En réponse à ce constat, l'objectif 11 du PLH prévoit que 30 % de l'offre nouvelle en logements aidés sera ainsi consacrée à la production de petites typologies (T1/T2). Au regard de la pression actuelle qui est de 6,9 pour les T1/T2, et de 4,1 pour les T4, les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront contribuer à l'atteinte de cet objectif. Pour autant, le développement de ces typologies ne doit pas se faire au détriment des autres typologies : le parc doit rester équilibré, et répondre aux besoins des demandeurs.																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Imposer 25% à 30% de T1/T2 dans tous les programmes de logements locatifs sociaux : ■ Par le biais de la soumission préalable des projets à la Commission Technique territorialisée du PLH et/ou à la PPA ■ A travers l'instruction des divers financements accordés aux opérations (LBU, Minoration loyers, garanties d'emprunts) ■ Conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect de cette règle ■ Développer quelques T4 et + sur la commune du Port																															
Partenaires à associer	■ TCO ■ Communes ■ DEAL ■ Bailleurs ■ Opérateurs																															
Secteur prioritaire	■ TCO																															
Estimation financière	■ Sans impact financier																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																															
Indicateurs d'évaluation	■ Part de chaque typologie dans la production neuve (évolution/an)																															

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.3	FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES																														
Objectifs généraux	Malgré le vieillissement de la population, les jeunes ménages sont très présents sur le TCO, dont une part importante de la population a moins de 25 ans. Ils sont souvent dans une situation plus précaire financièrement parlant et en recherche de décohabitation. Leurs situations sont diverses (étudiants, jeunes professionnels en début de carrière et instables professionnellement, jeunes inactifs, etc...). Constituant souvent des ménages d'une ou deux personnes, ils ont des besoins en logements de petite typologie et accessibles financièrement pour commencer leur parcours résidentiel. L'un des publics prioritaires mis en avant par l'objectif 11 du PLH est celui des « jeunes » (cf. objectif 11.d) La prise en compte de leur logement doit permettre de répondre à une diversité de situation, s'accompagnant souvent d'un niveau faible de ressources. L'objectif de 30% de logements locatifs sociaux en LLTS minorés (soit environ 760 logements LLTS minorés) pourra permettre à ces ménages d'accéder plus facilement au logement, d'autant plus si cela s'accompagne de la production de petites typologies (cf. action 8.2), correspondant à leur besoins.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Développer la colocation jeune en intermédiation locative ■ Travailler avec l'AIVS sur l'intermédiation locative pour la colocation jeune dans le parc privé ■ Renforcer l'offre abordable en typologies permettant la colocation jeune (T3, T4...) dans le parc de logements aidés ■ Si possible, intégrer cette offre à une offre de logement pour les personnes âgées, pour une mixité générationnelle ■ Renforcer la coordination des partenaires sur le logement des jeunes ■ Poursuivre le partenariat sur la question du logement des jeunes, sous la forme d'échanges dynamiques (ateliers pédagogiques animés par le TCO ou par une association spécialisée) ■ Créer un groupe de travail en lien avec les travaux de la CIL pour la création éventuelle d'un label « jeune résident » permettant de mieux définir ce public pour lui attribuer des LLTS minorés en petite typologie de manière prioritaire ■ Mise en œuvre de la CIA pour agir sur les attributions des jeunes ■ Communiquer sur le dispositif Visale en partenariat avec Action logement																														
Partenaires à associer	■ TCO, Bailleurs, Opérateurs ■ AIVS : intermédiation locative ■ Associations locales : accompagnement des jeunes ■ Action logement, FJT, CIL																														
Secteur prioritaire	■ TCO																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale (fonctionnement)																														
Calendrier	<table><tr><th></th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														

**Indicateurs
d'évaluation**

- Attribution des jeunes/demandes (évolution)
- Evolution des petites typologies et attributions de ces typologies
- Nombre de logements disposant du label « jeune résident » et bilan des effets du label

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

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.4	EXPERIMENTER POUR ENCADRER LES LOYERS DU PARC PRIVE
Objectifs généraux	Selon l'observatoire des loyers, le territoire du TCO affiche un loyer médian dans le parc privé de 10,70€ / m² en 2015. Les loyers sont classiquement les plus élevés sur les plus petites typologies, et sur les logements du littoral (environ 2€/m² de plus que les loyers à typologie égale sur les hauts et mi-pentes). La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages. Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour les petits et grands ménages aux revenus les plus faibles, et en particulier les 40% les plus modestes, qui n'ont pas accès au parc locatif privé. Dans ce cadre, et dans la mesure où ces ménages ne se verront pas nécessairement attribuer un logement locatif social, une action en faveur de loyers libres maîtrisés peut être engagée. L'encadrement des loyers, dispositif instauré par la loi ALUR de 2014, a été repris par la loi ELAN, qui offre la possibilité aux EPCI compétents en matière d'habitat volontaires, de l'expérimenter pour une durée de 5 ans après arrêté du préfet. Dans ce cadre, la loi favorise le développement d'observatoires de loyers, afin d'offrir davantage de transparence aux données concernant les prix de loyer dans le parc locatif privé. Or le territoire dispose d'un observatoire des loyers privé porté par l'ADIL et l'Agorah depuis 3 ans. La loi ELAN permet la mise en place de ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers, uniquement en cas d'écart important entre les loyers moyens du parc privé et du parc social, de loyer médian élevé, d'un faible taux de constructions neuves et de perspectives limitées de production pluriannuelles de logements inscrites dans le PLH. Avec cette action, il s'agit avant tout d'engager un processus de réflexion commune sur les leviers à soulever pour rendre le parc privé plus abordable, par le biais d'expérimentations sur l'encadrement des loyers, par exemple. La mise en place d'un groupe de travail avec les opérateurs et les propriétaires bailleurs, avec le concours de l'Etat, permettra de chercher des solutions partagées, ne portant pas préjudice à ces acteurs, dans l'optique de favoriser l'accès au logement pour les ménages des premiers quartiles, dont l'effort financier est encore trop élevé.
Mise en œuvre opérationnelle	■ Poursuivre l'observatoire des loyers, en partenariat avec l'ADIL et l'AGORAH (cf. action 12.2) ■ Identifier un loyer médian de référence ■ Définir un loyer de référence majoré (+20%) ■ Définir un loyer de référence minoré (-30%) ■ Mettre en place un groupe de travail regroupant les collectivités, les opérateurs et les bailleurs et l'Etat pour : ■ Définir, en lien avec les constats issus de l'observatoire des loyers, un objectif en termes d'encadrement des loyers : objectif spatial, quantitatif, et qualitatif (type de logements locatifs visés, par exemple) ■ Identifier les zones géographiques où appliquer les loyers médians, majorés, et minorés, dans un but d'équilibre du parc, et de facilitation de l'accès à un parc locatif privé abordable ■ Réfléchir de manière commune aux leviers à mobiliser pour encadrer les loyers sans compromettre l'équilibre des opérations nouvelles ■ Réunions-bilans annuelles en plus des temps de travail commun ■ Demander (dans le délai réglementaire de 2 ans suivant la publication de la Loi ELAN, soit avant novembre 2020) un arrêté préfectoral pour lancer l'encadrement des loyers pour une durée de cinq ans, et fixer officiellement les loyers de référence (médian, majoré, minoré) ■ Sur les zones géographiques identifiées ■ Pour les nouvelles locations, le loyer de base ne pourra pas dépasser le loyer de référence majoré (+20%)
Partenaires à associer	■ Communes, TCO, Etat, Opérateurs, Bailleurs
Secteur prioritaire	■ TCO
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier							
Indicateurs d'évaluation	■ Evolution des loyers, évaluée dans le cadre de l'observatoire ■ Zones définies selon les prix de loyers à pratiquer							

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.5	RENFORCER L'INTERMEDIATION LOCATIVE																								
Objectifs généraux	L'intermédiation locative est un « <i>dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.</i> » (source :ANIL) Elle peut se faire en location ou en mandat de gestion, et permet de faciliter la réponse à la demande des publics spécifiques. Ce dispositif agit également en faveur de la mixité sociale, et rejoint les objectifs du DOS (objectif 11) concernant les ménages les plus fragiles, notamment les jeunes ménages, ou encore les ménages aux ressources réduites. Plus largement, l'objectif latent de cette action est de mettre en œuvre le plan « Logement d'abord », dans la mesure où l'intermédiation locative s'adresse aux ménages les plus fragiles. Ce « Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) » répond à l'augmentation des situations d'urgence (notamment le sans-abrisme), et à la saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence. L'objectif de ce plan est de privilégier une réponse à ces situations s'inscrivant dans le temps long, pour un accès direct au logement, avec un accompagnement social adapté. Ses priorités sont la production et mobilisation de plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile, l'accélération de l'accès au logement pour les ménages précaires, et la facilitation du parcours résidentiel des publics les plus fragiles.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Poursuivre le partenariat avec AIVS pour la mobilisation du parc privé pouvant faire l'objet d'un conventionnement ■ Prospection et captation de logements (après négociation avec le propriétaire des conditions de location du logement, visite et conseil) ■ Mise en place d'une gestion locative adaptée au logement (médiation entre l'occupant et le propriétaire, par le biais d'AIVS) ■ Sécurisation du paiement du loyer et accompagnement du locataire (+ Visale) ■ Améliorer la connaissance du parc locatif privé pour identifier des logements potentiellement mobilisables ■ Mettre en place un système de suivi du parc privé dans l'observatoire pour repérer les opportunités (logements vacants, typologies adaptées, loyers modérés...) ■ Effectuer une veille hebdomadaire avec l'AIVS (ou, selon les QPLH, mensuelle) pour identifier les logements mobilisables ■ Etude sur la connaissance du parc locatif privé (cf. action 12.2) ■ Mise en œuvre de la politique « Logement d'abord », et notamment dans le cadre de la mobilisation du parc privé à des fins sociales. L'intermédiation locative participe à cet objectif.																								
Partenaires à associer	■ TCO, Bailleurs privés, AIVS, Agorah, ANAH																								
Secteur prioritaire	■ TCO																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale (fonctionnement)																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée																								

	■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de logements conventionnés en intermédiation locative

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.6	ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DES MENAGES ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU HANDICAP																														
Objectifs généraux	Le vieillissement des ménages implique des besoins similaires à ceux des personnes en situation de handicap (moteur, notamment). L'adaptation des logements se fait donc au profit de l'adaptation au handicap, qui concerne par extension les personnes vieillissantes en perte d'autonomie. Agir en faveur de l'adaptation permet de répondre aux besoins de ces deux publics spécifiques, et de favoriser le maintien à domicile et un habitat inclusif pour tous. En parallèle de cette problématique d'adaptation, des structures telles que les résidences pour personnes âgées autonomes se développent. L'objectif du PLH (traduit dans l'objectif 11.c du DOS) est également de maîtriser le développement de cette offre à l'échelle du TCO, en matière de volume et de localisation, tout en favorisant l'adaptation des logements pour le maintien à domicile.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Veiller à la bonne localisation des résidences adaptées (RPA) et à l'accessibilité financière pour les ménages ne pouvant plus se maintenir à domicile (cf. actions 8.1 et 8.2) ■ Localiser les RPA à proximité des services, commerces et transports en commun en cœur d'Agglomération ■ Maîtriser les prix de ces RPA pour les ménages plus fragiles ■ Rédiger une charte "logement Gramoun" pour guider les programmations de RPA ■ Localisation, nombre, accessibilité ■ Calibrage des opérations (volume de logements et services) ■ Travailler sur une identification préalable du public ■ Anticiper les besoins : ■ Poursuivre le recensement des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc social ■ Exploitation des données des bailleurs sociaux et suivi dans le cadre de l'observatoire et de la CIL ■ Mutualiser et déployer les initiatives de recensement des logements adaptés, adaptables et accessibles dans le parc des bailleurs ■ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées/handicapées par l'adaptation des logements (Département, ANAH et Opah-ru) ■ S'appuyer sur la compétence du Département et des aides accordés en la matière ■ Communiquer davantage sur les dispositifs existants auprès des ménages concernés et les orienter vers les dispositifs adaptés à leur situation par le biais de la Maison de l'Habitat « amélioration » ■ Mise en œuvre de la CIA																														
Partenaires à associer	■ Département, TCO, Bailleurs, Opérateurs, ANAH, Associations																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de logements adaptés (évolution/an) ■ Nombre d'aides attribuées (évolution/an)																														

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

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.7	ACCOMPAGNER LES MENAGES VOLONTAIRES AU RELOGEMENT AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET ASSURER UN HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LE TCO																														
Objectifs généraux	Ce relogement permet de minimiser les risques des habitants des logements concernés, et augmenter la résilience du parc. Le relogement doit se faire dans de bonnes conditions, en accompagnant les ménages. Cette mise en œuvre se fait dans le prolongement des différents dispositifs présents sur le territoire, et en accord avec les objectifs de la CIA, qui prévoient une charte de relogement afin de favoriser un parcours résidentiel ascendant pour ces ménages.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Mise en œuvre du PILHI ■ Mise en œuvre de SDAIM (Schéma directeur d'aménagement des îlets de Mafate) ■ Mise en œuvre de la CIA ■ Mise en œuvre de la politique « Logement d'abord » ■ Dans le cadre de sa priorité IV : « Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle » • Renforcer la prévention des expulsions locatives de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives (Axe 12 du plan) • Prévenir les ruptures résidentielles des personnes sortant d'institutions ou victimes de violence (axe 13) • Recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse (axe 14)																														
Partenaires à associer	■ Etat/DRJSCS ■ ADIL ■ TCO ■ Bailleurs ■ CIL																														
Secteur prioritaire	■ TCO																														
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																														
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																														
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de ménages relogés et localisation de ce relogement																														

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

Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal

ACTION 9.1

DEFINIR LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EPF DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE FONCIERE DU TCO (Action foncière, gestion du stock, accompagnement du TCO et de ses partenaires)

Objectifs généraux

Eu égard à la durée de vie d'un PLH, il convient de préciser que le PAFI a vocation à contribuer à l'objectif de priorisation de la production de logements sur des fonciers stratégiques sur le long terme.

L'objectif sous-tendu du PAFI est de coordonner la stratégie foncière à long terme au service de la réponse aux besoins en logements du TCO, c'est-à-dire aussi bien en termes de territorialisation que de typologies de produits.

Partant des gisements fonciers identifiés et des potentiels de développement attendus sur les différents segments de la production de logements, ce plan proposera par quartier PLH, des secteurs d'intervention et/ou d'acquisitions foncières sur les secteurs stratégiques.

La condition de réussite du plan est que les fonciers stratégiques, soient issus des gisements fonciers identifiés ou à acquérir, ou soient déjà « opérationnels ».

C'est-à-dire permettant, dans les 6 années du document de programmation, la réalisation du programme de logements (règlement PLU, équipements VRD, autorisation d'urbanisme, financements et démarrage des travaux).

Au regard de leurs compétences, la mobilisation active de l'EPFR au service de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal, ainsi que de l'Etat constitue une condition impérative de réussite de la stratégie foncière du PLH3.

Mise en œuvre opérationnelle

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.

Le PAFI définit une action foncière encadrée, coordonnée et conditionnée, à la fois en termes de méthode, gouvernance mais également en termes de financements :

1. Méthode : les fonciers à acquérir doivent faire l'objet au préalable d'une validation au regard d'une étude d'opportunité d'acquérir*. Compte tenu du contexte foncier tendu et des difficultés d'évaluation, une veille foncière sera réalisée au travers de la mise en place d'un observatoire.
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.
3. Financements : l'ensemble des acquisitions foncières seront portées par l'EPFR ou peuvent faire l'objet d'une acquisition directe par un opérateur. Afin de répondre à l'objectif de diversification des produits logements par secteurs PLH, des bonifications seront mises en place en fonction des objectifs poursuivis sur le foncier à acquérir.

Il comporte 3 volets :

- L'action foncière
- La gestion du stock foncier
- L'accompagnement technique aux collectivités

■ Action foncière :

L'action foncière vise à acquérir des fonciers pour la production en logements à moyen et long terme afin de :

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

Elle est réalisée par la mobilisation des outils « classiques » de la maîtrise foncière :

- Droit de préemption urbain
- Acquisitions à l'amiable

- Priorité d'acquisitions sur les biens de l'Etat.

* Etude d'opportunité préalable à l'acquisition

Avant toute action de maîtrise foncière, l'objectif est d'évaluer le potentiel du foncier à acquérir au préalable. Cette étude conditionnera la décision d'acquérir pour le compte d'un acteur public ou de ses partenaires. Celle-ci comprend les étapes suivantes :

- ✓ Evaluation des atouts et contraintes du site (localisation, accessibilité, niveau d'équipement, contexte physique)
- ✓ Evaluation du volume de surfaces planchers développable au regard des contraintes réglementaires
- ✓ Définition d'un programme prévisionnel de construction (logements, activités, commerces) – évaluation sommaire de l'impact sur les équipements publics
- ✓ Scénarii d'aménagement au regard des contraintes
- ✓ Evaluation du coût de l'opération au travers d'un pré-bilan et évaluation de la charge foncière admissible maximale pour la réalisation de l'opération envisagée
- ✓ Estimation des délais d'études et de travaux (niveau d'opérationnalité du foncier)

L'objectif est de déterminer le niveau de risque financier d'une opération et constituer l'outil d'aide à la décision dans le choix des terrains à acquérir par le biais de l'EPFR pour les besoins en logements inscrits dans le PLH3.

■ Gérer durablement le stock foncier acquis par l'EPFR :

Il s'agit de redéfinir les conditions de portage des fonciers acquis par les collectivités, soit :

- Dans le cadre de l'anticipation des besoins fonciers pour les futurs grands projets d'aménagement à long terme,
- Dans le cadre de la constitution de réserves foncières par opportunité, mais qui n'ont pas trouvé de sortie d'opération.

■ Concernant le stock foncier sans sortie d'opération, 2 actions préalables à mener :

- **Recenser les terrains relevant de ce stock foncier de réserve**
- **Formaliser (vis-à-vis des propriétaires et opérateurs potentiels) l'inscription « en réserve » de ces terrains.**

Ce stock foncier doit désormais être traité comme réserve foncière, c'est-à-dire une disponibilité de terrains qui ne sont pas prioritaires en termes de remise immédiate sur le marché. Le critère premier de la décision de développer (ou laisser y développer) un projet est le financement des équipements publics induits et des services urbains induits pour les communes. Ce premier critère est déterminant.

Cependant, si une décision de remise sur le marché de ces fonciers en stock doit intervenir, elle peut relever :

- ✓ soit d'une décision extérieure au projet, qui conduirait à équiper les terrains (notamment en termes de viabilisation) dans une stratégie qui relève d'une échelle territoriale plus grande que celle du PLH3,
- ✓ soit de la capacité intrinsèque du projet qui y serait développé à prendre en charge la totalité de son coût d'équipement.

Dans les deux cas, cela revient à ce que l'opération développée sur ces terrains ne soit pas – à elle seule – le facteur déclenchant les investissements de la collectivité, s'agissant de sites non prioritaires.

■ **Accompagnement technique**

La mise en œuvre du PAFI et de son champ d'action est conditionnée par un accompagnement technique opéré par l'EPFR et le TCO :

- **L'EPFR :** élaboration du PAFI, pilotage et conduite des études d'opportunité, gestion du stock foncier, contribution à l'observatoire foncier
- **Le TCO :** élaboration du PAFI, animation partenariale, du PAFI, reporting et communication observatoire.

L'objectif est d'accompagner les communes sur le suivi des acquisitions, la mobilisation des stocks fonciers par une assistance technique dans le cadre de l'élaboration des études, l'apport d'expertise sur les bilans financiers et les conditions de mobilisation des fonciers.

Les conditions de cet accompagnement technique sont définies dans les conventions cadre du PAFI.

Partenaires à associer	■ Pilotage TCO/EPFR ■ Communes, Etat, Opérateurs/Bailleurs																								
Secteur prioritaire	■ TCO dans le respect des objectifs de la territorialisation du PLH3																								
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 150 K€ à 200 K€ / an pour les études pré-opérationnelles ■ Bonification foncière territorialisée : A définir dans le cadre du PAFI																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de conventions ayant permis la sortie d'opérations concourant aux objectifs (par Commune, par QPLH)																								

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

Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal

ACTION 9.2	DEFINIR ET CADRER LES MODALITES D'ACTIONS ET DE GOUVERNANCE DE LA STRATEGIE FONCIERE (Conventions cadres foncières tripartites TCO / COMMUNES / EPFR)
Objectifs généraux	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. Le plan d'action foncier intercommunal devra aboutir à un cadre conventionnel pour la mise en œuvre de la stratégie foncière collective sur les 6 prochaines années du PLH3 afin de relancer une action foncière à la hauteur des objectifs des 5 communes : 1- Soutenir la politique de logements abordables, en particulier en complément des dispositifs réglementaires de mixité sociale, tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine. 2- Centrer l'action foncière sur les enjeux de renouvellement urbain et renforcement des centres bourgs afin d'accompagner les politiques visant à une densification des centralités communales, dans un souci de cohérence avec le PDU, le PLH et le développement urbain (fonctions urbaines visant à l'économie urbaine). 3- Conforter l'action foncière à court et moyen terme à travers la mise en place d'outils pour développer une politique foncière plus volontariste à la faveur des ménages du TCO.
Mise en œuvre opérationnelle	Le cadre conventionnel définit les missions, la gouvernance et les modalités de financement nécessaires à la réalisation des objectifs de la stratégie foncière intercommunale. Il se traduira par des : ■ 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 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, et l'Etat se mettent d'accord sur les espaces stratégiques prioritaires, nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH3. ■ Ces conventions prévoient : • Les axes d'intervention de l'EPFR • Les axes de travail du PLH 3 sur le territoire intercommunal • La fourchette des durées d'intervention de l'EPFR • La liste des secteurs stratégiques 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) ■ Conventions opérationnelles sur des secteurs prioritaires : ■ Elles portent sur un ou des secteurs prioritaires justifiés par la territorialisation du PLH3 au sein d'un quartier PLH. Une commune et l'intercommunalité peuvent donc être amenées, considérant les enjeux définis par le document de programmation et retranscrit dans le PLU en vigueur, à signer plusieurs conventions opérationnelles (une par opération). ■ Elle fixe les modalités d'intervention de l'EPFR : modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement. ■ Elle décrira notamment : • Le projet justifiant l'intervention de l'EPFR. A défaut de projet déjà défini, la collectivité devra s'engager à avoir défini le projet dans les deux ans qui suivent la signature de la convention opérationnelle par délibération. • Les modalités d'acquisition des terrains et biens portés par l'EPFR

	• Les modalités de gestion des biens portés • Si besoin, la description des travaux qui seront réalisés (programme constructions et VRD, modalités financières) • La durée de l'intervention de l'EPFR • Le mécanisme de fixation de prix de revente du bien dans le respect des enjeux précédemment cités).																								
Partenaires à associer	■ EPFR, Communes, Etat, Opérateurs/Bailleurs ■ TCO si PAFI																								
Secteur prioritaire	■ TCO dans le respect des objectifs de la territorialisation du PLH3																								
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																								
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de conventions ayant permis la sortie d'opérations concourant aux objectifs (par Commune, par QPLH)																								

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

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.1

MOBILISER LES OUTILS DE L'URBANISME OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA MAITRISE DE LA LIBERATION FONCIERE (outils programmatiques, financiers et règlementaires)

Objectifs généraux

Cette action répond à l'objectif 13 du PLH (« Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques »). Sur la base de la stratégie foncière co-construite avec les communes et les services de l'Etat, il s'agira de définir les quartiers prioritaires d'intervention, correspondant aux secteurs nécessitant le développement d'une offre de logement pour permettre la mise en œuvre de la stratégie d'habitat.

Cette stratégie, consiste à prioriser les fonciers maîtrisés par les collectivités et leurs partenaires pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation territorialisée du PLH3 en fonction des situations de chaque quartier PLH au cas par cas. Il vise à favoriser les objectifs du rééquilibrage territorial recherché.

1. Pour les fonciers maîtrisés par les collectivités et leurs partenaires :

Il s'agit des fonciers identifiés comme prioritaires au développement d'opérations de logements : Ceux-ci devront concourir aux priorités du PLH, en assurant une cohérence des programmations entre les projets pour tenir les objectifs de la territorialisation. Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Appel à projet sur les fonciers maîtrisés (y compris en ZAC) : cette modalité de consultation permet aux collectivités de :**
 - Maîtriser le programme, par la formalisation d'un programme d'objectifs ou d'intention minimum à respecter.
 - Maîtriser les délais : en cohérence avec les capacités du marché et la capacité budgétaire de la collectivité à engager l'opération
 - Maîtriser le coût de l'opération : construire avec l'opérateur en fonction du projet proposé un mode de financement fonction du coût de l'opération.
 - Engager l'intérêt des opérateurs : disposer d'une marge de manœuvre pour une relation « gagnant-gagnant » avec les opérateurs sur les conditions de sortie des opérations envisagées
 - Limiter l'engagement des collectivités : une exposition moindre de la collectivité en termes de communication sur le projet.
- **Mutualisation des opérations en secteurs tendus ou de diversification (y compris en ZAC) :**
 - Conditionner l'autorisation des programmes neufs des opérateurs / bailleurs avec la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation. L'objectif est ainsi d'éviter le risque d'éviction du parc ancien par le parc neuf et limiter ainsi son risque de paupérisation, et donc de dégradation des QPLH les plus fragilisés. Le ratio du nombre de logements renouvelés par rapport au nombre de logements neufs peut être modulé selon les secteurs de construction des programmes neufs. Les secteurs de réhabilitation du parc locatif social sont prioritairement localisés dans les 10 QPV référencés.

	Secteurs déficitaires de programmation par rapport aux objectifs PLH	Secteurs excédentaires de programmation par rapport aux objectifs PLH
Opérateur disposant d'un patrimoine locatif > 1500 logements	1 logement réhabilité pour 3 logements neufs	1 logement réhabilité pour 1 logement construit
Opérateur disposant d'un patrimoine locatif < 1500 logements	1 logement réhabilité pour 5 logements neufs	1 logement réhabilité pour 3 logements construits

- Combiner les opérations de cessions foncières : cession de deux fonciers sur une collectivité, avec autorisation conditionnée d'un secteur « facile » par la réalisation d'un programme en secteur plus complexe du point de vue du marché.
- À noter : ce mode de fonctionnement peut générer un effet de délaissement des fonciers publics, sur lesquels il

faut donc également l'appliquer

2. Concernant tous les fonciers (maîtrisés et non maîtrisés), prioritaires ou non :

Le recours aux outils financiers de l'urbanisme négocié sera aussi mobilisé, compte tenu de la volumétrie des fonciers ouverts et disponibles dans une double optique de :

- Maîtrise de la libération foncière et de la gestion de régulation sur la mise sur le marché des fonciers ouverts
- Maîtrise et optimisation par les communes des investissements nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH3, en cohérence avec leurs capacités budgétaires.

Il s'agit de permettre d'accompagner la production de logements de la structuration urbaine générale à leur viabilité (mixité fonctionnelle). Ce niveau d'aménagement opérationnel devra être coordonné à l'échelle des 5 communes afin d'éviter les effets de « dumping résidentiel » et de concurrence entre des secteurs aménagés et des secteurs non aménagés disposant de facilités de construire mais sans structuration globale. Cette volonté d'aménagement vise aussi à répondre à l'orientation stratégique 1, pilier de la construction du PLH3.

3 outils seront à mobiliser par les 5 communes :

- **PUP : systématiser pour toutes les opérations du PLH3 la mise en place des PUP classiques dans le cadre**
 - Des appels à projets sur fonciers maîtrisés
 - Des demandes de PC des opérateurs selon une évaluation formalisée par l'opérateur inclus dans le dossier de permis de construire.

Le montant de participations sera déterminé par le niveau d'équipements générés par l'opération sur le QPLH. Elle sera au moins égale au montant de la taxe d'aménagement. Il faudra également instaurer un niveau de contraintes équivalent entre ZAC et opérations en diffus afin que le niveau d'équipement des QPLH soit au bénéfice des futurs habitants.
- **PUP ALUR** : mise en place de secteurs de PUP ALUR dans les QPLH de développement structurant soit en nombre de logements (> 100 logements), soit bénéficiant d'un projet d'infrastructures primaires structurant (réseaux / transports), hors procédure d'aménagement, afin de financer équitablement les besoins en équipements primaires liés à l'impact urbain du projet.
- **Taxe d'aménagement majorée** : Le recours à la mise en place de secteurs de TAM, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (AU1 et 2AU) ou AUs/AUst en diffus, ne disposant pas d'un niveau d'équipements suffisants au regard des objectifs de production du secteur (article L111-4 du code de l'urbanisme), reste aussi une possibilité de financements des équipements publics à laquelle les 5 communes peuvent recourir pour faciliter la réalisation de nouveaux quartiers urbains.

Partenaires à associer

- **TCO** : suivi, accompagnement des communes
- **Commune** : élaboration de la politique d'investissement sur le foncier et l'aménagement opérationnel de son territoire
- **DEAL** : contrôle de l'atteinte des objectifs de programmation du PLH et du niveau d'équipements des zonages réglementaires concernés (PLU) avant la PPA

Secteur prioritaire

- Tous les QPLH non équipés en aménagement et équipement secondaire (cf fiches foncières)

Estimation financière

- Estimation a priori : 20 M d'€ des communes au titre du financement de l'aménagement

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation							
Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions

- **4** - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle
- **10** - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques
- **12** - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
- **13** - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Indicateurs
d'évaluation

- Nombre de projets ayant eu recours aux outils de l'urbanisme opérationnel et efficacité de cette intervention

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

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.2	ENCADRER LA MOBILISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES FONCIERS AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT
Objectifs généraux	L'objectif est de permettre à la fois la mobilisation des fonciers prioritaires identifiés au service des objectifs du PLH et de maîtriser le développement des quartiers PLH non prioritaires en maîtrisant le développement des secteurs dits « dynamiques », c'est-à-dire réguler la mise sur le marché des fonciers non équipés et non structurants. Il s'agit d'intervenir aussi bien sur les fonciers maîtrisés par le public que les fonciers maîtrisés par des tiers privés. L'objectif est de resserrer l'encadrement et l'intervention des opérateurs dans la définition des programmes pour une meilleure atteinte des objectifs du PLH 3, mais également d'identifier les contraintes existantes en termes d'aménagement en dehors des secteurs sous procédures d'aménagement à maîtrise publique, en amenant un niveau d'exigences minimum en terme de qualité urbaine. Ce niveau de coordination devra être mené à l'échelle des 5 communes et à l'échelle des QPLH afin d'éviter les effets de « dumping résidentiel » entre secteurs en opération d'aménagement et secteur non soumis à des contraintes d'aménagement.
Mise en œuvre opérationnelle	■ Maîtriser et mieux accompagner les développements futurs par les 5 PLU : L'objectif est d'utiliser à plein les dispositifs d'encadrement réglementaires permis dans les 5 Plans Locaux d'Urbanisme qui couvrent le TCO. Il appartiendra aux 5 communes, compétentes en matière de PLU et, en accord avec l'Etat de recourir librement à ces outils pour faciliter l'atteinte des objectifs de la stratégie d'habitat validée au PLH 3. ■ <u>Au niveau du PADD :</u> Les PLU ont pour rôle de définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes et actualiser les programmes d'aménagement et de développement durable (PADD) en tenant compte des objectifs et des priorités opérationnelles définies par les 5 communes, ceci afin de tenir compte des besoins en logements exprimés par les QPLH et de tenir des trajectoires résidentielles et financières soutenables dans les Communes perdant de la population (Le Port/ St Paul/Trois Bassins) ou des Communes accueillant de la population (Possession/St Leu). ■ <u>Au niveau des Orientations d'Aménagement Programmés :</u> Les PLU peuvent privilégier la mise en place d'OAP définissant les exigences minimums en termes de : • capacité maximum des fonciers ; typologies de fonctions urbaines et d'intention d'aménagement paysager et urbain dans les secteurs prioritaires ; • diversification des produits logements au regard de la mixité préexistante ; • d'assiette foncière (AU1 et 2AU) ou AUs/AUst structurante (> 5000 m²), ou moins si la Commune le juge nécessaire ; • structuration préalable pour des développements dans un délai post PLH3 ; ■ <u>Au niveau du règlement et des servitudes :</u> Inscrire dans les PLU des servitudes de réserves en faveur de la diversité de l'habitat pour les produits prioritaires du QPLH, en fonction des objectifs propres à chaque commune, et pour l'intégration de secteurs de mixité sociale dans le règlement de PLU. ■ Gérer la « réserve » de programmation disponible du PLH3 : Des fonciers ont été priorisés permettant de cibler à ce jour les secteurs prioritaires de développement d'opérations habitat qui représente aujourd'hui 60% des objectifs à atteindre du PLH. Le « delta » entre la programmation des fonciers identifiés et l'objectif à atteindre par quartiers PLH, constitue les objectifs non programmés et non visibles à ce jour par les 5 communes. La priorisation actuelle définit des quartiers déficitaires et des quartiers excédentaires. Selon la situation et le niveau de « delta », cette action vise à encadrer la définition de tout nouveau programme d'habitat, en vue de : ■ <u>Concernant les QPLH en Cœur d'Agglomération:</u> Respecter et atteindre le plafond de la programmation

	autorisée par quartier PLH, notamment pour les secteurs déficitaires ■ Concernant les QPLH localisés dans les pôles secondaires, secteurs déficitaires, la régulation de la production doit permettre de créer des leviers de densification : • La proposition prioritaire des fonciers maitrisés par les communes est faite aux opérateurs • L'orientation d'une partie de la dynamique immobilière pour redynamiser les secteurs en déficit d'attractivité doit : ✓ Permettre une modulation des objectifs de densité minimum par opération sans compromettre l'objectif de production du QPLH ✓ Engager la programmation en direction des produits prioritaires du PLH en fonction du contexte de chaque quartier PLH, notamment lorsque celui-ci possède un à plusieurs QPV. • Le développement de ces fonciers doit se faire en fonction de la structuration des aménagements et réseaux urbains nécessaires, afin de : ✓ Temporiser le développement de certains fonciers par une redéfinition des conditions de portage par l'EPFR en cohérence avec son PPIF et la décision du CA ✓ Adapter le financement des secteurs déficitaires afin de créer les conditions d'une réelle attractivité par rapport aux secteurs les plus attractifs ■ Concernant les QPLH localisés dans les villes relais, secteurs en risque d'excédent de production, la régulation de la production est mise en œuvre au travers de la gestion de la sur-programmation de logements (notamment libres en diffus) : • La priorisation des programmations est définie par les communes, dans le cadre du tableau des priorisations foncières (cf. fiches foncières par QPLH en annexe) • L'autorisation de programmation est faite dans le respect strict des objectifs de production de chaque quartier PLH • La programmation en ville relais, coordonnée à l'échelle des 5 communes, vise les opérations : ✓ De plus de 10 logements ✓ Sur des fonciers non maitrisés par les collectivités publiques, ✓ Concernant une assiette foncière supérieure à 5000 m² ✓ Ne disposant pas des réseaux d'infrastructures primaires ou secondaires suffisants pour répondre aux besoins du programme envisagé et à l'impact urbain généré par leur production (article L111-4 du code de l'urbanisme)																
Partenaires à associer	■ DEAL ■ Communes ■ TCO (si PLUI)																
Secteur prioritaire	■ Tous les QPLH																
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 250 K€ des communes (cf. action 4.1)																
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
Mise en œuvre																	
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logement sur les fonciers stratégiques																
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de procédures de PLU ayant favorisé l'intégration des objectifs territorialisés et des priorités opérationnelles identifiées sur les fonciers stratégiques de la stratégie foncière définie au PLH3																

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

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.3	FIABILISER LES FINANCEMENTS DE L'AMENAGEMENT SUR LES PROGRAMMES PRIORITAIRES DE LA STRATEGIE D'HABITAT																
Objectifs généraux	Si le foncier disponible paraît important, le niveau d'aménagement et d'équipement de tous les QPLH tant pour les fonciers publics que pour les fonciers privés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs fixés par les 5 Communes. Le foncier est ouvert à l'urbanisation et maîtrisé, certes, mais peu opérationnel. En effet, l'une des orientations majeures nécessaire dans le cadre de cette stratégie, sera de remobiliser un effort d'investissement pour l'aménagement et l'équipement des fonciers stratégiques identifiés comme devant être mis en programmation. La réussite de la stratégie foncière est aussi dépendante de l'effort collectif qui sera consenti par les aménageurs publics/privés, l'Etat, les 5 communes sur le financement de l'aménagement et le TCO à terme sur ses nouvelles compétences (eau/assainissement en 2020).																
Mise en œuvre opérationnelle	Il s'agira de fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires qui sont définis par la stratégie foncière opérationnelle du PLH 3 à l'objectif 13 et 14. Le foncier opérationnel disponible dans les QPLH stratégiques ayant déjà fait l'objet d'investissement public devra être considéré comme prioritaire pour répondre à l'impératif de gestion économe du foncier tant du point de vue de la consommation des espaces que du point de vue l'économie urbaine au travers des investissements financiers déjà consentis par l'Etat , l'EPFR, les aménageurs et les 5 Communes du TCO (portage foncier, études, FRAFU primaire ou secondaire, équipements primaires VRD, équipements publics....). Seront donc prioritisés les fonciers identifiés à la stratégie foncière du PLH3 en tenant compte de la maturité opérationnelle réelle des programmations envisagées pour l'atteinte des objectifs du QPLH concerné.																
Partenaires à associer	■ DEAL (commission FRAFU et commission de coordination PPA) ■ Région ■ TCO ■ Communes ■ Autres																
Secteur prioritaire	■ Tous les QPLH du territoire																
Estimation financière	■ <u>Estimation a priori</u> : 34 M€ de FRAFU (cf. action 10.1)																
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
Mise en œuvre																	
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 9 - Prioriser la production de logement sur les fonciers stratégiques pour faciliter la mixité sociale																
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de programmes ou opérations prioritaires financés par la LBU ou le FRAFU ■ Atteinte des objectifs de diversification dans les QPLH																

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.1

MAINTENIR LE PILOTAGE POLITIQUE MIS EN PLACE POUR L'ELABORATION DU PLH PENDANT TOUTE LA DUREE DE SON APPLICATION

Objectifs généraux

La mise en œuvre du PLH 3 et l'atteinte de ses objectifs reposent sur une gouvernance solide et continue. En réponse à l'objectif 15, le pilotage stratégique mis en place pour l'élaboration du PLH 3 et qui a permis l'aboutissement de la démarche, sera conforté et consolidé par une meilleure articulation avec la Conférence Intercommunale du logement, portée par le TCO. Il s'agira de conserver la dynamique partenariale, activée par l'élaboration du document, tout au long de la mise en œuvre du PLH 3.

Mise en œuvre opérationnelle

- Consolidation de la gouvernance du PLH 3 pour la mise œuvre, le suivi et l'évaluation du PLH (cf. Orientation 5, Objectif 15 du Document d'Orientations Stratégiques)



- Réunir les acteurs du Comité de Pilotage pour un bilan annuel
 - Etablir un ordre du jour précis sur les enjeux à aborder
 - Adopter une vision globale de l'avancée de la politique de l'habitat
 - Envoi préalable d'un questionnaire pour déterminer les enjeux à aborder en priorité lors de la réunion

Partenaires à associer

- TCO, CDHH, PDLHI, Conseil et bureau communautaires, Commission Aménagement, CIL

Estimation financière

- À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation							
Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions

- 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
- 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain

Indicateurs d'évaluation

- Fréquence et bilans des comités de pilotage du PLH

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.2

ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH3

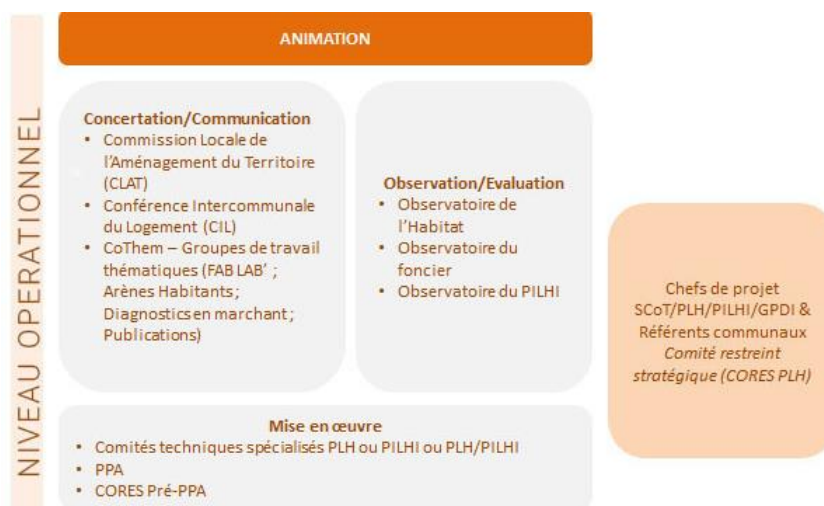
Objectifs généraux

Pour maintenir une dynamique partenariale garante de l'atteinte des objectifs, sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 3, la gouvernance en place doit pouvoir s'appuyer sur une animation continue du document. L'animation fait vivre le document et permet, par le biais de temps de travail dédiés, de suivre et de tenir la réalisation du programme des actions, par la mobilisation régulière des partenaires impliqués, l'évaluation des actions engagées, la veille sur les évolutions réglementaires en matière de politique de l'Habitat ainsi que l'évolution des besoins et en proposant d'éventuelles adaptations.

Mise en œuvre opérationnelle

■ Animation de réunions/groupes de travail

- Création de « Fab Lab » thématiques
- S'appuyer davantage sur les CLD et conseils citoyens
- Conserver des rencontres techniques et ateliers réguliers, pouvant s'adosser aux instances techniques existantes
- Pérenniser le comité technique, et le faire se rassembler deux fois par an



■ Communiquer régulièrement sur la thématique Habitat, via le site internet du TCO sur :

- les conditions d'éligibilité aux différents produits logements,
- les dispositifs d'aides des partenaires et du TCO.

■ Mise en œuvre du SIADO (PPGDI du TCO)

■ Promouvoir/valoriser les actions contribuant à l'atteinte des objectifs du PLH quelle que soit l'orientation à laquelle elles se rattachent.

Partenaires à associer

- TCO, EPFR, Associations locales, Bailleurs et opérateurs, Communes, CLAT, CIL, Agorah

Estimation financière

- À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation							
Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions	■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain
Indicateurs d'évaluation	■ Nombre de groupes de travail mis en place (thématiques, fréquence des réunions et bilan) ■ Mise en œuvre du SIADO ■ Publications

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.3	S'ASSURER QUE LES PROJETS PORTES PAR LES OPERATEURS ET LES COMMUNES REpondent AUX OBJECTIFS DU PLH3																															
Objectifs généraux	En s'assurant en amont de la compatibilité des projets des opérateurs et des communes avec les objectifs du PLH, ceux-ci seront en théorie respectés, et l'équilibre du territoire renforcé. De plus, cette vérification peut permettre d'influer (par l'absence de garantie d'emprunt du TCO sur un projet non conforme) la nature des projets qui seront produits, tout en permettant une meilleure prise en compte du PLH dans la programmation des opérateurs et des bailleurs, ce qui bénéficiera à terme à l'équilibre du territoire.																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Mise en place d'une Commission technique territorialisée du PLH ■ S'assurer que les projets portés par les différents opérateurs (privés ou publics) et les communes répondent bien aux objectifs du PLH ■ Réunir les acteurs et partenaires concernés pour participer à la commission ■ Communiquer auprès des opérateurs et bailleurs sur cette commission ■ Etablir une coordination et une transparence entre les opérateurs et les collectivités ■ Conditionnement de la garantie d'emprunt à un avis positif Commission																															
Partenaires à associer	■ TCO : mise en place et animation de la commission ■ Communes ■ Etat																															
Secteur prioritaire	■ TCO																															
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																															
Indicateurs d'évaluation	■ Répartition et volume de la production nouvelle ■ Part des opérations soumises à la Commission technique territorialisée du PLH																															

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.4	FAIRE ETAT DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PLH VIA LA CIL																								
Objectifs généraux	La CIL du TCO peut faire un bilan sur la réalisation des objectifs du PLH et la mise en œuvre des actions concernant le parc social notamment. En faisant un état des lieux réguliers, elle permettra un ré-ajustement tout au long de la mise en œuvre du PLH3, notamment au niveau des attributions et de l'occupation du parc social, pour que celui-ci permette aux ménages les plus fragiles et aux publics prioritaires de se loger en rencontrant moins de difficultés. En outre, le fait que la CIL se réunisse régulièrement et serve les mêmes objectifs de rééquilibrage que le PLH permet de mutualiser ces réunions pour faire un bilan des actions du PLH dans leur globalité, dans une logique de pérennisation des COPIL. L'objectif premier est de maintenir les instances de partage avec l'ensemble des partenaires, de poursuivre les réunions régulières avec les services Habitat des communes pour faire état de l'avancement de la programmation, entre autre.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Bilan annuel par la CIL de la mise en œuvre des actions du PLH, dans la même logique que les comités de pilotage de son élaboration ■ En parallèle, animer d'une réunion annuelle avec les communes pour faire état de leur avancement ■ Tenue de réunions partenariales sur des sujets liés à l'habitat (comme la question des jeunes ou des personnes âgées, par exemple) ■ Réajustement éventuel (calendrier de mise en œuvre, démarrage de l'action, réorientation...)																								
Partenaires à associer	■ TCO, CIL, communes																								
Estimation financière	■ Sans impact financier																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier																								
Indicateurs d'évaluation	■ Bilans de la CIL de la mise en œuvre des actions (évolution/an)																								

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.1	POURSUIVRE LES ACTIONS D'OBSERVATION DEJA ENGAGEES POUR ASSURER UN SUIVI ET UNE COMMUNICATION REGULIERS DES DONNEES DU TERRITOIRE																														
Objectifs généraux	Le suivi servira de base et de bilan pour ce PLH, ce qui sera utile lors de l'élaboration du PLH4. L'enjeu principal est la mise à jour régulière et rigoureuse de l'observatoire de l'habitat et celui du foncier, après définition des indicateurs. L'objectif est de pouvoir fournir un matériel fiable et complet pour l'évaluation obligatoire 3 ans après le début de la mise en application du PLH. Les observatoires de l'habitat et du foncier devront suivre l'atteinte des objectifs, l'évolution de la production et sa nature, le marché (volume, prix...), la consommation foncière, etc. La reprise de cet observatoire est préconisée pour atteindre l'objectif 16 du PLH, et permettre un suivi efficace du PLH3 en matière d'habitat et de foncier. L'observatoire sur le foncier pourra s'appuyer sur la dynamique impulsée par les travaux d'EGIS sur la question, dont la production est plus récente. Pour l'observatoire de l'habitat, un appel à projet peut être nécessaire pour le remettre à jour et organiser sa gestion.																														
Mise en œuvre opérationnelle	■ Redémarrer les actions de l'observatoire de l'habitat et de l'observatoire du foncier ■ Solliciter une AMO pour l'accompagnement dans le redémarrage de l'observatoire ■ Lancement de la démarche d'Observatoire (reprise et ajustement de l'observatoire existant) ■ Recensement des attentes des élus, techniciens et partenaires vis-à-vis de l'observatoire lors d'une réunion de concertation ■ Appel d'offre pour la mise à niveau de l'observatoire, si nécessaire ■ Production d'une présentation de l'Observatoire (Habitat + Foncier) contenant : ■ Les problématiques retenues ■ Les sources de données ■ Les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation ■ Mise en place de l'Observatoire ■ Externalisation de la mission d'observation ■ A la date d'approbation du PLH un état 0 (T 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 ■ Mise à jour régulière couplée à une vérification complète de l'état de mise à jour des données, tous les ans																														
Partenaires à associer	■ TCO, DEAL, EPFR, Bailleurs sociaux et opérateurs, ADIL, ANAH, Agorah																														
Estimation financière	■ <u>Estimation A priori</u> : 300 000 € pour le TCO (externalisation)																														
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain ■ L'observatoire sert aussi au suivi de toutes les actions (en termes de volume, de rotation du parc, etc)																														
Indicateurs d'évaluation	■ Régularité et qualité de la mise à jour des données																														

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.2	AMELIORER LA CONNAISSANCE SUR LE PARC LOCATIF PRIVE																															
Objectifs généraux	Un suivi du parc privé est essentiel pour prévenir les copropriétés dégradées. L'objectif est de mettre en place une étude sur la connaissance du parc locatif privé, avec le suivi d'un plan d'action, en ayant une vigilance sur le parc issu de la défiscalisation avant 2009. La connaissance produite dans le cadre de cette action permettra une mise en œuvre plus efficace et ciblée de la lutte contre l'habitat indigne, qui constitue l'objectif 2 du PLH (Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé).																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Poursuivre l'étude sur la connaissance du parc locatif privé (ANAH) ■ Tirer un plan d'actions de cette étude ■ Mettre en place, si besoin, des études de terrain en partenariat avec l'ANAH ■ Mettre à disposition les informations de l'observatoire, et le compléter avec les nouvelles données ■ Evaluer la vacance identifiée ■ Localisation, temps de vacance, destination initiale du logement, possibilité ou non de le remobiliser en tant que logement conventionné ou en intermédiation locative, etc. (cf. action 4.3) ■ Participation (annuelle) à l'observatoire local des loyers privés porté par l'ADIL et l'AGORAH (Expérimentation ETAT)																															
Partenaires à associer	■ TCO, Bailleurs sociaux, ADIL, ANAH, Agorah																															
Secteur prioritaire	■ TCO																															
Estimation financière	■ cf. action 12.1																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																															
Indicateurs d'évaluation	■ Actions tirées de cette connaissance du parc privé ■ Volume de réhabilitations engagées ou prévues pour le parc privé																															

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.3	SUIVRE L'EVOLUTION DU MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE																								
Objectifs généraux	Cette veille foncière, prenant la suite des travaux effectués par EGIS dans le cadre du PLH3, permettra de calibrer plus précisément les opportunités et projets de développement sur les différents quartiers des communes du TCO, dans l'optique de remplir les objectifs fixés par le PLH3. Le suivi du marché foncier et immobilier permet en effet d'avoir une idée des prix pratiqués et de l'offre et de la demande, et donc des besoins en terme d'accès au logement pour les habitants, qu'ils soient locataires ou potentiels accédant à la propriété. C'est également ce suivi qui permet d'anticiper l'offre à produire, et les fonciers à mobiliser dans le cadre du PAFI, par exemple.																								
Mise en œuvre opérationnelle	■ Mise en place et actualisation de l'Observatoire du foncier ■ Définition des attentes pour cet observatoire lors d'une réunion de concertation avec les acteurs concernés ■ Etablir une liste des indicateurs à mobiliser et des sources de données à exploiter, ainsi que la façon de les exploiter (impliquer le service Habitat, le service Urbanisme et le service technique/SIG du TCO) ■ Suivi des DIA concernant des terrains à bâtir (relevé des prix et des surfaces de parcelles) ■ Suivi trimestriel des évolutions de prix auprès des partenaires et intégration de ces données à l'observatoire ■ Restitution-bilan annuelle ■ Possibilité de mobiliser une AMO d'accompagnement de mise en place de l'observatoire (cf. action 12.1)																								
Partenaires à associer	■ TCO, Bailleurs sociaux, EPFR, Agorah, Communes																								
Secteur prioritaire	■ TCO																								
Estimation financière	■ cf. action 12.1																								
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH 3 par l'élaboration d'un Plan d'action foncière intercommunal ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																								
Indicateurs d'évaluation	■ Bilan des suivis (DIA, prix...)																								

Orientation n°6 : Anticiper le PLH4

Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les développements de demain

ACTION13.1	METTRE EN PLACE UNE OBSERVATION DU FONCIER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE																															
Objectifs généraux	L'observation permettra une aide à la décision en matière de politique foncière, et d'éventuels réajustements, en accord avec l'objectif 18 du PLH, qui a pour but d'anticiper les développements à venir par la constitution d'une réserve foncière, par la maîtrise de celle-ci et par son suivi. Le suivi sera effectué au travers d'une veille foncière, réalisée par le biais de la mise en place d'un observatoire. Cet observatoire sera également utile au moment de la mise en place du PLH4.																															
Mise en œuvre opérationnelle	■ Créer un Observatoire du foncier mutualisant tous les indicateurs observés ■ Sollicitation éventuelle d'une AMO pour la mise en place de l'observatoire du foncier ■ Poursuite de la démarche initiée lors de l'élaboration du PLH3 avec EGIS, recensement des attentes des élus, techniciens et partenaires lors d'une réunion de concertation, assignation des missions de l'observatoire (suivi, mise à jour, exploitation...) à un membre du service technique SIG et du service Habitat du TCO ■ Production d'une présentation de l'observatoire comprenant les problématiques retenues, les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation, et les sources de données ■ Mise en place de l'observatoire : collecte et vérification des données, traitement et analyse des données, tenir l'observatoire à jour (minimum une mise à jour complète par an), établir des bilans annuels ■ Mettre en place un suivi des DIA à l'échelle intercommunale ■ Créer un partenariat avec l'EPFR et l'Agorah pour cet observatoire																															
Partenaires à associer	■ TCO : mise en place de l'Observatoire du foncier associant les communes et les acteurs du foncier ■ EPFR ■ Agorah ■ Communes																															
Secteur prioritaire	■ TCO																															
Estimation financière	■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale																															
Calendrier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Préparation</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mise en œuvre</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain																															
Indicateurs d'évaluation	■ Indicateurs retenus pour l'Observatoire ■ Ajustements du PAFI dus aux suivis de l'Observatoire ■ Régularité de la mise à jour de l'Observatoire (annuelle minimum)																															

3. Tableau de synthèse des fiches actions et des leviers de mise en œuvre

Orientations	Actions	N°	Leviers
Orientation 1 Placer l'humain au cœur du projet	Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO	1.1	VEILLER A LA BONNE INTEGRATION DES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT
		1.2	PRODUIRE ET REHABILITER DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET SAINS
		1.3	EXPERIMENTER EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE
		1.4	ACCOMPAGNER L'ENTREE DANS LE NOUVEAU LOGEMENT ET DANS LE QUARTIER
	Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	2.1	POURSUIVRE LA COORDINATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PLH3) A L'ECHELLE DE L'OUEST
		2.2	OPTIMISER LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT D'AMELIORATION DU PARC PRIVE
		2.3	CREER DES DISPOSITIFS POUR ACCELERER ET SUIVRE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE
	Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social	3.1	RENFORCER LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL DE PLUS DE 20 ANS EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA CIA
		3.2	SOUTENIR LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL PRIORITAIRES : LE NPNRU, LES QPV
		3.3	ANTICIPER D'AVANTAGE LES DEGRADATIONS DU PARC LOCATIF SOCIAL
Orientation 2 Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le Scot	Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle	4.1	RENDRE LES PLU COMPATIBLES AVEC LE SCOT ET LES OBJECTIFS FIXES PAR LE PLH
		4.2	TRAVAILLER SUR LA RECONQUETE DES ESPACES URBANISES ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DANS LES SECTEURS CIBLES
		4.3	LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE POUR REMETTRE DES LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ
	Action 5 : Développer l'offre privée au Port	5.1	ACCELERER LES CONDITIONS DE FAISABILITE DES PROGRAMMES
		5.2	PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION ET DU LOCATIF INTERMEDIAIRE AU PORT
Orientation 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	6.1	PRODUIRE 5050 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOIT 47% DE LA PRODUCTION GLOBALE
		6.2	ETUDE D'OPPORTUNITE D'UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
		6.3	FIXER DES REGLES POUR LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QUARTIERS DEJA BIEN DOTES (QPV ET LIMITES DE QPV)
		6.4	MISE EN ŒUVRE DE LA CIA ET DU PPGDID
		6.5	APPEL A PROJET POUR EXPERIMENTER LA MIXITE AU PALIER
	Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée	7.1	CREATION D'UN DISPOSITIF EN FAVEUR DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE (« PASS ACCESSION LOCAL ») POUR 1430 LOGEMENTS
		7.2	CREER ou ADHERER A UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
		7.3	MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL SUR LA QUESTION DE L'ACCESSION SOCIALE : DES NOUVELLES FORMES D'ACCESSIONS SOCIALES ALTERNATIVES
		7.4	EXPERIMENTER "L'HABITAT PARTICIPATIF" ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE
	Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"	8.1	ASSURER UN LOYER ADAPTE AUX RESSOURCES DES MENAGES EN DIFFICULTE (760 LLTS à loyer minoré)
		8.2	ASSURER UNE REponse EN PETITS LOGEMENTS (T1/T2) ABORDABLES DANS CHAQUE PROGRAMME SUR CHAQUE COMMUNE ET EN GRANDS LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU PORT (T4 ET +)
		8.3	FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES
		8.4	EXPERIMENTER POUR ENCADRER LES LOYERS DU PARC PRIVE
		8.5	RENFORCER L'INTERMEDIATION LOCATIVE
		8.6	ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DES MENAGES ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU HANDICAP
		8.7	ACCOMPAGNER LES MENAGES VOLONTAIRES AU RELOGEMENT AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET ASSURER UN HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LE TCO
Orientation 4 Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal	9.1	DEFINIR LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EPF DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE FONCIERE DU TCO (Action foncière, gestion du stock, accompagnement du TCO et de ses partenaires)
		9.2	DEFINIR ET CADRER LES MODALITES D'ACTIONS ET DE GOUVERNANCE DE LA STRATEGIE FONCIERE (Conventions cadres foncières tripartites TCO / COMMUNES / EPFR)
	Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques	10.1	MOBILISER LES OUTILS DE L'URBANISME OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA MAITRISE DE LA LIBERATION FONCIERE (outils programmatiques, financiers et réglementaires)
		10.2	ENCADRER LA MOBILISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES FONCIERS AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT
		10.3	FIABILISER LES FINANCEMENTS DE L'AMENAGEMENT SUR LES PROGRAMMES PRIORITAIRES DE LA STRATEGIE D'HABITAT
Orientation 5 Renforcer la gouvernance du PLH	Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH	11.1	MAINTENIR LE PILOTAGE POLITIQUE MIS EN PLACE POUR L'ELABORATION DU PLH PENDANT TOUTE LA DUREE DE SON APPLICATION
		11.2	ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH3
		11.3	S'ASSURER QUE LES PROJETS PORTES PAR LES OPERATEURS ET LES COMMUNES REpondent AUX OBJECTIFS DU PLH3
		11.4	FAIRE ETAT DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PLH VIA LA CIL
	Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectif s du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier	12.1	POURSUIVRE LES ACTIONS D'OBSERVATION DEJA ENGAGEES POUR ASSURER UN SUIVI ET UNE COMMUNICATION REGULIERS DES DONNEES DU TERRITOIRE
		12.2	AMELIORER LA CONNAISSANCE SUR LE PARC LOCATIF PRIVE
		12.3	SUIVRE L'EVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE
Orientation 6 Anticiper le PLH4	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain	13.1	METTRE EN PLACE UNE OBSERVATION DU FONCIER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Estimation de l'impact financier du PLH 3 (2019-2025)

Le PLH 3 prévoit la programmation de 10 800 logements nouveaux sur le territoire ainsi que la réhabilitation de 1200 logements locatifs sociaux, représentant avec la lutte contre l'insalubrité et le NPNRU, un investissement d'environ 2 Milliards d'€ sur le TCO sur les 6 années du programme.

Les besoins en termes de mobilisation du FRAFU, évalués selon les conditions du protocole en vigueur s'élèveraient à 35 Millions d'€. Cependant, l'atteinte des objectifs du PLH 3, notamment sur le Cœur d'agglomération, serait conditionnée à la possibilité de mettre en place un FRAFU complémentaire en faveur de la diversification. Cette possibilité sera étudiée dans le cadre de la rédaction de la convention partenariale de financement et nécessitera probablement que l'enveloppe actuelle soit abondée.