TCO
Cap sur le durable
www.tco.re

OBSERVATOIRE DU PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025

agorah

SOMMAIRE

INTRODUCTION & MÉTHODOLOGIE 03

FICHES INDICATEURS 09

ORIENTATION 1 : PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET 9

ORIENTATION 2 : RENDRE POSSIBLE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL RECHERCHÉ (PRESCRIT PAR LE SCOT 2017-2027) 29

ORIENTATION 3 : RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL, RENFORCER LA MIXITÉ AU SEIN DES QUARTIERS 39

ORIENTATION 4 : MENER UNE VÉRITABLE STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE AU SERVICE DE LA STRATÉGIE DE L'HABITAT DE L'OUEST 53

ORIENTATION 5 : RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH 59

ORIENTATION 6 : ANTICIPER LE PLH 4 (ÉVALUATION À MI-PARCOURS) 63

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES 65

SYNTHÈSE 69

ANNEXES 74

INTRODUCTION & MÉTHODOLOGIE

CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT exécutoire depuis le 30 mars 2017 et du PLH3 adopté le 16 décembre 2019, la communauté d'agglomération souhaite mettre en place des outils pour suivre la mise en œuvre des orientations et objectifs portées par ces deux documents de planification.

L'objectif étant de déterminer si les évolutions territoriales tendent vers le sens des objectifs définis ou non. Et, dans le cas échéant, disposer d'un contenu pertinent et facilement appréhendable afin de prendre les mesures nécessaires pour réorienter les écarts observés.

La mission confiée à l'AGORAH est donc de structurer et d'animer des outils d'observation et d'analyses permettant la réalisation d'un état des lieux, régulièrement actualisé, des dynamiques territoriales du TCO sous le focal des ambitions portées par le SCoT et le PLH du territoire.

Afin de suivre la mise en application territoriale des orientations définies par le PLH, l'AGORAH a réalisé et structurer un observatoire dédié. Une première analyse a permis de proposer un état des lieux des évolutions territoriales survenues sur le TCO en les confrontant aux orientations définies par le PLH.

LES ÉTAPES DE STRUCTURATION DE L'OBERVATOIRE

La structuration de l'observatoire dédié au PLH 3 du TCO suit le même procédé qu'exposé pour la mission principale (« Structuration de l'observatoire du SCoT »).
Il s'agit, à partir des orientations stratégiques au sein du PLH3, de définir des indicateurs pertinents et facilement appréhendables afin de disposer de clés de lecture quant à l'évolution du territoire sous le focal de l'habitat en confrontant ces évolutions aux objectifs fixés par les orientations du document de programmation.

L'analyse de ces indicateurs permettront également d'évaluer les grandes actions et à certaines fiches-actions du PLH.

Une fois la liste des indicateurs définis, l'AGORAH a procédé à la collecte des données et aux traitements SIG nécessaires afin de les renseigner pour l'année 2020, année 1 du PLH, une synthèse a été formalisée afin d'enrichir ces indicateurs d'une analyse permettant d'expliciter au mieux les résultats exposés.

Ainsi la mission se décompose en trois grandes parties :

- Une première étape, essentiellement méthodologique, se concentrant principalement sur la structuration de l'observatoire et la création des indicateurs à suivre, leur échelle de calcul et leur fréquence d'actualisation.

  A l'instar de l'observatoire du SCoT, ces indicateurs seront intégrés au sein d'analyses thématiques, qui reprendront les 6 orientations stratégiques définies au sein du PLH.

- Une seconde étape de traitement de données, ayant pour objet la collecte, le recollement et le calcul des données nécessaires afin de renseigner l'ensemble des indicateurs créés pour l'année 2020.

- Une troisième étape d'expertise, permettant d'analyser les résultats obtenus et d'expliciter les évolutions du territoire depuis l'arrêt du PLH au regard des orientations stratégiques et du programme d'actions. La réalisation de cette phase d'analyse donnera lieu à l'organisation d'un séminaire afin de communiquer sur les résultats obtenus aux différents acteurs concernés et permettra aux services de l'EPCI d'apprécier l'impact du document de planification sur le territoire.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR LA DÉFINITION DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

L'observatoire se base principalement sur les 6 orientations stratégiques du PLH, afin de construire les analyses thématiques et les indicateurs pertinents pour le suivi du document de programmation.

Ces orientations stratégiques ont été établies à partir du diagnostic, et ont pour objectifs d'énoncer les principes et les objectifs du 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.

Ainsi, le PLH 3 propose six orientations majeures afin de 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 PLH 4

L'objectif sera de pouvoir analyser chaque année si ces orientations et les objectifs qui en découlent se vérifient à travers les différents indicateurs retenus en concertation avec le TCO.

LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : SOCLE DUR DE L'OBSERVATOIRE

Le programme d'actions reprend les 6 orientations stratégiques du PLH 3, qu'il décline en 13 grandes actions et dont la mise en place opérationnelle est détaillée dans une série de 44 fiches actions qui constituent des leviers de mise en œuvre. Ainsi, le programme d'actions sert de feuille de route à la stratégie de l'habitat pour les six prochaines années.
L'ensemble des fiches-actions identifient le pilote de chaque action, les ressources financières et humaines nécessaire pour les réaliser, les partenaires à associer, les délais de réalisation de chaque action, et les indicateurs permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés.
La mise en œuvre de celles-ci est toutefois conditionnée au niveau d'ambition politique et financier accordé par la collectivité. La première année du PLH, peu de moyens ont été consacré ne permettant pas d'utiliser l'ensemble des leviers proposés par le PLH.

Ainsi, en concertation avec le TCO, l'analyse de la territorialisation de la production de logements, définie à travers les orientations n°2 et n°3, a été priorisée afin de constituer le socle dur de l'observatoire du PLH grâce à l'examen de :

- La dynamique de construction globale (données SITADEL) ;
- Les logements locatifs sociaux financés (données Opérations de logements sociaux financées – DEAL) ;
- Les logements en accession aidée financés (Données Opérations de logements sociaux financées – DEAL, LES diffus et groupés – DEAL, PTZ – Datagouv.fr).

Cette territorialisation de la production de logements issue du PLH à l'échelle des communes et des quartiers contribuera à un développement plus équilibré et maitrisé du territoire, en poursuivant le développement de l'offre locative sociale et le maintien d'une programmation en accession aidée grâce aux objectifs ci-dessous :

	Objectif global		Objectif Logements Locatifs Sociaux		Objectif Accession Aidée
	Nombre de Résidences Principales		Nombre de Logements Locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS)	Part de logements locatifs sociaux / RP	Nombre de logements en Accession Aidée
	min	max			
Centre ville du Port	600	800	<270	45%	>160
Rivière des Galets Le Port	500	700	<150	35%	>160
Le Port	**1 200**		**360**	**30%**	**360**
Centre ville / Ravine à Marquet	1 350	1 450	<800	55%	>80
Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	150	300	<100	30%	> 30
Moulin Joli	450	550	<340	62%	>50
Pichette	150	200			
Dos d'Ane	10	20			
Mafate					
Ravine à Malheur	50	100	<50	50%	
La Possession	**2 300**		**1 210**	**53%**	**170**
Centre - Etang - Les Colimaçons	300	500	>300	60%	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu					
La Chaloupe	200	250	<75	30%	>25
Le Plate	150	200	<70	35%	>15
Stella - Piton Saint-Leu	1 300	1 500	>500	33%	>150
Saint-Leu	**2 100**		**990**	**47%**	**270**
Guillaume	310	500	>275	55%	>70
La Plaine - Bois de Nèfles	310	500	>275	55%	>70
La Saline	290	500	>275	55%	>40
Mafate et zone forestière					
Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts	1 300	1 800	<520	40%	>130
Saint Paul centre - Cambaie	1 600	2 100	>640	40%	>170
Saint-Gilles-les-Bains	230	400	>190	47%	>70
Saint-Paul	**4 800**		**2300**	**48%**	**580**
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	200	300	>100	50%	>20
Grande Ravine					
Forêt des Hauts de Trois Bassins					
Littoral - Souris Blanche	100	200	>40	40%	>20
Trois-Bassins	**400**		**190**	**48%**	**50**
TCO	**10 800**		**5050**	**47%**	**1 430**

LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'OBSERVATOIRE

Afin de vérifier l'atteinte des objectifs et la mise en place des actions, une série d'indicateurs ont été proposés se basant sur les 6 orientations du PLH.

Orientations		Objectifs		Indicateurs	
O1	**Placer l'humain au cœur du projet**	1	Améliorer la qualité de vie des habitants	**01.a**	Localisation des opérations sociales au regard des 3 orientations du SCoT
				01.b	Nombre de logements de qualité, adaptés et abordables
		2	Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	**2**	Nombre de logements indignes (améliorés préconisés et améliorés réalisés selon dispositifs et financements dont OGRAL et RHS cf. ORHI et équipe PILHI) État d'avancement des RHI (soldées / en cours) (données CTDRHI DEAL)
				3	Nombre de logements vacants (Étude vacance? Fichier des locaux vacants DGFIP)
		3	S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social	**4**	Nombre de réhabilitations programmés Nombre de logements sociaux de plus de 20 ans
O2	**Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027**	4	Maîtriser le développement de l'offre nouvelle	**5**	Territorialisation de la production globale de logements (EPCI, Armature, Commune, Quartier)
		5	Participer à l'équilibre de l'armature urbaine par une répartition cohérente de l'offre au sein des quartiers		
		6	Développer l'offre privée au Port	**6**	Part de logements sociaux (anciens+nouveaux) sur la commune du Port Part du logement libre et intermédiaire (PLS + accession aidée) sur la commune du Port
O3	**Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers**	8	Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire	**7**	Répartition des logements locatifs sociaux globale et par produit (EPCI, Commune, Quartier) + LBU
		9	Equilibrer le éveloppement de l'offre locative sociale sur le territoire		
		10	Maintenir le développement d'une offre en accession aidée	**8**	Répartition des logements en accession aidée globale et par produit (EPCI, Commune, Quartier) +LBU
		11	Apporter des réponses spécifiques à l'évolution des besoins et aux publics « prioritaires »	**9**	Part des petites typologies dans l'offre nouvelle de logements aidés par produit Nombre de logements destinés aux publics prioritaires
		12	Soutenir l'équilibre social et le logement des publics prioritaires par la mise en oeuvre d'une politique d'attribution adaptée	**10**	Part des attributions en/hors QPV aux ménages aux ressources les plus faibles en fonction des quartiles

Orientations		Objectifs		Indicateurs	
O2	**Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027**	7	Renforcer la production sur les secteurs prioritaires (se doter de l'ensemble des outils contribuant à l'atteinte de cet équilibre)	**11**	Consommation foncière sur les secteurs prioritaires PAFI, fonciers maîtrisés et maîtrise EPFR +montant acquisition et FRAFU
O4	**Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest**	13	Prioriser la mobilisation des fonciers stratégiques pour les objectifs de diversification de la production de l'Ouest		
		14	Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat		-
O5	**Renforcer la gouvernance du PLH**	15	Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH	**13**	La tenue des commissions dédiées, CIL et autres comités techniques sont des moyens à mettre en œuvre.
		16	Structurer et consolider les outils de suivi des actions du PLH - Un observatoire de l'habitat et du foncier	**14**	Intégration du volet foncier à l'Observatoire du PLH et actualisation annuelle de l'Observatoire
O6	**Anticiper le PLH 4**	17	Mieux articuler les opérations d'ensembles et les perspectives de développement prévues par le PLH et le SCoT	**15**	Évaluation à mi-parcours du PLH
		18	Anticiper les développements de demain (travailler sur la stratégie foncière à long terme)	**16**	Évaluation à mi-parcours du PLH
Indicateurs complémentaires				**17**	Nombre de logements conventionnés avec l'AIVS (EPCI, Commune, Quartier)
				18	Focus sur la promotion immobilière

Contraint par la disponibilité des données, certains indicateurs n'ont pas pu être évalués pour ce premier exercice (ex : Part des petites typologies dans l'offre nouvelle de logements aidés). D'autres seront évalués à mi-parcours du PLH s'agissant notamment de la stratégie foncière à long terme, le TCO n'ayant à ce jour pas de PAFI. Le volet foncier étant toutefois essentiel il a paru important de suivre à travers une fiche complémentaire la mobilisation du foncier stratégique recensé au sein du PLH avec en annexe, un suivi détaillé de celui-ci et du degré de mobilisation.

Enfin, concernant les demandes complémentaires :

- Un focus sur la promotion immobilière a été demandé par le TCO. L'étude d'un partenariat avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Réunion (FPIR) est en cours permettant l'accès à ces données ;
- Une analyse et localisation des financements FRAFU et de l'enveloppe LBU pour la production de logement a été intégrée à la fiche liée à la répartition des opérations en logements sociaux ;
- Une analyse du nombre de logements conventionnés avec l'AIVS a été réalisée.

PRÉSENTATION D'UNE FICHE INDICATEUR

Pour chaque indicateur, un volet descriptif permet de présenter l'indicateur retenu et sa méthode de calcul, ses sources et leurs limites ainsi que ses différentes échelles de restitution. Puis une présentation des résultats illustrés de graphiques, est réalisée suivie d'une analyse.

Exemple de fiche :

N°5

INDICATEUR N°5

TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS

ORIENTATION

O2 : Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027

OBJECTIF

N°4 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle

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

TENDANCE ATTENDUE

Contribuer à l'équilibre de l'armature urbaine

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Armature, Communale, quartier

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage et valeur

DEFINITION

Répartition territoriale de la dynamique de construction à différentes échelles :

- Armature ;
- Commune ;
- Quartier.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Récupération de SITADEL 2008-2019

2- Localisation des logements autorisés* en 2019 aux différents échelles d'analyse (Armature du SCoT, Commune, Quartier)

*Est considéré comme logement autorisé tous logements dont le statut du permis est autorisé, commencé ou terminé.

SOURCES

DONNEES : SITADEL

PRODUCTEUR : DEAL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES :

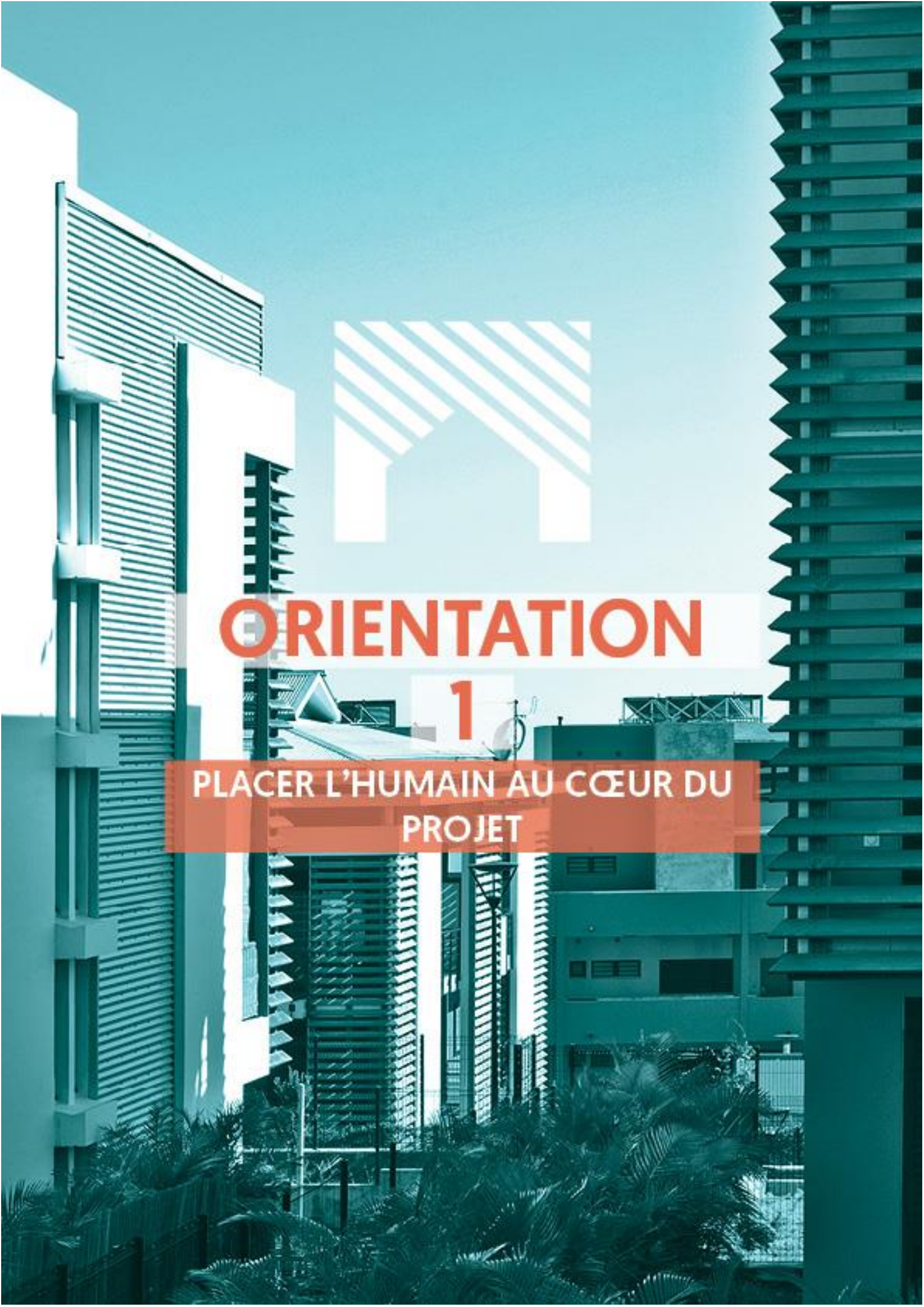
- La base SITADEL 2008-2019 transmise par la DEAL comporte 121 154 permis (dont 10 489 pour l'année 2019).
  La géolocalisation réalisée par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) a permis de géoréférencer :
  - 110 418 permis de construire sur la base des identifiants cadastraux (91,1 %) ;
  - 10 225 permis à partir de la Base Adresses Nationale de l'IGN (BAN) (8,4 %).

  Ces traitements font ainsi apparaître une perte de 511 permis qui ne peuvent être localisés à l'échelle infracommunale.
- La consolidation des données se fait de manière continue sur une période de 5 ans.
- La source SITADEL ne permet pas de déterminer avec fiabilité les logements livrés. En effet, une partie des logements autorisés (généralement 10%) ne sont pas livrés dans le temps. Il faut donc rester prudent sur l'analyse des résultats.
- Une reconstitution de logement est parfois réalisée. Cette reconstitution peut s'évaluer à hauteur de 10%.

AUTRES ÉLÉMENTS DE LECTURE PROPOSÉS

Afin de compléter l'analyse d'autres éléments de lecture sont proposés :

- Une carte par quartier PLH avec les chiffres clés de la production de logements, la localisation des opérations de logements sociaux financés, ainsi qu'un graphique sous forme de radar permettant une synthèse de l'atteinte des objectifs ;
- Un tableau de bord dynamique ;
- Un tableau annexé à la fiche 11 qui détaille pour l'ensemble des fonciers stratégiques leur taux de mobilisation.



ORIENTATION 1

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET

INDICATEUR

N°1A

LA LOCALISATION DES NOUVELLES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

OBJECTIF

N°1a : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO (à travers une bonne intégration des opérations et en favorisant l'accès et le maintien au logement des publics prioritaires)

ORIENTATION

O1 : Placer l'humain au cœur du projet

TENDANCE ATTENDUE

Une localisation des opérations de logements sociaux en zone EUD ou EUP respectant les 3 conditions de développement urbain du SCoT

Une localisation des nouvelles opérations de logements sociaux au plus près des fonctions urbaines élémentaires

ECHELLES DE CALCUL

Armature urbaine du TCO, commune

OCCURRENCE

Annuelle

DEFINITION

La localisation des nouvelles opérations de logements sociaux au regard des orientations du SCoT de 2016 en matière de développement urbain résidentiel.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement des opérations de logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS) et en accession sociale (PSLA) qui bénéficient d'un financement de l'Etat en 2020 sur les 5 communes du TCO
2- Calcul de la part en zone « Espace Urbain à Densifier » (EUD) et en zone « Espace Urbain Prioritaire » (EUP) du SCoT de 2016
3- Calcul de la part en EUP qui respecte de façon concomitante les trois conditions de développement urbain exposée dans le SCoT :
   - **Condition d'accessibilité** : avec une localisation préférentielle à proximité des lieux d'échanges des réseaux de transports publics existants ou projetés. Le critère de localisation de l'opération de logements à moins de 500 mètres d'un arrêt de bus est retenu.
   - **Condition de proximité** : avec une localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains. Le critère de localisation de l'opération dans le tissu urbain existant et à moins de 10 minutes à pied d'au moins d'un équipement dit de proximité et intermédiaire de la base « panier de biens et services » du fichier SIRENE est retenu.
   - **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. Le critère de localisation à moins de 100 mètres du réseau d'assainissement collectif existant est attendu.
4- Apprécier la notion de proximité des opérations de logements sociaux agréées en 2020 au regard de 5 services élémentaires réalisables au départ du domicile dans un temps jugé acceptable (moins de 10 minutes à pied) :
   - Les écoles primaires ou élémentaires ;
   - Les commerces alimentaires (boulangerie ou superette ou supermarché ou hypermarché) ;
   - Les équipements de santé (médecin ou pharmacie), qui peuvent induire une fréquentation régulière (pas forcément quotidienne) pour certaines catégories de personnes (notamment les personnes âgées) ;
   - Les autres commerces du quotidien (tabac-journaux ou bar-restaurant ou stations-services) qui offrent un potentiel d'interaction sociale ;

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'opérations et de logements sociaux financés

- Les arrêts de bus.

Ces « opportunités » qui s'inscrivent dans les pratiques quotidiennes, sont du domaine de ce que l'architecte et urbaniste David MANGIN appelle « la ville élémentaire ». Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) n'ont pas été retenues pour réaliser cet exercice.

Par ailleurs, le choix a été fait de ne retenir non pas l'ensemble des 5 services du quotidien (écoles, commerces alimentaires, santé, autres commerces du quotidien et arrêt de bus) mais une majorité de ces services pour « faire proximité ». Les opérations évaluées comme fonctionnant dans la proximité seront donc celles proposant au moins 4 des 5 fonctions urbaines.

Le calcul d'isochrones a été réalisé autour des nouvelles opérations. Il permet de visualiser sur une carte toutes les zones géographiques que l'on peut atteindre à pied en moins de 10 minutes et en l'occurrence les services du quotidien.

SOURCES

DONNEE : RPLS, PPA, base arrêts de bus, tache urbaine dite « intermédiaire », base panier « biens et services » de proximité et intermédiaire, réseau assainissement collectif, arrêts de bus

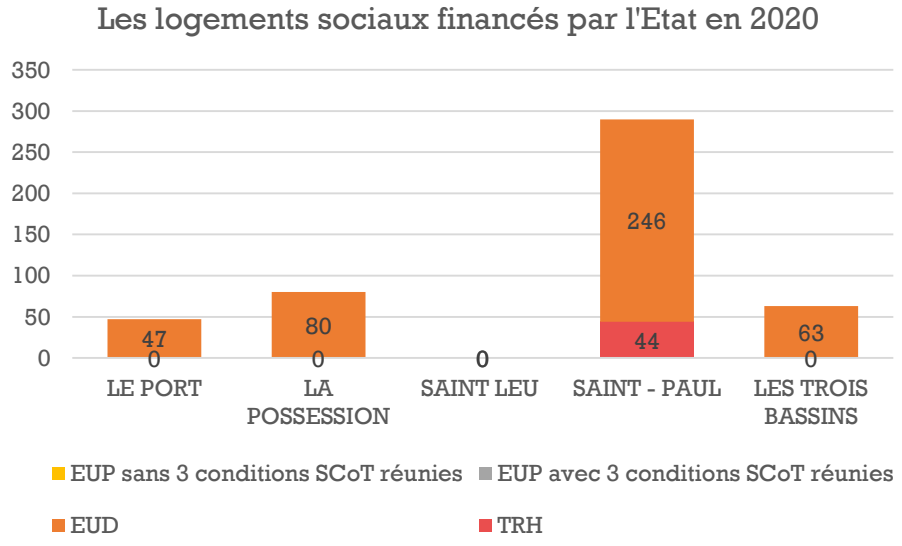
PRODUCTEUR : DEAL, AGORAH, SIREN, INSEE, TCO, Autorité Organisatrice de la Mobilité

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES : pour apprécier la notion de proximité, les 5 « opportunités » qui ont été retenues sont des conditions nécessaires mais pas forcément suffisantes, tant les pratiques individuelles ancrées dans les modes de vie dépassent une vision simplement fonctionnaliste. A ce titre, la qualité des espaces publics, des services ou encore les clivages sociaux et la localisation du lieu de travail n'ont pas été pris en compte dans cette analyse.

Par ailleurs, les services seront parfois créés dans le même temps ou à posteriori de la construction des opérations comme par exemple dans les périmètres de ZAC.

RESULTAT

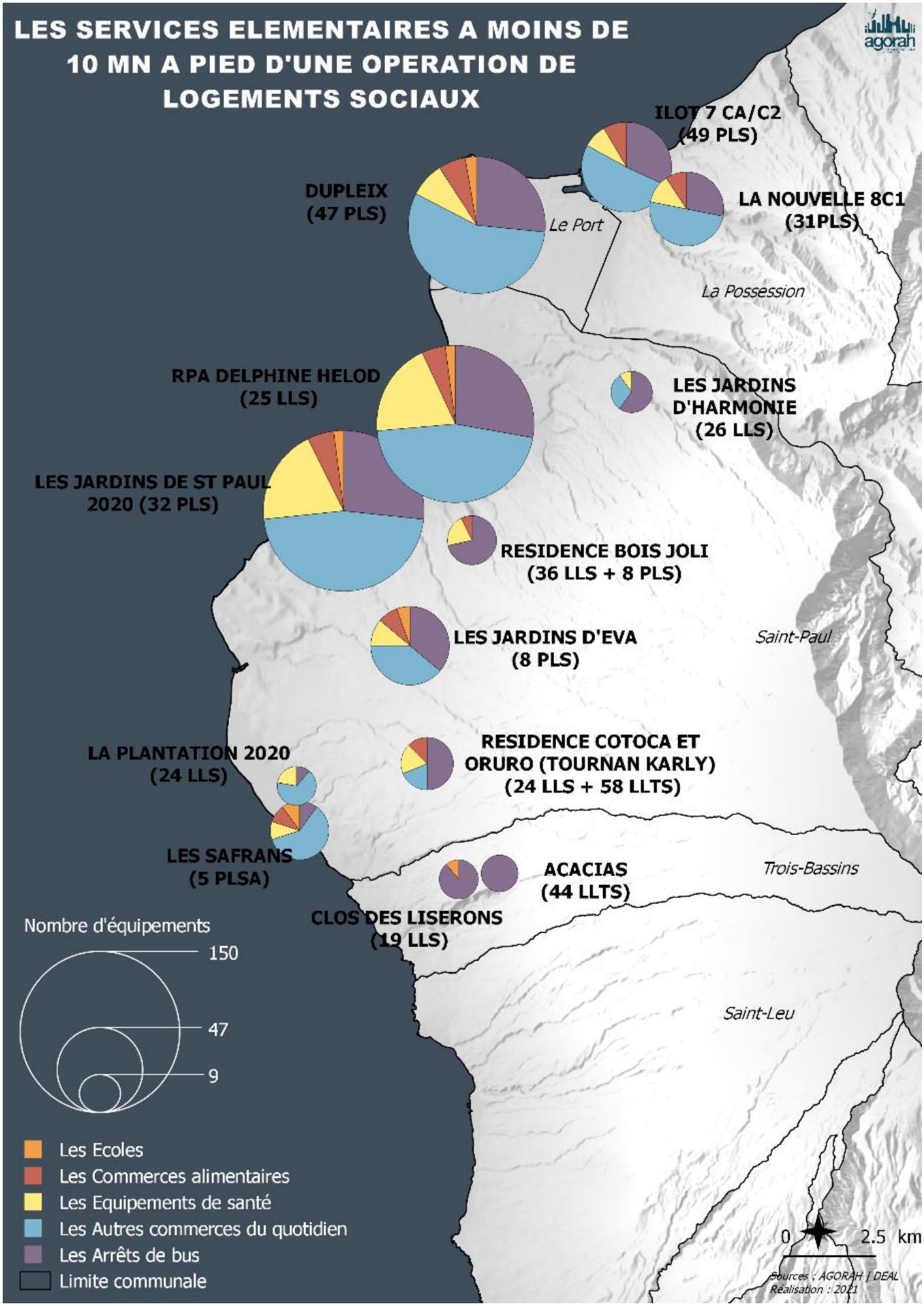


Appréciation de la localisation des opérations de logements sociaux financées par l'État en 2020 au regard des 5 « services élémentaires » *

commune	nom opération	nombre de logts sociaux financés par l'Etat en 2020					à moins de 10 minutes à pied					
		logements locatifs sociaux			acc. Sociale	total						
		LLTS	LLS	PLS	PSLA		d'une école	des services alimentaires	des services de santé	des autres équipements du quotidien	d'un arrêt de bus	au minimum 4 des fonctions urbaines urbaines réunies
LA POSSESSION	La nouvelle	0	0	31	0	**31**	■	■	■	■	■	X
LA POSSESSION	Ilot 7 - C1/C2	0	0	49	0	**49**	■	■	■	■	■	X
LE PORT	Dupleix	0	0	47	0	**47**	■	■	■	■	■	X
LES TROIS-BASSINS	Clos de Liseron	0	19	0	0	**19**	■	■	■	■	■	
LES TROIS-BASSINS	Acacias	44	0	0	0	**44**	■	■	■	■	■	
SAINT-PAUL	La plantation	0	24	0	0	**24**	■	■	■	■	■	
SAINT-PAUL		0	0	0	5	**5**	■	■	■	■	■	X
SAINT-PAUL	Les jardins d'harmonie	26	0	0	0	**26**	■	■	■	■	■	
SAINT-PAUL	Résidence Bois Joli	36	0	8	0	**44**	■	■	■	■	■	
SAINT-PAUL	Résidence Oruro	58	0	0	0	**58**	■	■	■	■	■	X
SAINT-PAUL	Résidence Cotoca	0	24	0	0	**24**	■	■	■	■	■	X
SAINT-PAUL	RPA Delphine Helod	0	25	0	0	**25**	■	■	■	■	■	X
SAINT-PAUL	Les jardins d'Eva	0	0	8	0	**8**	■	■	■	■	■	X
SAINT-PAUL	Les jardins de Saint Paul	0	0	32	0	**32**	■	■	■	■	■	X

**Pour rappel, hors operations rhi*

■ : présence de services élémentaires, ■ : absence de services élémentaires


LES SERVICES ELEMENTAIRES A MOINS DE 10 MN A PIED D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX
agorah
ILOT 7 CA/C2 (49 PLS)
DUPLEIX (47 PLS)
LA NOUVELLE 8C1 (31PLS)
Le Port
La Possession
RPA DELPHINE HELOD (25 LLS)
LES JARDINS D'HARMONIE (26 LLS)
LES JARDINS DE ST PAUL 2020 (32 PLS)
RESIDENCE BOIS JOLI (36 LLS + 8 PLS)
LES JARDINS D'EVA (8 PLS)
Saint-Paul
LA PLANTATION 2020 (24 LLS)
RESIDENCE COTOCA ET ORURO (TOURNAN KARLY) (24 LLS + 58 LLTS)
LES SAFRANS (5 PLSA)
ACACIAS (44 LLTS)
Trois-Bassins
CLOS DES LISERONS (19 LLS)
Nombre d'équipements
150
47
9
Saint-Leu
Les Ecoles
Les Commerces alimentaires
Les Equipements de santé
Les Autres commerces du quotidien
Les Arrêts de bus
Limite communale
0
2.5 km
Sources : AGORAH / DEAL
Réalisation : 2021

ANALYSE

La localisation des opérations de logements sociaux financés par l'Etat en 2020 au regard des conditions de développement du SCoT

Le SCoT du TCO de 2016 priorise une urbanisation résidentielle dans les zones où sont déjà implantés un appareillage important d'équipements et de services collectifs et où existent déjà ou existeront demain les réseaux de transports collectifs et les centres d'échange.

Le PLH 3 s'approprie les grands principes qui ont guidé la construction du SCoT de 2016 dans ses composantes environnementales, économiques et sociétales. Le SCoT dans son orientation 6, concernant les espaces urbains de référence, préconise qu'au moins 50% des logements à mettre sur le marché à l'horizon 2026 devront l'être dans les espaces urbains à densifier, zones équipées sur lesquelles il existe un potentiel de développement urbain (dents creuses, parcelles peu exploitées…). Au plus 50% des logements se feront dans les espaces d'urbanisation prioritaire (EUP). Pour ces derniers, 3 conditions doivent être remplies à savoir l'accessibilité au réseau de transports publics existants ou projetés, la proximité des services et la continuité avec l'urbanisation existante, ainsi que l'opportunité c'est-à-dire en minimisant les dépenses liées aux réseaux et les pertes agricoles et environnementales associées.

Les logements financés par l'Etat en 2020 sur le TCO sont à 91% dans les espaces urbains à densifier soit bien au-delà des 50% minimum prescrits par le SCoT.

À noter qu'aucune opération n'a été ne se situe en espace d'urbanisation prioritaire en 2020 alors que les territoires dits ruraux habités (TRH) au sein du SCoT, absorbent 9% des logements financés par l'Etat en 2020. Il s'agit plus précisément de l'opération « Bois Joli » (44 logements locatifs sociaux) située dans le quartier du Guillaume, hors de l'armature urbaine, sur la commune de Saint-Paul.

Appréciation de la notion de proximité pour les nouvelles opérations de logements sociaux financées par l'Etat en 2020 au regard des « fonctions urbaines élémentaires »

Parmi les nouvelles opérations de logements financées par l'Etat en 2020, 9 sur 14 fonctionnent dans la proximité, c'est-à-dire qu'elles proposent au moins 4 des 5 fonctions urbaines élémentaires (écoles, commerces alimentaires, santé, autres commerces du quotidien et arrêt de bus) à moins de 10 minutes à pied. Soit 46% des logements financés en 2020 permettront à leurs futurs habitants de réaliser leurs besoins élémentaires à proximité de leur domicile.

Les opérations qui rassemblent au minimum 4 fonctions urbaines élémentaires sont sans surprise celles qui situées dans des secteurs de Saint-Paul, de La Possession et du Port où le tissu urbanisé est déjà dense. Pour la commune de Saint-Paul, il s'agit des quartiers du centre-ville et des quartiers résidentiels de la Saline Les Bains et de Plateau-caillou où une importante offre d'équipements et de services collectifs sont déjà implantés. Pour la commune de La Possession, il s'agit d'opérations situées dans le périmètre de la ZAC écoquartier centre-ville. L'offre de services élémentaires proposée dans la ZAC sera par ailleurs bientôt enrichie par 2 groupes scolaires ainsi qu'un cœur commercial. Et enfin pour la commune du Port, il s'agit d'une opération située dans le centre-ville.

Les services élémentaires observés comme manquants pour remplir les fonctions urbaines sont généralement les écoles et/ou les services alimentaires. Toutes les opérations ont un arrêt de bus à proximité. A noter que l'opération « La Plantation », qui ne remplit que 3 fonctions urbaines élémentaires sur 5 à moins de 10 minutes à pied, se situe non loin du centre de la Saline Les Bains et à ce titre dispose d'une école et de services alimentaires à 15 minutes à pied.

Les 4 opérations les moins bien équipées (« Bois Joli », « Les jardins d'harmonie », « Clos des liserons » et « Acacias ») se situent sur les hauteurs de Saint-Paul et de Trois-Bassins. Cela s'explique assez aisément pour l'opération « Bois Joli » qui se situe en territoires dits ruraux habités (TRH) au sein du SCoT et est à ce titre est tributaire d'un tissu urbain plus lâche.

INDICATEUR N°1B

NOMBRE D'OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX INNOVANTES OU ENGAGÉES DANS UNE DEMARCHE DE LABELLISATION GARANTE DE LA QUALITE DES LOGEMENTS

OBJECTIF

N°1b : améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ORIENTATION

O2 : Placer l'humain au cœur du projet

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

Communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'opérations et de logements de logements sociaux

DEFINITION

Le nombre d'opérations de logements sociaux innovantes dans sa forme (habitat inclusif, participatif…) ou engagées dans une démarche de labellisation garante de la qualité des logements (labellisation CERQUAL, opérations primées).

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de projets d'habitat inclusif en 2020 sur les 5 communes du TCO

2- Recensement du nombre d'opérations de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS et PLSA) certifiées ou en cours de certification CERQUAL au 1er janvier 2021 sur les 5 communes du TCO

3- Recensement des opérations de logements sociaux accompagnées sur le volet énergie par l'ADEME en 2020

4- Recensement des opérations identifiées dans le cadre d'Envirobat durant l'année 2020

SOURCES

DONNEE : liste des opérations de logements sociaux concernées fournies par les producteurs

PRODUCTEUR : ARS, CERQUAL, ADEME, CAUE

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES : Le CAUE recense dans l'observatoire du cadre bâti tropical durable de la Réunion que les opérations de logements remarquables livrées. Il faudra donc attendre la livraison des opérations de logements sociaux programmées dans le cadre du PLH pour les retrouver dans le recensement réalisé par le CAUE.

RESULTAT

Certifications CERQUAL de logements sociaux en cours au 1er janvier 2021 :

communes	certifications NF Habitat HQE en cours		certifications NF Habitat en cours		Total certifications en cours	
	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Nombre d'opérations	Nombre de logements
LE PORT	3	105	1	28	4	133
LA POSSESSION	1	29	2	79	3	108
SAINT LEU	1	20	0	0	1	20
SAINT PAUL	2	89	1	21	3	110
TROIS BASSINS	1	44	0	0	1	44
TOTAL GENERAL	**8**	**287**	**4**	**128**	**12**	**415**

ANALYSE

Au 1er janvier 2021, la certification en NF Habitat ou NF Habitat HQE de 12 opérations, soit de 415 logements sociaux est en cours sur les 5 communes du TCO. Les logements en cours de certification se répartissent comme suit : 133 logements sociaux sur Le Port, 108 sur la Possession, 110 sur Saint-Paul, 44 sur Trois-Bassins et 20 sur Saint-Leu.

La certification NF Habitat-NF Habitat HQE est délivrée par CERQUAL Qualité Certification, filiale de l'association QUALITEL. CERQUAL est mandaté par AFNOR certification pour la marque NF et par l'Alliance HQE-GBC pour la marque HQE, également accrédités par le Comité Français d'accréditation. Qualité perçue des matériaux et résistance de ces derniers dans le temps et au climat, confort thermique et acoustique, plans intérieurs et fonctionnels, etc, la certification NF Habitat valide l'ensemble de ces aspects.

8 opérations se distinguent par leur positionnement sur une certification NF Habitat HQE qui vise en plus du respect des exigences NF Habitat, l'atteinte de performances supplémentaires (obtention d'un nombre de points de 1 à 3), conformément à des critères définis à partir du cadre de référence bâtiment durable de l'association HQE. La certification NF Habitat HQE vise un habitat frugal et respectueux de l'environnement. En ce sens, il anticipe les dépenses liées au logement (factures d'eau, d'électricité, d'entretien ou de maintenance) qui peuvent rapidement peser lourd dans le budget d'un ménage.

Engagée dans une démarche de labellisation Ecoquartier, l'opération d'aménagement « Cœur de Ville » à La Possession a donné lieu à un accompagnement de l'ADEME en 2019 et en 2020. En effet, l'ADEME a réalisé auprès de la ville une mission d'évaluation de la performance thermique et du confort des logements sociaux construits dans la cadre de la tranche 1 (instrumentation de 90 logements avec des outils de mesure) ainsi qu'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage aéraulique et thermique auprès de la SEMADER pour la réalisation des 8 opérations de logements de la tranche 2.

En matière d'habitat inclusif, l'ARS a organisé conjointement avec le Département un Appel à Candidatures pour soutenir le déploiement de l'habitat inclusif pour les personnes en situation d'handicap et les personnes âgées en perte d'autonomie en 2020. A ce titre, aucun projet d'habitat inclusif n'a été retenu sur le territoire du TCO.

L'observatoire du cadre bâti tropical durable de la Réunion du CAUE n'a recensé aucune opération de logements sociaux remarquable livrée en 2020 sur les 5 communes membres.

INDICATEUR N°2

NOMBRE DE LOGEMENTS AMELIORÉS

ORIENTATION

O 1 : Placer l'humain au cœur du projet

OBJECTIF

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

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'améliorations

DEFINITION

Dans l'attente de remontées d'informations fiables sur la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat, notamment au travers de la mise en place d'un fond mutualisé et de comités de coordination ; cet indicateur sera définit par le nombre d'améliorations programmées selon les principaux financeurs et le nombre d'améliorations préconisées dans le cadre du PILHI à partir des situations enquêtées. Cet indicateur sera complété du volume d'améliorations prévues dans les RHI et des réhabilitations au sein du NPNRU Ariste Bolon sur la commune du Port.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Nombre de dossiers d'améliorations financés par année, par commune et par financeurs,
2- Part de ces améliorations par rapport au total régional,
3- Nombre d'améliorations préconisées par l'équipe du PILHI sur le volume de situations diagnostiquées (réalisations diagnostics bâtis et enquêtes sociales) par dispositif quand celui-ci est connu, par année et par commune,
4- Nombre d'améliorations envisagées en RHI,
5- Nombre de logements réhabilités prévus dans le NPNRU Ariste Bolon au Port.

SOURCES

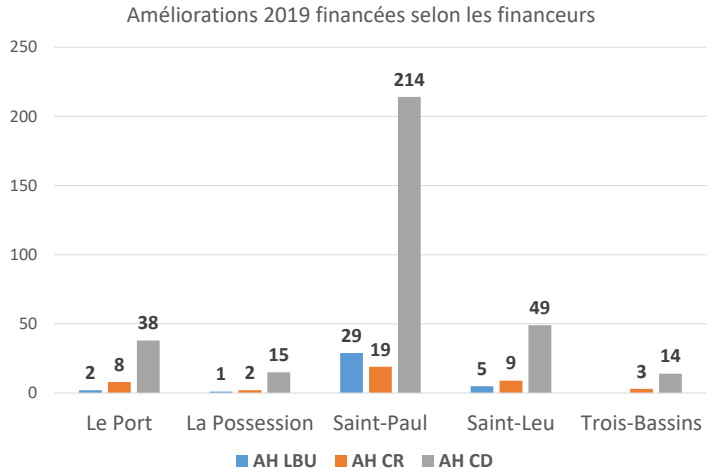
DONNEES : Bases de données sur les dossiers d'améliorations de l'habitat instruits auprès de la DEAL au titre des améliorations lourdes LBU, du Conseil Départemental et du Conseil Régional - Fichier de suivi du PILHI du TCO - Fichier de suivi des RHI – état d'avancement projet NPNRU volet réhabilitation des logements.

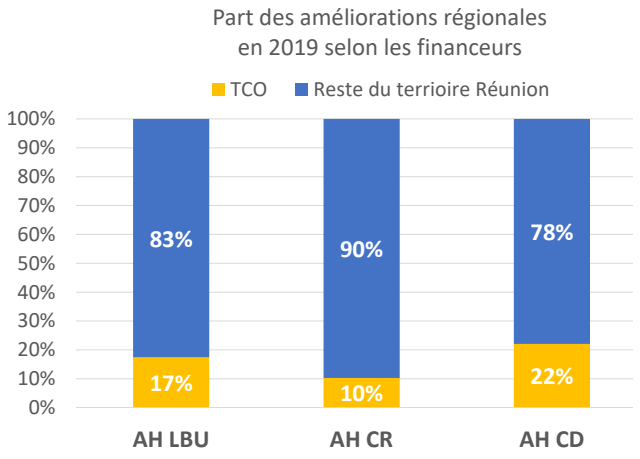
PRODUCTEURS : DEAL– Conseil Départemental – Conseil Régional – TCO – AGORAH – DEAL – équipe NPNRU du Port

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu par les partenaires – mise à disposition annuelle dans le cadre de l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne de l'AGORAH.

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires. En l'état, il s'agit d'améliorations financées pour lesquelles on ne connait pas l'avancement des travaux. De plus, une part de ces dossiers est cofinancée et se retrouve au sein de chaque fichier par financeur. Par conséquent, ces dossiers peuvent être comptabilisés plusieurs fois. En effet, sans mise en place d'un identifiant unique partagé, ces dossiers cofinancés tous financeurs confondus, ne peuvent être convenablement quantifiés. Il est donc conseillé de ne pas les additionner mais de les appréhender individuellement. Enfin, dans le cadre du PILHI, faute de remontées opérationnelles, il s'agit des améliorations préconisées et non réalisées. Cette donnée devrait s'améliorer dans le temps.

RESULTAT





PILHI situation octobre 2019	Nombre
Nombre de logements visités* par l'équipe PILHI	3 051
Sortis d'indignité (hors actions du PILHI)	702
dont détruits	82
dont erreur affectation	137
dont non indignes	339
dont ne relèvent pas du PILHI	144
Nombre de logements diagnostiqués (diagnostics bâtis + enquêtes sociales)	1 295
dont améliorations préconisées	887
dont améliorations CD	186
dont améliorations LBU	45

** l'équipe PILHI s'est rendu sur place*

Autres chiffres :

- 4 OGRAL terminées soit 54 ARA réalisées
- Potentiel situations « OGRAL » identifiées au PILHI : 160
- 6 RHS en cours
- 295 réhabilitations programmées sur le NPNRU Ariste Bolon au Port

NPNRU Ariste Bolon		
Type	**Nbre programmées**	**Nbre réalisées ou en cours (sept 2020)**
Nombre de démolitions programmées	554	144 démolitions réalisées (opération Herbert Spencer hors site)
Réhabilitations logements privés	165	45 diagnostics
Réhabilitations logements sociaux	295	195 en cours
Nombre de familles à reloger	441	
Tranche opérationnelle 1	**Nbre de démolitions**	**Reconstitution**
	92 (61 locatifs sociaux et 21 privés)	98 logements en accession aidée ou libre

ANALYSE

En 2019, le territoire de la côte Ouest capte 17% des améliorations lourdes financées par la LBU et 22% des améliorations légères du Conseil Départemental contre seulement 10% des dossiers instruits par le Conseil Régional. Sur 41 dossiers d'améliorations gérés dans le cadre du nouveau dispositif du Conseil Régional, 25 soit un peu plus de la moitié sont cofinancés (Etat et/ou Conseil Départemental). 37 dossiers d'améliorations lourdes ont été engagées au niveau de la DEAL cette même année. Enfin, 330 améliorations légères ont été subventionnées au titre du dispositif du Conseil Départemental. Ces chiffres et notamment les améliorations lourdes semblent faibles au regard des besoins. La fin de l'Allocation Logement a impacté le volume de dossiers traités qui devrait progressivement reprendre en 2021 (l'année 2020 sera encore impactée).

Ces volumes d'améliorations de l'habitat ne pouvant se sommer, il important de rappeler que sur le plan régional, 70% des dossiers Conseil Départemental sont sans cofinancement, ce taux est de 62% pour les dossiers financés par la Région et enfin ce taux oscille entre 31% et 77% selon les années pour les améliorations instruites par la DEAL.

Le PLH souhaite une intensification de la lutte contre l'habitat indigne dans son objectif 2. L'inscription d'un objectif de requalification du parc privé dans ce nouveau PLH va dans le sens du constat d'un parc de logements indignes encore très prégnant et diffus sur le territoire. Cet objectif ne semble pas se traduire au travers des résultats 2019 concernant les améliorations financées en fonction des partenaires (baisse de moitié par rapport à 2018 pour les améliorations du Conseil Régional et progression de moitié pour celles au titre de la LBU toutefois sur de trop faibles volumes).

La mise en œuvre du PILHI depuis plusieurs années traduit d'une proactivité envers les situations identifiées et un volume important de diagnostics techniques réalisés ainsi que d'enquêtes sociales. Toutefois, comme l'illustre ces chiffres seuls 23% des améliorations préconisées sont fléchés sur un dispositif. La volonté de mettre en place un fond mutualisé ainsi que des comités de coordination devraient aider d'une part à trouver collectivement des interventions et montages financiers en réponse à ces situations (tendance au cofinancement déjà observée dans les dispositifs d'amélioration existants) et d'autre part, à pouvoir quantifier les améliorations réalisées (ce qui est trop partiel à ce jour).

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 dispositifs tels que la RHS (Résorption de l'Habitat Spontané) et l'Opération Groupée d'Amélioration Légère (OGRAL). Ce dernier outil l'OGRAL expérimenté au travers de 4 opérations menées sur le TCO a montré tout son intérêt et son impact social fort. Aujourd'hui aucune nouvelle opération n'est envisagée. Il semblerait que les situations potentielles identifiées au nombre de 160 seront examinées dans le cadre du fond mutualisé avec le recours selon le profil des familles aux ARA sans être dans le dispositif OGRAL initialement utilisé. En 2021, ces points pourront être éclaircis.

Concernant les RHS, 6 opérations sont dénombrées toutes recensées sur la commune de Saint-Paul, dont la plus avancée est la RHS Montée Panon/Morvaye à la Saline les Hauts. Ce nouvel outil de la Loi Letchimy va essentiellement porter sur de la régularisation foncière de certaines situations (occupants sans titre) et la requalification des réseaux.

Cet objectif 2 précise également la nécessité de poursuivre et mener à bien les RHI en cours et en projet. Sur ce plan, annuellement le CTD RHI examine l'état d'avancement des opérations. Nombreuses sont celles qui ont été engagées il y a plus de 10 ans pour lesquelles, une clôture est souhaitée avec toutefois quelques projets (souvent de LES ou d'amélioration) qu'il reste à finaliser. La suppression de l'AL a impacté ces opérations. La reconversion de projet de logements LES en produits locatifs est parfois étudiée.

En ce qui concerne le projet de renouvellement urbain de la commune du Port, le programme de réhabilitations du parc locatif social, comprend 4 opérations de la SIDR soit 295 logements concernés. Parmi ces 4 opérations de logements, deux sont en cours de réhabilitation (situation septembre 2020) :

- Opération Port 209, Flora Tristan 168 logements (tranche 1 achevée, tranche 2 en cours, tranche 3 en renouvellement d'accord cadre);
- Opération Port 212, 27 logements - Etude de MO en cours.

Peut s'ajouter, 165 logements concernés par de la réhabilitation dans le parc privé (lien à faire avec le fond mutualisé pour l'amélioration de l'habitat du TCO).

Enfin, au titre du PILHI, il faut noter des sorties d'indignité constatées hors actions du plan car les logements sont depuis le repérage initial, détruits, rénovés, ne sont plus affectés à cette fonction ou encore ne sont plus du ressort du PILHI, ce qui va représenter 23% du total de logements « visités » (soit 702 - situation 2019).

INDICATEUR N°3

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

OBJECTIF

N°2 : Améliorer la connaissance du parc de logements vacants

ORIENTATION

O1 : Placer l'humain au cœur du projet

TENDANCE ATTENDUE

Diminution

ECHELLES DE CALCUL

TCO, commune

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Volume de logements vacants, Part de logements vacants dans le parc total de logements

DEFINITION

Il existe deux catégories de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou frictionnelle (courte durée) qui résulte du fonctionnement normal du marché. Elle est incompressible et nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels (vacance de rotation) et l'entretien du parc de logements (vacance d'entretien).

- La vacance structurelle (longue durée). Elle comprend :
  - La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation ;
  - La vacance de transformation de bien ;
  - La vacance de désintérêt économique ;
  - La vacance expectative.

En zone tendue, la vacance peut être qualifiée de structurelle lorsque le logement se retrouve inoccupé depuis au moins un an. Hors zone tendue, elle est considérée structurelle à partir de 2 ans d'inoccupation.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1. Identification et comptabilisation des locaux vacants affectés uniquement à de l'habitation ;
2. Filtrage éventuel sur la durée de vacance des logements.

SOURCES

DONNEE : Fichier des locaux vacants 1767 BIS COM

PRODUCTEUR : DGFiP

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

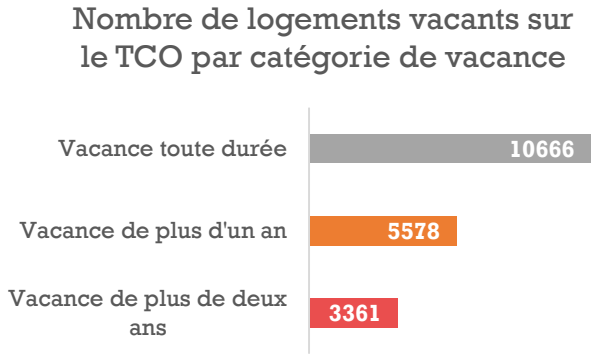
LIMITES :

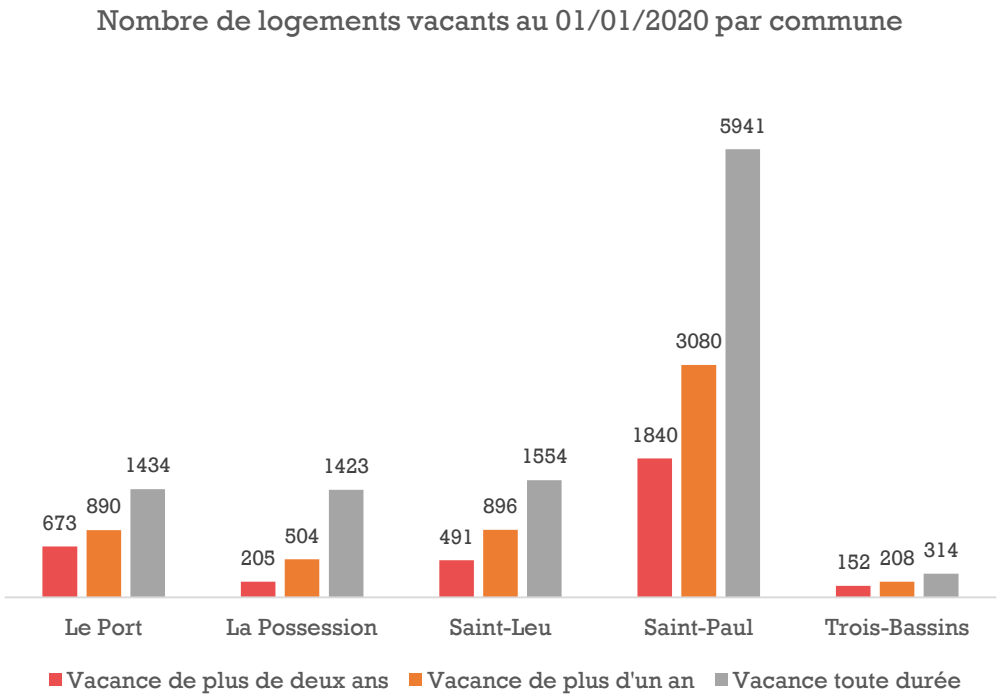
- Le fichier ne peut être demandé que selon un calendrier défini sur l'année N. Il est alors impossible de récupérer les fichiers des années antérieures.

- La mise à jour annuelle du fichier (au 1e janvier de chaque année) contraint à analyser la durée de vacance en années entières et non en mois.

- En raison de cette actualisation annuelle, il existe un biais de mesure : un logement vacant qui pourrait être à nouveau occupé durant l'année sera considéré malgré tout vacant sur toute l'année considérée. Entre le 1er janvier et la date du traitement du fichier, il existe par conséquent un risque de surestimation des logements vacants.

RESULTAT



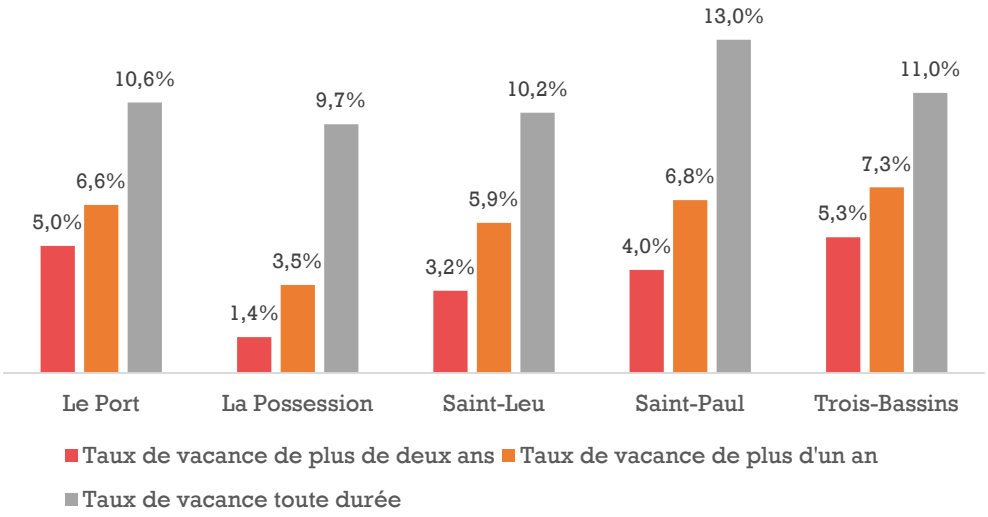


D'après les fichiers fonciers de la DGFiP issus de l'application MAJIC, le TCO comptabilise, au 1e janvier 2020, 91 784 logements répartis sur chaque commune de la manière suivante :

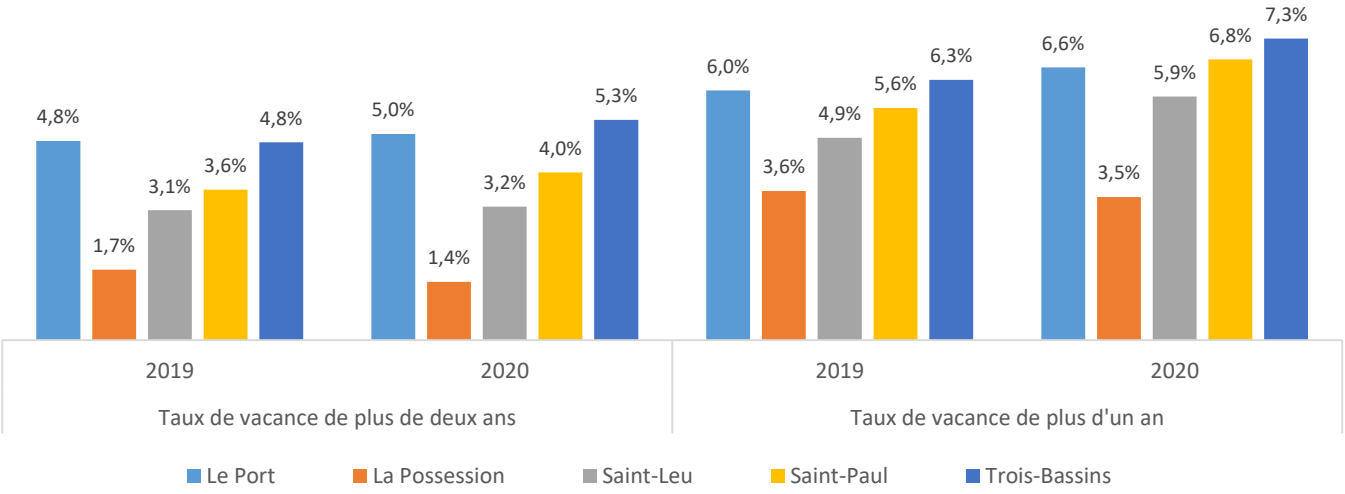
	Nombre total de logements vacants
Le Port	13 550
La Possession	14 251
Saint-Leu	15 113
Saint-Paul	44 619
Trois-Bassins	2 853

Le rapport du nombre de logements vacants sur le nombre de logements dans le parc total donne un taux de vacance pour chaque catégorie de vacance :

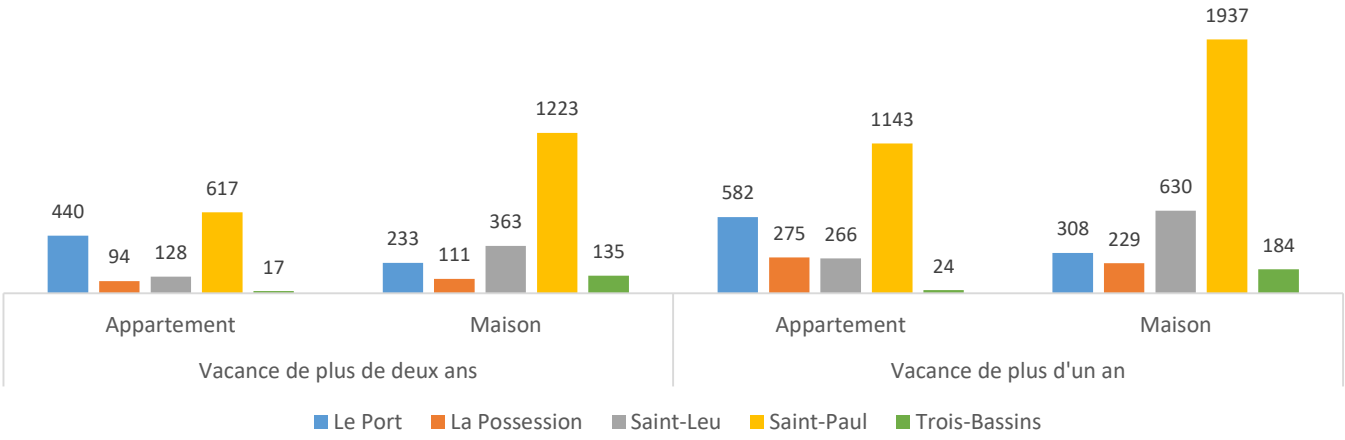
Taux de vacance au 01/01/2020 par commune



Évolution de la vacance par catégorie et par commune



Nombre de logements vacants par type de construction



ANALYSE

En réponse à l'évolution démographique attendue dans les années à venir sur le TCO, le PLH fixe comme objectf (objectif 4 relatif à la maîtrise du développement de l'offre nouvelle) la production de 10 800 nouveaux logements sur la période 2020-2025. Cette offre nouvelle inclut la remise sur le marché des logements vacants inoccupés sur le long terme (vacance structurelle).

La remobilisation du parc existant permet de répondre à l'impératif d'une gestion économe du foncier en réinjectant des logements sur le marché sans consommation foncière supplémentaire. L'amélioration de la connaissance de ce parc de logements vacants potentiellement mobilisables est donc un préalable à la lutte contre la vacance sur le territoire Ouest, conformément à l'objectif n° 2 relatif à l'Orientation 1 du PLH.

Selon le fichier 1767 BIS COM, il existait au 1e janvier 2020, 10 666 logements vacants sur le territoire Ouest. Si l'on excepte la vacance conjoncturelle inférieure à 1 an, les logements vacants étaient au nombre de 5 578. Ce volume constitue l'essentiel des logements pour lesquels des actions doivent être menées en vue de leur remise dans les circuits des marchés du logement. Les raisons d'une vacance anormalement longue sont nombreuses (logements inadaptés à la demande, en travaux longue durée, en indivision, désintérêt économique du propriétaire, rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, etc.) et nécessitent à cet effet des dispositifs d'aide et d'encouragement appropriés.
Au regard de leur parc de logements, ce sont les communes de Trois-Bassins, de Saint-Paul et de Le Port qui présentent les taux de vacance de plus d'un an et de plus de deux ans les plus élevés. La commune de Saint-Paul affiche, en outre, le taux de vacance toute durée le plus élevé avec 13 %. Le taux de vacance conjoncturelle (moins d'un an) y atteint 6,2 %. Il peut être la conséquence d'une forte mobilité résidentielle mais aussi d'une importante livraison de logements neufs au moment de la conception du fichier, lesquels sont ainsi proposés à la vente ou à la location ou qui sont en attente d'occupation.

En deux ans, hormis à La Possession, le taux de vacance de plus d'un an a augmenté dans toutes les autres communes :

- + 0,6 point au Port ;
- + 1 point à Saint-Leu ;
- + 1,2 point à Saint-Paul ;
- + 1 point à Trois-Bassins ;

Pour la vacance de plus de deux ans, l'augmentation est tout de même moins significative, oscillant entre + 0,1 point à Saint-Leu et + 0,5 point à Trois-Bassins.
Au-delà du simple dénombrement de logements vacants, le fichier 1767 BIS COM fournit également une information caractéristique relative au type de construction. Elle permet de faire la distinction entre un logement individuel vacant et un logement collectif vacant.

Cette caractérisation permet d'obtenir une première approche sur le volume de logements collectifs susceptibles de subir une transformation en vue d'une remise sur le marché de la location sociale.

À Saint-Paul, Saint-Leu et Trois-Bassins, les logements vacants sont majoritairement des maisons. Le profil général des habitations dans ces communes explique l'importance de la vacance au sein des logements individuels. En effet, plus des $\frac{3}{4}$ des logements dans ces territoires sont des maisons. L'habitat individuel y est fortement prédominant. A contrario, dans la commune de Le Port, ce sont les appartements qui se retrouvent davantage inoccupés.

Le fichier 1767 BIS COM présente le stock de locaux vacants au 1e janvier de l'année N, en considérant l'ensemble des flux intervenus en N-1 (entrées et sorties de vacance). Du fait de la construction du fichier, il n'est donc pas possible d'avoir le nombre de logements remis sur le marché. Néanmoins, chaque local dispose d'un numéro invariant qui correspond à l'identifiant cadastral unique dudit local. Cet invariant permet d'avoir une traçabilité dans le temps. En comparant deux fichiers 1767 BIS COM de deux années différentes, il devient possible de savoir quels logements sont sortis de la vacance dès lors que ces derniers ne figurent plus dans le fichier de l'année suivante. S'ils ne se retrouvent plus vacants, ils ne sont pas pour autant remis sur le marché. En effet, certains logements peuvent avoir subi une démolition ou un changement de destination.

Dans l'optique d'une résorption de ce phénomène de vacance, il conviendrait d'identifier et de caractériser plus précisément les logements vacants et de mettre au jour les raisons (par le biais d'enquêtes auprès des propriétaires notamment) conduisant à cette situation d'inoccupation. Dans ce cadre, un premier rapprochement avec les fichiers fonciers standards permettrait d'avoir une caractérisation plus riche des logements repérés.

En somme, une meilleure connaissance des logements et de leurs caractéristiques sera un préalable nécessaire à toute action publique.

INDICATEUR N°4

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DE PLUS DE 20 ANS ET NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉES POUR REHABILITATION

OBJECTIF

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

ORIENTATION

O1 : Placer l'humain au cœur du projet

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements

DEFINITION

Le nombre de logements sociaux de plus de 20 ans

Le nombre de logements financés par l'Etat pour réhabilitation

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de logements sociaux de plus de 20 ans dans le parc social au 1er janvier 2019

2- Recensement du nombre de logements sociaux financés par l'Etat pour motif de réhabilitation en 2020

SOURCES

DONNEE : RPLS, PPA

PRODUCTEUR : DEAL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES : Aucune

RESULTAT

Communes	Nombre total de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux de plus de 20 ans	Nombre de logements locatifs sociaux financés pour réhabilitation en 2020
Le Port	7 116	4 708	0
La Possession	3 707	1 173	0
Saint-Leu	1 424	272	0
Saint-Paul	5 756	1 849	0
Les Trois-Bassins	177	95	0
Total général	**18 180**	**8 097**	**0**

ANALYSE

Le parc locatif social doit être appréhendé dans sa globalité. En effet, même si le parc locatif social est relativement récent, une attention particulière doit être portée à la réhabilitation du parc social de plus de 20 ans.

Au 1er janvier 2019, le parc social de plus de 20 ans représentait 8 097 logements soit 44% du parc social.

Pour contribuer au renouvellement de ce parc locatif ancien, le PLH 3 s'est fixé un objectif d'au moins1 200 réhabilitations à engager sur la période de 6 ans. En 2020, aucune opération n'a bénéficié d'un financement de l'Etat au titre de la réhabilitation.

Perspectives

Les réhabilitations se font sur fonds propres des bailleurs sociaux et leur demandent donc un effort d'investissement conséquent.

Le plan de relance du gouvernement prévoit de soutenir à hauteur de 500 millions d'euros les bailleurs sociaux engageant des opérations de rénovation en 2021 et en 2022. En effet, si le parc social énergivore a été en grande partie rénové ces quinze dernières années, les opérations les plus complexes à monter sont celles qui impliquent des travaux de très grande ampleur. 15 millions d'euros sont fléchés vers le parc social des territoires d'Outre-Mer.

A noter sur la commune du Port en sus du NPRU, le projet de réhabilitation lourde du groupe d'habitation « les étoiles » (160 logements) porté par la SHLMR. Une subvention d'un million d'euros est sollicitée à ce titre.

ORIENTATION 2

RENDRE POSSIBLE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL RECHERCHÉ (PRESCRIT PAR LE SCOT 2017-2027)

INDICATEUR N°5

TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS

ORIENTATION

O2 : Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027

OBJECTIF

N°4 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle

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

TENDANCE ATTENDUE

Contribuer à l'équilibre de l'armature urbaine

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Armature, Communale, quartier

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage et valeur

DEFINITION

Répartition territoriale de la dynamique de construction à différentes échelles :

- Armature ;
- Commune ;
- Quartier.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Récupération de SITADEL 2008-2019

2- Localisation des logements autorisés* en 2019 aux différents échelles d'analyse (Armature du SCoT, Commune, Quartier)

*Est considéré comme logement autorisé tous logements dont le statut du permis est autorisé, commencé ou terminé.

SOURCES

DONNEES : SITADEL

PRODUCTEUR : DEAL

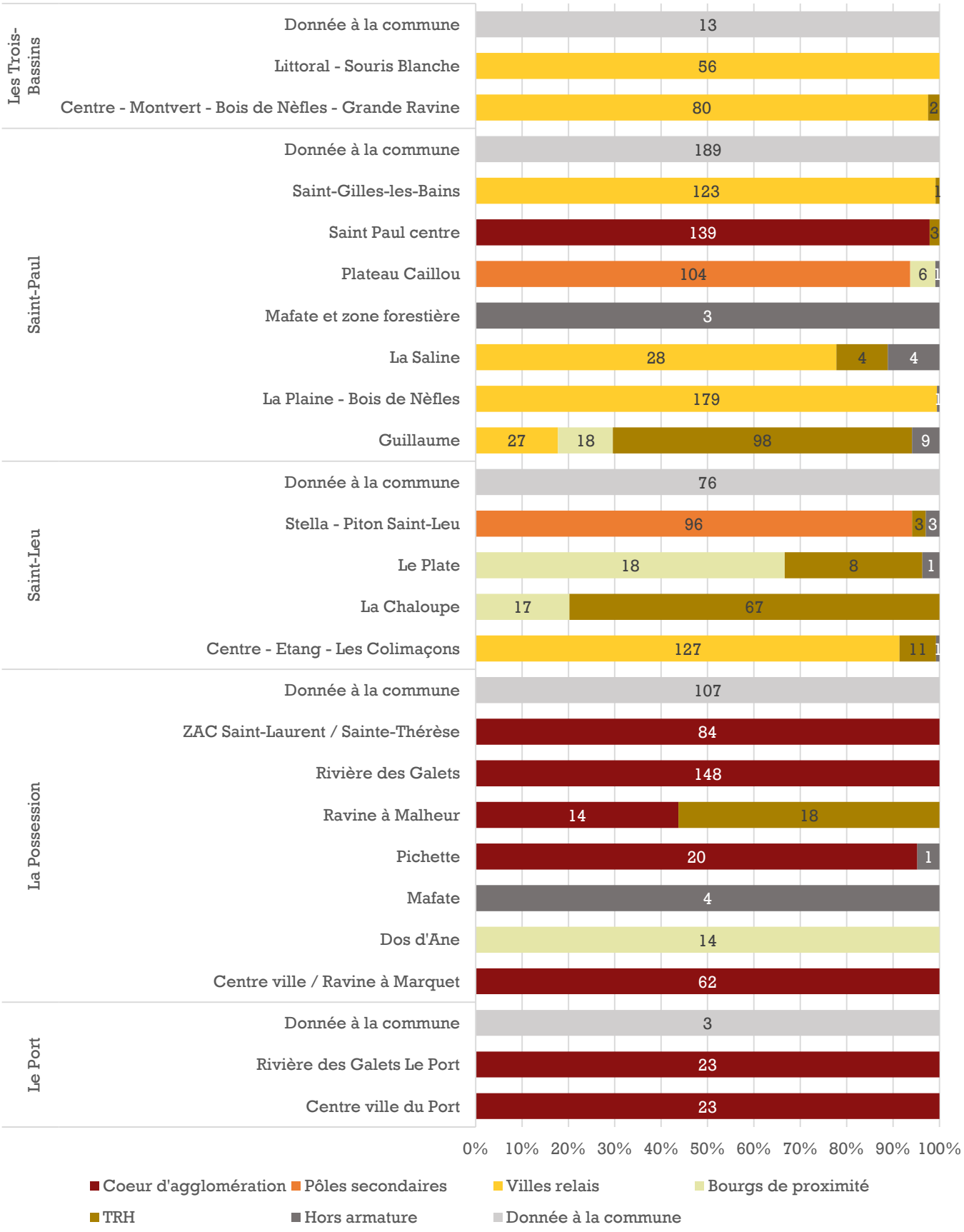
FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES :

- La base SITADEL 2008-2019 transmise par la DEAL comporte 121 154 permis (dont 10 489 pour l'année 2019).
  La géolocalisation réalisée par l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) a permis de géoréférencer :
  - 110 418 permis de construire sur la base des identifiants cadastraux (91,1 %) ;
  - 10 225 permis à partir de la Base Adresses Nationale de l'IGN (BAN) (8,4 %).

  Ces traitements font ainsi apparaître une perte de 511 permis qui ne peuvent être localisés à l'échelle infracommunale.
- La consolidation des données se fait de manière continue sur une période de 5 ans.
- La source SITADEL ne permet pas de déterminer avec fiabilité les logements livrés. En effet, une partie des logements autorisés (généralement 10%) ne sont pas livrés dans le temps. Il faut donc rester prudent sur l'analyse des résultats.
- Une reconstitution de logement est parfois réalisée. Cette reconstitution peut s'évaluer à hauteur de 10%.

RESULTAT


Les Trois-Bassins
Donnée à la commune 13
Littoral - Souris Blanche 56
Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine 80 2
Saint-Paul
Donnée à la commune 189
Saint-Gilles-les-Bains 123 1
Saint Paul centre 139 3
Plateau Caillou 104 6 1
Mafate et zone forestière 3
La Saline 28 4 4
La Plaine - Bois de Nèfles 179 1
Guillaume 27 18 98 9
Saint-Leu
Donnée à la commune 76
Stella - Piton Saint-Leu 96 3 3
Le Plate 18 8 1
La Chaloupe 17 67
Centre - Etang - Les Colimaçons 127 11 1
La Possession
Donnée à la commune 107
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse 84
Rivière des Galets 148
Ravine à Malheur 14 18
Pichette 20 1
Mafate 4
Dos d'Ane 14
Centre ville / Ravine à Marquet 62
Le Port
Donnée à la commune 3
Rivière des Galets Le Port 23
Centre ville du Port 23
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
Coeur d'agglomération
Pôles secondaires
Villes relais
Bourgs de proximité
TRH
Hors armature
Donnée à la commune

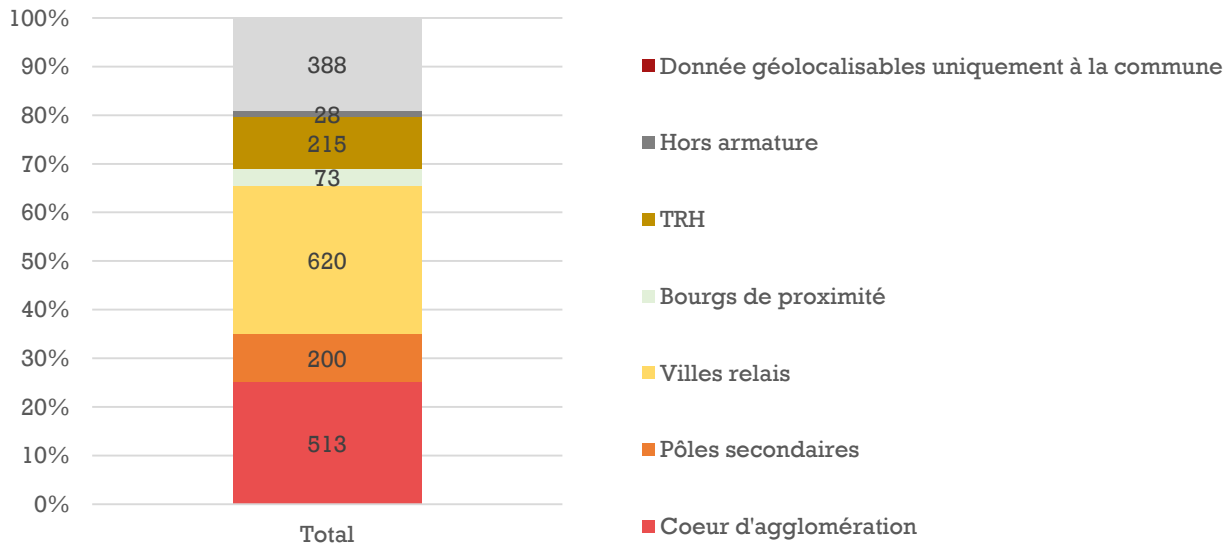
Commune / Quartier	Objectif de production totale		Objectif de production totale / an		Nombre de logements autorisés	Retard ou Avance de production
	Min	Max	Min	Max		
Le Port	**1200**		**200**		**49**	**-151**
Centre ville du Port	600	800	100	133	23	-77
Rivière des Galets Le Port	500	700	83	117	23	-60
Donnée géolocalisables uniquement à la commune					3	
La Possession	**2300**		**383**		**472**	**+89**
Centre ville / Ravine à Marquet	1350	1450	225	242	62	-163
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	150	300	25	50	84	+34
Rivière des Galets	450	550	75	92	148	+56
Pichette	150	200	25	33	21	-4
Dos d'Ane	10	20	2	3	14	+11
Mafate			0	0	4	+4
Ravine à Malheur	50	100	8	17	32	+15
Donnée géolocalisables uniquement à la commune					107	
Saint-Leu	**2100**		**350**		**428**	**+78**
Centre - Etang - Les Colimaçons	300	500	50	83	139	+89
Forêt des Hauts de Saint-Leu			0	0	0	+0
La Chaloupe	200	250	33	42	84	+51
Le Plate	150	200	25	33	27	+2
Stella - Piton Saint-Leu	1300	1500	217	250	102	-115
Donnée géolocalisables uniquement à la commune					76	
Saint-Paul	**4800**		**800**		**937**	**+137**
Guillaume	310	500	52	83	152	+100
La Plaine - Bois de Nèfles	310	500	52	83	180	+128
La Saline	290	500	48	83	36	-12
Mafate et zone forestière			0	0	3	+3
Plateau Caillou	1300	1800	217	300	111	-106
Saint Paul centre	1600	2100	267	350	142	-125
Saint-Gilles-les-Bains	225	400	38	67	124	+87
Donnée géolocalisables uniquement à la commune					189	
Les Trois-Bassins	**400**		**67**		**151**	**+84**
Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	200	300	33	50	82	+49
Littoral - Souris Blanche	100	200	17	33	56	+39
Forêt des Hauts de Trois-Bassins			0	0	0	+0
Donnée géolocalisables uniquement à la commune					13	
Le TCO	**10 800**		**1 800**		**2 037**	**+237**

ANALYSE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT affirme, à l'objectif 9, la volonté de répondre à tous les besoins de logement en prenant notamment en compte la prévision démographique. Ainsi, le SCoT fixe à 18 000 l'objectif de production de logements pour sa période exécutoire, soit un objectif annuel de 1 800 logements. Cet objectif est repris dans le PLH avec une volonté de produire 10 800 nouveaux logements (résidences principales) sur les six prochaines années.

En 2019, dernière année exploitable dans la base SITADEL à la date d'analyse, 2 037 logements ont été autorisés sur l'ensemble du territoire du TCO. Toutefois, lorsque l'on tient compte des hypothèses concernant le taux de reconstitution (10%) et du taux de perte entre les logements autorisés et livrés (10%), la production annuelle atteint 1 650 logements, soit un retard de 150 logements sur l'objectif de construction.

RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE



Cette répartition permet de constater que les villes relais concentrent plus de logements autorisés que le Cœur d'agglomération. Les 2 Pôles secondaires arrivent loin derrière avec 200 logements autorisés, questionnant sur la vocation de ces derniers.

La confrontation de cette répartition aux principes de localisations de l'offre nouvelle posés par le Document d'Orientation et d'Objectifs interroge également. En effet, le DOO fixe les proportions de développement résidentiel selon les différents types d'armature urbaine :

- Entre 55% et 60% en Cœur d'agglomération ;
- Entre 25% et 30% dans les pôles secondaires ;
- Entre 10 et 15% dans les villes relais ;
- Environ 5% dans les bourgs de proximité et territoires ruraux habités.

Ainsi, les données présentées ci-dessus montrent :

- Une part de logements autorisés au sein du Cœur d'agglomération largement en dessous de l'objectif avec 25% ;
- Un écart important entre les objectifs de constructions nouvelles (entre 25 et 30%) et le nombre de logement autorisés sur les pôles secondaires (10%) ;
- Une part des logements autorisés au sein des villes relais (30%), supérieure de 2 à 3 fois à l'objectif de développement sur les pôles de rang 3.

Il faut toutefois distinguer deux catégories au sein des villes-relais:

- St Gilles les Bains, La Plaine / Bois de Nèfles et Centre - Etang - Les Colimaçons qui ont des dynamiques de construction importante (+ de 120 logements autorisés en 2019) ;
- Le Guillaume, La Saline, Littoral - Souris-Blanche et Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine qui présentent des dynamiques de constructions plus faibles (entre 27 et 80 logements autorisés en 2019) ;

- Une part de logements autorisés dans les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités supérieure aux objectifs (14% contre 5% d'objectifs), avec une grande majorité de ces logements étant située en TRH (3/4 des 288 logements autorisés sur ces deux types de territoires) alors que le PLH prévoit sur ces secteurs une intervention ciblée, adaptée et limitée.

RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE PAR QUARTIER

La territorialisation des objectifs de production par quartier contribue à l'équilibre de l'armature urbaine (cf. objectif 5) puisque celle-ci contribue à :

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

La correspondance entre les polarités du SCoT et les quartiers du PLH n'étant pas parfaite, un exercice a été réalisé par le TCO afin d'affecter majoritairement et en priorité la production de logements au niveau le plus haut du SCoT au quartier, afin de s'assurer que l'armature urbaine soit le guide de la territorialisation.

Ainsi à l'échelle des quartiers la territorialisation a été globalement respectée sauf sur 5 d'entre eux :

- Les 2 quartiers de Mafate où l'ensemble des logements autorisés l'ont été en dehors de l'armature ;
- Le Guillaume, La Chaloupe et Ravine à Malheur (dans une moindre mesure) où la production a été plus importante en TRH alors qu'elle aurait dû être réalisée pour l'essentiel dans les secteurs de rang supérieur (Bourg de proximité, Ville relais ou Cœur d'agglomération).

ATTEINTE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION TOTALE

À l'échelle communale, 4 communes sur les 5 que compte le TCO ont atteint voire dépasser leurs objectifs de production de logements. C'est le cas notamment sur la commune de Trois-Bassins où la production a été équivalente à un peu plus de 2 années de production. À l'inverse, la commune du Port accuse un retard de dynamique de construction, avec seulement 25% d'atteinte des objectifs.

- Le Port : 25%
- La Possession : 123%
- Saint-Leu : 122%
- Saint-Paul : 117%
- Les Trois-Bassins : 225%

À l'échelle des quartiers, 8 d'entre eux accusent un retard de production au regard des objectifs. Ce retard est plus ou moins important selon les quartiers et 2 groupes peuvent être observés :

- Pichette et la Saline avec des retards relativement faibles ;
- Centre ville / Ravine à Marquet, Stella - Piton Saint-Leu, Plateau Caillou et Saint Paul centre, ainsi que les 2 quartiers du Port qui ont des retards de production plus importants qu'il conviendra de rattraper au cours de 5 années restantes du PLH.

Parmi les quartiers ayant atteint ou dépassé leurs objectifs annuels de production, on peut notamment citer Le Guillaume, la Plaine Bois de Nèfles et Saint-Gilles-les-bains avec une dynamique de production largement supérieurs aux objectifs maximums annuels. Une attention devra ainsi être portée sur ces quartiers afin de s'assurer du respect de la territorialisation de la production de logements et des principes qui en découlent.

INDICATEUR N°6

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PART DES LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE ET DES LOGEMENT INTERMÉDIAIRES DANS LA PRODUCTION NOUVELLE SUR LA COMMUNE DU PORT

OBJECTIF

N°6 : Développer l'offre privée du Port

ORIENTATION

O2 : Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) sur la commune du SCoT

TENDANCE ATTENDUE

baisse

ECHELLES DE CALCUL

Communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage

Nombre de logements

DEFINITION

La part des logements sociaux livrés sur le nombre de logements en résidence principale.

La part des logements en accession aidée (PSLA, LES, PTZ) et financée en Prêt Locatif Social (PLS) dans la production neuve de logements.

Au sein des logements locatifs sociaux, il faut distinguer : les LLTS, les LLS, les PLS.

Au sein des logements en accession aidée : les PSLA, les LES et les PTZ.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de logements sociaux en stock ;
2- Recensement du nombre de logements sociaux livrés en 2019 ;
3- Récupération du nombre de résidences principales en année n ;
4- Calcul du nombre de logements locatifs sociaux sur le nombre de résidences principales ;
5- Recensement des logements financés par l'Etat en 2020 et des Prêts à Taux Zéro en 2020 ;
6- Recensement des logements autorisés. Date de référence délivrance PC : individuels 2019 et collectif 2018.

SOURCES

DONNEE : RPLS, PPA, SITADEL

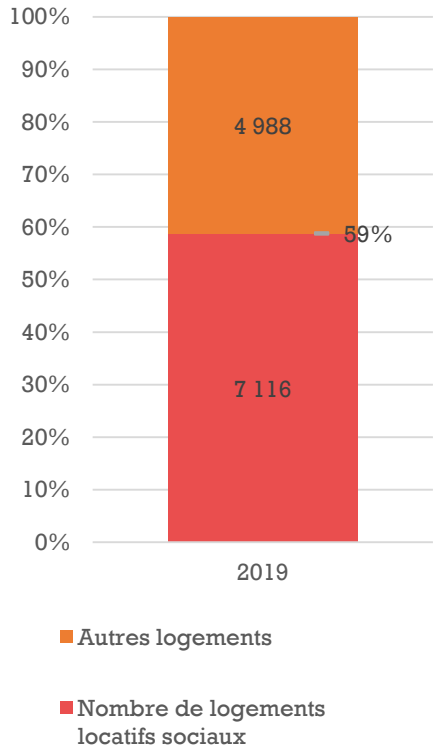
PRODUCTEUR : DEAL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

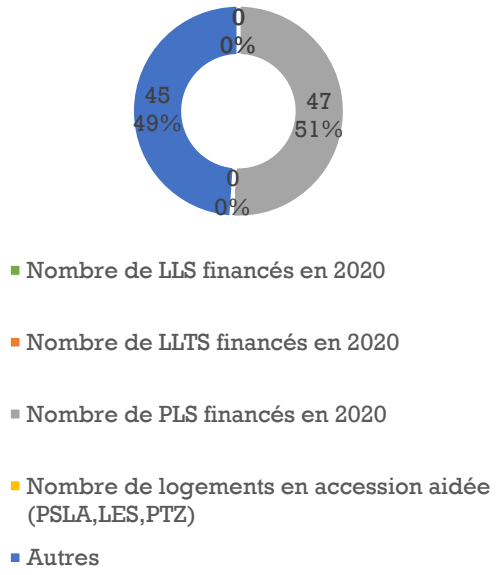
LIMITES : Aucune

RESULTAT

La part et le nombre de logements sociaux sur la commune du Port en 2019



La production de nouveaux logements sur Le Port en 2020



ANALYSE

Le parc locatif social représente 59% du parc de logements en résidences principales en 2019. Le taux de logements locatifs sociaux gagne un point entre 2018 et 2019, en raison de livraisons de logements locatifs sociaux plus importantes que la croissance du parc des résidences principales.

L'objectif du PLH tel que le prévoit le SCoT, est de ramener la part de logements sociaux à 50% à l'horizon 2027. La baisse de la part de l'offre locative sociale n'est donc pas pour l'instant enclenchée.

Conformément, aux enjeux sur la commune de ne plus produire de logements très sociaux, aucun logement de ce type n'est financé en 2020. Une opération de 47 logements locatifs sociaux bénéficie de financement PLS accordé par l'Etat. A noter qu'il s'agit d'une opération au sein de la RHI multisites située dans le centre-ville de le Port. Par ailleurs, une dynamique de la production privée (49%) est observable.

<u>Prespectives</u>

Le plan gouvernemental pour les banlieues annoncé le 30 janvier 2021 pourrait favoriser la baisse du pourcentage de logements sociaux sur la commune du Port. En effet, la mesure phare qui consiste à ne plus accorder d'agrément de logements très sociaux dans les communes ayant plus de 40% d'habitat social pourrait consituer un véritable coup de frein sur la production de logements sociaux.

ORIENTATION 3

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

INDICATEUR N°7

RÉPARTITION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE NOUVELLE

ORIENTATION

O 3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sien des quartiers

OBJECTIF

Objectif 8 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse au besoin du territoire

Objectif 9 : Equilibrer le développement de l'offre locative sociale aidée

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, quartiers PLH, armature du SCOT

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements locatifs sociaux (LLTS, LLS et PLS)

DEFINITION

Répartition territoriale de la production globale de logements à différentes échelles :

- Armature ;
- Commune ;
- Quartier.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de logements locatifs sociaux et intermédiaires (LLS, LLTS, PLS et LLI) et des PSLA financés en 2020

2- Estimation de la production de logements privés en 2020.

SOURCES

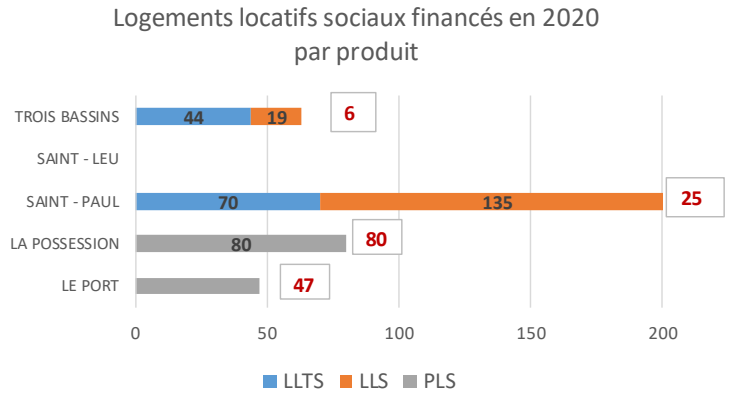
DONNEES : Opérations financées livrées / non livrées, ORHI, Base de données PTZ, SITADEL

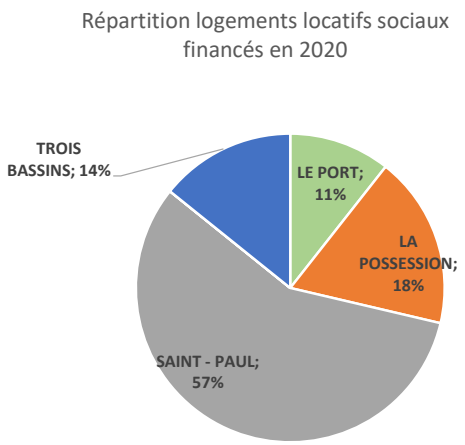
PRODUCTEURS : DEAL, AGORAH, Ministère de la Cohésion des territoires (Data.gouv.fr)

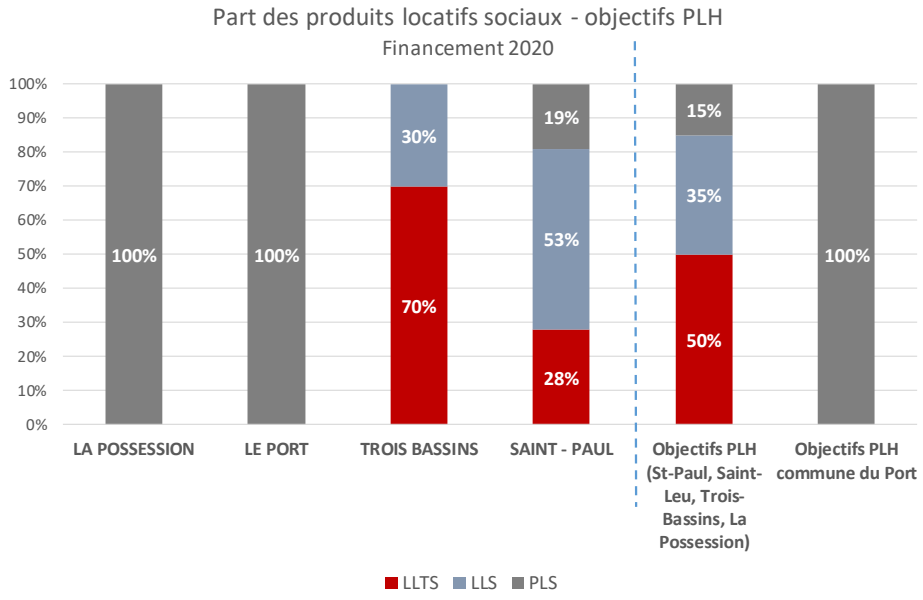
FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

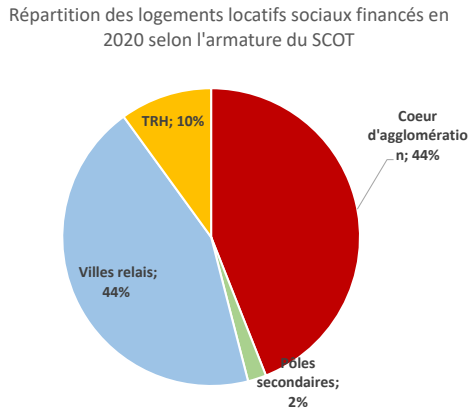
LIMITES : Aucune

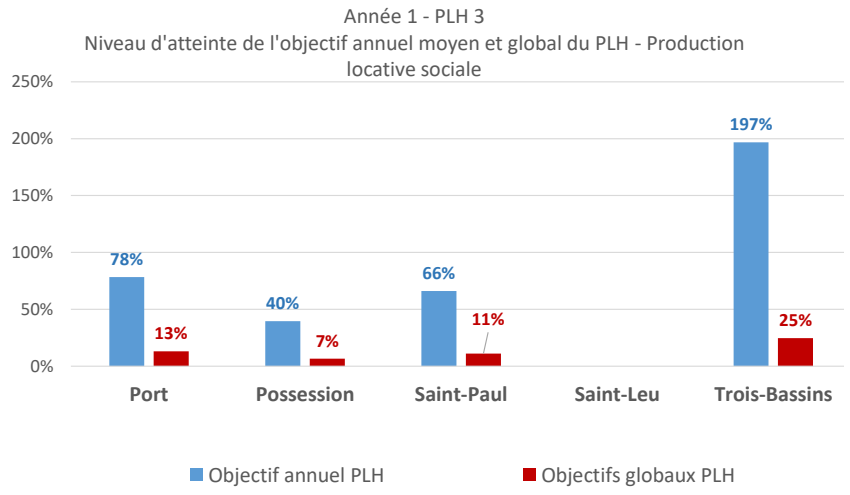
RESULTAT











Année 1 – PLH 3

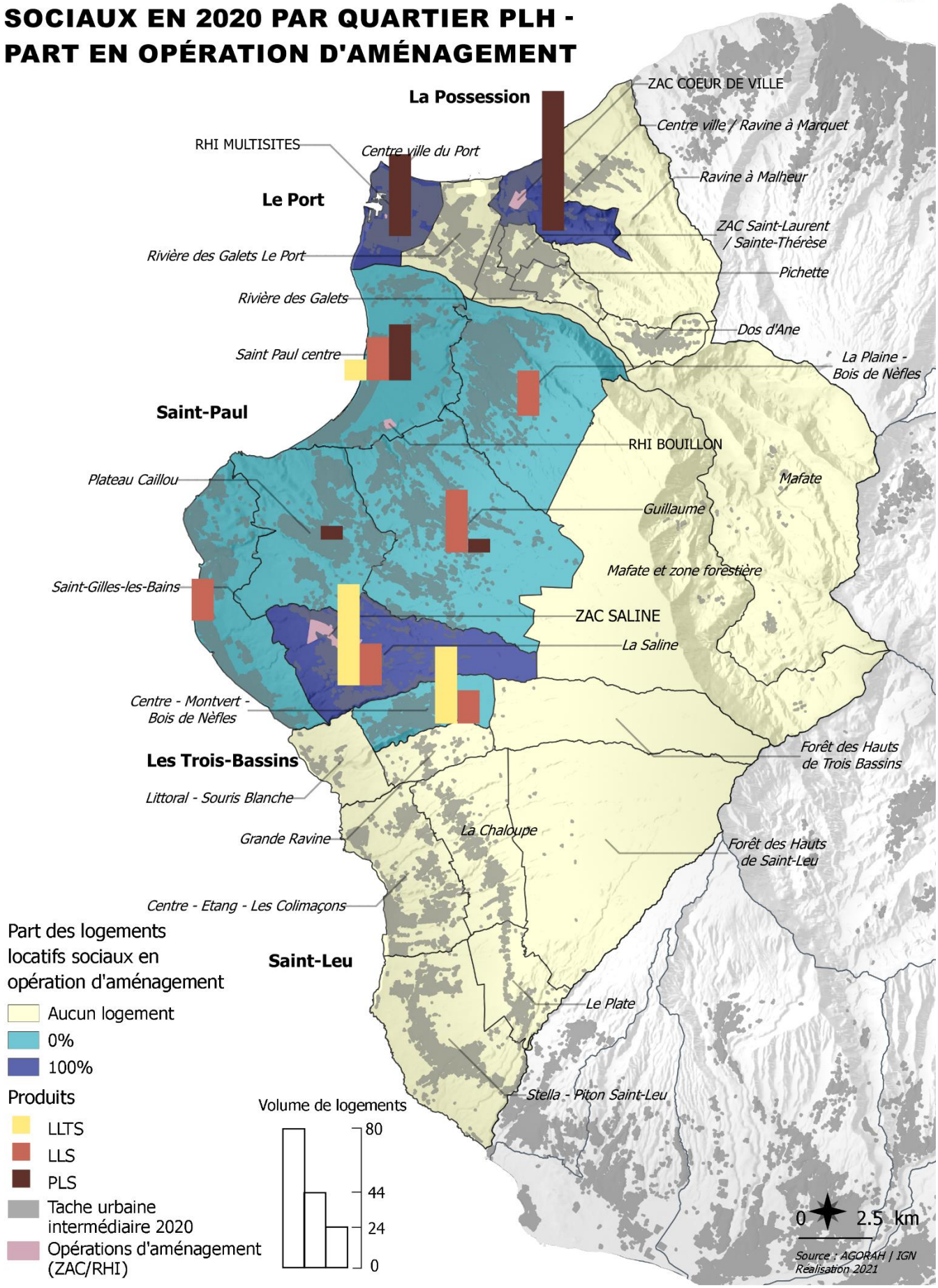
Niveau d'atteinte de l'objectif - Production locative sociale

- Objectif annuel TCO : 842 logements locatifs sociaux

  ⇒ Atteinte de l'objectif : **53%**
- Objectif global TCO (hors reconstitution) : 5 050 logements locatifs sociaux

  ⇒ Atteinte de l'objectif : **9%**

PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020 PAR QUARTIER PLH - PART EN OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT



ANALYSE

L'objectif 8 du PLH concerne le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire dans un contexte de pression de la demande. Pour cela, le PLH préconise que le logement locatif social devra représenter 47% de l'offre nouvelle produite (cf objectif 4) ce qui représente un volume d'environ 5 050 logements à échéance soit une production moyenne annuelle de 842 logements.
A l'issue de la première année, la part de la programmation de logements locatifs sociaux ne représente que 22% de la dynamique de construction du TCO. Elle ne dépasse le seuil de 47% uniquement sur la commune du Port soit 51%. Ce taux atteint 32% sur la commune de Trois-Bassins, 27% sur Saint-Paul et 19% pour La Possession.

En 2020, le nombre de logements locatifs sociaux financés est de 443 (15 opérations) soit un volume bien inférieur à l'objectif annuel du PLH atteint qu'à hauteur de 53%. En comparaison à 2019, 383 logements ont été engagés soit en 2020 une progression de +16% pour une soixantaine de logements supplémentaires.
En 2020, 4 communes sont concernées à savoir la commune de Saint-Paul qui capte 57% de cette programmation, La Possession 18%, Trois-Bassins 14% et enfin le Port 11%. Notons l'absence de logements locatifs sociaux financés en 2020 sur la commune de Saint-Leu souffrant pourtant d'un déficit important. En 2019, une cinquantaine de logements avaient été programmés sur cette commune.

Le retard sur cette première année de mise en œuvre du PLH est de 399 logements locatifs sociaux à l'échelle du TCO soit une production nécessaire en année 2 afin de rattraper ce déficit de 1 241 logements ou soit environ plus 80 logements/an sur les 5 prochaines années du PLH.

A l'échelle des communes, il faudrait produire en année 2 du PLH en vue de combler le retard constaté la première année :

- 513 logements locatifs sociaux sur Saint-Paul au lieu de 383 annuellement prévus (soit + 130),
- 322 logements locatifs sociaux sur La Possession au lieu de 201 annuellement prévus (soit + 121),
- 330 logements locatifs sociaux sur Saint-Leu au lieu de 165 annuellement prévus (soit + 165),
- 73 logements locatifs sociaux sur Le Port au lieu de 60 annuellement prévus (soit +13)
- Enfin, sur la commune de Trois-Bassins excédentaire n'a pas de retard mais une avance de 31 logements.

Conformément, aux enjeux sur la commune du Port de ne plus produire de logements très sociaux, aucun logement de ce type n'est financé en 2020, la diversification sous forme de PLS souhaitée est inscrite au regard de la programmation avec 47 logements. Ce produit comme outil de diversification est à privilégier sur la commune du Port ainsi que et/ou à proximité des QPV et des quartiers déjà fortement dotés en logements locatifs très sociaux. Cette commune n'avait pas eu de logements en programmation en 2019.

A l'échelle intercommunale, cette offre locative sociale nouvelle se compose de : 114 LLTS (26%), 154 LLS (35%) et 175 PLS (40%). Une production relativement diversifiée donnant une place prépondérante au PLS et une part plus réduite au produit très social LLTS. En 2019, la proportion de PLS est identique à celle de 2020, à la différence que le produit LLTS représentait 43% de la programmation.

A l'échelle des communes, le PLH souhaite 50% de LLTS, 35% de LLS et 15% de PLS pour Saint-Paul, Saint-Leu, La Possession et Trois-Bassins, exception faite du Port avec 100% de PLS.

Sur Saint-Paul, la programmation est davantage tournée en 2020 sur des produits sociaux (53% LLS) et pour une part moins importante de logements très sociaux (LLTS 26%). Dans un souci de diversification de l'offre, une cinquantaine de logements PLS vont constituer 19% de la programmation sur cette commune. A l'inverse, sur Trois-Bassins, la programmation se compose à 70% de logements locatifs très sociaux.

La commune de La Possession quant à elle a une forte dynamique de construction qui lui a permis récemment d'atteindre l'objectif SRU. Il sera possible pour cette commune de modérer sa production ou de diversifier au travers du produit PLS ce qu'illustre la programmation 2020 avec un volume de 80 logements.

Le mode de production en VEFA est utilisé sur 3 des 15 opérations financées soit uniquement sur le produit PLS. Le FRAFU est quant à lui sollicité sur une seule opération de 44 LLTS sur la commune de Trois-Bassins pour un montant de 880 000€ (soit 57% de l'enveloppe annuelle allouée à l'échelle de La Réunion).
En terme de financement, l'année 1 du PLH représente 31,8 M€ engagés répartis :

- en 7,3 M€ de LBU (2019 : 6,6 M€), uniquement sur les communes de Saint-Paul et de Trois-Bassins sur les produits LLS/LLTS associés à du crédit d'impôts,
- et 24,4 M€ de crédits d'impôts (2019 : 22,5 M€,) dont 11 M€ pour le produit PLS intégralement financé par ce dispositif.

Les financements par produits sont compris :

- entre 77 000€ et 96 500€ pour du LLS,
- entre 74 000€ et 76 000€ pour du LLTS,
- et entre 61 100€ et 64 600€ pour le PLS.

Il faut noter, que cette programmation se fera à hauteur de 50% en opération d'aménagement de type ZAC et RHI dont :

- 73% à part également sur la ZAC Saline sur la commune de Saint-Paul et la ZAC Cœur de ville de la Possession soit un total global de 182 logements
- 21% sur la RHI Multisites sur la commune du Port soit 47 logements (une offre en PLS contribuant au développement d'une offre nouvelle et représentant 11% de l'offre nouvelle globale sur le TCO). Il est pris en compte un volume de reconstitution liée aux opérations de RHI au sein du PLH de 573 logements.
- Enfin, une douzaine de logements est programmée sur la RHI Bouillon sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

Sur 23 quartiers PLH, 9 sont concernés par la programmation de logements locatifs sociaux 2020. 19% se localisent sur le quartier de La Saline sur Saint-Paul, 18% sur le centre-ville de la Possession au sein de la ZAC. Enfin, 14% concerne le quartier du Centre-Monvert-Bois de Nèfles sur Trois-Bassins. Les 6 autres quartiers PLH, sur lesquels portera cette offre nouvelle sont : le centre-ville de Saint-Paul, Plateau-Caillou, Saint-Gilles-les Bains, le Guillaume, la Plaine Bois de Nèfles et le centre-ville du Port.

La production doit être limitée dans les quartiers politiques de la ville là où la concentration de logements locatifs très sociaux est forte. Aucun logement n'est programmé en QPV sur les 10 quartiers politiques de la ville que comprend le TCO.

L'accent est mis en ce qui concerne la programmation 2020 et l'armature urbaine du SCOT, sur le cœur d'agglomération à hauteur de 44% comme sur les villes relais, absorbant une part équivalente (Saline, Saint-Gilles-les Bains, Plaine Bois de Nèfles et Trois-Bassins). Seuls 2% sont envisagés sur les pôles secondaires (8 PLS sur Plateau-Caillou). Enfin, 10% se localisent sur des territoires ruraux habités.

Pour rappel, les TRH sont des secteurs moins bien équipés qui n'ont pas vocation à accueillir du logement en dehors de besoins liés à l'amélioration des conditions d'habitat. Les villes-relais quant à elles, constituent le niveau 3 de l'armature urbaine et ont pour objectifs d'absorber entre 10 et 15% de la production globale de logements. Sur ces villes-relais, le parc locatif social représente entre 5 et 7% du parc de résidences principales. La production de ce type de logements doit être raisonnée sur ce niveau de l'armature. C'est essentiellement sur la Saline que l'objectif minimal sur la durée du PLH est atteint à hauteur de 30% pour cette première année de mise en œuvre, pour les 3 autres villes-relais concernées, cette production est beaucoup plus faible au regard des objectifs poursuivis.

L'objectif 9 rappelle l'enjeu d'un développement équilibré de l'offre sur le territoire Ouest.

La répartition du parc locatif social sur le TCO est déséquilibrée avec notamment deux communes en déficit et soumises au rattrapage SRU. La programmation 2020, illustre un nombre de nouvelles opérations financées insuffisant ne concourant pas à l'atteinte de l'objectif annuel global à l'échelle de l'intercommunalité et de l'objectif individuel à l'échelle des communes. Sur ses communes, seule la commune de Trois-Bassins atteint voire dépasse son objectif de production avec un taux de 197%, suivi de la commune du Port qui se rapproche de son objectif avec une atteinte à hauteur de 78%. Enfin, ce taux est de 66% sur la commune de Saint-Paul et 40% pour La Possession. Un résultat nul pour la commune de Saint-Leu en l'absence de programmation de ce type de logements.

Quant à l'objectif global sur la période de 6 ans du PLH, il est pour cette année 1 atteint à hauteur de 11% sur la commune de Saint-Paul, de 25% sur la commune de Trois-Bassins, de 7% pour la commune de la Possession et de 11% pour la commune du Port. L'atteinte de l'objectif global du TCO au regard de la programmation des produits locatifs sociaux se situe autour des 9% pour l'année 2020.

INDICATEUR N°8

RÉPARTITON DES LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE PAR COMMUNE

ORIENTATION

O 3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

OBJECTIF

N°8 : Maintenir le développement d'une offre en accession aidée

TENDANCE ATTENDUE

13% de la production globale, soit un objectif de 1 430 logements (env. 238/an)

ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale, Communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage et nombre de logements en accession aidée

DEFINITION

Répartition de logements en accession aidée :

- PSLA ;
- LES diffus et groupés ;
- PTZ.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de logements en PSLA financés en 2020

2- Récupération du nombre de LES diffus et groupés financés en 2020

3- Récupération du nombre de PTZ financés en 2020.

SOURCES

DONNEES : Opérations financées livrées / non livrées, ORHI, base de données PTZ

PRODUCTEUR : DEAL, AGORAH, Ministère de la Cohésion des territoires (Data.gouv.fr)

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

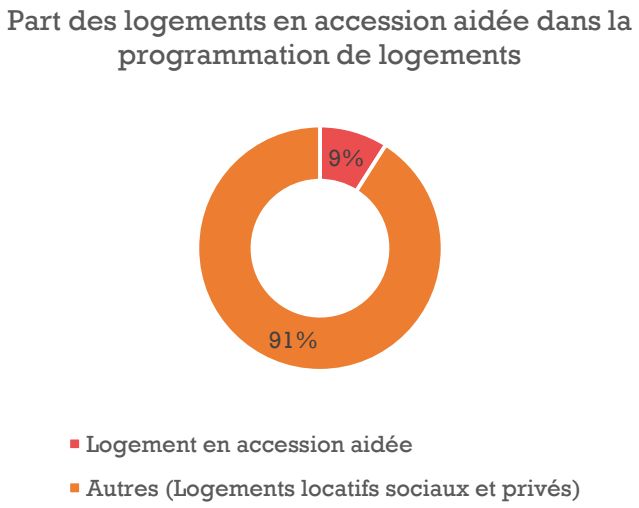
LIMITES :

- Diffusion des PTZ uniquement à l'échelle communale ;
- Opérations financées non géolocalisables, mais localisées au quartier.

RESULTAT

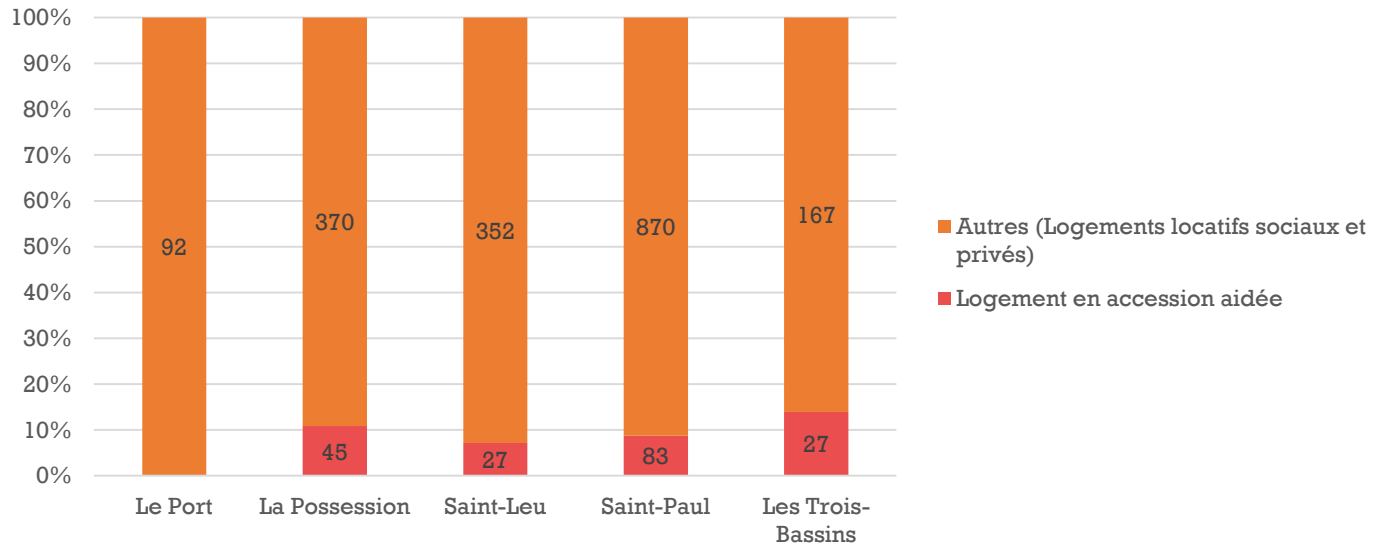
Commune	LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE				Part dans la production globale de logements
	LES diffus et groupés hors RHI	PSLA	PTZ	Total	
Le Port	0	0	0	**0**	**0%**
La Possession	4	0	41	**45**	**11%**
Saint-Leu	2	0	25	**27**	**7%**
Saint-Paul	10	5	68	**83**	**8%**
Les Trois-Bassins	1	0	26	**27**	**14%**
Le TCO	**17**	**5**	**160**	**182**	**9%**

ANALYSE



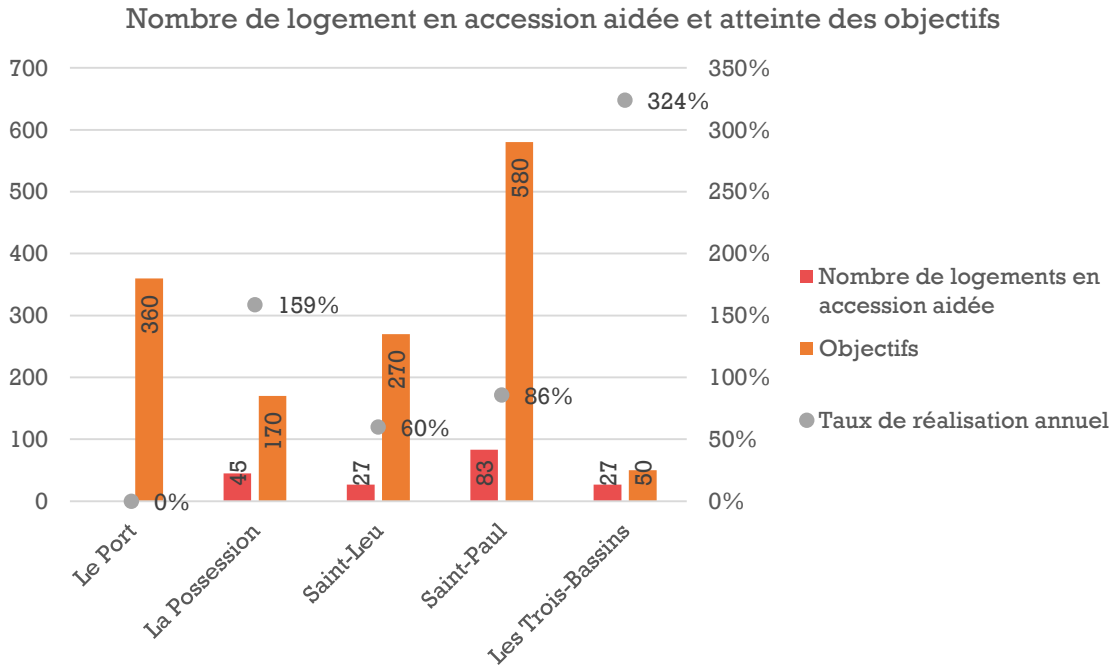
L'offre en accesion aidée est nécessaire à la diversification de l'offre de logements et répond aux besoins d'une catégorie de ménages présents sur le territoire. Ainsi, le PLH prévoit 13% de logements en accesion aidée, fixées en l'objectif 4, soit un volume annuel d'un peu moins de 240 logements.

En 2020, cet objectif est atteint à hauteur de 9% avec 182 logements, une programmation inférieure de 4 points aux objectifs fixés par le PLH.



Au niveau communal, la production de logements en accession aidée est différenciée selon les territoires. Ainsi en 2020, le nombre de logements en accession aidée dans le total de logements de la programmation de logements est conforme à l'objectif du PLH sur la commune de Trois-Bassins avec 14%.

Cette part est toutefois inférieure sur les autres communes avec 11% sur La Possesion, 7% et 8% respectivement sur Saint-Leu et Saint-Paul. Sur le Port aucun logement aidé n'est financé.



En analysant la programmation de logements en accession aidée au regard des objectifs du PLH, deux communes dépassent largement les objectifs annuels du PLH : La Possession et Trois-Bassins. Sur les communes de Saint-Leu et Saint-Paul en revanche l'objectif n'est pas atteint avec un niveau de réalisation qui atteint respectivement 60% et 86%. Enfin, sur la commune du Port, aucun logement en accession aidée n'a été financé pour 2020 malgré un objectif annuel de 60 logements inscrit au PLH.

Au sein du PLH, l'offre à apporter en accession aidée se décline à l'échelle infracommunale, celle des quartiers PLH. Toutefois, la donnée détaillée n'est pas disponible à cette échelle (notamment concernant les PTZ, disponible qu'à l'échelle communale), ne permettant pas une analyse infracommunale de la production de logements en accession aidée.

INDICATEUR N°10

PART DES ATTRIBUTIONS EN/HORS QPV AUX MÉNAGES AUX RESSOURCES LES PLUS FAIBLES EN FONCTION DES QUARTILES

ORIENTATION

O 3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

OBJECTIF

N°8 : Soutenir l'équilibre social et le logement des publics prioritaires par la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée

TENDANCE ATTENDUE

Tendre vers les 25 % d'attributions en dehors des QPV et ne pas excéder les 50 % en QPV

ECHELLES DE CALCUL

Commune, QPV

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Volume et pourcentage

DEFINITION

Répartition des attributions de logements sociaux :

- Au moins 25 % en dehors des QPV à des ménages aux ressources les plus faibles (inférieures au 1er quartile)
- Un maximum de 50 % à ces mêmes ménages en QPV

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recueillir les quartiles de revenus des ménages à La Réunion ;
2- Conversion des ressources mensuelles du foyer en ressources annuelles par unité de consommation ;
3- Croisement entre les quartiles de revenus et le nombre d'attributions selon la localisation ou non des ménages en QPV.

SOURCES

DONNEES : Attributions des logements sociaux, Distribution des revenus (Filosofi)

PRODUCTEUR : ARMOS-OI, INSEE

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES :

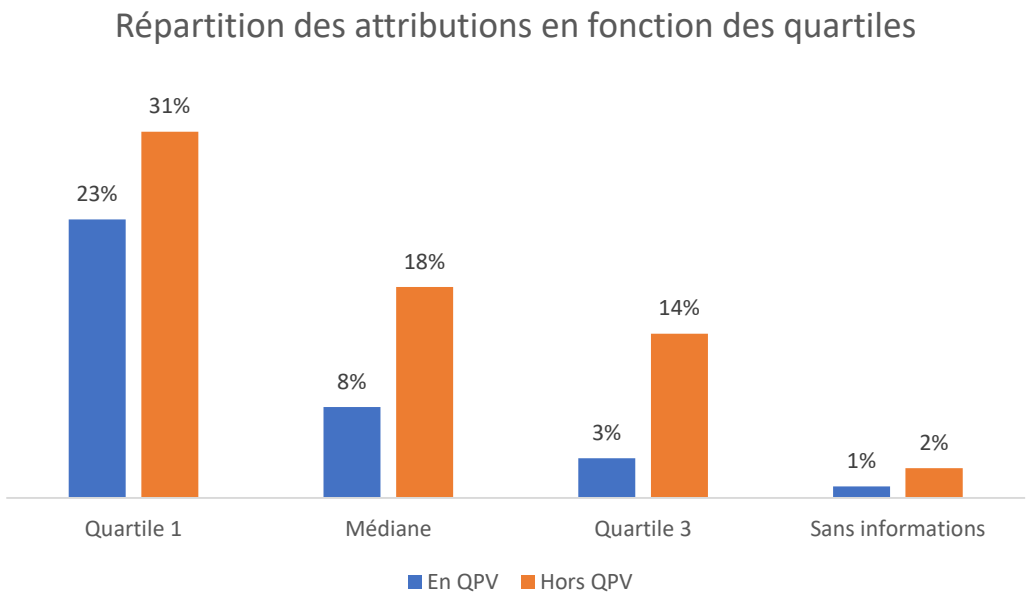
- Données déclaratives, parfois non renseignées ou mal renseignées (localisation en ou hors QPV, ressources mensuelles du foyer) ;
- Données non géolocalisables, restreintes à l'échelle communale ;
- Données INSEE estimées en N-2 par rapport à celles des attributions.

RESULTAT

	Nombre d'attributions	Part des attributions dans le total TCO	Part des attributions dans le total régional
Le Port	462	31,4%	6,7%
La Possession	356	24,2%	5,1%
Saint-Leu	116	7,9%	1,7%
Saint-Paul	533	36,2%	7,7%
Trois-Bassins	5	0,3%	0,1%
Total	**1472**	**100 %**	**21,3%**

Distribution des revenus des ménages sur l'ensemble de l'île	Nombre d'attributions	Part des attributions dans le total TCO
10 730 € (Q1)	817	56%
15 440 € (Médiane)	358	24%
24 210 € (Q3)	245	17%
Sans informations	52	4%
Total	**1472**	**100%**

	Nombre d'attributions		
	En QPV	**Hors QPV**	**Ne sait pas**
Le Port	339	114	9
La Possession	26	300	30
Saint-Leu	27	77	12
Saint-Paul	75	359	99
Trois-Bassins	0	5	0
Total	**467**	**855**	**150**



ANALYSE

Le TCO s'est engagé sur un rééquilibrage de l'offre locative sociale sur son territoire, à différentes échelles, au travers de la réalisation de sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID). Un volet particulier de la CIA est consacré à l'atteinte d'une mixité et d'un équilibre social au sein des QPV en lien avec les objectifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté.

Le renforcement de la mixité sociale ne peut toutefois s'opérer sans le développement d'une offre et d'une politique d'attribution adaptées.

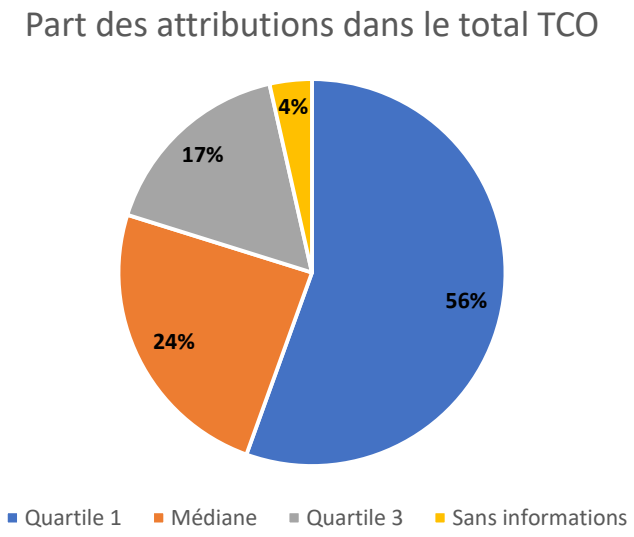
Le PLH, en cohérence avec la Convention Intercommunale d'Attributions, prévoit à travers l'Orientation 3 (cf. objectif 12), l'attribution d'au moins 25% des logements en dehors des QPV à des ménages aux ressources les plus faibles (inférieur au 1er quartile) et inversement, un maximum de 50% à ces mêmes ménages en QPV.

Cette orientation vise à prendre en considération la vulnérabilité grandissante d'une partie des ménages du TCO en leur apportant une réponse appropriée à leurs besoins tout en évitant une concentration de la pauvreté dans et autour des QPV déjà bien dotés en logements sociaux afin de maintenir leur attractivité.

En 2020, 1 472 logements locatifs sociaux ont été attribués sur le TCO sur un total de 6 926. Parmi ces 1 472 attributions, 91 % se concentrent sur les communes de Saint-Paul, Le Port et La Possession avec une répartition respective de 36 %, 31 % et 24 %.

En considérant comme justes les déclarations des ménages sur la localisation de leur logement en ou hors zone QPV, les attributions s'opèreraient à 58 % hors QPV, dont essentiellement 42 % à Saint-Paul et 35 % à La Possession. En QPV, les logements ont été attribués principalement sur la commune de Le Port (73 %).

Le profil des nouveaux ménages locataires démontre une nette prédominance de ceux dont le revenu annuel est inférieur à 10 370 €, autrement dit inférieur au 1er quartile selon la distribution globale des revenus des ménages de l'île en 2018.



Par recoupement avec les données déclaratives relatives aux QPV, 23 % des attributions en QPV seraient effectuées en faveur des ménages aux ressources annuelles les plus faibles, inférieures à 10 370 € et 31 % des logements hors QPV ont été attribués à ces mêmes ménages. Ce constat serait par conséquent conforme aux objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions.

ORIENTATION 4

MENER UNE VÉRITABLE STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE AU SERVICE DE LA STRATÉGIE D'HABITAT DE L'OUEST

INDICATEUR N°11

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET FINANCÉS SUR LE FONCIER IDENTIFIÉ COMME STRATEGIQUE POUR L'HABITAT ET CONSOMMATION FONCIÈRE

ORIENTATION

O 4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'habitat de l'Ouest

OBJECTIF

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

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

Objectif 14 a : Réguler la suroffre foncière par une priorisation des fonciers mobilisés pour les objectifs du PLH 3 - Objectif 14 b et c : Remobiliser un effort collectif pour l'aménagement et l'équipement des fonciers prioritaires afin de redynamiser la programmation - Objectif 14 d : Elaborer un PAFI et disposer à terme d'un observatoire

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

TCO, commune, quartier, armature

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements et surface en hectare

DEFINITION

Surface du foncier identifié comme stratégique consommée par les opérations autorisées de logements privés et sociaux et les opérations financées de logements locatifs sociaux.

Nombre de logements privés et sociaux autorisés et nombre de logements locatifs sociaux financés sur le foncier stratégique.

Nombre de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée financés sur le foncier stratégique maîtrisé par les acteurs publics.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- Croisement des parcelles Sitadel avec le foncier stratégique
- Croisement des opérations financées (logements locatifs sociaux + LES diffus / ORHI) avec le foncier stratégique
- Identification de la part du foncier stratégique maîtrisé par l'EPF Réunion et les autres acteurs publics (Communes, Département, Région, …)

SOURCES

DONNEES : Opérations financées livrées / non livrées, LES diffus, ORHI, Sitadel, Foncier stratégique, Propriétés publiques

PRODUCTEURS : DEAL, TCO, Département

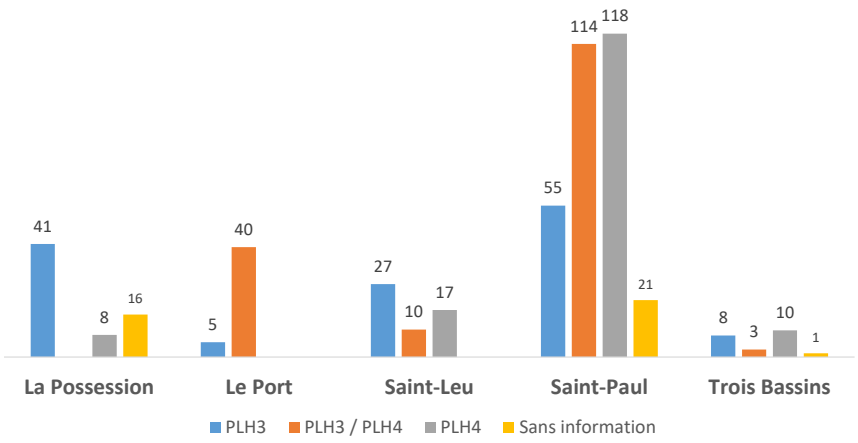
FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle (exception faite de la donnée relative au foncier stratégique du TCO)

LIMITES :

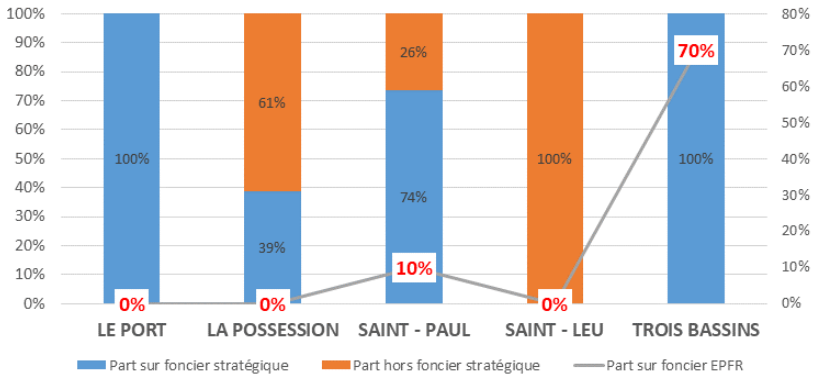
- L'existence d'une part de permis de construire non géolocalisables sur la base des identifiants cadastraux évaluée à 8,8 % sur le TCO, affectant le calcul de la surface consommée du foncier stratégique par les opérations autorisées dans Sitadel ;
- Les opérations autorisées ne sont pas entièrement réalisées (10 % d'avortement en moyenne à l'échelle régionale) ;
- Certaines opérations financées possèdent un permis de construire identique à des opérations autorisées dans Sitadel. Toutefois, leur nombre de logements et leur surface mobilisée sur le foncier stratégique diffèrent. En conséquence, ces « doublons » n'ont pas été retirés.

RÉSULTAT

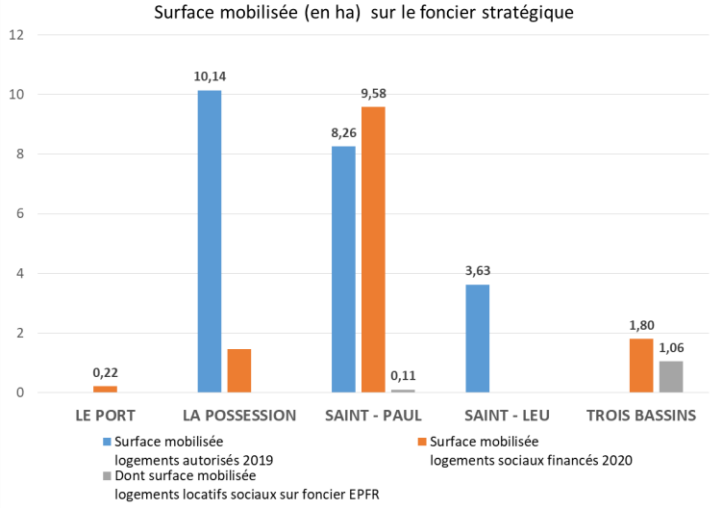
Répartition du foncier stratégique par commune et par temporalité PLH



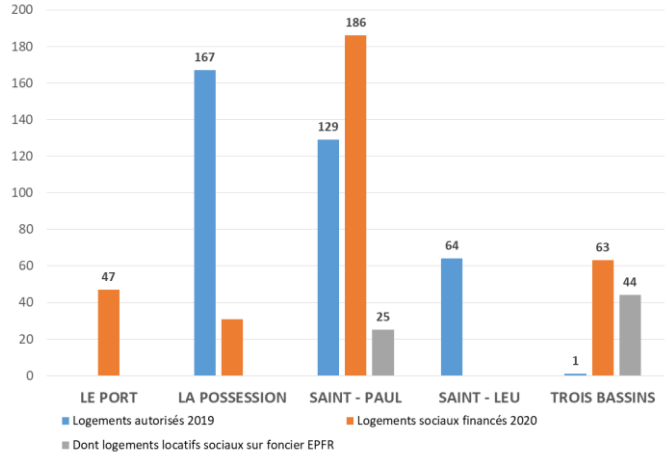
Part des logements locatifs sociaux financés en 2020
sur le foncier stratégique identifié au PLH



Surface mobilisée (en ha) sur le foncier stratégique



Logements sur foncier stratégique



Nombre de logements autorisés en 2019 et financés en 2020 et surface mobilisée sur le foncier stratégique par niveau d'armature du SCOT				
Niveau armature SCOT	**Surface du foncier stratégique consommée par les opérations autorisées en 2019**	**Nombre de logements autorisés en 2019 et répartition en %**	**Surface du foncier stratégique consommée par les opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020**	**Nombre de logements financés et répartition en % en 2020**
Cœur d'agglomération	11,13	200 (55 %)	1,78	103 (32 %)
Pôle secondaire	0,8	41 (11 %)	0,41	8 (2 %)
Ville relais	5,26	39 (11 %)	8,87	128 (40 %)
Bourg de proximité	0,4	11 (3 %)		
TRH	4,38	68 (19 %)	0,88	44 (13 %)
Hors espace urbain de référence	0,07	5 (1 %)	1,11	44 (13 %)
Total	**22,03**	**361**	**13,06**	**327**

Nombre de logements autorisés en 2019 et financés en 2020 et surface mobilisée sur le foncier stratégique par quartier PLH						
Commune / QPLH	**Surface du foncier stratégique consommée par opérations autorisées (en ha)**	**Nombre de logements autorisés en 2019**	**Surface du foncier stratégique consommée par opérations financées (en ha)**	**Nombre de logements financés en 2020**	**Surface du foncier stratégique, maîtrisé par l'EPFR, consommée par opérations financées**	**Nombre de logements financés sur foncier EPFR en 2020**
Le Port			**0,22**	**47**		
Centre ville du Port			0,22	47		
La Possession	**10,14**	**167**	**1,46**	**31**		
Centre ville / Ravine a Marquet	3,49	33	1,46	31		
Saint-Laurent / Sainte-Therese	2,49	62				
Ravine à Malheur	0,28	7				
Riviere des Galets	3,83	62				
Pichette	0,07	3				
Saint-Leu	**3,63**	**64**				
La Chaloupe	3,22	51				
Stella - Piton Saint-Leu	0,00	1				
Centre - Etang - Les Colimacons	0,00	1				
Le Plate	0,40	11				
Saint-Paul	**8,26**	**129**	**9,58**	**186**	**0,11**	**25**
La Saline			7,16	82		
Plateau Caillou	0,80	40	0,41	8		
La Plaine - Bois de Nefles	4,57	23	1,01	27		
Guillaume	0,88	10	0,88	44		
Saint-Gilles-les-Bains	0,69	15				
Saint Paul centre	1,32	41	0,11	25	0,11	25
Trois Bassins	**0,00**	**1**	**1,80**	**63**	**1,06**	**44**
Centre - Montvert - Bois de Nefles	0,00	1	1,80	63	1,06	44
TOTAL	**22,03**	**361**	**13,06**	**327**	**1,17**	**69**

Du fait des permis identiques entre certaines opérations autorisées et opérations financées, il existe 48 logements en commun pour une surface commune de deux hectares.

ANALYSE

Forte de son expérience sur le PLH 2, le TCO a souhaité réaliser un diagnostic et un inventaire du foncier (U et AU) afin de mener une stratégie d'intervention en vue notamment de :

- Limiter le développement des programmes en diffus,
- D'économiser le foncier disponible,
- De veiller au rééquilibrage du territoire en menant une programmation cohérente,
- D'anticiper les besoins en équipements,
- Fiabiliser le financement de l'aménagement sur des secteurs prioritaires.

Le territoire Ouest se caractérise par une suroffre foncière. La qualification de ce foncier doit aider à identifier des secteurs prioritaires d'intervention dans une logique de programmation dans des quartiers PLH en déficit et de modération dans des quartiers déjà bien pourvus en logements sociaux.

Le PLH préconise la production de logements sur des secteurs pour lesquels le foncier est maîtrisé et opérationnel et notamment au sein de l'espace urbain à densifier et dans des périmètres d'opérations d'aménagement (même si ces dernières ne se calent pas toujours sur les échéances du PLH).

Les fonciers en zone 2 AU ou AUS nécessiteront la révision des PLU. Ce foncier maîtrisé doit être l'occasion de diversifier les produits dans les quartiers PLH excédentaires en logements sociaux en y introduisant une offre intermédiaire voire libre et d'ajustement / rééquilibrage sur des quartiers PLH déficitaires.

Il s'agit notamment d'atteindre les objectifs de production et de diversification sur les quartiers PLH du cœur d'agglomération et de réguler les marchés immobiliers et fonciers pour que les villes relais ne soient pas uniquement mobilisées par la sphère privée (ces derniers ne participant que faiblement aux besoins d'équipements générés).

Le financement de l'aménagement sur ce foncier est un facteur de dynamisation de la programmation et de cohérence de l'action.

Sur la base du recensement foncier réalisé en collaboration avec les communes, le TCO a identifié des secteurs d'intervention stratégique à court terme (à l'échéance du PLH3) et à moyen / long terme (à l'échéance d'un PLH4). Le foncier opérationnel disponible se compose de 495 hectares dont 62 % se trouve sur la commune de Saint-Paul, soit 309 hectares. Les communes du Port, de La Possession et de Saint-Leu se partagent respectivement 9 %, 13 % et 11 % de ce foncier. Enfin, Trois-Bassins dispose de 22 hectares, soit 4 % des réserves foncières stratégiques du TCO. Sur ces 495 hectares de foncier stratégique identifié, 385 ha sont maîtrisés par des acteurs publics dont 110 ha par l'EPFR.

Les fonciers identifiés et classés dans le cadre du PLH3 se concentrent essentiellement sur les communes de La Possession, Saint-Leu et Saint-Paul qui réunissent à elles trois 123 hectares soit 90 % du foncier de court terme. Sur les périodes PLH3 / PLH4, le foncier disponible de 167 hectares se répartit à 68 % sur la commune de Saint-Paul et 24 % sur la commune du Port. S'agissant des fonciers uniquement de moyen / long terme (PLH4), 153 hectares ont été identifiés dont 77 % sont localisés à Saint-Paul.

En 2019, les opérations de logements privés et sociaux autorisés ont nécessité la mobilisation de 22 hectares du foncier identifié comme stratégique, soit une consommation équivalente à 4,5 % du foncier stratégique total pour un nombre de logements autorisés évalué à 361. Parmi ces 22 hectares, 12,6 ha correspondent à du foncier maîtrisé par les opérateurs publics dont 4,5 ha par l'EPFR.

Les opérations autorisées sont situées majoritairement dans le cœur d'agglomération, défini comme secteur de développement prioritaire et qui concentre :

- 50 % de la surface totale du foncier stratégique consommée par les opérations de logements privés ou sociaux autorisés,
- et 55 % du volume de logements autorisés, conformément au principe de hiérarchisation des territoires.

Dans le cœur d'agglomération, la part de foncier stratégique mobilisée a été la plus importante dans les quartiers de La Possession (Centre-ville / Ravine à Marquet, Saint-Laurent / Sainte-Thérèse, Rivière des Galets) liée à l'opération d'aménagement Cœur de ville sur du foncier maîtrisé opérationnel conformément aux préconisations du PLH, tandis que dans les pôles secondaires elle a été plus forte au sein du quartier de Plateau-Caillou à Saint-Paul.

Toutefois, la conformité au principe de priorisation et de hiérarchisation est altérée par un volume de logements autorisés au sein des territoires ruraux habités, représentant une part conséquente de 19 % du total des autorisations. Sur les 68 logements autorisés en TRH en 2019, 51 sont localisés dans le TRH Camélias à la Chaloupe en lien avec l'opération d'aménagement qui générerait 61 logements.

Les opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020 mobiliseraient en toute vraisemblance 13,06 hectares du foncier stratégique dont 10,5 ha sont maîtrisés par les acteurs publics. Sur ces 10,5 ha, l'EPFR maîtrise 3,1 ha.

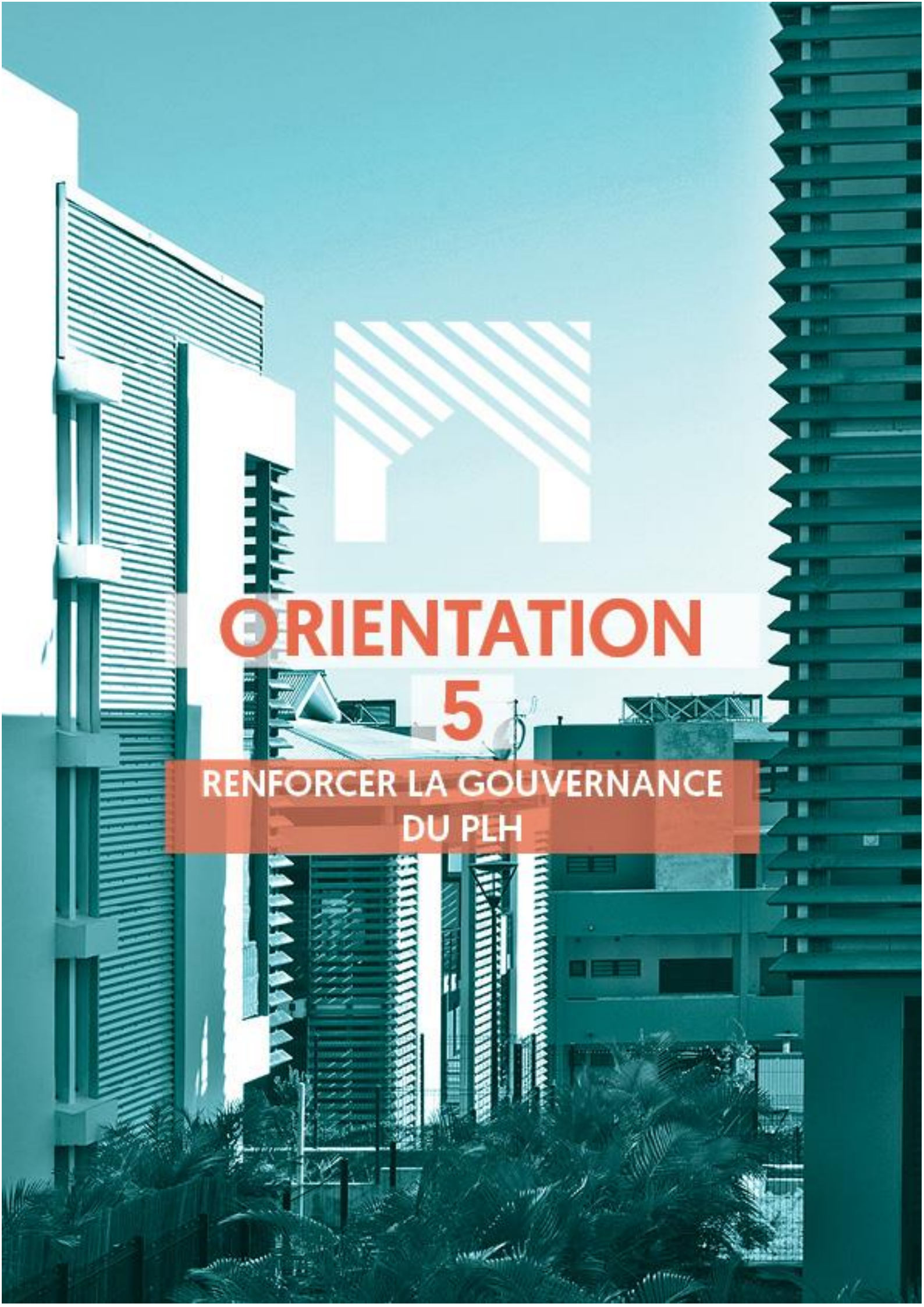
Sur 15 opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020 pour un volume total de 443 logements, 327 soit 74% seront réalisés sur du foncier identifié au PLH. Pour rappel, aucune opération n'est financée en 2020 sur la commune de Saint-Leu. Pour les autres communes du TCO, ce taux varie. En effet, sur la commune du Port, l'unique opération de PLS sera construite sur un foncier stratégique comme pour l'un des deux opérations de logements locatifs sociaux de la commune de Trois-Bassins dont pour cette dernière, la maîtrise a été faite par le biais de l'EPFR. Ce taux atteint 74% sur la commune de Saint-Paul dont 10% sur des acquisitions faites par l'EPFR. Sur la commune de la Possession, 39% se feront sur des terrains identifiés au sein de ce potentiel foncier. Enfin, sur l'ensemble des logements locatifs sociaux financés à l'échelle du TCO, 16% se réaliseront via l'acquisition de foncier par l'EPFR.

S'agissant de la surface de foncier stratégique consommée par les opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020 et de sa répartition au sein de l'armature du SCOT du TCO, l'essentiel est mobilisé par les opérations en ville relais (68 %) dans le quartier de La Saline (55 %). Quant au volume de logements associé à ces opérations, il se répartit de façon plus équilibré entre les niveaux de l'armature du SCOT, avec une prédominance logique en ville relais (39 % du total de logements, dont 25 % à La Saline). 31 % des logements financés en 2020 sur ce foncier sont localisés en cœur d'agglomération dans le centre de Saint-Paul et de la ville du Port. Rappelons que l'ensemble des logements locatifs sociaux financés en 2020 (en et hors foncier stratégique) se localise à 44 % en ville relais et 44 % dans le cœur d'agglomération.

Cette distribution répond à la volonté du PLH de faire participer davantage les villes relais à l'effort d'aménagement afin d'y éviter une implantation exclusive d'offre libre sur les marchés immobiliers.

Parmi ces opérations financées en 2020, deux d'entre elles se réaliseront sur du foncier stratégique maîtrisé par l'EPFR à Saint-Paul dans le cœur d'agglomération et à Trois-Bassins, hors espace urbain de référence du SCOT. Elles requerront une surface de foncier évaluée à 1,2 hectare et engendreront une production de 69 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- 25 logements locatifs sociaux (LLS) à Saint-Paul Centre
- 44 logements locatifs très sociaux (LLTS) dans le quartier Centre-Montvert-Bois de Nèfles sur Trois-Bassins



ORIENTATION 5

RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH

INDICATEUR N°15

NOMBRE D'INSTANCES DE SUIVI ET DE PILOTAGE DU PLH

ORIENTATION

O5 : Renforcer la gouvernance du PLH

OBJECTIF

N°15 : Conforter les différentes instances du suivi et de pilotage du PLH

TENDANCE ATTENDUE

Pilotage en continue

ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'instances

DEFINITION

Nombre d'instances de suivi et de pilotage du PLH.

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

Recensement des instances de suivi et de pilotage.

SOURCES

DONNEES : TCO

PRODUCTEUR : TCO

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES : Aucune

RESULTAT

Année	Instance de suivi et de pilotage
2019 (Mise en œuvre par anticipation)	**Comités thématiques "pour logement et l'accompagnement des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie - Elaboration de la charte pour le logement des aînés"** : - 6 réunions thématiques et ateliers avec partenaires techniciens, élus et habitants ; - 3 réunions de restitution/validation (habitants/techniciens/Elus) dont un Conseil Communautaire.
	Conférence Intercommunale du Logement : - 2 réunions (Signature de la CIA; Présentation charte relogement NPNRU/LHI)
	Comités thématiques "Stratégie foncière PLH 3 - Elaboration du PAFI" : - 4 réunions thématiques et ateliers avec l'EPFR, la DEAL et les 5 communes
2020	**Conférence Intercommunale du Logement :** - 1 réunion (Installation de la CIL 2020-2026)
	Comités thématiques "Stratégie foncière PLH 3 - Elaboration du PAFI" : - 4 ateliers avec l'EPFR, la DEAL, l'Agorah et les 5 communes et une réunion de restitution (secteurs d'intervention prioritaires, outils mobilisables, proposition de gouvernance)
	Observatoire PLH3 : - Lancement de la démarche et 1 réunion de travail
2021	**Commission Aménagement et Logement TCO :** - Réunion de travail avec les élus pour la priorisation des actions du programme d'actions 2021-2026 et l'intervention financière du TCO
	Comités thématiques "Stratégie foncière PLH 3 - Elaboration du PAFI" : - 1 Séminaire PAFI Modalités d'interventions/ Structuration opérationnelle, Gouvernance/Conventionnement
	Observatoire PLH3 : - 2 réunions de travail

ANALYSE

Afin de s'assurer de la mise en œuvre aux actions du PLH, il est essentiel de mettre en place une dynamique de projet sur toute la durée du PLH.

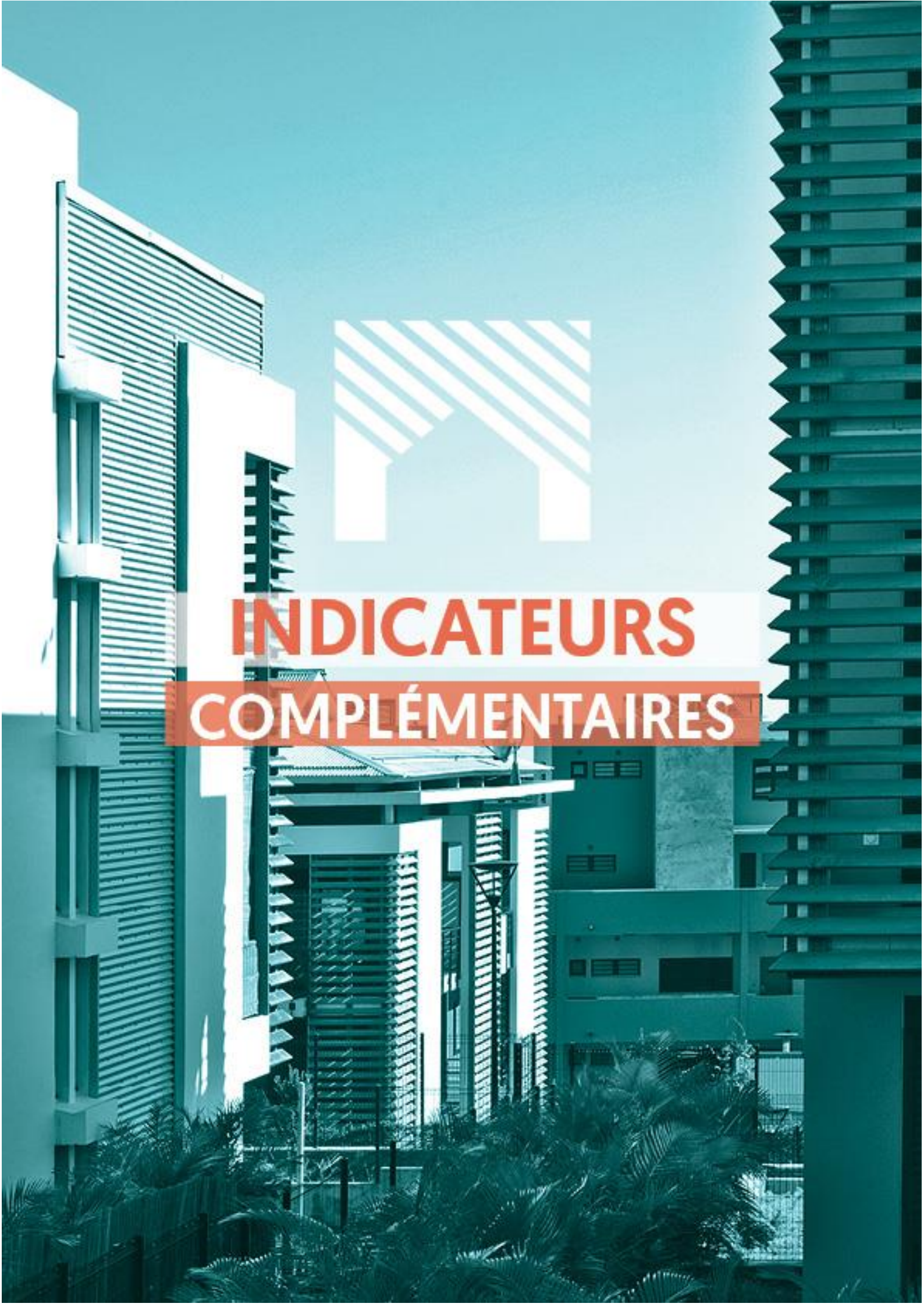
Pour ce faire, le TCO a organisé des groupes de travail thématiques de façon régulière pour la concertation autour des enjeux de l'habitat notamment sur le logement des personnes âgées et l'élaboration du Plan d'Actions Foncières Intercommunal.

Une Conférence Intercommunale du Logement a été organisée en 2020 afin d'installer la CIL 2020-2026 sur laquelle le PLH pourra s'appuyer pour faire état de l'avancement de la mise en œuvre du PLH et présenter ainsi l'ensemble des actions qui contribuent au rééquilibre du territoire.

ORIENTATION 6

ANTICIPER LE PLH 4

ORIENTATION ANNALYSÉE A À MI-PARCOURS DU PLH



INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

INDICATEUR N°20

NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNES ANAH DANS LE PARC PRIVE

OBJECTIF

N°11 : Apporter des réponses spécifiques à l'évolution des besoins et aux publics « propriétaires »

ORIENTATION

O3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

Communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements

DEFINITION

Le nombre de logements conventionnés Anah avec ou sans travaux

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Recensement du nombre de logements conventionnés ANAH avec ou sans travaux

SOURCES

DONNEE : Infocentre ANAH, liste multicritère du conventionnement

PRODUCTEUR : DEAL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

LIMITES : Aucune

RESULTAT

Les logements conventionnés « actifs » au 1er janvier 2021

Communes	Nombre de Logements Conventionnés Très Sociaux (LCTS)	Nombre de Logements Conventionnés Sociaux (LCS)	Nombre de Logements Intermédiaires (LI)
Le Port	0	3	1
La Possession	0	3	4
Saint-Leu	0	0	0
Saint-Paul	0	2	0
Les Trois-Bassins	0	0	1
Total général	**0**	**8**	**6**

ANALYSE

Au 1er janvier 2021, 14 logements conventionnés sont « actifs » sur le territoire du TCO, c'est-à-dire sous conventionnement ANAH dans le parc privé. Aucun logement conventionné avec travaux n'a été recensé. La durée du conventionnement, tel que cadré dans le dispositif « Louer abordable» est d'une durée minimum de 6 ans.

Ce dispositif permet d'une part de sécuriser au maximum les propriétaires et d'autre part de proposer des loyers abordables pour les ménages en recherche de logement. Il contribue notamment à la décohabitation de jeunes ménages en recherche d'un premier logement.

Aucun logement n'a été conventionné en 2020.

Les propriétaires de 4 de ces logements ont fait le choix d'une intermédiation locative confiée à l'association agréée AIVS. 3 des 4 propriétaires bailleurs se sont engagés à appliquer un loyer social (LS) et à confier au moins pendant 3 ans leur logement à AIVS. Ils ont bénéficié à ce titre d'une Prime à l'Intermédiation Locative (PIL) de 1 000 €.

Perspectives

Le déploiement d'Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire pourrait venir intensifier la production de logements conventionnés ANAH. Les communes du Port et de Trois-Bassins, respectivement lauréates aux programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites villes de demain », pourraient se saisir de l'outil OPAH dans le cadre de leur stratégie de revitalisation du territoire qu'elles adopteront.

SYNTHÈSE

La territorialisation de la production de logements issue du PLH à l'échelle des communes et des quartiers contribuera à un développement plus équilibré et maîtrisé du territoire, en poursuivant le développement de l'offre locative sociale et le maintien d'une programmation en accession aidée grâce au respect des objectifs ci-dessous :

	Production globale			Production locative sociale		Production en Accession aidée	
Commune / Quartier	Objectifs		Nombre de logements autorisés	Objectifs	Nombre de logements financés	Objectifs	Nombre de logements en accession aidée
	Min	Max					
Le Port	**200**		**49**	**60**	**47**	**60**	**0**
Centre ville du Port	100	133	23	<45	47	>27	
Rivière des Galets Le Port	83	117	23	<25		>27	
Donnée uniquement à la commune			3				
La Possession	**383**		**472**	**202**	**80**	**28**	**45**
Centre ville / Ravine à Marquet	225	242	62	<133	80	>13	2
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	25	50	84	<17		>5	
Rivière des Galets	75	92	148	<57		>8	
Pichette	25	33	21				
Dos d'Ane	2	3	14				
Mafate	0	0	4				
Ravine à Malheur	8	17	32	<8			2
Donnée uniquement à la commune			107				41
Saint-Leu	**350**		**428**	**165**	**0**	**45**	**27**
Centre - Etang - Les Colimaçons	50	83	139	>50		>8	2
Forêt des Hauts de Saint-Leu	0	0	0				
La Chaloupe	33	42	84	<13		>4	
Le Plate	25	33	27	<12		>3	
Stella - Piton Saint-Leu	217	250	102	>83		>25	
Donnée uniquement à la commune			76				25
Saint-Paul	**800**		**937**	**383**	**253**	**97**	**83**
Guillaume	52	83	152	>46	44	>12	4
La Plaine - Bois de Nèfles	52	83	180	>46	26	>12	4
La Saline	48	83	36	>46	82	>7	
Mafate et zone forestière	0	0	3				
Plateau Caillou	217	300	111	<87	8	>22	
Saint Paul centre	267	350	142	>107	69	>28	
Saint-Gilles-les-Bains	38	67	124	>32	24	>12	7
Donnée uniquement à la commune			189				68
Les Trois-Bassins	**67**		**151**	**32**	**63**	**8**	**27**
Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	33	50	82	>17	63	>3	1
Littoral - Souris Blanche	17	33	56	>7			
Forêt des Hauts de Trois-Bassins	0	0	0			>3	
Donnée uniquement à la commune			13				26
Total général	**1 800**		**2 037**	**842**	**443**	**238**	**182**

LA PRODUCTION GLOBALE ET SA TERRITORIALISATION

Le PLH prévoit une production de 10 800 logements sur six ans, soit une production annuelle de 1 800 logements à l'échelle du TCO. En 2019, la dynamique de construction s'établit à 1 650 logements, soit un retard de 150 logements sur les objectifs de production pour la première année.

À l'échelle communale, 4 communes sur les 5 que compte le TCO ont atteint voire dépasser leurs objectifs de production au vu du nombre de logements autorisés en 2019. C'est le cas notamment sur la commune de Trois-Bassins où la production a été équivalente à un peu plus de 2 années de production. À l'inverse, la commune du Port accuse un retard important de sa dynamique de construction, avec seulement 25% d'atteinte des objectifs.

À l'échelle des quartiers, 8 d'entre eux accusent un retard de production au regard des objectifs. Ce retard est plus ou moins important selon les quartiers et 2 groupes peuvent être observés :

- Pichette et la Saline avec des retards relativement faibles ;
- Centre-Ville / Ravine à Marquet, Stella - Piton Saint-Leu, Plateau Caillou et Saint Paul centre, ainsi que les 2 quartiers du Port qui ont des retards de production plus importants qu'il conviendra de rattraper au cours de 5 années restantes du PLH.

Parmi les quartiers ayant atteint ou dépassé leurs objectifs annuels de production, on peut notamment citer Le Guillaume, la Plaine Bois de Nèfles et Saint-Gilles-les-Bains avec une dynamique de production largement supérieurs aux objectifs maximums annuels. Une attention devra ainsi être portée sur ces quartiers afin de s'assurer du respect de la territorialisation de la production de logements et des principes qui en découlent.

La confrontation de l'offre de logements aux principes de répartitions de l'offre nouvelle au sein de l'armature urbaine du SCoT interroge. En effet, la part des logements autorisés au sein du Cœur d'agglomération est bien inférieure aux objectifs, de même que ceux autorisés au sein des Pôles secondaires. À l'inverse, il faut souligner la part importante de logements autorisés au sein des Villes relais, des Bourgs de proximité, mais aussi au sein des Territoires ruraux habités. En effet, 10,5% de la production se situent en TRH, alors que le PLH prévoit sur ces secteurs une intervention ciblée, adaptée et limitée.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

A l'issue de la première année, la part de la programmation de logements locatifs sociaux ne représente que 22% de la dynamique de construction du TCO (contre un objectif de 47%). À l'échelle communale, la production de logements sociaux dépasse le seuil de 47% uniquement sur la commune du Port avec 51%. Ce taux atteint 32% sur la commune de Trois-Bassins, 27% sur Saint-Paul et 19% pour La Possession.

Sur cette première année de mise en œuvre du PLH un retard par rapport aux objectifs est observé avec 399 logements locatifs sociaux à l'échelle du TCO soit une production nécessaire en année 2 afin de rattraper ce déficit de 1 241 logements soit environ plus 80 logements/an sur les 5 prochaines années du PLH.

A l'échelle des communes, il faudrait produire en année 2 du PLH en vue de combler le retard constaté la première année :

- 513 logements locatifs sociaux sur Saint-Paul au lieu de 383 annuellement prévus (soit + 130),
- 322 logements locatifs sociaux sur La Possession au lieu de 201 annuellement prévus (soit + 121),
- 330 logements locatifs sociaux sur Saint-Leu au lieu de 165 annuellement prévus (soit + 165),
- 73 logements locatifs sociaux sur Le Port au lieu de 60 annuellement prévus (soit +13)
- Enfin, sur la commune de Trois-Bassins excédentaire n'a pas de retard mais une avance de 31 logements.

La répartition du parc locatif social sur le TCO est déséquilibrée avec notamment deux communes en déficit et soumises au rattrapage SRU. La programmation 2020, illustre un nombre de nouvelles opérations financées insuffisant ne concourant pas à l'atteinte de l'objectif annuel global à l'échelle de l'intercommunalité et de l'objectif individuel à l'échelle des communes.
À l'échelle infracommunale, sur les 23 quartiers PLH, 9 sont concernés par la programmation de logements locatifs sociaux 2020. 19% se localisent sur le quartier de La Saline sur Saint-Paul, 18% sur le centre-ville de la Possession au sein de la ZAC. Enfin, 14% concerne le quartier du Centre-Monvert-Bois de Nèfles sur Trois-Bassins. Les 6 autres quartiers PLH, sur lesquels portera cette offre nouvelle sont : le centre-ville de Saint-Paul, Plateau-Caillou, Saint-Gilles-les Bains, le Guillaume, la Plaine Bois de Nèfles et le centre-ville du Port.

Dans une logique de mixité sociale, le PLH souhaite 50% de LLTS, 35% de LLS et 15% de PLS pour Saint-Paul, Saint-Leu, La Possession et Trois-Bassins, exception faite du Port avec 100% de PLS.

La première année du PLH, la production a été conforme à cet objectif, uniquement sur la commune du Port. Sur les autres communes en revanche, ce principe de diversification de l'offre n'a pas été respecté avec :

- La Possession : 100% PLS
- Saint-Leu : -

- Saint-Paul : 28% LLTS ; 53% LLS ; 19% PLS
- Les Trois-Bassins : 70% LLTS ; 30% LLS.

Il faut toutefois noter que sur la Possession, la production exclusive de PLS a permis de diversifier l'offre importante de logements locatifs sociaux apporter sur la commune.

Il faut noter, que cette programmation se fera à hauteur de 50% en opération d'aménagement de type ZAC et RHI dont :

- 73% à part également sur la ZAC Saline sur la commune de Saint-Paul et la ZAC Cœur de ville de la Possession soit un total global de 182 logements
- 21% sur la RHI Multisites sur la commune du Port soit 47 logements (une offre en PLS contribuant au développement d'une offre nouvelle et représentant 11% de l'offre nouvelle globale sur le TCO). Il est pris en compte un volume de reconstitution liée aux opérations de RHI au sein du PLH de 573 logements.
- Enfin, une douzaine de logements est programmée sur la RHI Bouillon sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS

L'offre en accesion aidée est nécessaire à la diversification de l'offre de logements et répond aux besoins d'une catégorie de ménages présents sur le territoire. Ainsi, le PLH prévoit 13% de logements en accesion aidée, fixées en l'objectif 4, soit un volume annuel d'un peu moins de 240 logements.

En 2020, cette production est atteint à hauteur de 9% avec 182 logements, une programmation inférieure de 4 points aux objectifs fixés par le PLH, soit un retard de 78 logements pour la première année.

En analysant la programmation de logements en accession aidée au regard des objectifs du PLH, deux communes dépassent largement les objectifs annuels du PLH : La Possession et Trois-Bassins. Sur les communes de Saint-Leu et Saint-Paul en revanche l'objectif n'est pas atteint avec un niveau de réalisation qui atteint respectivement 60% et 86%. Enfin, sur la commune du Port, aucun logement en accession aidée n'a été financé pour 2020 malgré un objectif annuel de 60 logements inscrit au PLH.

Au sein du PLH, l'offre à apporter en accession aidée se décline à l'échelle infracommunale, celle des quartiers PLH. Toutefois, la donnée détaillée n'est pas disponible à cette échelle (notamment concernant les PTZ, disponible qu'à l'échelle communale), ne permettant pas une analyse infracommunale de la production de logements en accession aidée.

MOBILISATION FONCIÈRE

En 2019, les opérations de logements privés et sociaux autorisés ont nécessité la mobilisation de 22 hectares du foncier identifié comme stratégique, soit une consommation équivalente à 4,5 % du foncier stratégique total pour un nombre de logements autorisés évalué à 361. Parmi ces 22 hectares, 12,6 ha correspondent à du foncier maîtrisé par les opérateurs publics dont 4,5 ha par l'EPFR.

Les opérations autorisées sont situées majoritairement dans le cœur d'agglomération, défini comme secteur de développement prioritaire et qui concentre :

- 50 % de la surface totale du foncier stratégique consommée par les opérations de logements privés ou sociaux autorisés,
- et 55 % du volume de logements autorisés, conformément au principe de hiérarchisation des territoires.

La conformité au principe de priorisation et de hiérarchisation est altérée par un volume de logements autorisés au sein des territoires ruraux habités, représentant une part conséquente de 19 % du total des autorisations. Sur les 68 logements autorisés en TRH en 2019, 51 sont localisés dans le TRH Camélias à la Chaloupe en lien avec l'opération d'aménagement qui générerait 61 logements.

En 2020, Les opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020 mobiliseraient en toute vraisemblance 13,06 hectares du foncier stratégique dont 10,5 ha sont maîtrisés par les acteurs publics. Sur ces 10,5 ha, l'EPFR maîtrise 3,1 ha.

Sur 15 opérations de logements locatifs sociaux financées en 2020 pour un volume total de 443 logements, 327 soit 74% seront réalisés sur du foncier identifié au PLH. Pour rappel, aucune opération n'est financée en 2020 sur la commune de Saint-Leu. Pour les autres communes du TCO, ce taux varie. En effet, sur la commune du Port, l'unique opération de PLS sera construite sur un foncier stratégique comme pour l'un des deux opérations de logements locatifs sociaux de la commune de Trois-Bassins dont pour cette dernière, la maîtrise a été faite par le biais de l'EPFR. Ce taux atteint 74% sur la commune de Saint-Paul dont 10% sur des acquisitions faites par l'EPFR. Sur la commune de la Possession, 39% se feront sur des terrains identifiés au sein de ce potentiel foncier. Enfin, sur l'ensemble des logements locatifs sociaux financés à l'échelle du TCO, 16% se réaliseront via l'acquisition de foncier par l'EPFR.

REHABILITATIONS

Le parc locatif social doit être appréhendé dans sa globalité. En effet, même si le parc locatif social est relativement récent, une attention particulière doit être portée à la réhabilitation du parc social de plus de 20 ans. Ainsi, au 1er janvier 2019, le parc social de plus de 20 ans représentait 8 097 logements soit 44% du parc social.

Pour contribuer au renouvellement de ce parc locatif ancien, le PLH 3 s'est fixé un objectif d'au moins1 200 réhabilitations à engager sur la période de 6 ans. Toutefois, en 2020, aucune opération n'a bénéficié d'un financement de l'Etat au titre de la réhabilitation.

Il faut noter cependant que des réhabilitations se font sur fonds propres des bailleurs sociaux et permettront d'améliorer la qualité du parc locatif social.

LOGEMENTS VACANTS

La remobilisation du parc existant permet de répondre à l'impératif d'une gestion économe du foncier en réinjectant des logements sur le marché sans consommation foncière supplémentaire. L'amélioration de la connaissance de ce parc de logements vacants potentiellement mobilisables est donc un préalable à la lutte contre la vacance sur le territoire Ouest, conformément à l'objectif n° 2 relatif à l'Orientation 1 du PLH.

Au regard de leur parc de logements, ce sont les communes de Trois-Bassins, de Saint-Paul et de Le Port qui présentent les taux de vacance de plus d'un an et de plus de deux ans les plus élevés. La commune de Saint-Paul affiche, en outre, le taux de vacance toute durée le plus élevé avec 13 %. Le taux de vacance conjoncturelle (moins d'un an) y atteint 6,2 %. Il peut être la conséquence d'une forte mobilité résidentielle mais aussi d'une importante livraison de logements neufs au moment de la conception du fichier, lesquels sont ainsi proposés à la vente ou à la location ou qui sont en attente d'occupation.

ANNEXES

Centre ville du Port

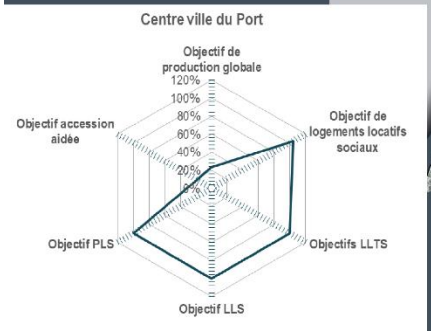
CHIFFRES CLES

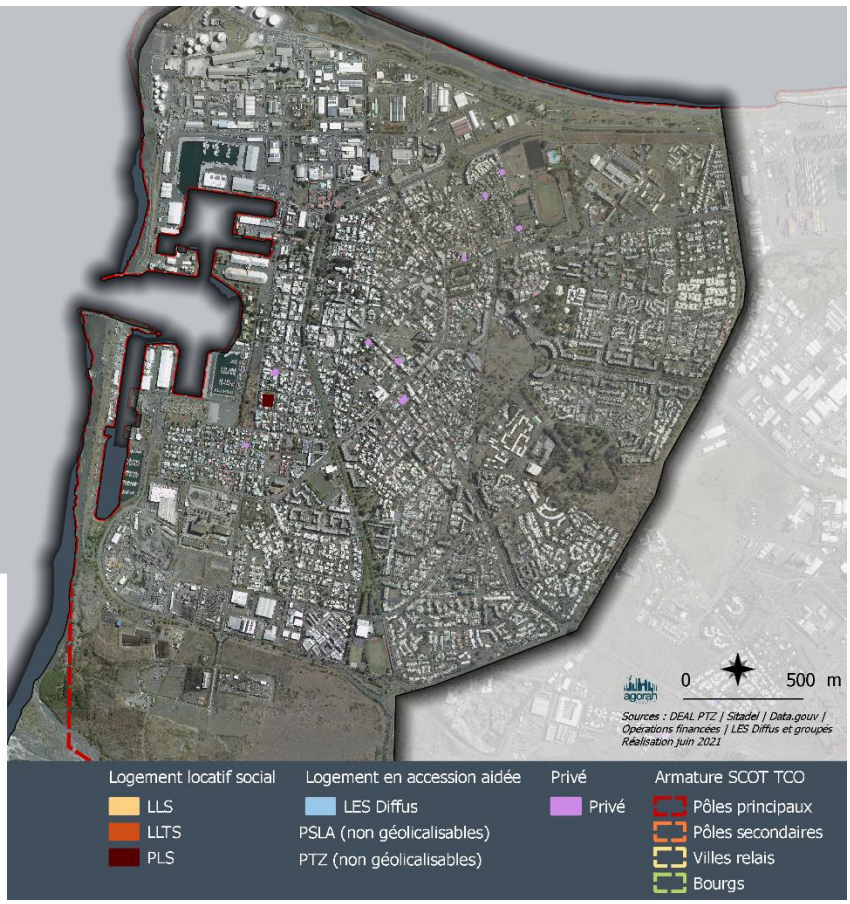
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 100 133
- Objectif Log Loc Soc : <45
  dont LLTS : 0%
  dont LLS : 0%
  dont PLS : 100%
- Objectif en accession aidée : >27

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 23
- Logements locatifs sociaux : 47
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 47
- Logements en accession aidée : 5





Rivière des Galets Le Port

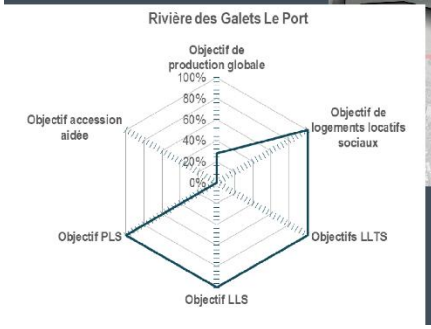
CHIFFRES CLES

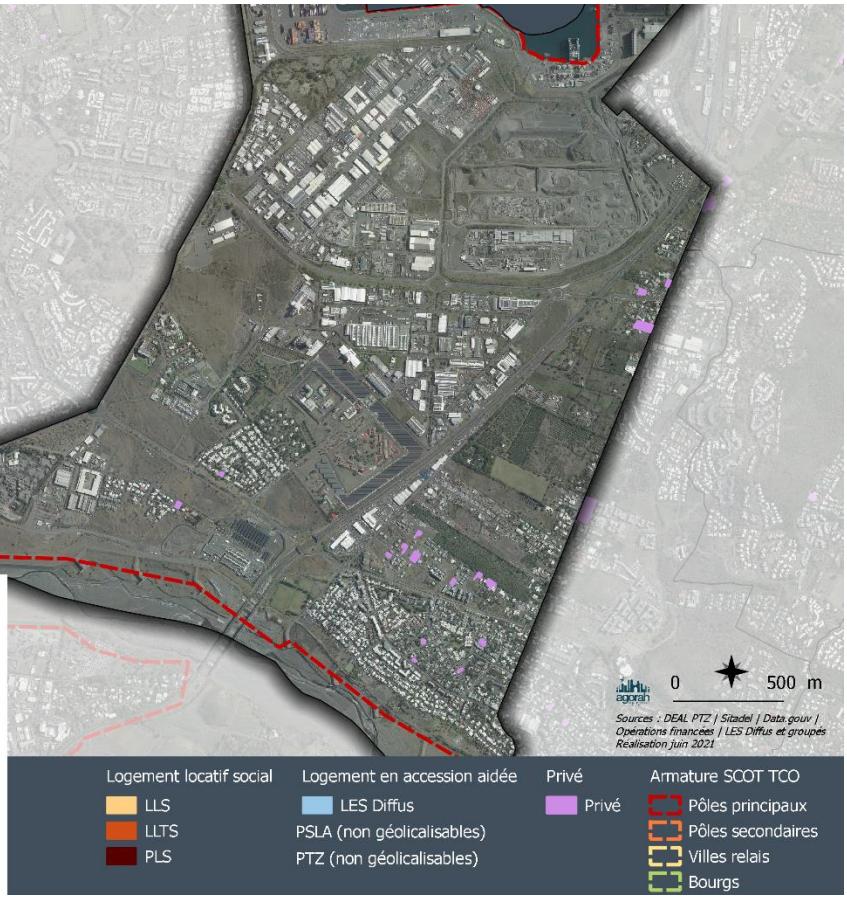
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 83 117
- Objectif Log Loc Soc : <25
  dont LLTS : 0%
  dont LLS : 0%
  dont PLS : 100%
- Objectif en accession aidée : >27

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 23
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Centre ville - Ravine à Marquet

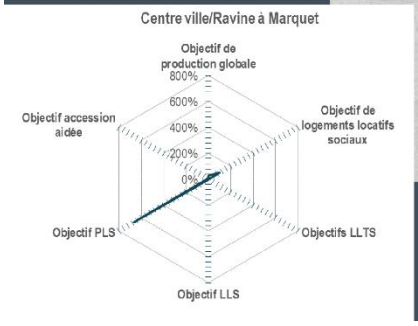
CHIFFRES CLES

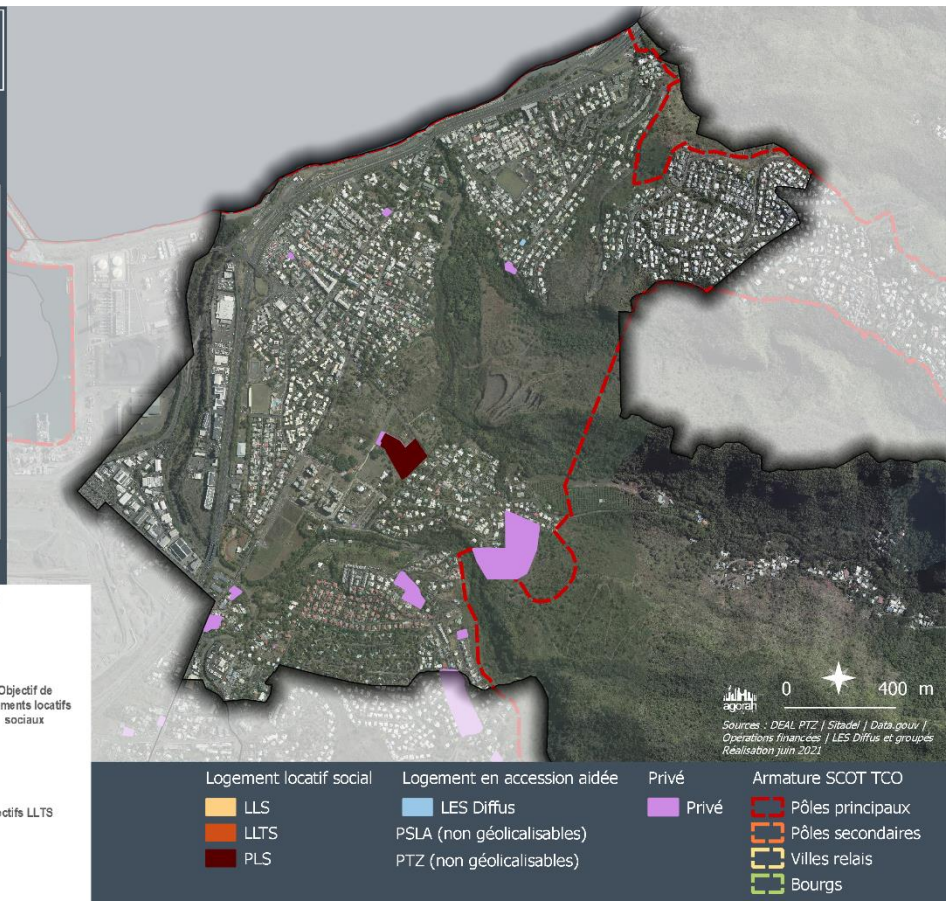
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 225 242
- Objectif Log Loc Soc : <133
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >13

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 62
- Logements locatifs sociaux : 80
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 80
- Logements en accession aidée : 1





ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse

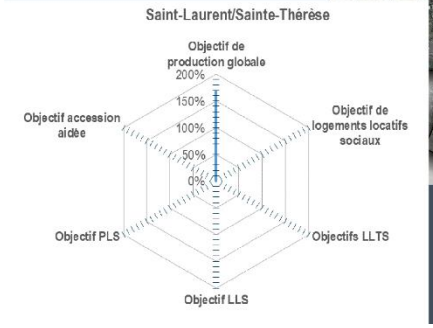
CHIFFRES CLES

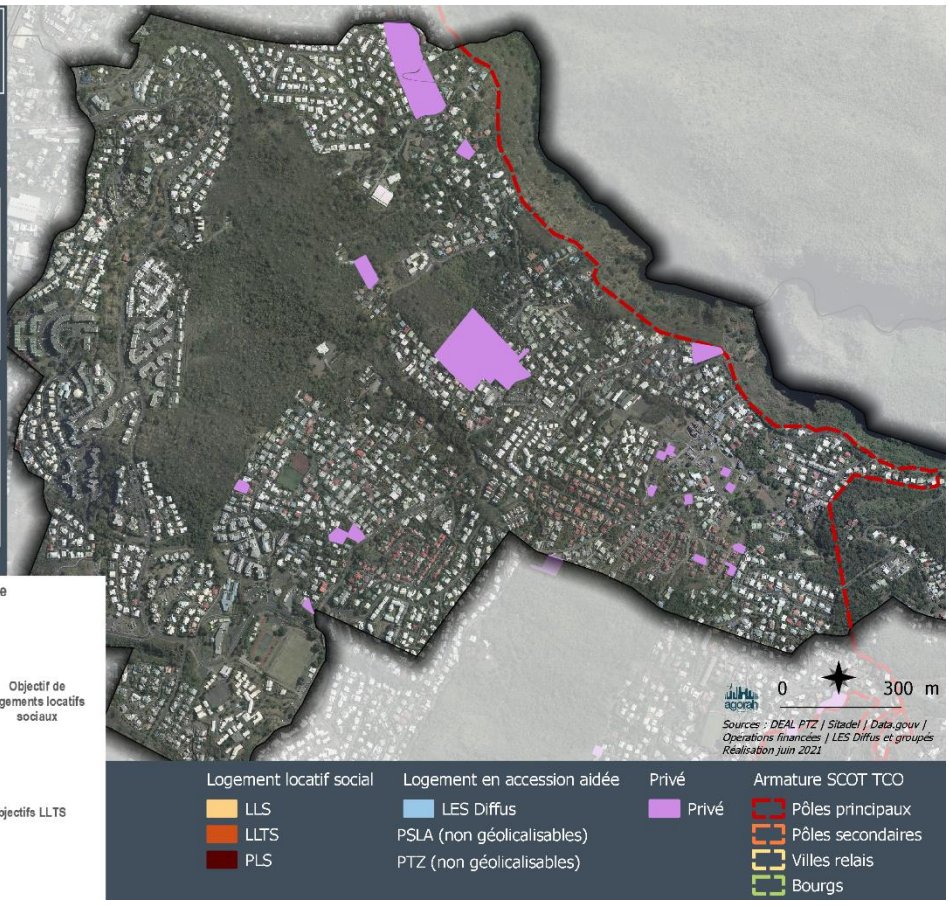
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 25 50
- Objectif Log Loc Soc : <17
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >5

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 84
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Moulin Joli

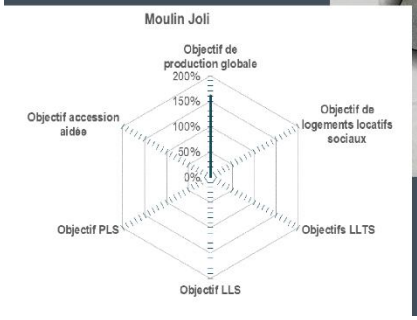
CHIFFRES CLES

OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 75 92
- Objectif Log Loc Soc : <57
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >8

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 148
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0



Logement locatif social
- LLS
- LLTS
- PLS

Logement en accession aidée
- LES Diffus
- PSLA (non géolicalisables)
- PTZ (non géolicalisables)

Privé
- Privé

Armature SCOT TCO
- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs

Pichette

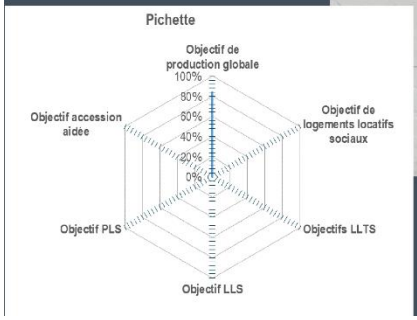
CHIFFRES CLES

OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 25 33
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 21
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0



Logement locatif social
- LLS
- LLTS
- PLS

Logement en accession aidée
- LES Diffus
- PSLA (non géolicalisables)
- PTZ (non géolicalisables)

Privé
- Privé

Armature SCOT TCO
- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs

Dos d'Ane

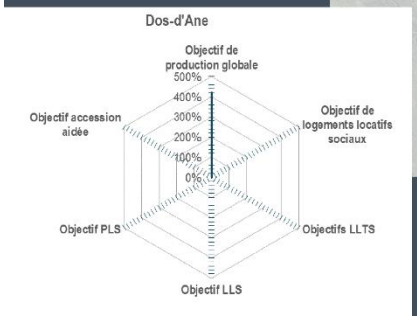
CHIFFRES CLES

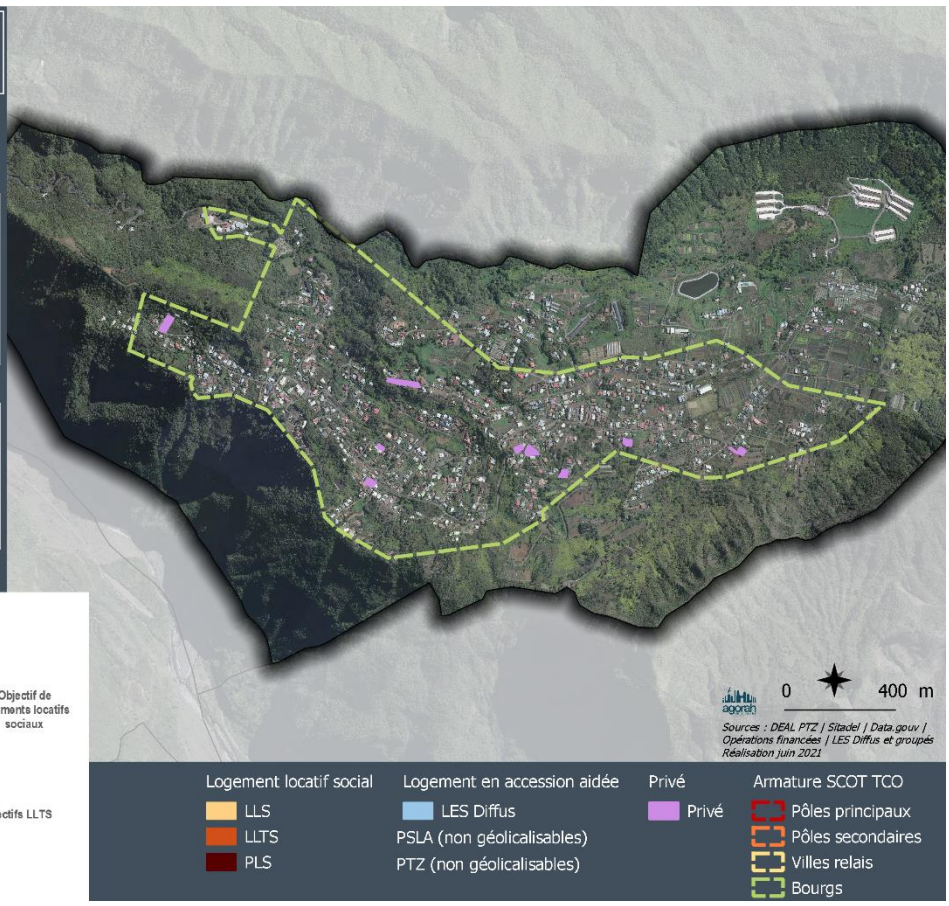
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 2 3
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 14
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Mafate

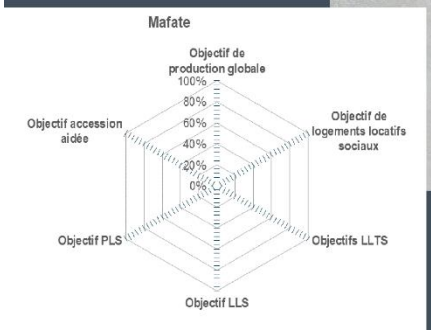
CHIFFRES CLES

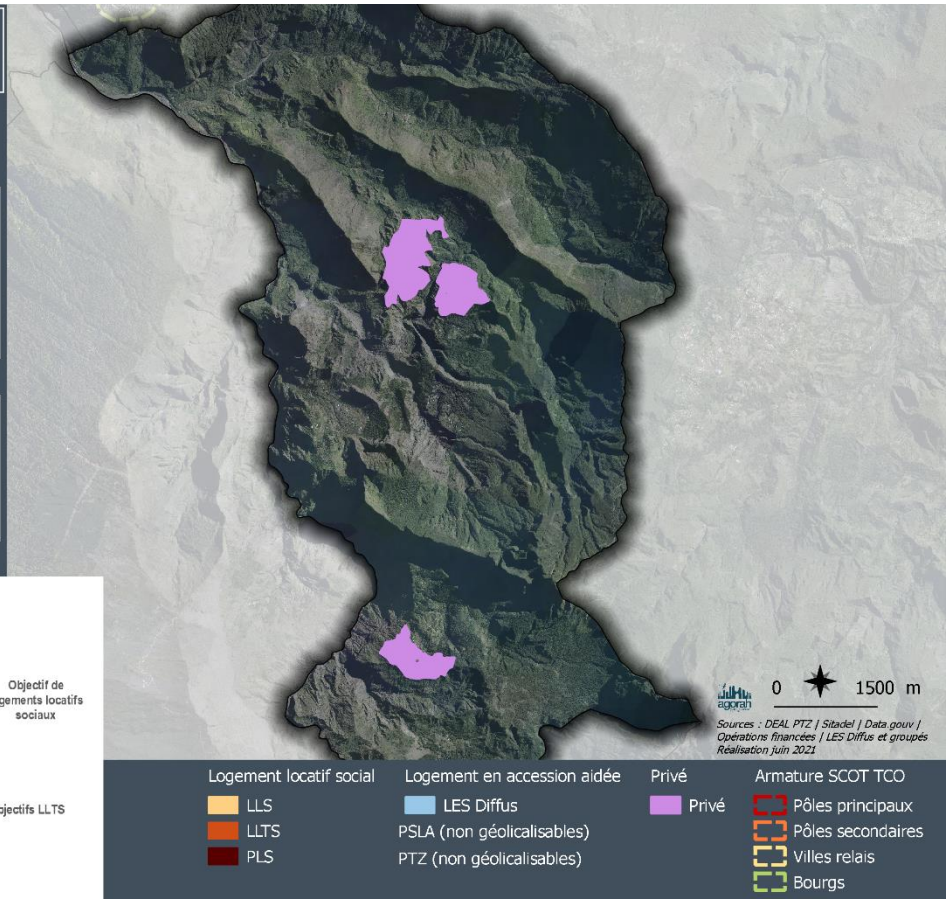
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 0 0
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 4
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Ravine à Malheur

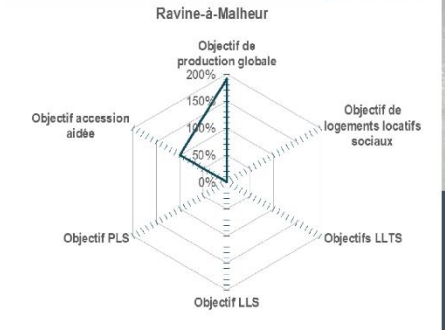
CHIFFRES CLES

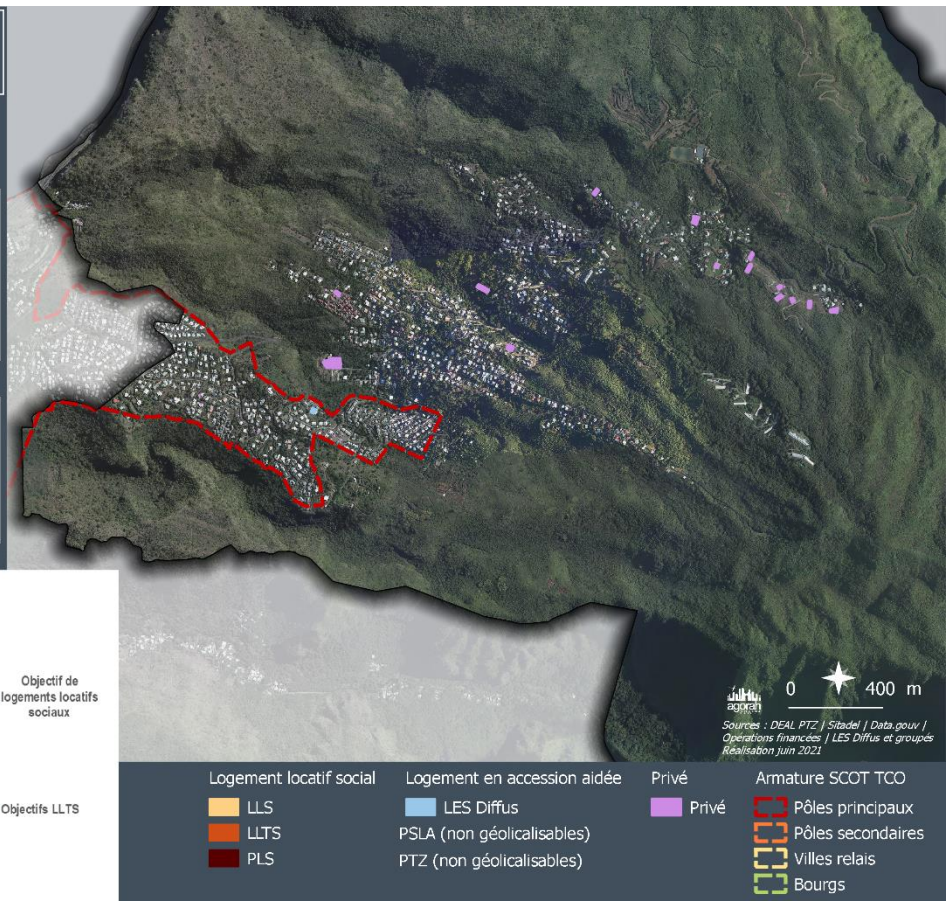
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 8 17
- Objectif Log Loc Soc : <8
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 32
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 1





Centre - Etang - Les Colimaçons

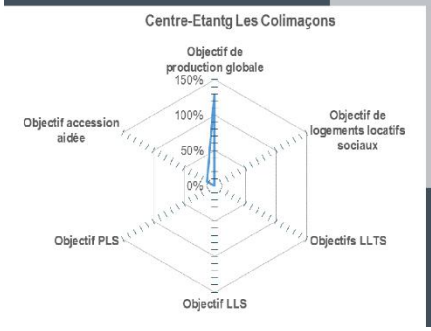
CHIFFRES CLES

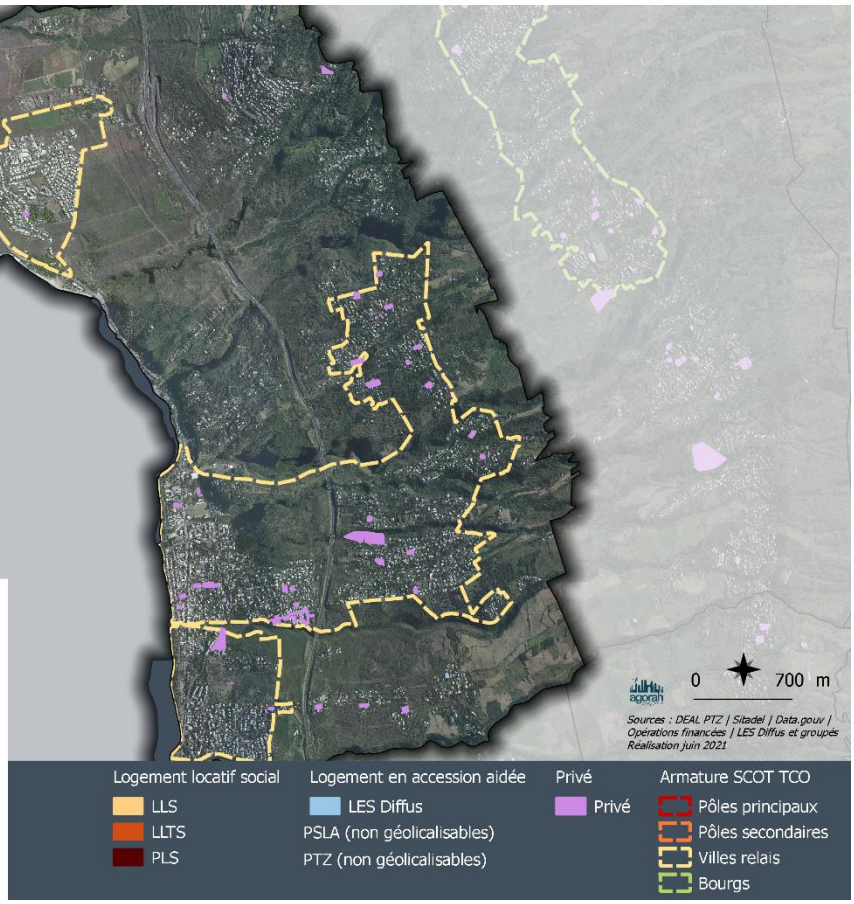
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 50 83
- Objectif Log Loc Soc : >50
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >8

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 107
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 1





Forêt des Hauts de Saint-Leu

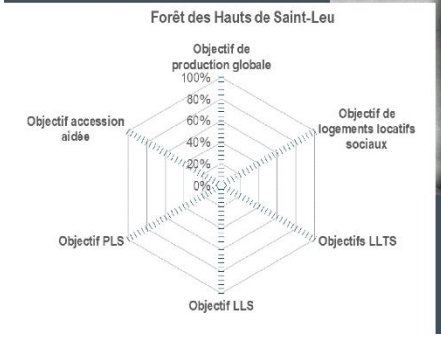
CHIFFRES CLES

OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 0 0
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 0
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0



La Chaloupe

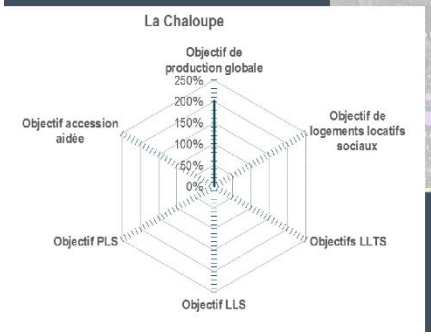
CHIFFRES CLES

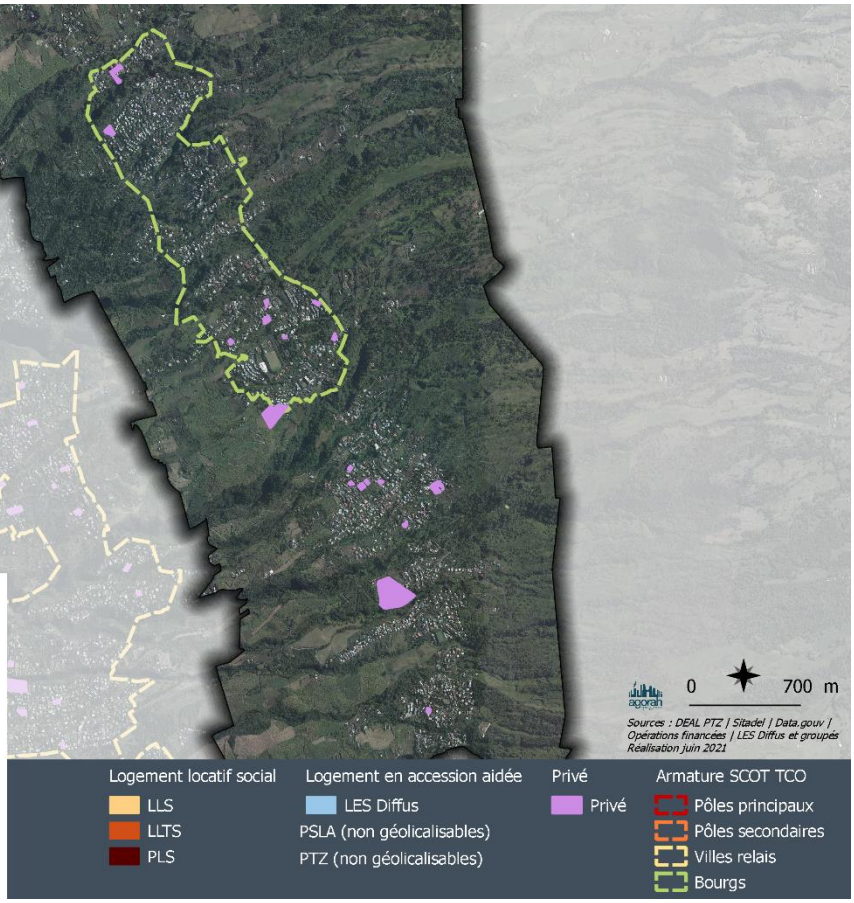
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 33 42
- Objectif Log Loc Soc : <13
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >4

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 84
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Le Plate

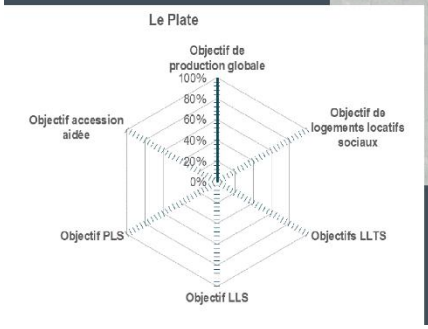
CHIFFRES CLES

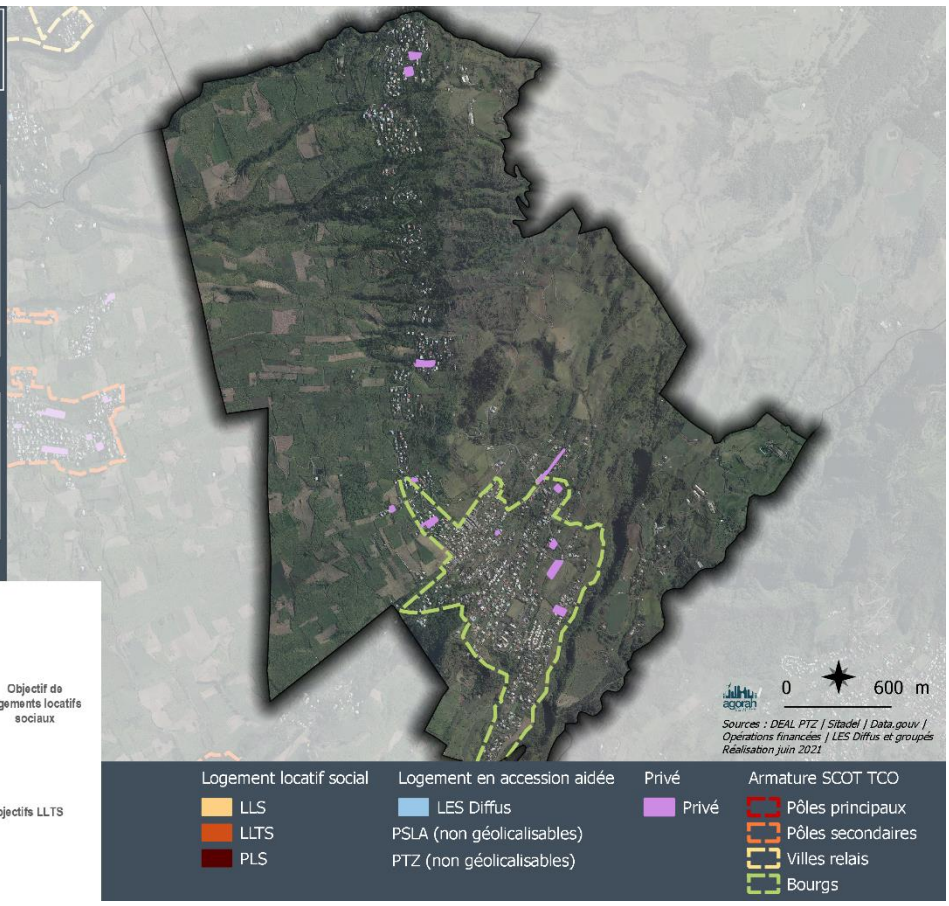
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 25 33
- Objectif Log Loc Soc : <12
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >3

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 27
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Stella Piton Saint-Leu

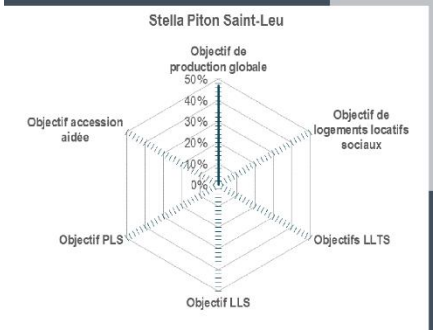
CHIFFRES CLES

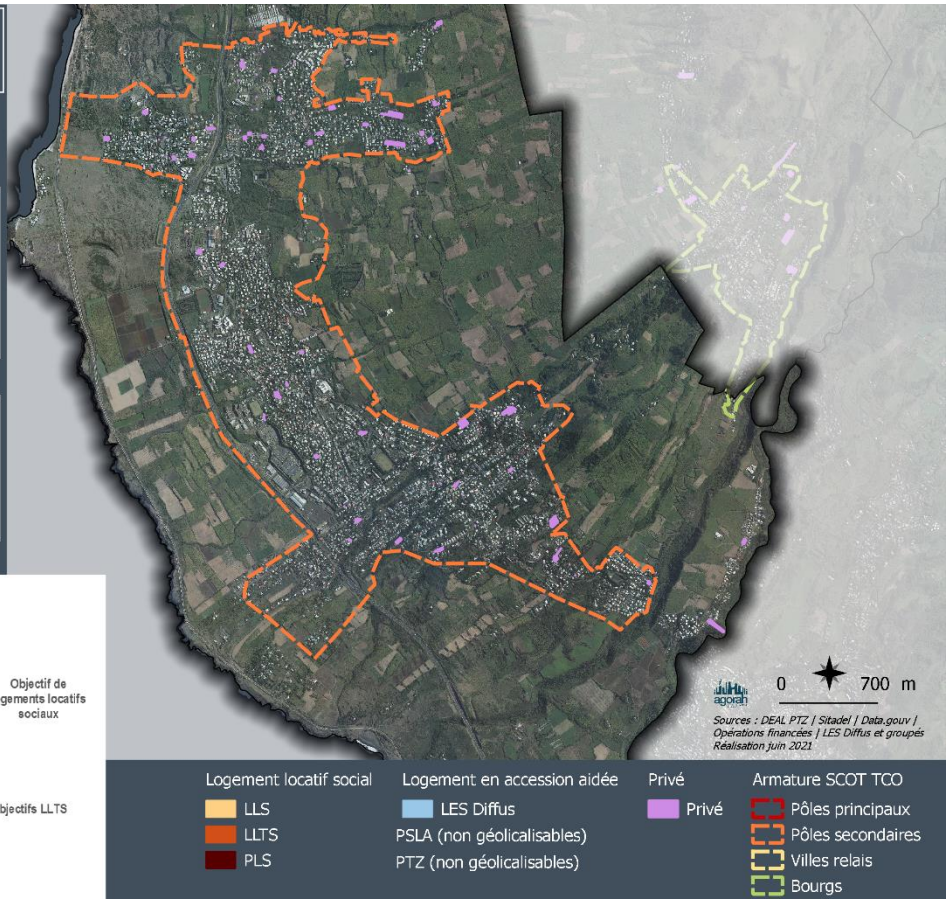
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 217 250
- Objectif Log Loc Soc : >83
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >25

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 102
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Guillaume

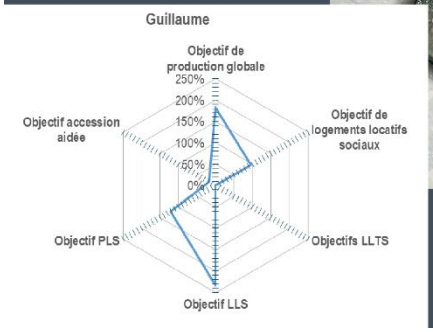
CHIFFRES CLES

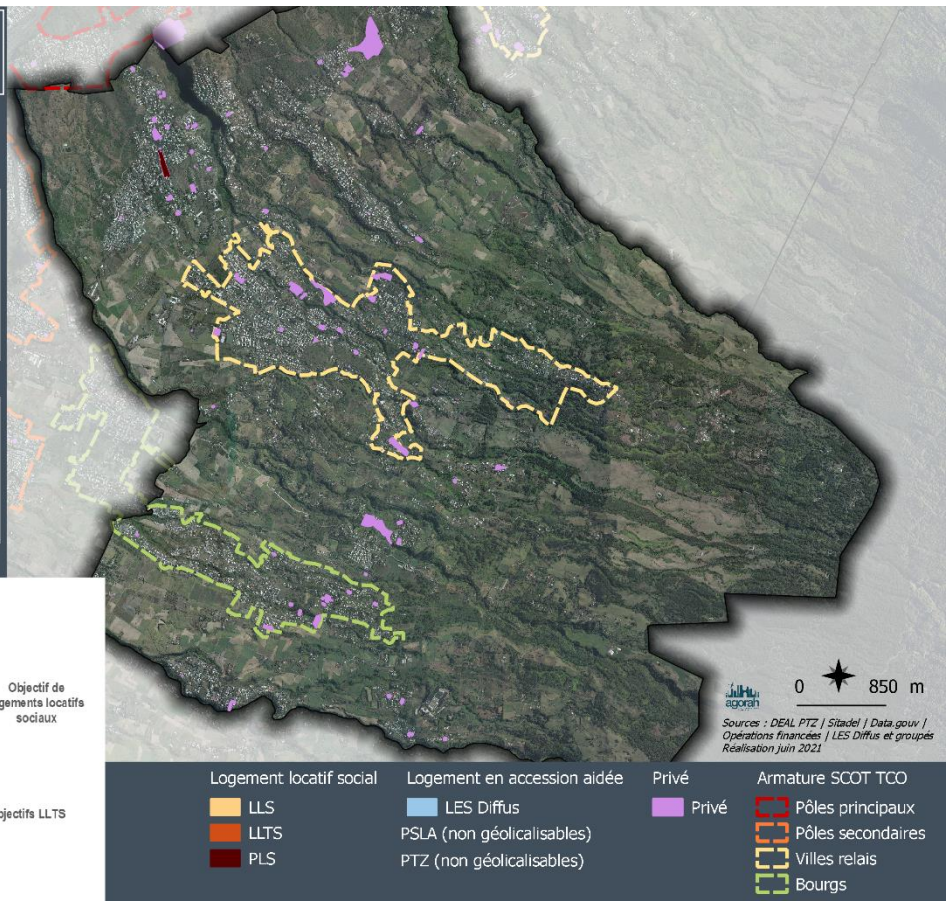
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 52 83
- Objectif Log Loc Soc : >46
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >12

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 152
- Logements locatifs sociaux : 44
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 36
  dont PLS : 8
- Logements en accession aidée : 2





La Plaine - Bois de Nèfles

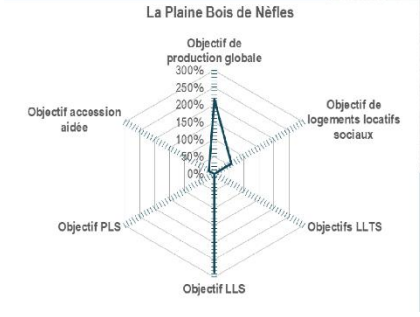
CHIFFRES CLES

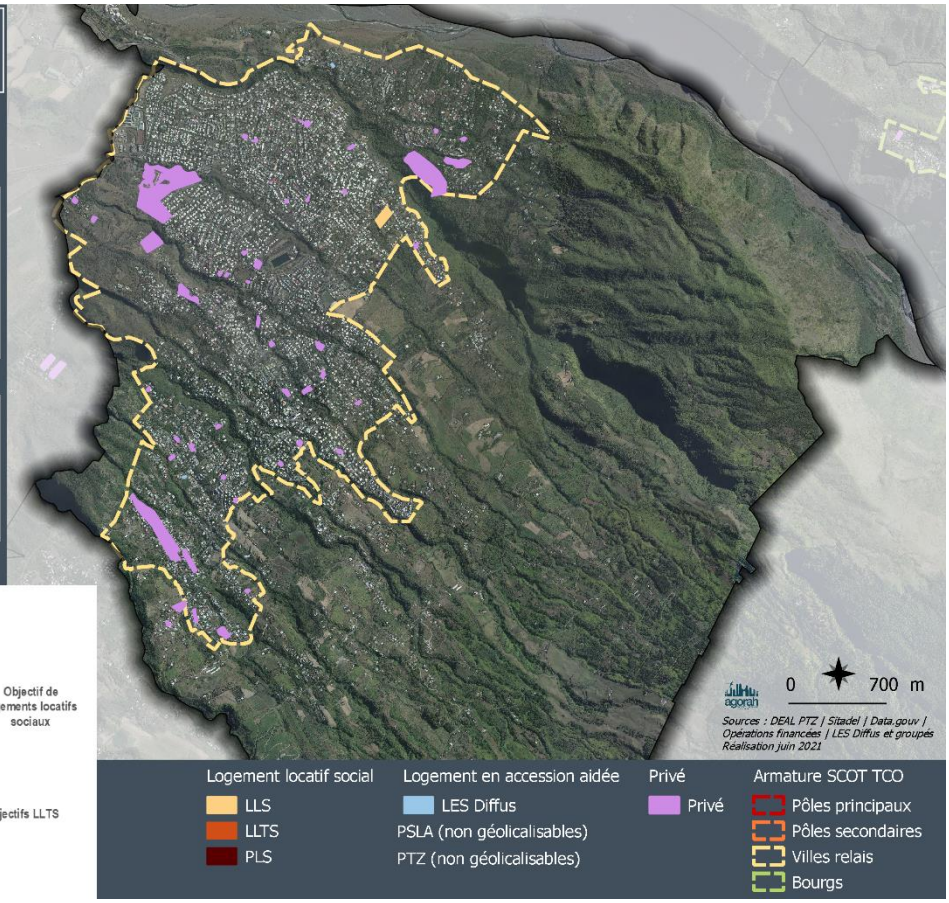
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 52 83
- Objectif Log Loc Soc : >46
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >12

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 180
- Logements locatifs sociaux : 26
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 26
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 2





La Saline

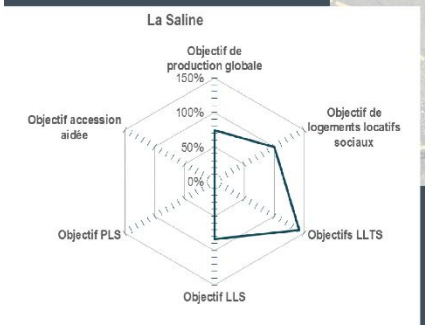
CHIFFRES CLES

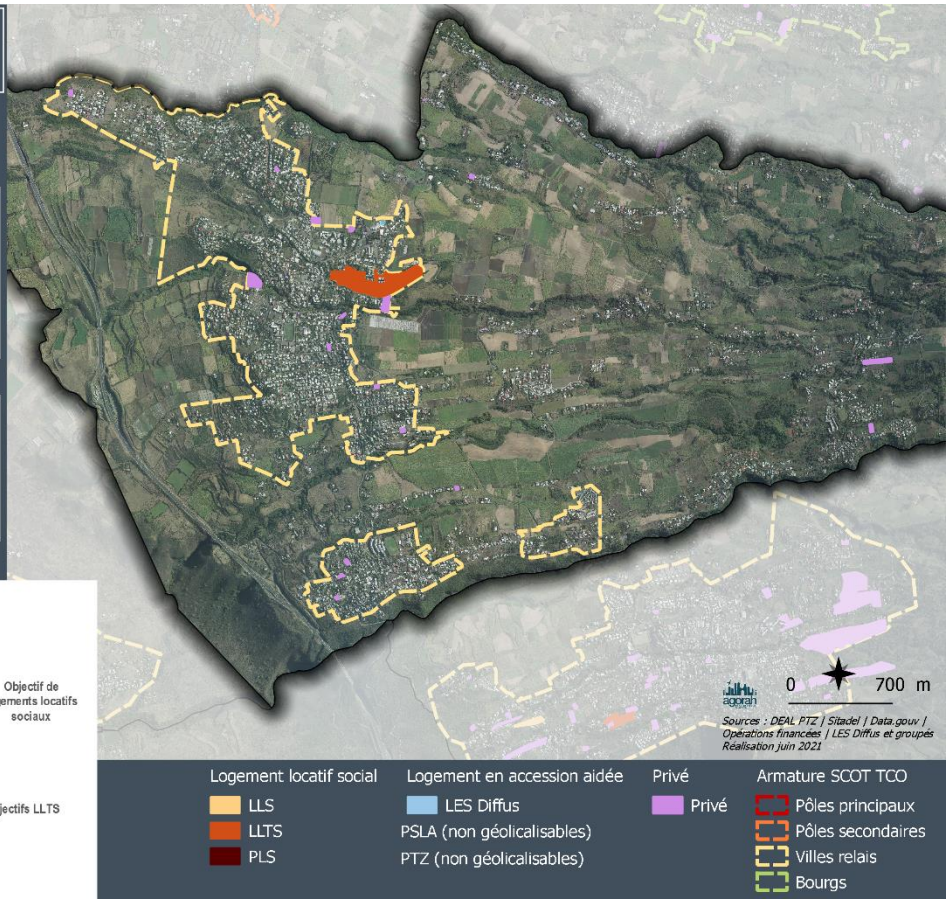
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 48 83
- Objectif Log Loc Soc : >46
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >7

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 36
- Logements locatifs sociaux : 82
  dont LLTS : 58
  dont LLS : 24
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Mafate et zone Forestière

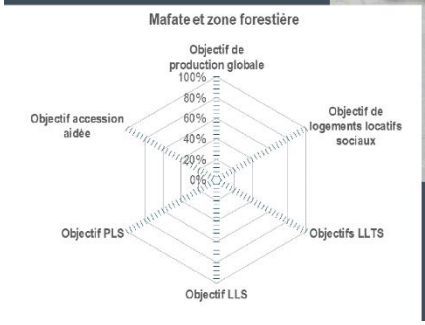
CHIFFRES CLES

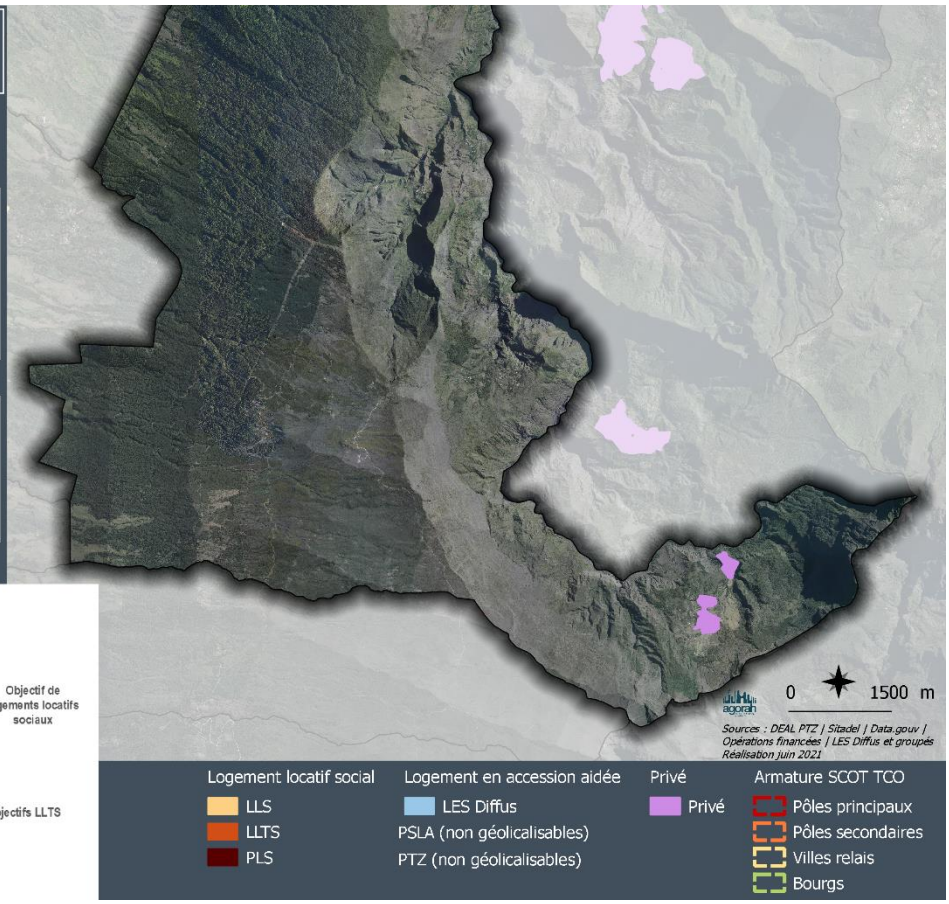
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 0 0
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 3
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Plateau Caillou

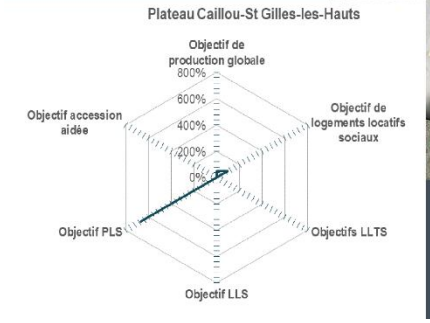
CHIFFRES CLES

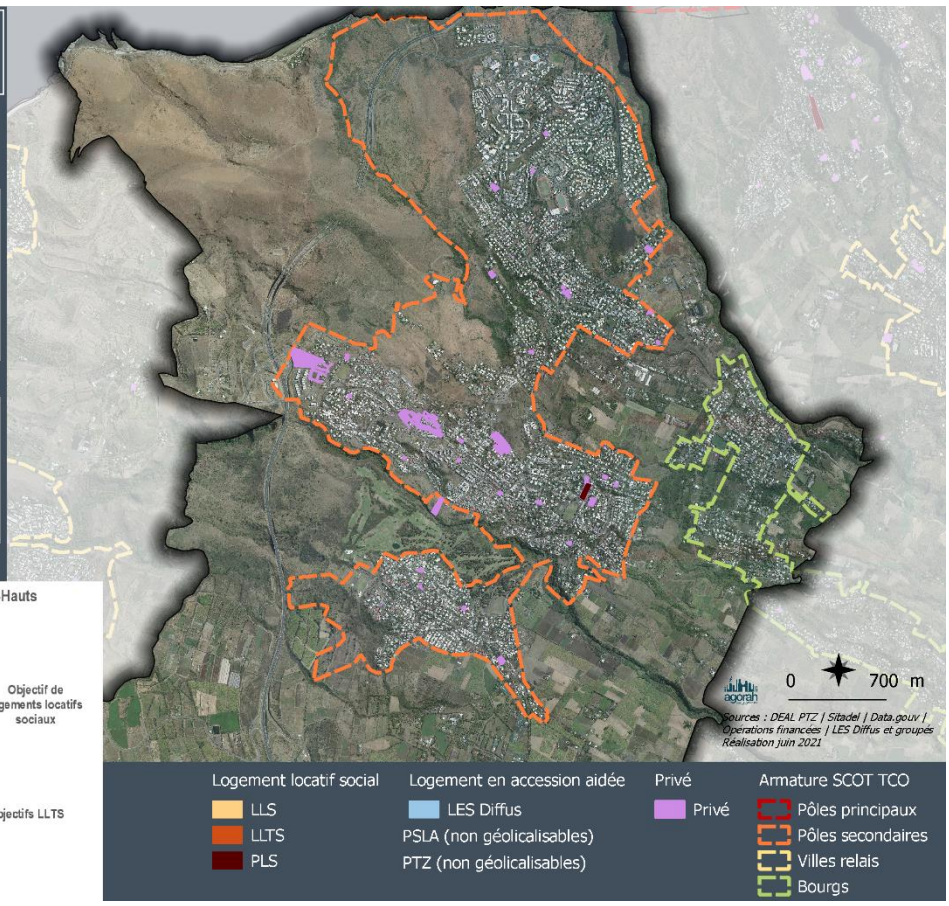
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 217 300
- Objectif Log Loc Soc : <87
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >22

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 111
- Logements locatifs sociaux : 8
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 8
- Logements en accession aidée : 0





Saint-Paul Centre

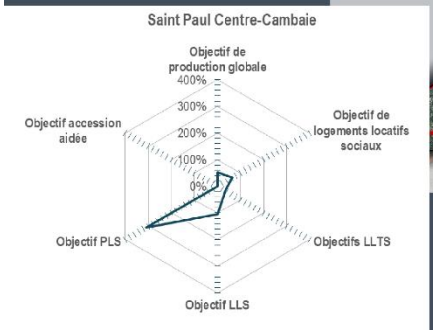
CHIFFRES CLES

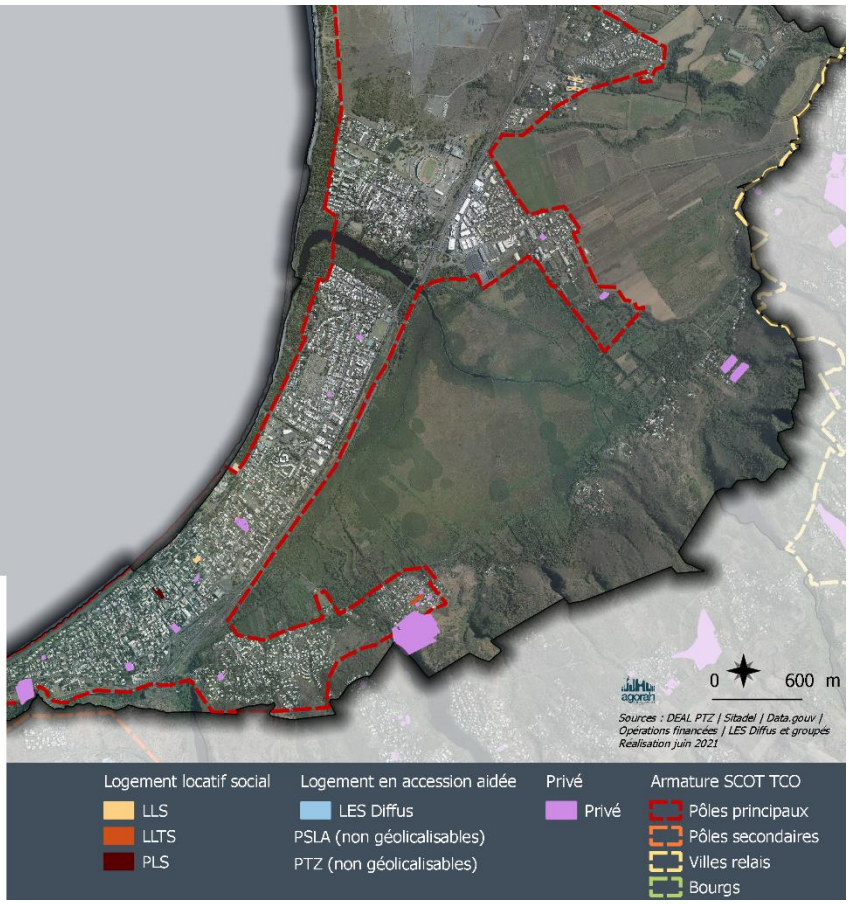
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 267 350
- Objectif Log Loc Soc : >107
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée: >28

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 141
- Logements locatifs sociaux : 69
  dont LLTS : 12
  dont LLS : 25
  dont PLS : 32
- Logements en accession aidée : 0





Saint-Gilles-les-Bains

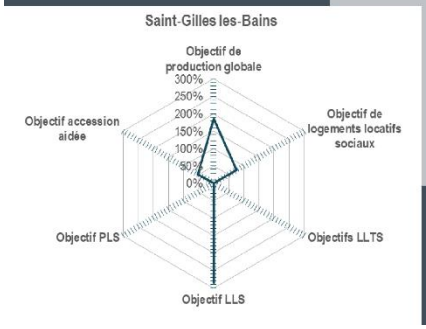
CHIFFRES CLES

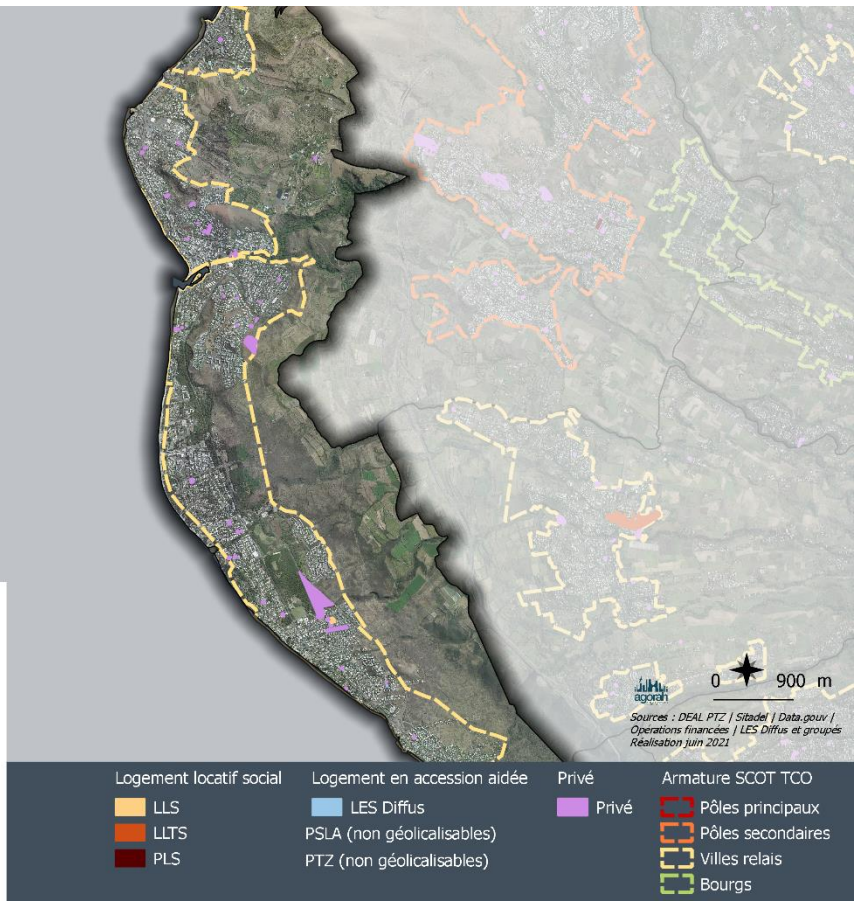
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 38 67
- Objectif Log Loc Soc : >32
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >12

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 124
- Logements locatifs sociaux : 24
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 24
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 6





Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine

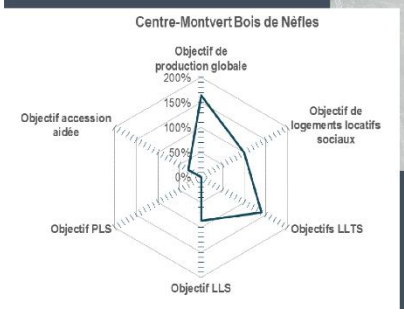
CHIFFRES CLES

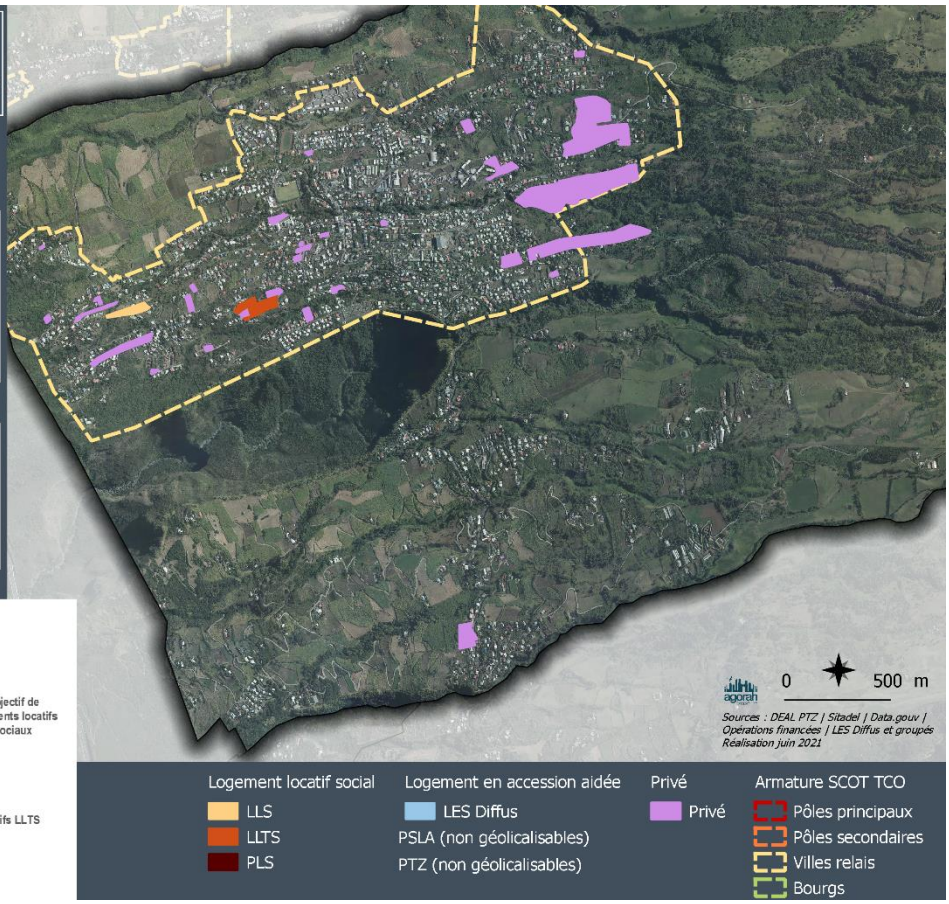
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 33 50
- Objectif Log Loc Soc : >17
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >3

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 82
- Logements locatifs sociaux : 63
  dont LLTS : 43
  dont LLS : 19
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 1





Forêt des Hauts de Trois-Bassins

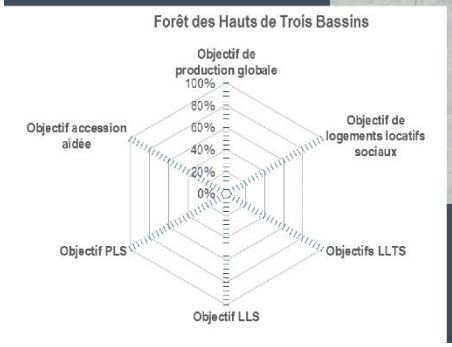
CHIFFRES CLES

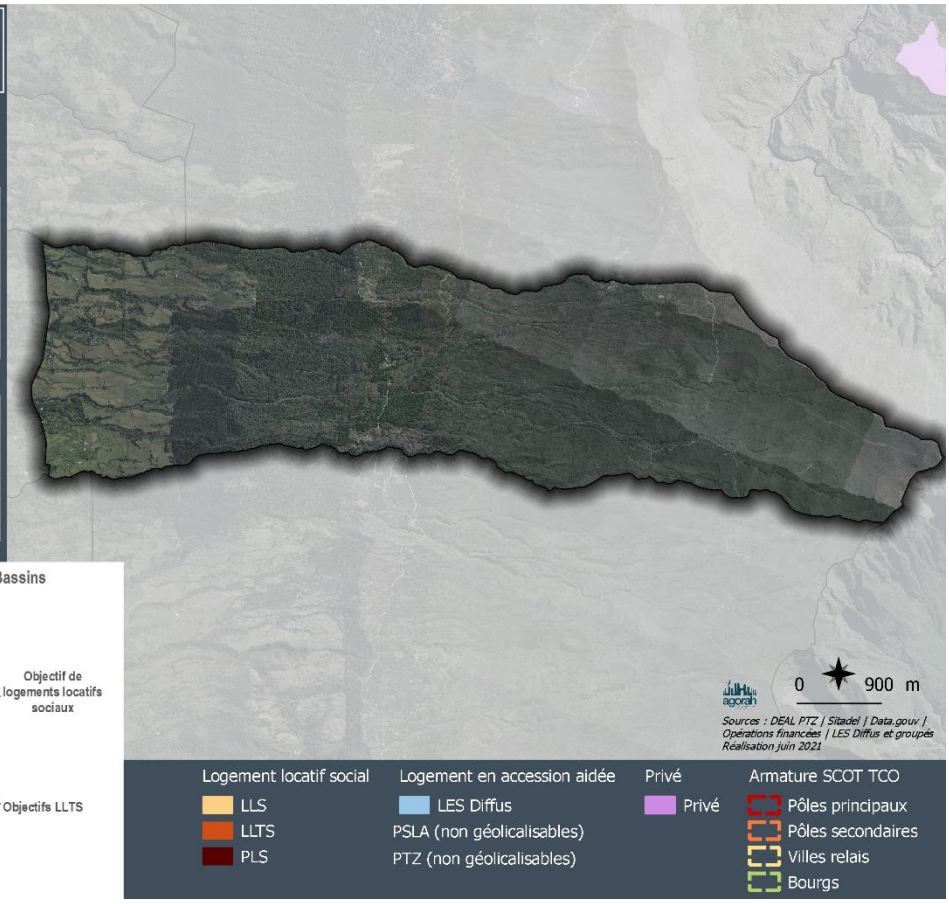
OBJECTIF DU PLH

- Objectif plancher et Objectif plafond : 0 0
- Objectif Log Loc Soc : 0
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : 0

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 0
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0





Littoral - Souris Chaude

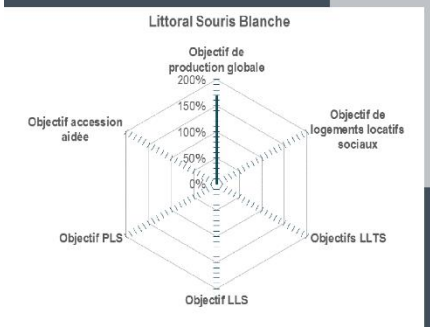
CHIFFRES CLES

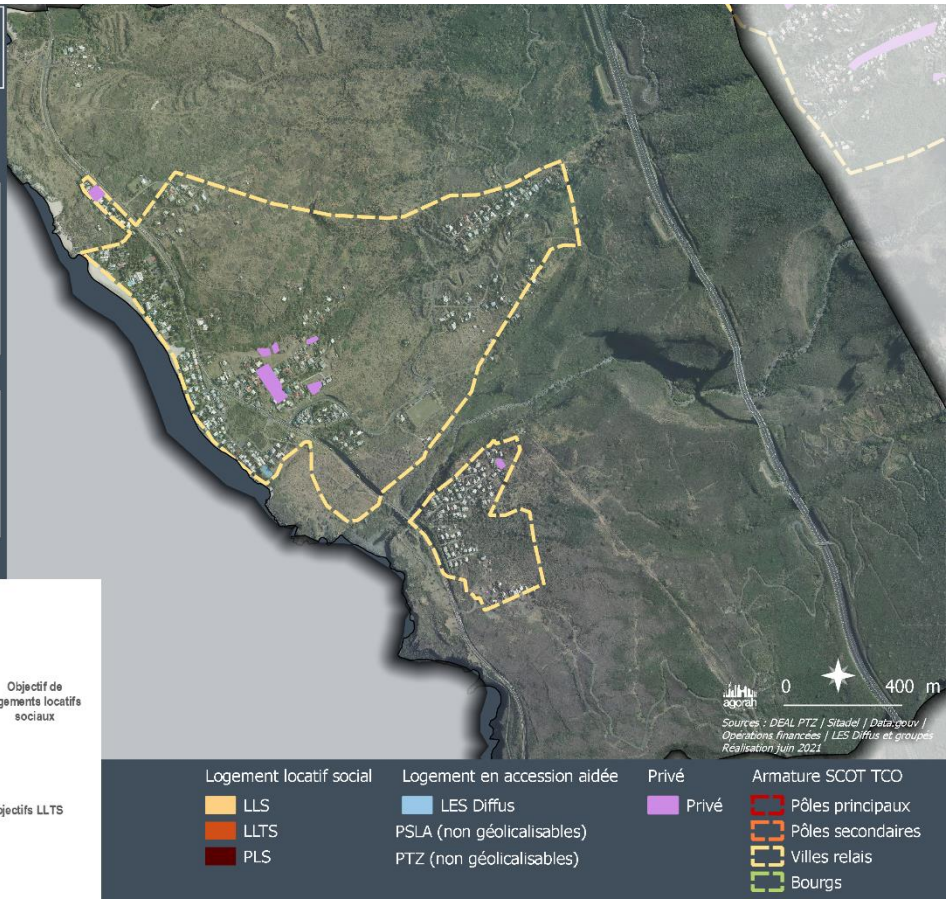
OBJECTIF DU PLH

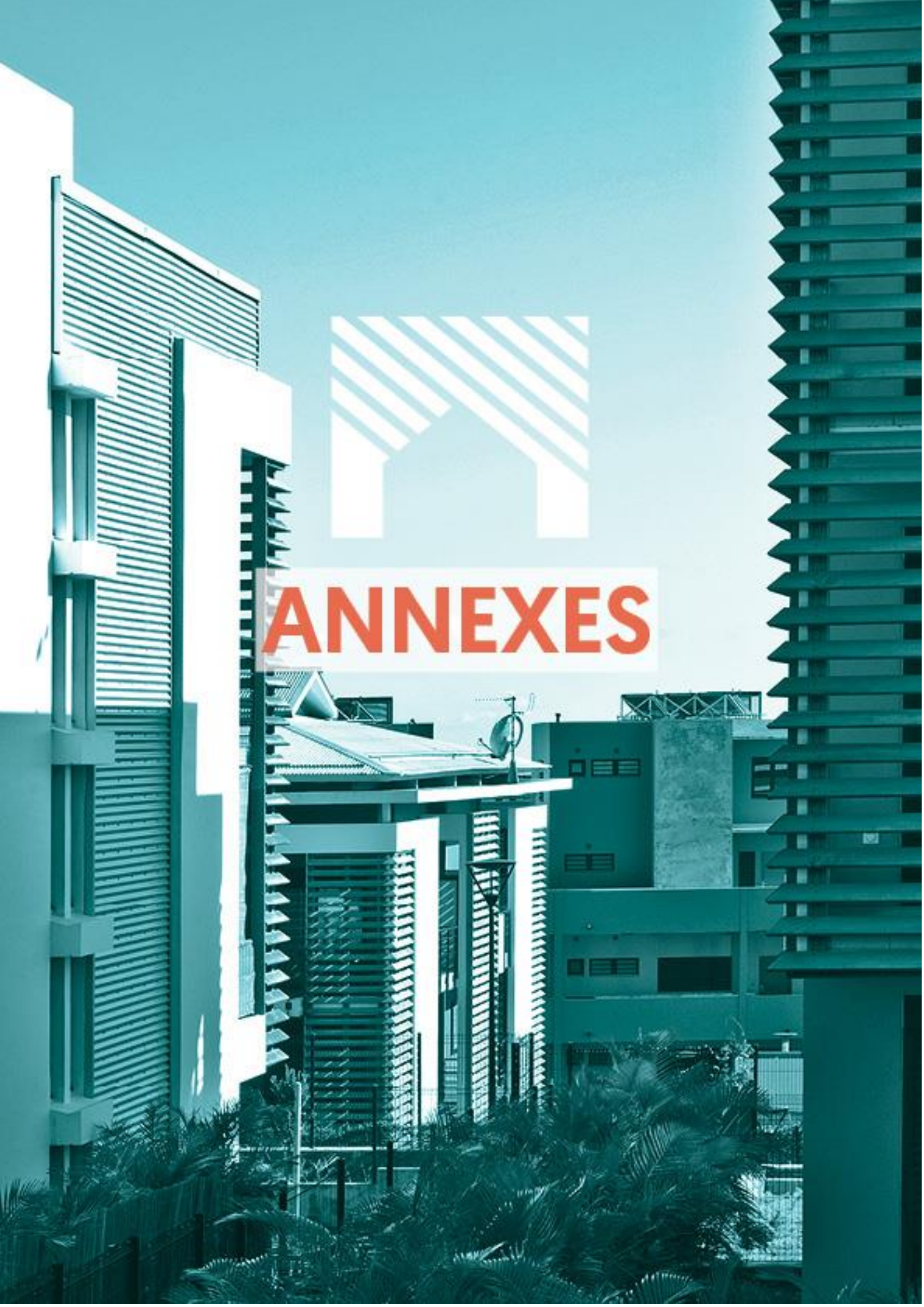
- Objectif plancher et Objectif plafond : 17 33
- Objectif Log Loc Soc : >7
  dont LLTS : 50%
  dont LLS : 35%
  dont PLS : 15%
- Objectif en accession aidée : >3

PRODUCTION

- Nb logements autorisés : 56
- Logements locatifs sociaux : 0
  dont LLTS : 0
  dont LLS : 0
  dont PLS : 0
- Logements en accession aidée : 0







ANNEXES

ANNEXE

Commune	Quartier PLH	Armature urbaine du SCOT	Opération	Initiative	Propriétaire du foncier	Type de propriété (MAJIC)	Logements PLH3	Logements PLH4	Surface foncier stratégique (en ha)	Taux de maîtrise du foncier par l'EPFR	Taux de consommation du foncier par Sitadel	Taux de consommation du foncier par les opérations financées
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Moulin Joli - BK V1	Privée		Privée	36	0	0,2	0%	0%	0%
La Possession	Ravine a Malheur	TRH - Ravine à Malheur	Lotissement Grand Natte	Privée		Privée	63	0	3,4	0%	8%	0%
La Possession	Pichette	Cœur d'agglomération	Lotissement Prévert 2 - Pichette	Privée		Privée	15	0	1,0	0%	0%	0%
La Possession	Pichette		Mareux / poche AUST	Privée	Commune de La Possession	Publique	0	50	3,5	0%	2%	0%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	Villa Tamarina	Privée	Commune de La Possession	Publique	46	0	1,6	100%	100%	0%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse		AUst Robert	Privée		Privée	0	5	1,5	0%	0%	0%
La Possession	Centre-ville / Ravine a Marquet	Cœur d'agglomération	ZAC Cœur de Ville	Publique	EPFR, Commune de La Possession, Département de La Réunion	Publique	1289	0	17,0	36%	5%	9%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Hors espace urbain de référence	Secteur AUst - Impasse le Calumet	Privée		Privée	0	0	1,4	0%	0%	0%
La Possession	Ravine à Malheur	Hors espace urbain de référence	Secteur AUST - chemin Segret	Privée		Privée	0	0	4,3	0%	0%	0%
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Moulin Joli - Opération Saint-Georges	Privée		Privée	60	0	0,3	0%	100%	0%
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Halte-la	Publique	Commune de La Possession, Département de La Réunion	Publique	0	0	2,8	0%	0%	0%
La Possession	Centre-ville / Ravine a Marquet	Hors espace urbain de référence	Ravine a Marquet	Privée	Commune de La Possession	Publique	0	0	7,1	0%	0%	0%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	Lotissement Jules Joron	Publique		Privée	27	0	1,2	0%	0%	0%
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Cascavelle	Privée		Privée	0	85	0,5	0%	0%	0%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	Komela	Privée		Privée	17	0	0,8	0%	100%	0%
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Moulin Joli - Aval V4-V5 (zones C /D)	Publique		Privée	266	0	8,4	0%	0%	0%
La Possession	Centre-ville / Ravine a Marquet	Cœur d'agglomération	Capucine	Privée	Commune de La Possession	Publique	51	0	2,7	0%	100%	0%
La Possession	Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	Cœur d'agglomération	Alain Loraine	Publique	Commune de La Possession	Publique	0	75	2,5	0%	0%	0%
La Possession	Riviere des Galets	Cœur d'agglomération	Lotissement Prévert 1 - Pichette	Privée		Privée	70	0	3,5	0%	100%	0%
La Possession	Pichette	Cœur d'agglomération	Terrasses de bohnias	Privée	EPFR	Publique	20	0	1,2	0%	0%	0%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	Foncier rue du Havre	Publique	Commune du Port	Publique	30	0	0,4	0%	0%	0%
Le Port	Riviere des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	ZAC Mascareignes - 1AUa-1AUc-1AUm	Publique	Commune du Port, Département de La Réunion, État, Ministère de l'Intérieur, CCIR	Publique	200	600	37,4	0%	0%	0%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	ZAC Triangle	Publique	Commune du Port, Département de La Réunion	Publique	80	0	0,5	0%	0%	0%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	ZAC du Mail de l'Océan	Publique		Privée	97	90	1,3	0%	0%	0%
Le Port	Riviere des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	Lotissement Petite Pointe	Publique	Commune du Port, TCO	Publique	107	0	2,6	0%	0%	0%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	RHI multisites ilot Dupleix	Publique	Commune du Port	Publique	50	0	0,2	0%	0%	91%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	Portes de l'Océan	Publique	EPFR, EDF, État par Direction de l'Immobilier de l'État	Publique	200	150	1,4	100%	0%	0%
Le Port	Riviere des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	Maurice Thorez	Publique	Commune du Port	Publique	20	0	0,2	0%	0%	0%
Le Port	Riviere des Galets Le Port	Cœur d'agglomération	La pépinière	Publique		Privée	20	0	0,3	0%	0%	0%
Le Port	Centre-ville du Port	Cœur d'agglomération	RHI - SAY PISCINE	Publique	Commune du Port	Publique	96	0	1,1	0%	0%	0%
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Zone AUS privée Roche Café	Publique	Commune de Saint-Leu, Région Réunion	Publique	0	120	3,4	0%	0%	0%

Commune	Quartier PLH	Armature urbaine du SCOT	Opération	Initiative	Propriétaire du foncier	Type de propriété (MAJIC)	Logements PLH3	Logements PLH4	Surface foncier stratégique (en ha)	Taux de maîtrise du foncier par l'EPFR	Taux de consommation du foncier par Sitadel	Taux de consommation du foncier par les opérations financées
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Opération Saint-Leu Océan - concession	Publique	EPFR, Commune de Saint-Leu Biens présumés sans maître, Commune de Saint-Leu	Publique	250	250	10,1	100%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	SPAG	Privée		Privée	38	0	0,8	0%	0%	0%
Saint-Leu	La Chaloupe	TRH - Camélias	ZAC Camélias	Privée		Privée	61	0	3,3	0%	97%	0%
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Terrain DE676	Privée	Commune de Saint-Leu	Publique	60	0	1,3	0%	0%	0%
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Opération chemin Thenor	Privée	Commune de Saint-Leu, SAFER	Publique	40	0	1,2	100%	0%	0%
Saint-Leu	La Chaloupe	BP - La Chaloupe Saint-Leu	Opération Casuarina	Privée	Département de La Réunion, Commune de Saint-Leu	Publique	43	0	0,8	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	TRH - Saint-Leu	Virapatrin	Privée		Privée	30	0	1,0	0%	0%	0%
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	ZAC Roche Café CBO	Publique		Privée	180	0	2,5	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	UC Petit Etang	Privée	EPFR	Publique	60	0	5,4	0%	0%	0%
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site n 2	Publique	EPFR, Commune de Saint-Leu	Publique	48	0	4,6	8%	9%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Zone AUs IFR	Privée		Privée	0	232	3,7	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	RHI sentier canal	Publique	EPFR, Commune de Saint-Leu	Publique	0	80	2,4	15%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Colline Groupe partie basse	Privée		Privée	0	40	0,6	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	Publique	EPFR	Publique	75	0	1,3	100%	0%	0%
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site 1	Publique		Privée	26	0	1,1	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	Hors espace urbain de référence	ZAD la salette	Publique	Commune de Saint-Leu	Publique	0	30	7,1	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Colline group partie haute	Privée	EPFR	Publique	40	0	0,5	0%	0%	0%
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	VR - Saint-Leu	Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	Publique	EPFR, Commune de Saint-Leu	Publique	82	0	2,8	100%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	SHLMR BO 800 rue. G. de Gaulle	Publique	EPFR	Publique	25	0	0,1	100%	0%	100%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Mont Fleuri	Publique	EPFR	Publique	0	120	6,2	33%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	AU1st PSO (AD33)	Privée		Privée	0	0	14,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Hortensias	Publique	EPFR	Publique	0	16	0,4	100%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	EL 183	Publique	EPFR	Publique	0	25	0,3	100%	0%	0%
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	VR - Saint-Gilles-les Bains	Les Safrans	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	17	0	0,7	0%	100%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	ZAC Marie Caze	Privée	Commune de Saint-Paul, Département de La Réunion	Publique	250	350	13,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU terrain Pota	Publique		Privée	10	0	0,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 1913	Publique		Privée	40	0	0,5	0%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Les Rameaux	Publique	EPFR, Commune de Saint-Paul	Publique	0	0	1,5	47%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	TRH - Villentroy	Portage Mesnard - EH 409	Publique	EPFR, Commune de Saint-Paul	Publique	0	30	1,1	100%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Ilot SOCOM	Privée	Centre Hospitalier Gabriel Martin	Publique	90	0	0,7	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	AW 742	Privée		Privée	0	30	0,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	Hôpital	Publique	Département de La Réunion, Centre Hospitalier Gabriel Martin, Commune de Saint-Paul	Publique	0	0	1,5	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	AT 59	Publique		Privée	30	0	1,0	0%	0%	100%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Pôle d'échanges + délaissés centre-ville SGH	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	0	0	1,2	0%	0%	0%

Commune	Quartier PLH	Armature urbaine du SCOT	Opération	Initiative	Propriétaire du foncier	Type de propriété (MAJIC)	Logements PLH3	Logements PLH4	Surface foncier stratégique (en ha)	Taux de maîtrise du foncier par l'EPFR	Taux de consommation du foncier par Sitadel	Taux de consommation du foncier par les opérations financées
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	Metanire	Publique	EPFR	Publique	0	10	0,2	100%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Dolphins	Publique		Privée	30	0	0,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	Terrains Aubry	Publique	Commune de Saint-Paul, Région Réunion, Centre Hospitalier spécialisé de Saint-Paul	Publique	100	0	2,6	73%	51%	0%
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Residence Bois Joli	Publique		Privée	45	0	0,9	0%	100%	100%
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Bellemène Canot	Publique	EPFR, Commune de Saint-Paul	Publique	0	25	0,8	72%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU RHI ti l'armoir	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	17	0	0,3	0%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	OST 2 Villèle	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	28	0	1,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Le Guillaume	Villa Adamantine	Publique		Privée	0	48	4,2	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ZAC la Saline - Secteur Ermitage	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	0	810	28,2	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	Rue de Paris	Privée	Commune de Saint-Paul	Publique	11	0	0,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Jardins d'Heva	Privée	EPFR	Publique	40	0	0,4	0%	100%	100%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	Parcelle BN 67	Publique	ONF	Publique	45	0	0,3	77%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	AV 70	Publique	EPFR	Publique	0	0	0,5	82%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	Magellan	Privée		Privée	31	0	0,5	100%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	Le Centhor	Publique	Commune de Saint-Paul, État par Direction de l'Immobilier de l'État, Département de La Réunion	Publique	89	89	4,7	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ER 130 - Réalisation d'une opération de logements aidés	Privée	Commune de Saint-Paul	Publique	0	0	0,6	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Ilot Payet	Publique		Privée	41	0	0,2	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	portage Verbard	Publique	EPFR	Publique	0	0	0,1	52%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 988, 1419, 989, 1555	Publique		Privée	20	0	0,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	Hors espace urbain de référence	Pave Morel	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	10	0	1,8	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	pole Collège	Publique	EPFR, Commune de Saint-Paul, Département de La Réunion	Publique	10	0	3,9	73%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	BN 374	Publique	EPFR	Publique	10	0	0,1	100%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	CP 22-23-24	Publique	EPFR	Publique	40	40	1,6	57%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	Terrain Prive La Saline les Hauts	Privée	Commune de Saint-Paul	Publique	40	60	4,3	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	Hors espace urbain de référence	Pole Lacroix partie basse	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	0	129	6,2	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	Hors espace urbain de référence	Portage Lauret	Publique	EPFR	Publique	10	0	0,2	100%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU RHI Poule d'eau	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	54	0	0,4	42%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Le guillaume	Publique		Privée	40	0	0,6	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PUP SCPR	Publique	Commune de Saint-Paul, État par Direction de l'Immobilier de l'État, TCO	Publique	300	700	15,2	36%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	AW 874-875	Publique	EPFR, Commune de Saint-Paul	Publique	0	0	0,6	18%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	ZAC Renaissance III - Savane des Tamarins - Zones 1-2-3	Publique	TCO, Commune de Saint-Paul, Région Réunion, EPFR	Publique	115	1901	66,3	87%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Front de mer ilot marche	Privée	Commune de Saint-Paul	Publique	30	0	0,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Pole entrée de ville	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	100	159	1,9	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	ZAC Sans Souci Centre	Publique		Privée	0	384	38,8	2%	0%	0%
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	Hors espace urbain de référence	Les Argonautes	Publique	Commune de Saint-Paul, Région Réunion	Publique	200	0	2,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Front de mer ilot E	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État, CGSS	Publique	0	112	0,6	0%	0%	0%

Commune	Quartier PLH	Armature urbaine du SCOT	Opération	Initiative	Propriétaire du foncier	Type de propriété (MAJIC)	Logements PLH3	Logements PLH4	Surface foncier stratégique (en ha)	Taux de maîtrise du foncier par l'EPFR	Taux de consommation du foncier par Sitadel	Taux de consommation du foncier par les opérations financées
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	AX 67 Law King	Publique		Privée	0	15	0,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Front de mer ilot D	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État	Publique	0	60	0,5	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	CM 730	Publique	EPFR	Publique	0	0	0,5	100%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	ZAC Eperon les portes du Golf	Publique		Privée	22	0	5,4	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	RPA Centre Bourg	Privée		Privée	30	0	0,1	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	Legarnisson	Publique	EPFR	Publique	40	0	0,4	79%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Front de mer ilot C	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État	Publique	0	100	0,7	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	RHI Sans Souci les Hauts	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	0	47	20,8	0%	22%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Parietti	Publique	EPFR	Publique	0	15	0,4	100%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume		Pole Lacroix partie haute	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	0	165	5,5	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles	VR - La Plaine Bois de Nèfles	ZAC Sans Souci	Publique	Région Réunion, Commune de Saint-Paul	Publique	129	0	24,0	0%	0%	0%
Saint-Paul	La Saline	VR - La Saline	ZAC Saline - Tournan Karly	Publique	Commune de Saint-Paul, TCO	Publique	200	200	7,4	0%	0%	97%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Dent creuse - CAPRON LUCAT	Publique	EPFR	Publique	70	0	0,8	100%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	TRH - Bellemène Bois-Rouge	Bellemène Macabit	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	28	0	4,0	0%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU arrière Médiathèque	Publique	Commune de Saint-Paul	Publique	40	0	0,2	0%	0%	0%
Saint-Paul	Guillaume	VR - Le Guillaume	Mouny	Publique	EPFR	Publique	10	0	0,2	100%	0%	0%
Saint-Paul	Saint Paul centre	Cœur d'agglomération	PRU Front de mer ilot B	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État, Commune de Saint-Paul, EPFR, Département de La Réunion	Publique	0	45	0,5	4%	0%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	P2 - Plateau Caillou	RHI ruelle des Fleurs III	Publique		Privée	40	0	0,4	0%	100%	0%
Saint-Paul	Plateau Caillou	BP - Tan Rouge	Portage Lauret	Publique	EPFR	Publique	0	80	2,3	100%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	RHI Montvert tranche 3	Privée	SAFER	Publique	0	70	3,4	0%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/824)	Publique	EPFR	Publique	4	0	0,1	100%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Hors espace urbain de référence	Montvert - extension Ferrand	Publique	SAFER	Publique	30	20	2,7	48%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AI/697)	Publique	EPFR	Publique	4	0	0,1	100%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Appel a projet - Extension Littoral Sud	Publique	Commune de Trois-Bassins, Conservatoire du littoral, TCO, Région Réunion	Publique	147	0	4,8	0%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Hors espace urbain de référence	Touring Hôtel	Publique	TCO, SAFER	Publique	40	0	1,6	66%	0%	69%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/1209)	Publique	EPFR	Publique	4	0	0,1	100%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Constellation	Privée	Département de La Réunion	Publique	0	80	1,0	0%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Entrée de ville	Publique	EPFR	Publique	30	0	0,4	100%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	TCO Littoral Nord	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État, TCO	Publique	0	0	0,6	100%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	Hors espace urbain de référence	Touring Hôtel (AH/1329)	Publique	SAFER	Publique	0	10	0,1	0%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord	Publique	EPFR, Département de La Réunion, Commune de Trois-Bassins	Publique	0	55	3,0	26%	0%	0%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	Publique		Privée	20	0	0,7	0%	0%	100%
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	SHLMR chemin Armanet	Privée		Privée	0	10	0,2	0%	0%	0%
Trois Bassins	Grande Ravine	TRH - Trois Bassins	Alambic (AK/437)	Publique	EPFR	Publique	4	0	0,2	100%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	AP centralité Souris Blanche	Publique	État par Direction de l'Immobilier de l'État, Commune de Trois-Bassins, Département de La Réunion	Publique	0	20	2,1	0%	0%	0%
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord prive	Privée	Département de La Réunion, Commune de Trois-Bassins	Publique	0	0	0,8	0%	0%	0%