



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 19 JUILLET 2024

**AFFAIRE N° 35-20240719**

**CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) - APPROBATION DE LA  
CONVENTION DE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf du mois de juillet à neuf heures, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12<sup>e</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 12 juillet 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 08-20240719, de l'affaire n° 11 à l'affaire n° 18-20240719 et à l'affaire n° 20, de l'affaire n° 23-20240719 à 31-20240719 et de l'affaire n° 33 à l'affaire n° 37-20240719), puis de celle de Monsieur Bachil VALY, 1<sup>er</sup> Vice-Président (de l'affaire n° 09 à l'affaire n° 10-20240719, puis à l'affaire n° 19-20240719 et à l'affaire n° 32-20240719) ainsi que celle de Madame Vanessa COURTOIS, 3<sup>e</sup> Vice-Présidente (de l'affaire n° 21 à l'affaire n° 22-20240719).

**NOTA :**

Nombre de conseillers  
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 16

Absents : 01

**- Commune du Tampon -**

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 19-20240719), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GENGE Jack, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 11-20240719), TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, BENARD Monique, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

**- Commune de Saint-Joseph -**

LANDRY Christian (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 08-20240719), HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, FULBERT-GERARD Gilberte, HUET Marie-Josée, LEICHNIG Stéphanie, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

**- Commune de l'Entre-Deux -**

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

**- Commune de Saint-Philippe -**

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 22-20240719).

**ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)****- Commune du Tampon -**

ROMANO Augustine représentée par BLARD Régine, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, GONTHIER Charles Émile représenté par THERINCOURT Jean-Pierre, FONTAINE Véronique représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose, MONDON Laurence représentée par GASTRIN Albert (de l'affaire n° 12 à l'affaire n° 37-20240719), THIEN AH KOON Patrice représenté par PAYET-TURPIN Francemay (de l'affaire n° 20 à l'affaire n° 37-20240719).

**- Commune de Saint-Joseph -**

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par HUET Marie-Josée, LEJOYEUX Marie Andrée représentée par VIENNE Axel, HOAREAU Sylvain représenté par LEICHNIG Stéphanie, K/BIDI Emeline représentée par JAVELLE Blanche Reine, LEBON David représenté par FULBERT GERARD Gilberte, MUSSARD Harry représenté par LANDRY Christian, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée (de l'affaire n° 09-20240719 à l'affaire n° 37-20240719).

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

**- Commune de l'Entre-Deux -**

PAYET Gilles représenté par BENARD Monique.

**- Commune de Saint-Philippe -**

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier (de l'affaire n° 23 à l'affaire n° 37-20240719).

**ETAIENT ABSENTS****- Commune de Saint-Joseph -**

MUSSARD Harry (de l'affaire n° 09-20240719 à l'affaire n° 37-20240719).

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON ainsi que Madame Doris TECHER ont respectivement été désignées (de l'affaire n° 01 à n° 11-20240719 et de l'affaire n° 12 à n° 37-20240719), pour remplir les fonctions de secrétaire.



**AFFAIRE N° 35-20240719****CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) - APPROBATION DE LA CONVENTION  
DE LA COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX**

Le Président rappelle à l'Assemblée les compétences de la CASUD en matière d'équilibre social de l'habitat. Il rappelle que la CASUD dispose d'un PLHi (Programme Local de l'Habitat intercommunal).

Le Président informe que l'État avait sollicité les communes de la CASUD ainsi que notre EPCI pour engager un processus de signature d'un Contrat de Mixité Sociale en fin d'année 2022.

Il précise que le Contrat de Mixité Sociale est issu de la loi 3 DS. Cette loi donne plus de marge au Préfet dans la territorialisation / « adaptation » des interventions attendues de l'État.

Il indique qu'au niveau des obligations de mixité sociale attendues par la loi SRU, la proposition du Contrat de Mixité Sociale vise à partir d'un diagnostic construit avec les éléments du SNE (Système National d'Enregistrement des demandes de logements) principalement à :

- adapter les calendriers de rattrapage de la production communes par communes ;
- contractualiser la typologie de la programmation des logements sociaux ;
- formaliser l'engagement des communes et de l'EPCI – avec la contrainte de pénalités en cas de manquements ;
- intégrer un modèle de gouvernance pour l'atteinte des objectifs (comité technique, comité de pilotage etc.).

Le Président rappelle que :

- la Commune de l'Entre-Deux fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2960 de carence en matière de logement social en date du 28 décembre 2023,
- un taux dérogatoire SRU à 20% avait été appliqué pour la commune de l'Entre-Deux au cours de la période triennale 2020-2022. Ce taux SRU a été porté à 25 % pour la période 2023-2025, au motif du rattachement de la commune de l'Entre-Deux à l'unité urbaine de Saint-Pierre,
- au 1<sup>er</sup> janvier 2023 la commune de l'Entre-Deux présentait un déficit de quatre cent trente (430) logements locatifs sociaux. Dès lors, la dynamique de rattrapage sur la commune reste encore à parfaire.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de l'Entre-Deux a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de l'Entre-Deux de tendre vers ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.



Le contrat est un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le Contrat de Mixité Sociale sera également un lieu d'échange continu entre les différents partenaires (EPCI, État, EPFR et bailleurs sociaux) tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le taux légal de rattrapage à effectuer dans le cadre d'un CMS classique est de 33 %, vertu de ce taux, c'est 142 logements qui devront être financés au cours de la période triennale 2023-2025. La commune de l'Entre-Deux propose de s'engager dans un CMS « abaissé » à hauteur de 25 % du déficit, du fait des difficultés avérées rencontrées pour produire du logement social.

À travers la mise en application du présent contrat de mixité sociale et les actions identifiées par la collectivité, cet objectif est revu à la baisse. La commune de l'Entre-Deux s'engage sur le financement de 76 logements au 01/01/2026.

Le présent Contrat de Mixité Sociale a été réalisé par les services de la commune de l'Entre-Deux, en partenariat avec les services de la DEAL Réunion et les services de la CASUD. Il résulte également de la concertation effectuée tout au long de l'année avec l'EPFR et les bailleurs sociaux.

Le Président informe que le CMS sera annexé au PLHi de la CASUD

Ainsi, la commune de l'Entre-Deux a adopté son CMS lors du Conseil Municipal en date du 30 mai 2024.

Le contrat ainsi que la délibération du Conseil Municipal sont joints en annexe.

La CASUD étant cosignataire de ce contrat, il convient donc de l'approuver.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le Contrat de Mixité Sociale de la commune de l'Entre-Deux pour la période 2023-2025,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## **DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Le Conseil,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- approuve le **Contrat de Mixité Sociale de la Commune de l'Entre-Deux pour la période 2023-2025,**
- autorise le **Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,**
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le **Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.**

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 47**

**POUR EXTRAIT CONFORME,  
La Secrétaire de séance,**



**Doris TECHER**

**Le Président de la CASUD,**



**Jacquet HOARAU**

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 25/07/2024



**Entre-Deux**  
Deux bras, un cœur

## Conseil Municipal

### Extrait des délibérations

**Date : 30/05/2024 à 18H15**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 30 mai à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de l'Entre-Deux s'est assemblé en session ordinaire en Mairie - à la salle des Conseils, 2 rue Fortuné Hoarau – 97414 Entre-Deux, après la convocation en date du 24/05/2024 et transmise ce jour, sous la présidence de Monsieur Bachil Valy – Maire.

Le nombre de conseillers en exercice est de 29.

Nombre de présents: 21

- Patrick Bègue
- Isabelle Paris
- Marie Chantale Grondin
- Sandrine Rahim Khan
- Thierry Clain
- Isabelle De Chantilly
- Paulin Babef
- Maryvonne Séry
- Jean Daniel Amony
- Marie Françoise Berrichon
- Jean Claude Axel Bardil
- Piérique Rivière
- Audrey Maillot
- Etienne Guy Robert
- Véronique Bedeau
- Marie-Michelle Guilluy
- Majella Hoarau
- Alex Hoarau
- Dominique Gonthier
- Catherine Coulombel.

Monsieur Alex Hoarau est présent à partir de 18h30.

Nombre de procurations : 5

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Monsieur Jean Louis Riviere    | Procuration à Thierry Clain       |
| Monsieur André Duprey          | Procuration à Bachil Valy         |
| Madame Geneviève Belmas-Fortez | Procuration à Patrick Bègue       |
| Madame Marie Jeanne Guigues    | Procuration à Isabelle Paris      |
| Madame Anne Vanessa Delaplace  | Procuration à Catherine Coulombel |

Nombre d'absents : 3

- Gilles Payet
- Marie Josée Rivière
- Camille Lafosse.

Mme Audrey Maillot a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le quorum étant atteint, nous pouvons procéder à la délibération des questions à l'ordre du jour.

\*\*\*\*\*

**AFFAIRE 2024.0023 *Approbation du projet de contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025***

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la commune de L'Entre-deux fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2960 de carence en matière de logement social en date du 28 décembre 2023.

Pour rappel un taux dérogatoire SRU à 20% avait été appliqué pour la commune de l'Entre-Deux au cours de la période triennale 2020-2022. Ce taux SRU a été porté à 25% pour la période 2023-2025, au motif du rattachement de la commune de l'Entre-Deux à l'unité urbaine de Saint-Pierre.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 la commune de l'Entre-Deux présentait un déficit de quatre cent trente (430) logements locatifs sociaux. Dès lors, la dynamique de rattrapage sur la commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action



publique, dite « Loi 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de l'Entre-Deux a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302- 8- 1 Du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de l'Entre-Deux de tendre vers ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, Le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échange continu entre les différents partenaires (EPCI, État, EPFR Et bailleurs sociaux) tout au long de la période triennale, 2023, 2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été réalisé par les services de la commune de l'Entre-Deux, en partenariat avec les services de la DEAL réunion et les services de la CASUD ; Il résulte également de la concertation effectuée tout au long de l'année avec l'EPFR Et les bailleurs sociaux.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour des 3 volets suivants :

- 1<sup>ER</sup> volet : Points de repère sur le logement social sur la commune,
- 2ème volet : Outils et levier d'action pour le développement du logement social,
- 3<sup>ème</sup> volet : Objectif, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

En ce qui concerne le 2eme volet « Outils Et levier d'action pour le développement du logement social », la Commune de l'Entre-Deux a déterminé ses engagements sur les 4 champs d'intervention suivants :

- L'action foncière, en interrogeant la maîtrise foncière.
- L'urbanisme et l'aménagement, en faisant appel aux documents d'urbanisme, et aux outils plus opérationnels de l'aménagement.
- La programmation et le financement du logement social, qui implique l'intervention des différents acteurs et le soutien financier de l'Etat aux projets de logements sociaux.
- L'attribution des logements sociaux aux différents bénéficiaires, dont les publics prioritaires.



Sur chacun de ces champs d'intervention, différentes actions ont été identifiées et sont proposées sous la forme d'un plan d'action global.

Le taux légal de rattrapage à effectuer dans le cadre d'un CMS Classique est de 33%, vertu de ce taux, c'est 142 logements qui devront être financés au cours de la période triennale 2023- 2025. La commune de l'Entre-Deux propose de s'engager dans un CMS « abaissé » à hauteur de 25% du déficit, du fait des difficultés avérées rencontrées pour produire du logement social. À travers la mise en application du présent contrat de mixité sociale et les actions identifiées par la collectivité, cet objectif est revu à la baisse ; La commune de l'Entre-Deux s'engage sur le financement de 76 logements au 01/01/ 2026. Il est à noter que ces chiffres, exprimés en nombre de logements, correspondent à des « engagements » d'opération et non pas à des livraisons.

Le projet de contrat de mixité sociale, rédigé en étroite collaboration avec les services de la CASUD et en lien avec la DEAL est annexé à la présente délibération.

Vu la loi SRU ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'aménagement ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Considérons la nécessité pour la ville de l'Entre-Deux de s'engager à réaliser des logements sociaux sur son territoire ;

Considérant l'importance de mettre en application le contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 afin de pouvoir répondre aux besoins grandissants de la population.

Le présent contrat de mixité sociale pourrait faire l'objet d'un avenant afin notamment d'ajuster la programmation.

Après en avoir délibéré, avec une voix contre: Monsieur Dominique Gonthier ;

Le Conseil Municipal décide :

**Article 1 :** D'approuver les termes du contrat de mixité sociale pour la commune de l'Entre-Deux pour la période 2023-2025.

**Article 2 :** D'autoriser le Maire ou élu délégué à signer tous les documents et à accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

*Le Maire signé : Bachil Valy*



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social Commune de l'Entre-Deux

Entre

**La commune de l'Entre-Deux**, représentée par monsieur le maire, Bachil VALY, vu la délibération du conseil municipal du jeudi 30 mai 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'EPCI dont la commune est membre** représentée par André THIEN AH KOON, vu la délibération de l'instance délibérative de la Communauté d'Agglomération du SUD (CASUD) du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par monsieur le préfet, Jérôme FILIPPINI.

## **Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de L'Entre-Deux est soumise aux obligations SRU. Avec 9,92% en 2022 de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de L'Entre-Deux a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de L'Entre-Deux d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

L'élaboration du document a été menée en collaboration avec les services de la CASUD, de la commune de L'Entre-Deux et de l'Etat.

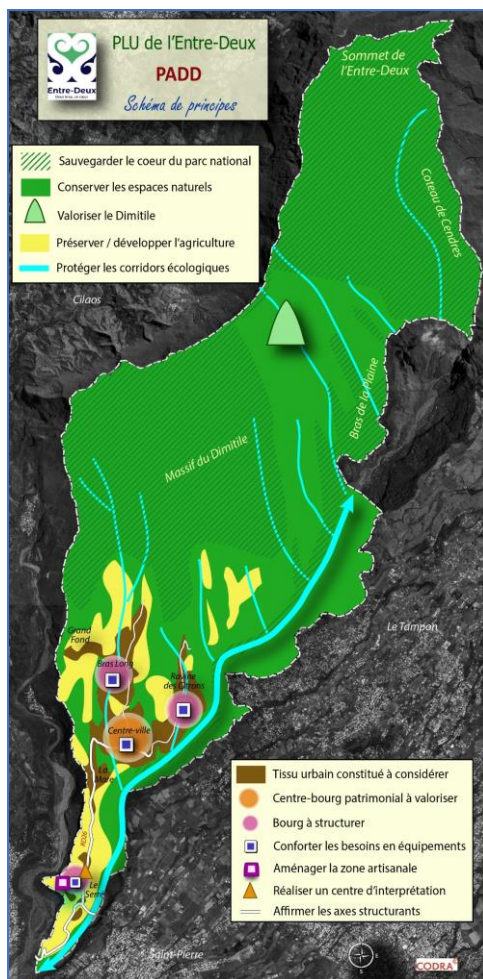
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social



- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de l'Entre-Deux



**Nombre d'habitants : 6 927 habitants**

**Superficie : 5 153 ha**

**Espaces Boisé classé : 4 262 ha**

**Cœur du parc national : 2 843 ha**

**Zones Au et U : 230 ha**

**Zones inconstructibles : 95,5% du territoire**

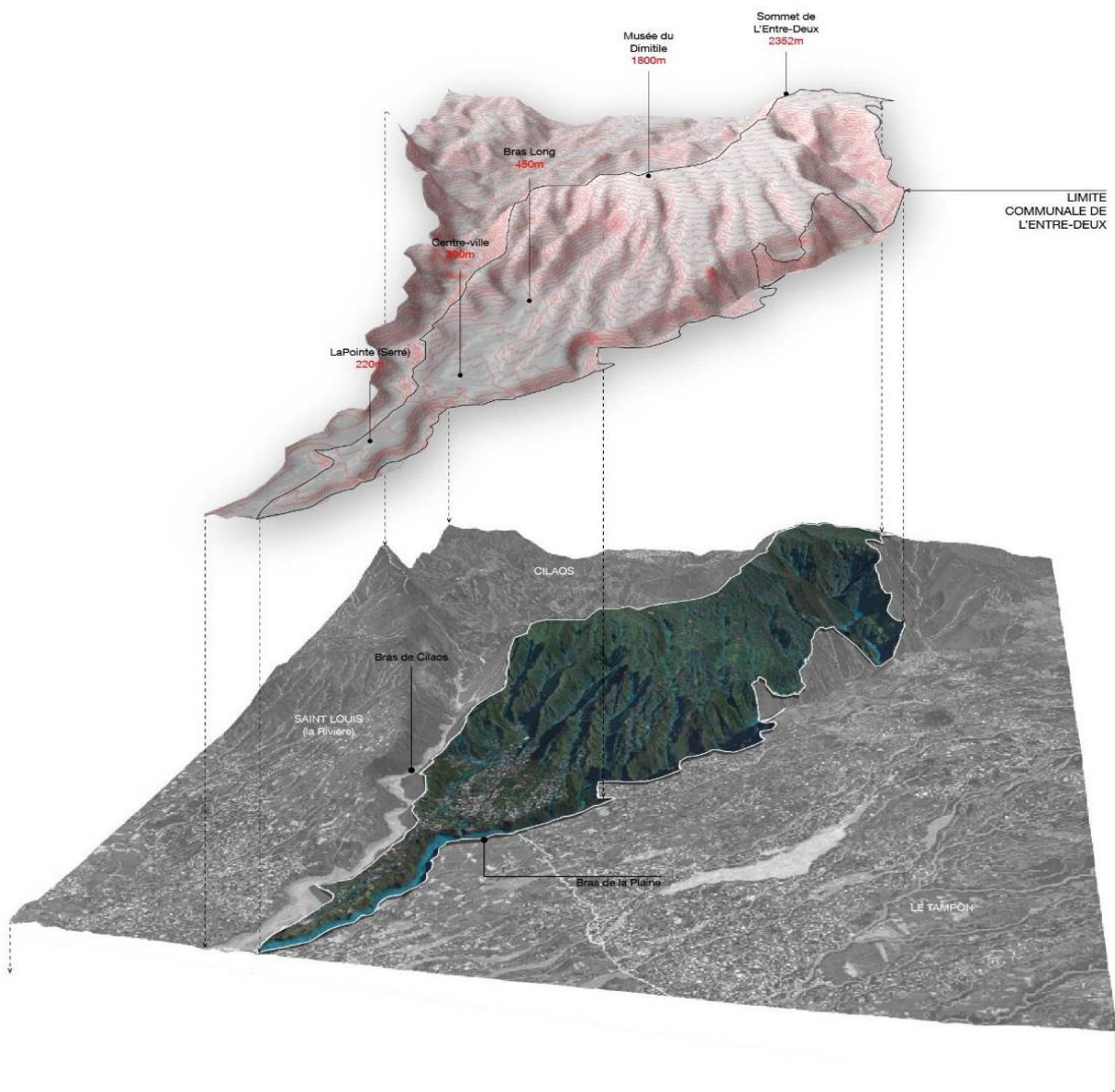
La Commune de l'Entre-Deux est une commune rurale et de montagne, située au cœur de Sud de l'île de La Réunion, encadrée par les communes de Cilaos, de Saint-Pierre, de Saint-Louis et du Tampon.

Avec son centre-bourg situé à près de 400m d'altitude, l'Entre-Deux développe à la fois une image de village authentique créole et bénéficie d'ambiances naturelles et paysagères remarquables. La Commune

présente ainsi une véritable vocation touristique, avec son positionnement au sein du périmètre du Parc National de La Réunion (55% du territoire situé dans le cœur du Parc, soit près de 2843 ha).

Au total, la Commune s'étend sur une surface totale de 5 153 ha, dont près de 3 500 ha concernent le site très fréquenté du Dimitile. Pour rappel, une grande partie du Dimitile est classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2010 au titre des "Pitons, cirques et remparts de La Réunion".

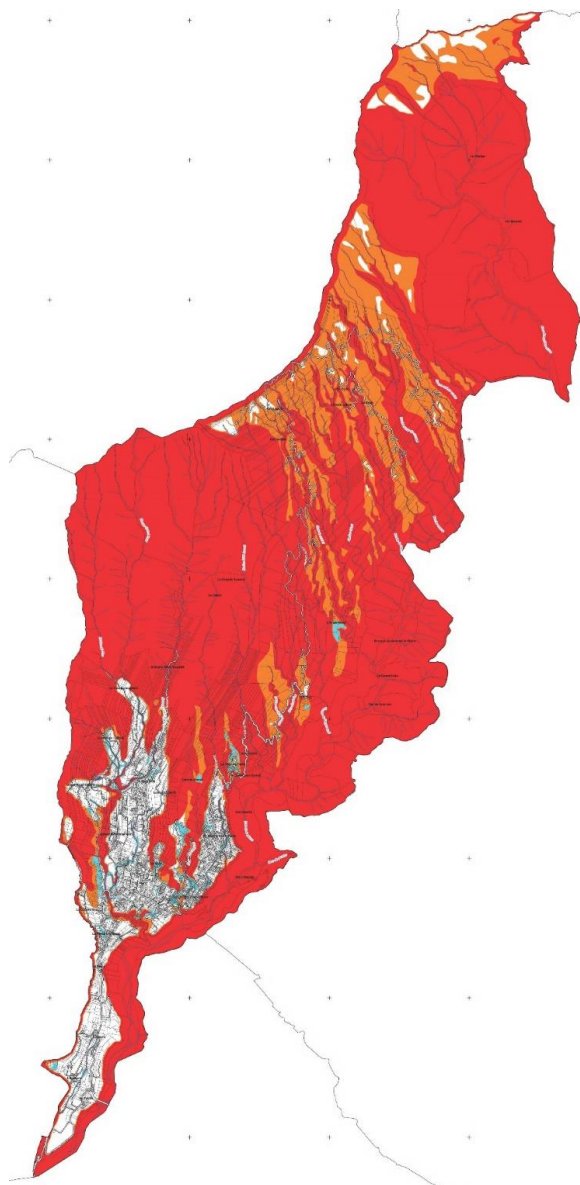
La commune s'étage sur une altimétrie allant de 220m à plus de 2300m. Cette géomorphologie caractéristique confère à l'Entre-Deux un cadre naturel remarquable mais très contraint.



La Commune de l'Entre-Deux est géographiquement isolée par deux ravines, au Sud le Bras de la Plaine et au Nord le Bras de Cilaos et n'est

accessible qu'à partir d'un unique point d'accès situé sur la partie basse du territoire.

La commune présente majoritairement des espaces naturels et agricoles, dont des continuités écologiques. La tâche urbaine est relativement concentrée sur une surface d'environ 15km<sup>2</sup> et s'étend entre 350m (centre-bourg) et 450m (hauts de Bras Long) d'altitude. Au-delà de cet espace, l'habitat devient très diffus.



La topographie du territoire rend la commune très vulnérable face aux risques d'inondation et mouvements de terrain.

Ces éléments doivent alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU, notamment à travers la prise en compte du Plan de Prévention des Risques mais également la gestion des eaux pluviales.

Cette situation très marquée explique en grande partie que 96% du territoire sont situés en zone inconstructible.



- R1 Aléa fort inondation combiné à un aléa mouvements de terrain; aléa élevé ou très élevé mouvements de terrain combiné à un aléa fort, moyen ou faible inondation.
  - R2 Aléa moyen mouvements de terrain combiné à un aléa nul, faible ou moyen inondation.
- Zones constructibles sous conditions**
- B2u Aléa moyen mouvements de terrain en zone "secteurs jugés sécurisables" et un aléa nul, faible ou moyen inondation.
  - B2 Aléa moyen inondation combiné à un aléa faible mouvements de terrain.
- 
- Aléa faible mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation.

En termes de projection, le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit la création de 800 logements supplémentaire à horizon 2035. La commune se distingue par son architecture à fort caractère patrimonial. Grâce à la présence de nombreuses constructions traditionnelles (habitations, commerces), la commune bénéficie de l'appellation « Village créole » depuis 2002.

La commune de l'Entre-Deux compte aujourd'hui 7 040 habitants (+ 900 habitants en 10 ans). En 50 ans, sa population a doublé, passant de 3 723 en 1968 à 7 040 en 2022. Sa croissance démographique reste constante puisqu'elle est la seule commune de la CASUD à gagner en population. Ce solde positif se traduit notamment par une augmentation de 14% de sa population entre 2010 et 2020.

|  | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  | 2014  | 2020  |
|--|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 3 723   | 3 745   | 3 705 | 4 260 | 5 170 | 6 176 | 6 634 | 7 040 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 55,7    | 56,0    | 55,4  | 63,7  | 77,4  | 92,4  | 99,3  | 105,3 |

#### Données INSEE

En 2020, la structure de la population s'équilibrait autour de 21% pour les tranches d'âge 0/14 ans, 30/44 ans et 45/59 ans. Les plus de 60 ans représentaient environ 21% de la population.

La commune est classée en territoire de densité intermédiaire au sens défini par l'INSEE. La commune présente une dynamique démographique relativement forte, et qui contraste avec les communes limitrophes. Le

nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022 est de 2 850 unités et compte tenu du rythme de croissance démographique constaté ces dernières années, la commune entend maintenir et encadrer son attractivité et se positionne sur un taux de croissance annuel de 1,0%. Pour mémoire le taux de croissance annuel moyen (TCAM) était de 1,4% entre 2009 et 2014, et il est de 1,0% depuis 2014.

Cette attractivité n'est pas sans conséquence, puisqu'elle contribue à la pression foncière, avec une augmentation exponentielle du prix du foncier constructible et ce quelque soit le quartier. La préservation du cadre de vie « village des hauts », le développement du tourisme et de l'économie, la protection des terres agricoles et naturelles, la production d'une offre locative sociale adaptée tenant compte de la demande sociale, l'évaluation du PLHi sont autant d'éléments à prendre en considération afin de garantir une opérationnalité concrète et réaliste des programmes de logements locatifs sociaux.

### **Entre-deux : commune carencée en matière de logements locatifs sociaux**

Il est rappelé que la commune de l'Entre-Deux fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2960, du 28 décembre 2023, de carence en matière de logement social définie par l'article L.309-2025 du code de la construction et de l'habitation.

Pour rappel le taux de mixité sociale pour la dernière période triennale, était de 20% et l'objectif de rattrapage retenu pour la collectivité s'élevait à 97 logements locatifs sociaux.

Durant cette période, la commune a travaillé en étroite collaboration avec les services de l'Etat afin de pouvoir respecter les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs qui nous étaient imposés.

A ce titre, la commune s'est engagée à mettre en place une programmation ambitieuse, phasée et territorialisée, qui soit adaptée aux besoins des demandeurs de logements locatifs sociaux en lien avec le Système National d'Enregistrement.

Cette programmation a notamment permis de faire financer 83 logements locatifs sociaux sur les quartiers de la mare et de Bras-Long durant cette période.

Le bilan quantitatif de l'Entre-Deux s'élève donc à 85,57%. L'objectif initial de rattrapage pour la période 2020-2022 n'a pas totalement été respecté. Cela s'explique principalement par le fait que le quartier de Bras-Long, qui doit accueillir une grande partie de notre programmation de logements locatifs sociaux, doit préalablement faire l'objet de travaux important d'aménagement et de renforcement de voiries et réseaux divers. Des travaux qui sont en cours de finalisation aujourd'hui. Il est ici précisé que le portage financier de ces travaux d'aménagement (8 millions d'euros) est assuré quasi exclusivement par le budget communal, et ce dans la mesure où la commune n'a pas bénéficié du POE FEDER sollicité.

La commune de l'Entre-Deux reste soucieuse de proposer des logements locatifs sociaux qui soient à la fois mieux adaptés en typologie, en produit et en coût de sortie de loyer au regard de la demande sociale qui est identifiée sur notre territoire. De plus compte tenu du caractère rural de la commune et de notre volonté de valoriser et de préserver notre identité de village créole, la collectivité porte une attention toute particulière à ce que les différents projets de logements locatifs sociaux programmés soient adaptés, fonctionnels et agréables pour les futurs locataires.

S'agissant des objectifs de rattrapage de la commune de l'Entre-Deux au titre de la 8ème période triennale 2023-2025, une stratégie communale de rattrapage est proposée, stratégie qui se développe au travers plusieurs axes, qui visent tous à favoriser la densification urbaine.

En premier lieu il a été identifié dans le cadre du PLU plusieurs fonciers, principalement que le quartier de Bras-Long et celui du Serré, qui accueilleront les futurs programmes de logement locatifs sociaux de la commune et couverts par des emplacements réservés dans le PLU arrêté. Sur la base de ce PLU nous serons en mesure de programmer au minimum, sur les 10 prochaines années, près de 250 logements locatifs sociaux.





- De l'intensification urbaine

## **Entre-Deux : Petite ville de demain (PVD) et Opération de revitalisation de territoire (ORT).**

### **Périmètre d'ORT**

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est un outil majeur pour la revitalisation des territoires et de leurs centralités.

L'ORT vise ainsi à mettre en œuvre un projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, afin d'en améliorer l'attractivité mais aussi :

- Lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux et artisanaux, et contre l'habitat indigne (118 logements insalubres repérés),
- Réhabiliter les friches urbaines, l'immobilier de loisir,
- Valoriser le patrimoine bâti.

Le périmètre ORT de la Commune de l'Entre-Deux est multi-sites afin de proposer une offre plus large de mixité fonctionnelle sur l'ensemble des quartiers et notamment ceux du Serré, de La Mare, Ravine des Citrons et Bras-Long. L'objectif est d'assurer un équilibre en termes d'offres de services, d'équipements et d'activités économiques pour pérenniser la cohésion sociale du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme sera validé au 2<sup>ème</sup> semestre 2024 et permettra de conforter les projets. La Commune dispose ainsi d'un potentiel de 16 hectares de dents creuses et d'une capacité de création de plus de 250 logements pour répondre à ces obligations Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

### **Le Serré**

Le Serré constitue la porte d'entrée de la ville. Il accueille actuellement des équipements structurants et offres de services tels que la cuisine centrale et une école élémentaire ainsi qu'une Maison d'Assistante Maternelle. L'activité principale du quartier à ce jour est l'agriculture.

Le quartier du Serré concentrera une partie importante des projets économiques de la Commune. Des négociations foncières sont en cours pour une opération nouvelle de logement promouvant la mixité sociale et

une nouvelle crèche ainsi que pour le projet de déchetterie inversée (supermarché inversé) axé sur l'économie solidaire.

En parallèle, une étude de programmation sera lancée en 2024 pour le projet de zone d'activité économique incluant une crèche professionnelle.

Par ailleurs, la Commune a lancé une action de récupération d'un foncier agricole en l'état de friche utilisé en tant qu'espace de dépôt de déchets ou autres. L'objectif est de revaloriser cette friche agricole avec des activités en lien avec la transition écologique.

### **Le centre-bourg ou quartier de La Mare**

En effet, La Mare – quartier historique – regroupe le cœur initial de la ville. La particularité du quartier de La Mare est qu'il est contraint par la rareté du foncier et les dynamiques existantes. Aussi, pour un meilleur équilibre du territoire, il est important de conforter les offres de services de proximité existantes notamment en matière sociale tout en proposant des services connexes dans les autres quartiers du Serré, de la Ravine des Citrons et de Bras-Long. L'objectif est d'éviter une congestion circulatoire et promouvoir la solidarité des quartiers autour du cœur de La Mare.

Ainsi, certains projets tels que le Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP) disposeront d'un emplacement en centre-ville pour une visibilité notamment touristique. Toutefois, le projet sera également multi-sites pour permettre l'accès à l'ensemble des habitants d'une offre culturelle intergénérationnelle.

Le centre-ville fera l'objet d'une renaturation de ses espaces avec des aménagements paysagers et la valorisation de venelles dont le foncier sera à acquérir pour promouvoir les mobilités douces. En parallèle, l'offre commerciale fera l'objet d'une redynamisation notamment avec la requalification de la place de la Liberté et de la Rue du Commerce.

### **Ravine des Citrons**

Le quartier de la Ravine des Citrons est le quartier ayant accueilli le plus grand nombre de logements sociaux dans les années 1970 sur la Commune. Ce quartier joue un rôle prépondérant dans le développement urbain communal.

Les projets de réhabilitation des opérations de logements de ce quartier sont incontournables. En effet, on compte des copropriétés publiques/privées (vu Cité des Géraniums, cité Baies Roses, cité Benjoin) en état très dégradés, vacances de logements et/locaux, ... Afin de redynamiser le quartier et assurer un cadre de vie attractif, l'accompagnement des projets en matière de logement est une priorité.

Par ailleurs, d'autres projets structurants permettront de conforter le cadre de vie pour améliorer les conditions de vie des habitants et éviter la paupérisation du quartier. La mobilisation de foncier au niveau de la Ravine des Citrons offre une opportunité unique de développer de nouveaux équipements sociaux/médicaux et commerciaux, répondant ainsi aux besoins croissants de la population et évitant une désertification des services. Ainsi des friches urbaines pourraient être mises en exergue.

Les friches urbaines ainsi qu'agricole ou la mise en place d'une réserve foncière permettront l'accueil de nouvelles offres de service telles que la relocalisation des services techniques communaux, l'accueil de professionnels de santé, une nouvelle offre commerciale et le développement des activités dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial.

Dans le cadre de la Convention Territoriale Globale (CTG), l'Espace de Vie Sociale permet une offre d'activités adaptées et de services diversifiés (offres de soins, ...) à tous publics et ainsi générateur de lien.

### **Bras-Long**

Le quartier de Bras-Long est en cours de structuration et de densification.

Plusieurs projets émergent tant en offre de logements et d'équipements associés tels que aires de jeux, crèche, parcs publics, espace de skate park, école élémentaire et maternelle, ... mais aussi la relocalisation de commerces de proximité et une offre en matière de santé avec la création d'une maison de la santé pluridisciplinaire.

Aussi, l'outil ORT va permettre à la Commune de l'Entre-Deux de renforcer la cohérence du projet de revitalisation urbaine et l'efficacité des actions entreprises dans le cadre du programme PVD et au-delà. L'objectif est de coordonner de manière cohérente les projets pour dynamiser l'économie locale assurer un cadre de vie attrayant pour tous et ainsi créer de nouvelles opportunités d'emploi.



## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

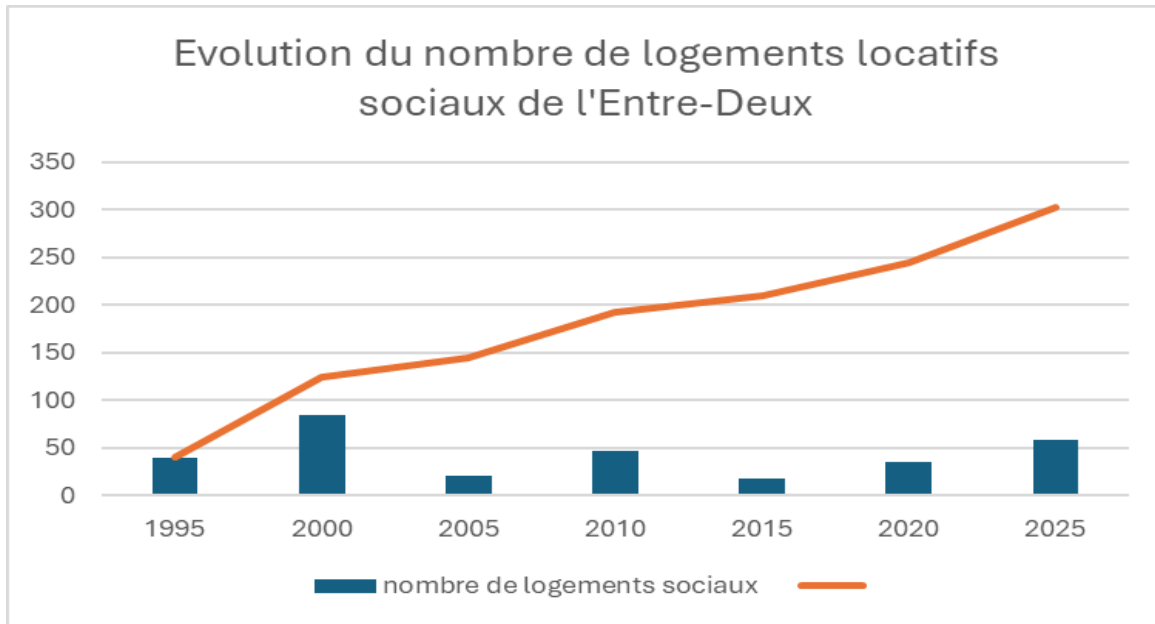
### 1) Evolution du taux de logement social

La commune de l'Entre-Deux, conscient des enjeux fondamentaux que représentent l'obligation d'un logement décent et adapté aux publics socialement fragiles, mais également soucieux de pouvoir répondre à nos obligations de production de logements sociaux a lancé une étude urbaine et de programmation sur le quartier de Bras-Long. De plus, dans le cadre de la révision du PLU de l'Entre-Deux de nouvelles OAP et de nouveaux ER ont été identifiés pour accélérer la production de logements sociaux.

La commune, en lien avec l'EPFR et la DEAL, s'est engagée ces dernières années dans une politique de rattrapage. Cela a notamment permis de programmer et de livrer chaque année depuis 2015 plusieurs dizaines de logements.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux sur la commune de l'Entre-Deux livré ou financé :

| Année                             | 1990-1994               | 1995- 1999                                  | 2000-2004  | 2005-2009   | 2010-2014 | 2015-2019 | 2020-2024                        |
|-----------------------------------|-------------------------|---|------------|-------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| <b>Logements locatifs sociaux</b> | Carambole<br>Poinsettia | La Serre<br>Casabianca<br>Benjoins<br>1,2,3 | 4<br>vents | L'orangerie | L'église  | Kaki      | Bras<br>de la<br>plaine<br>Choka |



Ce graphique dénote les efforts de la collectivité dans la production de logements sociaux ces 20 dernières années, malgré des contraintes physiques du territoire relativement impactant, caractérisées par une topographie difficile pour la mise en œuvre des programmes. La rareté du foncier accessible, compte tenu de l'évolution du coût foncier, rend également complexe l'exercice d'équilibre économique des opérations.

La courbe ascendante de ces deux décennies, ne doit pas masquer les difficultés de plus en plus croissante qu'on les communes et les bailleurs sociaux à engager des programmes de construction validés au niveau de la LBU (surcoûts des travaux d'aménagement et de construction, recours systématique sur le permis de construire pour ne citer que ces exemples).

L'attractivité de la commune énoncée dans la présentation, se traduit par une augmentation constante du nombre de résidence principale, qui a été multiplié par 3,4 en 50 ans :

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

|  | 1968(*)    | 1975(*)    | 1982         | 1990         | 1999         | 2009         | 2014         | 2020         |
|--|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>983</b> | <b>894</b> | <b>1 146</b> | <b>1 407</b> | <b>1 909</b> | <b>2 636</b> | <b>2 834</b> | <b>3 224</b> |
| Résidences principales                           | 826        | 894        | 927          | 1 190        | 1 644        | 2 276        | 2 484        | 2 829        |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 41         | 0          | 50           | 51           | 75           | 129          | 99           | 165          |
| Logements vacants                                | 116        | 0          | 169          | 166          | 190          | 231          | 251          | 230          |

Dès lors on s'aperçoit que le nombre de résidence principale et de logements ont significativement augmenté au cours de la dernière

décennie. En effet, le nombre de logements locatifs sociaux a plus que doublé.

## **2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

La Commune de l'Entre-Deux comptabilise au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 283 logements locatifs sociaux, soit un taux de 9,92% au regard du parc de résidences principales.

Depuis les cinq dernières années il est constaté un accroissement du rythme de programmation et de réalisation de logements sociaux avec les opérations Bras de la plaine (18), Choca (40) et RPA cœur de Bras long (40) ce ne sont pas moins de 98 logements qui vont renforcer le parc actuel. Ce rythme de réalisation sera maintenu avec la programmation des opérations Jardin 4 épices, Le Serré et Tourterelle.

Ce parc relativement récent dans sa grande majorité, puisqu'il a 15 ans d'âge moyen, est en bon état, même pour les logements les plus anciens, datant des années 90.

Les logements les plus anciens font l'objet de programme de réhabilitation de la part de la SODEGIS (Benjoins, Poinsettia) et de la SHLMR (L'orangerie) et bénéficient de la garantie d'emprunt de la CASUD ou de la commune en fonction des produits. La commune de l'Entre-Deux étant situé dans les hauts, il est impératif que ces travaux de rénovation et d'entretien puissent être réalisés régulièrement afin de maintenir un niveau de fonctionnalité et de confort adaptés aux locataires.

Au niveau des produits, on constate un relatif équilibre entre le LLS et le LLTS, puisqu'il représente respectivement 55 % et 43 % du parc existant.

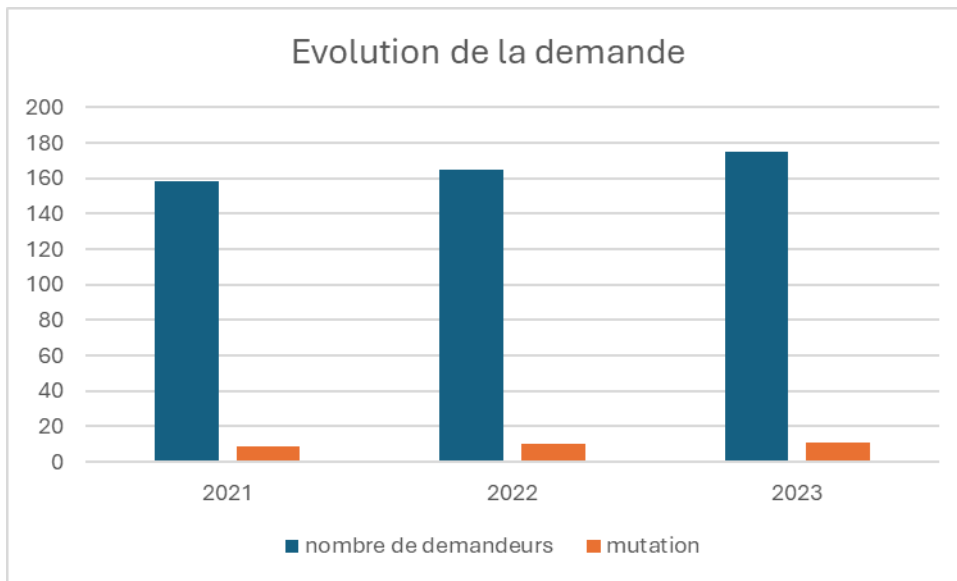
Parc est constitué majoritairement de T2, T3 (81%) et dans une moindre mesure de T4 (environ 12 % des logements) et de T1 (6% des logements). Ces typologies représentent à elles seules un peu plus de 99 % du parc total.

Le faible pourcentage des très petits logements (T1) ne doit cependant pas occulter qu'une grande part des demandeurs de logements locatifs sociaux sont des personnes seules.

Les grands logements (T5) ne sont pas des typologies très recherchées sur le territoire de l'Entre-Deux.

Sur les 175 demandes actives identifiées au 31 décembre 2023 pour la commune de l'Entre-Deux, 68% des demandes ont pour premier choix la commune de l'Entre-Deux, 6% sont des demandes de mutations et 10% des demandes ont plus de 3 ans.

On note également, entre 2021 et 2023 une légère augmentation de la demande (illustrée dans le graphique suivant), ainsi qu'une stabilisation du nombre des demandes de mutations.



Le nombre de demande de logement a également augmenté au niveau Départemental puisque plus de 46 000 demandes sont projetées pour fin 2024.

Parallèlement, la production de logement stagne voir fléchie, amenant de fait de la tension sur le parc de logement locatif social.

L'Entre-Deux ne fait pas exception à ce constat de forte tension sur le Département. Cependant les seuils des ratios de tension sur la demande de logement social devraient être retenus afin de définir le taux SRU assujetti à la Commune de l'Entre-Deux. En effet sur la base du décret n°2023-325 du 28 avril 2023 qui présente pour le territoire de la CASUD une tension sur la demande de logement social inférieur à 4 (3,8).

Au regard de ce contexte, le délai moyen d'attribution sur la commune de l'Entre-Deux était en 2023, de 7 à 12 mois, contre 2 à 6 mois en 2022 et 6 à 12 mois en 2021. Ce délai est donc relativement stable pour l'attribution d'un logement dans le parc social.



La part des personnes seules, des demandeurs identifiés pour la commune de l'Entre-Deux est de 49 % des demandes enregistrées.

Il s'agit principalement d'un public à revenu modeste puisque près de la moitié d'entre eux, ont un plafond de ressources inférieur au LLTS, ce qui représente plus de 64 % de la demande.

Concernant le public prioritaire, une (1) demande reconnue DALO souhaite également un relogement sur la commune de l'Entre-Deux.

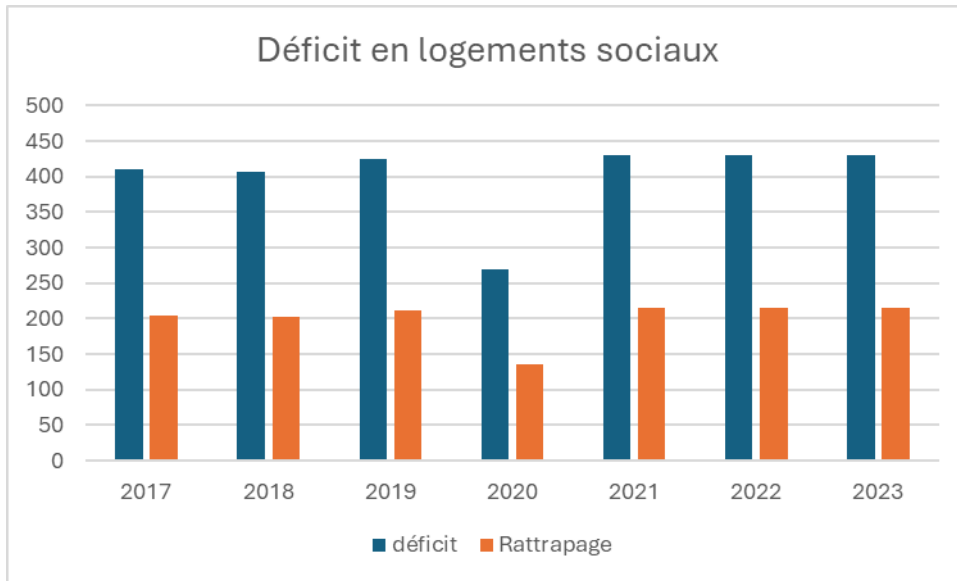
### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Il est constaté dans les chapitres précédents, l'évolution du logement social sur la commune de l'Entre-Deux et les efforts réalisés pour répondre aux obligations légales. L'analyse des chiffres des bilans antérieurs, constaté dans le tableau suivant, dénote une situation qui paradoxale dans la mesure où même si les objectifs sur la triennale 2020-2022 n'ont pas été atteints, cela reste quand même positif avec 85,57% atteint.

| Bilans triennaux SRU |          | 2014-2016      | 2017-2019      | 2020-2022     |         |
|----------------------|----------|----------------|----------------|---------------|---------|
| Objectifs            |          | 72             | 120            | 97            |         |
| Réalisés             |          | 53             | 45             | 83            |         |
| Taux d'atteinte      |          | 74%            | 37,5%          | 85,5 %        |         |
| % de PLAI            | % de PLS | 100% PLAI/PLUS | 100% PLAI/PLUS | 85% PLAI/PLUS | 15% PLS |
| Taux de carence      |          | 25%            | 25%            | 20%           |         |

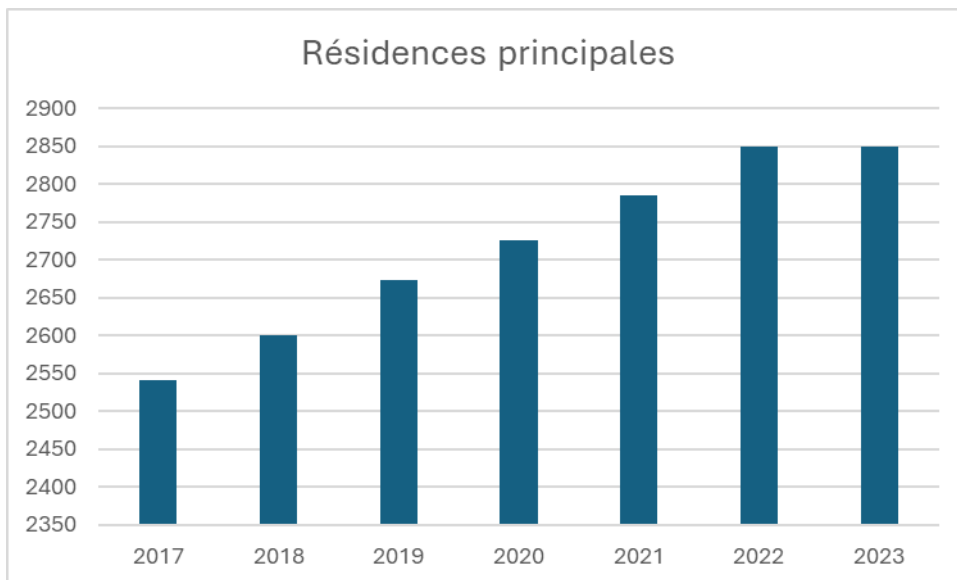
Cependant, ces chiffres malgré les efforts constatés, traduisent malgré tout une tendance à la fois conjoncturelle et structurelle de dégradation de la situation. Il convient ici de rappeler et de mettre en perspective le contexte de morosité du logement social à la Réunion, avec une mise en œuvre opérationnelle difficile et un recul de la programmation (nombre de logement, en deçà de ceux attendus).

Le déficit de logement social observé sur la commune depuis 2017 varie entre 270 et 430 logements.



Concernant les résidences principales, leur nombre a connu une augmentation de plus de 28 % sur la période 1999-2009. Cette augmentation, de l'ordre de 9% se poursuit également sur la période 2009-2014 et représente 13% sur la période 2014-2020.

Les prévisions de population à l'horizon 2033, prévoient le dépassement pour la commune de l'Entre-Deux de la barre des 8 000 habitants.



La part des logements sociaux dans l'augmentation des résidences principale représente entre 8 et 10% pour la période 2014-2022.

#### 4) Les modes de production du logement social

La production des logements sociaux en LLTS / LLS réalisée et livrée entre 2007 et 2020 s'est essentiellement appuyée sur le pilotage opérationnel des bailleurs sociaux, principalement la SODEGIS et la SHLMR. En effet, 100 % des opérations ont été directement réalisées par les bailleurs eux même, contre 0 % de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

La commune a constaté que les projets qui lui étaient proposés, portaient de plus en plus sur des produits sociaux ou très sociaux (LLS, LLTS). Cependant les bailleurs sociaux indiquent que les financements disponibles ne permettent pas de sortir dans de bonnes conditions les produits LLTS et LLS, raison pour laquelle il est proposé de plus en plus d'opérations intermédiaires (PLS, PSLA, LLI). Cette situation constitue une difficulté supplémentaire dans la production des logements sociaux, d'autant que près de 80 % des demandeurs identifiés sont éligibles au LLTS.

La commune ne dispose pas encore de PLS sur son territoire, mais le montage des produits comme le LLI qui sont des axes privilégiés actuellement par les porteurs de projets, et qui demande de la mixité de produit (couplé avec du PLS ou du LLS), devrait permettre à la commune de bénéficier de ses premiers PLS. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il n'y a pas de mixité sur la commune de l'Entre-Deux, mais les efforts sont également à poursuivre en faveur des publics intermédiaires.

En parallèle, l'accession à la propriété, développée dans le PLH de la CASUD, qui doit permettre aux ménages à revenus modestes et intermédiaires de poursuivre leurs parcours résidentiels, demeure un souhait fort de la population. Cependant, le dispositif de financement L.E.S. qui permet aux familles à revenu modeste d'accéder à la propriété, est devenu obsolète et ne permet plus aux opérateurs de sortir des programmes hors zone d'aménagement (où le prix du foncier est encadré) et l'Entre-Deux ne dispose pas de financement au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Au regard de ce contexte, les opérateurs privilégient le PSLA qui cible la classe intermédiaire. La commune de l'Entre-Deux prévoit la sortie de 10 PSLA sur le quartier de Bras-Long avec l'opération Choca de la SHLMR dont les travaux ont débuté au premier trimestre 2024 et une livraison au dernier trimestre 2025.

## **2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social**

## **1) Action foncière**

Afin de tendre vers l'amélioration des conditions pour la production de logements aidés, et compte tenu de l'attractivité de la commune, la commune collabore avec l'EPFR dans le cadre de la mise en place d'un Plan d'Action Foncier (PAF).

Ce PAF qui est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une validation en conseil municipal courant du second semestre 2024, permettra d'identifier les fonciers stratégiques et de mobiliser l'ensemble des partenaires pour une intensification de la politique de maîtrise foncière. Ce PAF tiendra compte des enjeux identifiés en phase diagnostic du PLH de la CASUD et des orientations stratégiques. La convention cadre est en cours de signature et permettra la mise en œuvre de la stratégie foncière collective sur les 6 prochaines années afin de relancer une action foncière à la hauteur des objectifs de la commune de l'Entre-Deux :

1- Soutenir la politique de logements abordables, en particulier en complément des dispositifs réglementaires de mixité sociale, tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.

2- Centrer l'action foncière sur les enjeux de renouvellement urbain afin d'accompagner les politiques visant à une densification des centralités communales (Bras-Long, Le Serré), dans un souci de cohérence avec le PLH et le développement urbain (fonctions urbaines visant à l'économie urbaine).

3- Conforter l'action foncière à court et moyen terme à travers la mise en place d'outils (observatoire du foncier de la CASUD, droit de préemption urbain) pour développer une politique foncière plus volontariste à la faveur des ménages de la commune.

## **2) Urbanisme et aménagement**

### **PLU**

La commune a engagé la révision générale de son PLU (arrêté le 29 novembre 2023), afin de faire évoluer son document de planification adopté en 2011. Ce document qui a donc vécu ne correspond plus aux réalités actuelles, et devra dans son évolution, amener les conditions



favorables lui permettant de faire face aux enjeux importants de développement du territoire. Pour se faire la ville pourra s'appuyer sur des outils d'aménagement favorisant la production de logements sociaux qui pourront être définis et synthétisés au sein du futur document.

Ces outils, consisteront dans certains secteurs de taille variable à définir des règles :

- Emplacements réservés (8) pour la réalisation de programmes de logement aidé (248),
- Création des équipements nécessaires,

Parallèlement, aux acquisitions foncières, une attention particulière sera portée à la rédaction d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ambitieux, à la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ciblées, à savoir 4 OAP logements aidés principalement situés sur le quartier de Bras-Long et du Serré, à l'inscription d'emplacements réservés (ER) dédiés (8) et à la rédaction d'un règlement écrit et graphique volontariste et pragmatique (densité raisonnée / mixité sociale et fonctionnelle).

Le PLU révisé va permettre à la commune de l'Entre-Deux de tendre à moyen terme vers ses objectifs de rattrapage.

### **3) Programmation et financement du logement social**

Pour la période 2023-2025, le niveau de programmation retenue pour la commune de L'Entre-Deux (à savoir 76 logements) répond partiellement aux objectifs attendus avec un taux à 25% (soit 107 logements locatifs sociaux) et ce dans un contexte qui demeure tendu.

A fortiori, le territoire de l'Entre-Deux par ses caractéristiques, cumule un certain nombre de freins dans la mise en œuvre des programmes de logements sociaux. En effet, sa situation géographique et réglementaire, déjà explicitée, génère des coûts d'aménagement fragilisant l'équilibre des bilans d'opérations.

L'envolée des coûts fonciers sur la commune, ne contribue pas non plus à favoriser l'implantation de logements aidés.

Ces deux critères (parmi d'autres) cumulés conduisent inévitablement à la rareté de foncier valorisable pour la production de logements sociaux.

Les difficultés de production, se traduisent aussi par le choix des opérateurs de s'orienter principalement vers des produits destinés à un public plus aisé, de la classe intermédiaire. Les raisons évoquées par les opérateurs seraient le niveau de financement, qui compte tenu des contraintes, rendent difficiles la sortie des opérations.

Un travail sera à opérer avec les services de l'Etat afin de voir les possibilités de financement complémentaires, suivant des critères à définir, dont le but serait de donner un coup de pouce aux projets portant une cohérence de territoire, mais qui ne peuvent se concrétiser en raison de problématiques financières principalement.

Afin de lever ces problématiques, il s'agira pour la collectivité de mobiliser les dispositifs financiers visant à favoriser la sortie des opérations :

- Mobilisation de la minoration foncière de l'EPFR ;
- Solliciter l'EPCI dans le cadre de l'équilibre financier des opérations ;
- Dans le cadre du dispositif PVD et du périmètre ORT mobiliser l'outil fiscal (dispositif Denormandie).

Enfin il est rappelé que la commune de l'Entre-Deux comptabilise 264 logements vacants, dont 64 identifiés comme insalubres. Un travail de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires sera engagé, au moins pour les 64 logements insalubres repérés afin de les mobiliser dans le cadre de l'offre de logements locatifs sociaux.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

Le niveau des loyers constitue une forte contrainte dans l'attribution des logements, notamment sur les petites typologies où une grande majorité des personnes seules ne sont pas solvables. Les bailleurs sont déjà sensibilisés à cette problématique, mais cela reste un enjeu majeur.

Pour rappel, le PLH prévoit, pour répondre à cette problématique, qu'un minimum de 30% de l'offre nouvelle en logements aidés sera consacré à la production de petite typologie T1/T2 et que 30% de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux sera consacrée à une production de logements locatifs très sociaux minorés (pour le public le plus défavorisé). L'objectif étant d'assurer un loyer adapté aux ressources des ménages les plus en difficultés.

La CASUD dont fait partie la commune de l'Entre-Deux est doté d'un PLH. A ce titre, des instances de gouvernance obligatoires tel que la Conférence Intercommunal du Logement (CIL) ou encore la Convention Intercommunale d'attribution (CIA) ont été mise en place en 2021 et 2022. Le PPGDID concours également à l'accompagnement des publics prioritaires sur ce territoire intercommunal. Dans ce cadre, les différents acteurs du logement veillent au respect des objectifs de relogement de 25 % des demandeurs du premier quartile hors QPV, et aussi de consacrer 25 % des attributions aux ménages DALO et prioritaires

En complément, la CASUD et ses partenaires, dont les communes, mettent en place une grille de cotation de la demande de logement social.

Le système de cotation constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

La cotation a pour objectifs de :

- Renforcer la transparence et l'information des demandeurs, et favoriser l'égalité de traitement notamment dans les secteurs tendus ou de forte concurrence pour l'accès au logement
- Favoriser l'égalité des chances en visant un accès équitable au logement social pour toutes les catégories de demandeurs
- Concilier la mise en œuvre du droit au logement et la recherche de la mixité sociale à travers un système de cotation adapté aux enjeux du territoire, que ce soit en termes d'accès au logement des publics prioritaires (au sens du CCH), ou en termes de réponse à la demande locale et d'équilibre territorial tel que précisé dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Gestion en flux :

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition qui s'applique désormais à l'ensemble des réservations, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Les réservataires ont mis en œuvre la gestion en flux en lien avec les bailleurs du territoire.

L'objectif principal de la réforme est de mieux répondre à la demande, favoriser les parcours résidentiels, faciliter la mise en œuvre des politiques d'attributions locales et nationales.

L'objectif principal de la réforme est de mieux répondre à la demande, favoriser les parcours résidentiels, faciliter la mise en œuvre des politiques d'attributions en fonction du contexte territorial.

Il s'agit d'un enjeu pour les organismes afin de conforter les liens avec les réservataires (Communes, EPCI, Départements, Etat, ...)

### **3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

#### **Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

Pour la période 2023-2025, compte tenu de la situation, la commune ne sera pas en mesure d'atteindre les objectifs de 25 % du déficit de logements sociaux qui s'élèverait à 107 logements à réaliser. En effet Au cours de cette triennal ce sont 76 logements qui seront financés (RPA Cœur de Bras-Long et Jardin 4 Epices de la SEMADER). L'objectif pour cette période sera également de se donner les moyens en s'appuyant sur les études en cours au niveau de l'intercommunalité qui coordonne la politique du logement évoquée dans les précédents paragraphes, de poser les bases réglementaires pour tendre vers une production accrue de logements sociaux sur les prochaines triennales.



Ce travail déjà engagé apportera une meilleure lecture de la situation, et concourra à la définition d'outils adaptés. Il contribuera également à affiner les orientations attendues dans le cadre de l'actualisation des documents de planification, afin d'offrir un contexte réglementaire favorable à la production de logement aidé.

La participation de la commune à l'étude en cours menée par la CASUD dans le cadre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) pour la mise en place à terme de Baux Réels Solidaires, illustre aussi cette volonté d'une politique volontaire afin d'améliorer la situation sur les triennales suivantes.

Après une période relativement délicate au regard de la situation financière de la commune, dont la capacité de financement et d'investissement était fortement limitée, l'Entre-Deux peut compter sur le soutien de l'EPFR, dans le cadre, notamment, de la mise en œuvre des conventions opérationnelles du PAF, pour l'accompagner dans ses projets. Projets qui ont trait au logement bien entendu, mais également aux équipements, puisque la croissance démographique et les mutations rapides du territoire ces dernières années n'ont pas contribué à améliorer cette condition sine qua non au développement.

## **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de l'Entre-Deux correspond à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 107 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de la situation et du contexte difficile énoncé, les objectifs quantitatifs attendus sur cette triennal ne seront que partiellement atteints.

Cependant la problématique foncière, la nécessité de mise à niveau des équipements, la poursuite de l'amélioration de la situation financière de la commune, sont autant de thématiques concourant à l'amélioration des conditions, visant à garantir une production adaptée et équilibrée au regard des attentes.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 107 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

| Nom de la commune | Nombres de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectifs 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectifs 2023-2025 retenus |
|-------------------|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Entre-Deux        | 430   | 33                           | 142                           | <b>25</b>                 | <b>107</b>                  |

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de LLTS et 30% de PLS et assimilés. La programmation sur la triennal 2023-2025 est de 52,6% de logements en financement PLAI et 21% de logements en financements PLS ou assimilés.

#### Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan quantitatif triennal 2023-2025 se réalisera de la manière suivante :

- comptabilisation des logements livrés (différence d'inventaire) entre le 01/01/2022 et le 01/01/2025 ;
- comptabilisation des logements financés au cours de la période 2023-2025 décomptables SRU et non entrés à l'inventaire au 01/01/2025 ;
- retrait des logements financés dans un triennal et entrés à l'inventaire au 01/01/2025 ;

- retrait des logements financés, décomptables SRU et comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025.

### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

#### Programmation 2024

| Opérateurs   | Opérations                  | Réf cadastrale     | Type | Nbre de logements | Quartiers | Phase        | Avancement                                    |
|--------------|-----------------------------|--------------------|------|-------------------|-----------|--------------|---|
| SEMADER      | RPA<br>Cœur de<br>Bras-Long | AR 444p,<br>AR 443 | LLTS | 40                | Bras-Long | prog<br>2024 | Foncier maîtrisé et PC en cours d'instruction |
| <b>Total</b> |                             |                    |      | <b>40</b>         |           |              |   |

#### Programmation 2025

| Opérateurs   | Opérations       | Réf cadastrale                     | Type    | Nbre de logements | Quartiers | Phase        | Avancement                                    |
|--------------|------------------|------------------------------------|---------|-------------------|-----------|--------------|---|
| SEMADER      | Jardin<br>Epices | 4<br>AR 1173,<br>AR1174,<br>AR1164 | LLS/PLS | 20/16             | Bras-Long | prog<br>2025 | Foncier maîtrisé, présentation à venir en PPA |
| <b>Total</b> |                  |                                    |         | <b>36</b>         |           |              |   |

La commune de l'Entre-Deux s'est engagée sur cette programmation à 76 logements (contre 107) en raison de la non-maitrise foncière des autres sites qui doivent accueillir les futurs programmes de logements locatifs sociaux.

### **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

## Gouvernance et pilotage stratégique

Création d'un comité de pilotage dédié au suivi stratégique du CMS réunissant les acteurs du logement social

### Animation et suivi opérationnels

Le comité de suivi constitué des principaux bailleurs sociaux, de l'EPF REUNION, de la CASUD, de l'État (Sous-Préfecture et DEAL), ainsi qu'un groupe de travail dédié pour le suivi technique du CMS, se réunira au moins 2 fois par an.

Ces réunions de suivi se teindront dans le cadre des réunions de Programmation Pluri-Annelle (PPA) des logements sociaux afin d'assurer le suivi des différents projets recensés dans le tableau annexé au présent contrat.

L'animation et le suivi du contrat seront assurés par la commune avec l'appui de l'antenne sud de la DEAL et de la sous-préfecture.

### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

*COMMUNE DE  
L'ENTRE-DEUX*

Bachil VALY

Le Maire

*CASUD*

André THIEN AH  
KOON

Le Président

*ETAT*

Jérôme FILIPPINI

Le Préfet





Signature

Signature

Signature