



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

AFFAIRE N° 36-20240719

**CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) - MODIFICATION DU CONTRAT À
PASSER ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH L'ÉTAT ET LA CASUD**

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^e 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^{er} 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^e 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° 36-20240719**CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) - MODIFICATION DU CONTRAT À PASSER ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH L'ÉTAT ET LA CASUD**

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 (CMS) 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'en termes d'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 commune par commune,
- 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 indique que ces contrats sont conclus pour la période de 2023/2025.

En matière de logement social, la Commune de Saint-Joseph recense au total, 1 316 demandes en décembre 2023. Avec un taux de 13,93 %, la Commune peine à atteindre son objectif de logement locatif social de 20 % par rapport à son parc de résidences principales.

Le taux SRU de la Commune évolue lentement malgré les engagements et les moyens mis en œuvre : il passe de 10,70 % en 2017 à 13,93 % en 2023.

Au 31 décembre 2023, le nombre de demandes de logement social s'élevait à 1 316.

Dans le cadre de l'objectif de production annuelle moyenne de 1500 logements sur l'ensemble du territoire de la CASUD, la Commune de Saint-Joseph se voit fixer par le PLHi un objectif de 425 logements sur la période, soit environ 170 logements par an.

Toutefois, l'objectif de la Commune est la construction de 200 logements sociaux par an (tous logements confondus), pour respecter l'objectif de 5000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (source PLU approuvé le 26/06/2019).

La Commune mobilise différents leviers pour atteindre son objectif de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 :

- depuis l'approbation du PLU en juin 2019, les efforts ont été portés sur l'acquisition des fonciers nécessaires à la production de logements sociaux . 9 ha de terrain ont été acquis pour la construction de logements sociaux aujourd'hui entre 2019 et 2023.
- la mise en place d'un plan d'action foncier avec l'EPFR
- le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties sur l'ensemble du territoire communal, et instaure des Emplacements Réservés (ER) destinés à la réalisation de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2023, le déficit de la Commune est de 954 logements sociaux.

La loi du 13 janvier 2013 prévoit un taux de rattrapage quantitatif de 33 %, soit 314 LLS à produire sur la période 2023-2025.

Il a été ainsi obtenu des services de l'État que l'objectif de rattrapage de la commune pourra être abaissé jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants. Le taux de rattrapage quantitatif passerait de 314 logements à 238 logements à produire pour la prochaine période triennale 2023-2025 dans le cadre de la signature d'un CMS. Cet aménagement est limité dans le temps ; il n'est valable que sur la durée du CMS et ne peut se poursuivre au-delà de 2 ou 3 périodes triennales. Cet aménagement implique de fait le report des 8 % de production à réaliser sur la période suivante, soit 42 % sur la période 2026-2028 :

| Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2023 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectif 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectif 2023-2025 retenu |
|--|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 954 | 33 % | 314 | 25 % | 238 |

Le Président signale que lors du Conseil Communautaire du 22 août 2023, la CASUD avait approuvé le CMS de la Commune de Saint-Joseph.

Des compléments ont été apportés au projet de contrat qui a été adopté par le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Joseph le 24 juin 2024.

Il convient par conséquent d'approuver le nouveau contrat.

En pièce jointe ont été annexés le Contrat de Mixité Sociale actualisé ainsi que la délibération du Conseil municipal.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le contrat de mixité sociale 2023/2025, entre la Commune de Saint-Joseph, l'État et la CASUD,
- 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 2023/2025, entre la Commune de Saint-Joseph, l'État et la CASUD,
- 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



Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025

Objectifs, Engagements et Actions pour la production de logement social sur la Commune de Saint-Joseph

Entre

La commune de Saint-Joseph, représentée par Monsieur Patrick LEBRETON, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du

La Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) dont la commune est membre représentée par M....., dûment habilité par délibération

L'État, représenté par le Préfet de la Région Réunion, Monsieur Jérôme FILIPPINI,

PREAMBULE :

Enjeux et ambitions du Contrat de Mixité Sociale

La commune de Saint-Joseph est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 13,93% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2024 pour un objectif de 20%, 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 « 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 Saint-Joseph 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 CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Joseph d'atteindre 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 CMS sera également un outil d'échanges continu entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le Contrat de Mixité Sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune ;
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social ;
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

Située à l'extrême sud de la Réunion, Saint-Joseph constitue la commune la plus australe de France. Son territoire est circonscrit par la ravine de Manapany à l'Ouest, la ravine de Basse-Vallée à l'Est, l'Océan Indien au sud et la Plaine des Sables au Nord, et s'étend sur une superficie de 17 850 ha.

Ce territoire présente un modèle fortement tourmenté, entaillé par 4 ravines ou rivières profondes qui compartimentent les planèzes, et hérissé de nombreux pitons d'origine volcanique. Si sa démographie contraignante constitue un véritable défi en termes d'aménagement et de déplacements, il est source de paysages grandioses et diversifiés que l'enclavement a concouru à préserver.

Appartenant à l'arrondissement de Saint-Pierre, la commune de Saint-Joseph fait partie de la Communauté d'Agglomération du Sud (CASud) avec les communes du Tampon, de Saint-Philippe et de l'Entre-Deux.

Elle constitue également, avec ses communes voisines de la Petite-Île et de Saint-Philippe, une entité géographique et un bassin de vie cohérent, le Sud Sauvage, dont elle abrite plus de 70 % de la population.

Le territoire saint-joséphois est découpé en 29 quartiers qui constituent des entités géographiques et sociologiques pertinentes. Certains quartiers se situent dans les hauts et les mi-pentes, d'autres dans le lit des rivières, mais la majeure partie de la population est implantée sur le cordon littoral qui constitue le seul support transversal en matière de déplacements. Seul un tiers du territoire communal est mis en valeur par l'Homme.

Après une période de stagnation, la population croît de 1999 à 2022 à un rythme d'environ 1,7 % par an. Aujourd'hui, les dernières estimations portent la population à 38 465 habitants au 1^{er} janvier 2023 (recensement INSEE 2020) soit une croissance de près de 25 % depuis 1999. Cette augmentation est essentiellement due à la progression du solde migratoire, le solde naturel connaissant un tassement pendant la même période. Si ce phénomène s'explique principalement par une recherche de fonciers abordables, la qualité du cadre de vie rural que la commune propose, semble influencer aussi fortement sur cette attractivité.

La structure des âges laisse apparaître une surreprésentation des personnes âgées, au regard de la moyenne réunionnaise soit 20 % de la population saint-joséphoise contre 17,3 % au niveau régional.

Ce dynamisme démographique se répercute sur le plan spatial par un rythme de construction stable. Ainsi, en 2022, près de 270 permis de construire ont été délivrés correspondant à plus de 300 logements. La dynamique de construction demeure importante sur le territoire communal et favorise l'émergence d'une forme urbaine banalisée, déconnectée de l'identité micro locale.

Sur le plan économique, Saint-Joseph conserve un caractère rural avec une prédominance des activités agricoles. Ainsi, la canne à sucre, pivot principal des exploitations, occupe 60 % des 2750 ha de surface agricole utile, notamment sur les mi-pentes. La diversification est principalement axée autour de l'élevage laitier et porcin dans les hauts, dont les volumes de production sont parmi les plus importants du département. Une activité pêche, peu importante, résiste en dépit des difficultés d'accès à la mer.

Les activités artisanales et « industrielles » sont essentiellement représentées par les secteurs des transports et du bâtiment, notamment l'extraction de matériaux dédiés à la construction. Une zone d'activités de 24 ha permet le soutien et la dynamisation de ces secteurs d'activités.

Le tissu commercial, regroupé en majeure partie en centre-ville, est relativement dynamique, bénéficiant d'une zone de chalandise qui s'étend de Saint-Philippe à Petite-Île qui regroupe près de 55 000 habitants.

Enfin, comme ailleurs, les services génèrent une part croissante de richesses et d'emplois autour de domaines à fortes potentialités que sont le tourisme, les services à la personne ou de proximité.

Cette dernière donnée témoigne d'une légère amélioration de la situation de l'emploi, avec 42,6 % de taux de chômage (INSEE 2020). Il en résulte une précarité sociale de la population (le taux de pauvreté est à 43 %) comme en atteste aussi les différentes caractéristiques (nombre de bénéficiaire du RSA, nombre de ménages non solvables, nombre de demandes de logement social...).

En matière de logement social, la commune recense au total une demande réelle de 1 316 en décembre 2023 (données du service Habitat). Avec un taux de 13,93 %, la commune peine à atteindre son objectif de logement locatif social de 20 % par rapport à son parc de résidences principales.

1^{er} VOLET / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

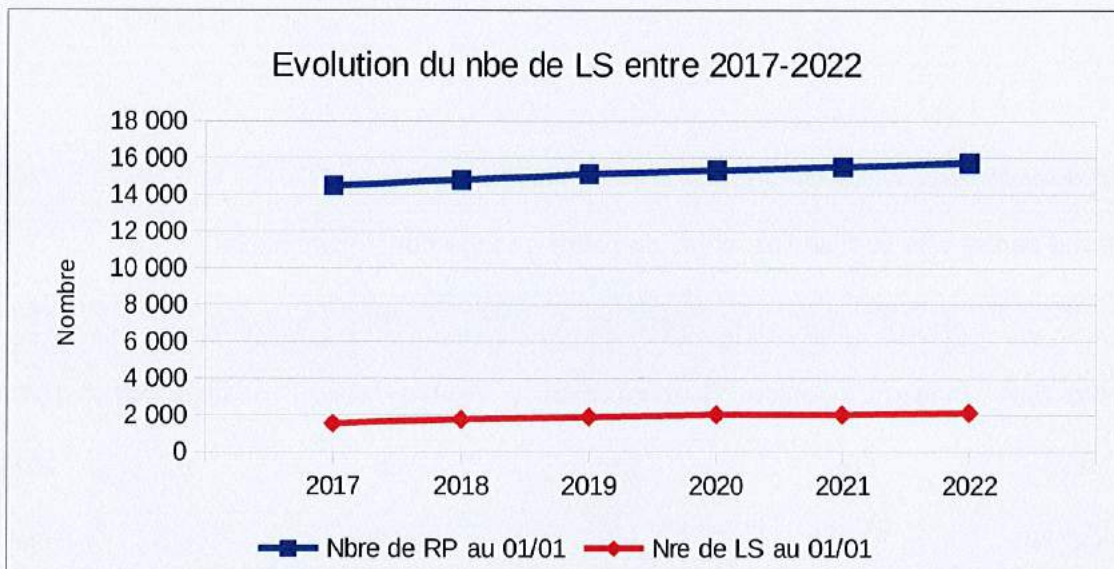
| Taux SRU notifiés | | | | | | |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 10,70 % | 11,94 % | 12,61 % | 13,21 % | 13,06 % | 13,52 % | 13,93 % |

Le taux SRU de la commune évolue lentement malgré les engagements et les moyens mis en œuvre : il passe de 10,70 % en 2017 à 13,93 % en 2023.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Un parc social en évolution

Saint-Joseph émerge aujourd'hui comme l'un de pôles urbains secondaires du Sud de la Réunion en gain d'attractivité.

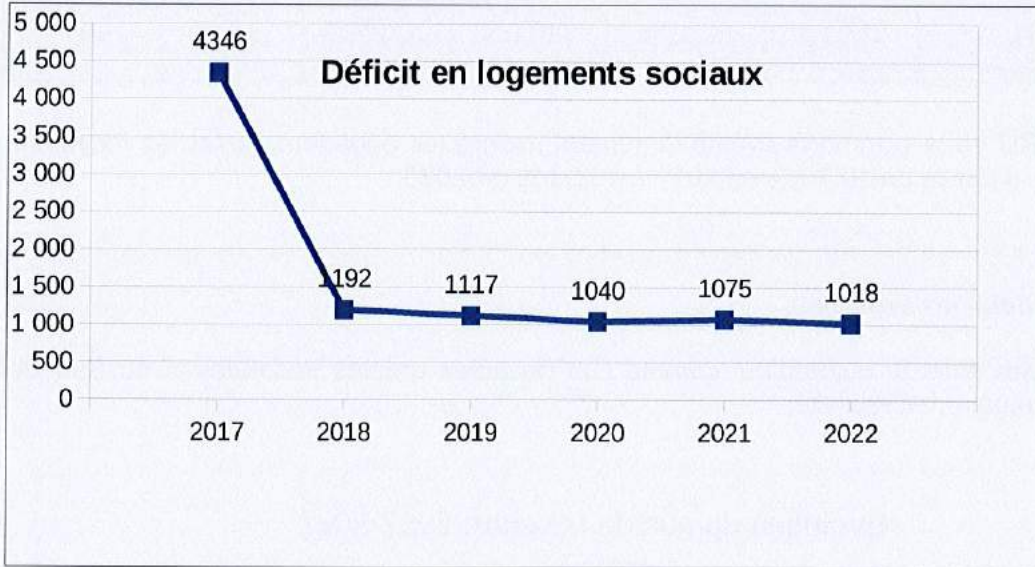


* au 31 décembre 2023 la commune compte 15 716 résidences principales pour 2 189 logements sociaux

Le parc des résidences principales a très nettement progressé entre 2017 et 2023 avec une croissance plus élevée que celle de la population. En conséquence le desserrement des ménages s'est accéléré.

Le parc social est peu élevé avec 13,93 % de logements sociaux tout en sachant que le bassin Sud apparaît globalement en retard. En dépit d'un déficit, l'évolution du parc social reste positive puisqu'il est en progression sur la même période.

| ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL EN 2023 | | | |
|--|------------------------|------------|---------|
| Parc locatif | Résidences principales | Proportion | Déficit |
| 2189 | 15 716 | 13,93 % | - 954 |



* au 31 décembre 2023 la commune présente un déficit de 954 logements.

Le grand centre ville cumule l'essentiel de l'offre en logement locatif social.

| Nombre de logement social depuis 1989 par entité géographique | | | | | |
|---|-------------------|-----------------|------------------|---------------|-------|
| Centre ville | Langevin/Vincendo | Hauts du centre | Hauts de l'ouest | Haut de l'est | TOTAL |
| 1697 | 174 | 30 | 49 | 79 | 2026 |
| 83,7 % | 8,5 % | 1,5 % | 2,4 % | 3,9 % | 100 % |

La commune compte plusieurs opérations de logements en cours de production et dont la livraison devrait se faire à partir de 2024 :

- Opération Christian DUCHEMANN en centre ville : 50 logements : 23 RPA et 37 LLTS ;
- Opération « La Prise 2 » à Jean-Petit : 26 LLTS ;
- Opération « Jean Jules Hoareau » à Jean-Petit : 25 LLTS ;
- Opération « Alamanda » à Langevin : 36 LLTS ;
- Opération « François Mitterrand » en centre ville : 20 logements : 10 PLS et 10 LLI.

À Saint-Joseph, les logements locatifs sociaux sont réalisés principalement en opération d'habitat collectif. Cette proportion est plus importante à Saint-Joseph que dans l'ensemble du bassin sud. L'un des enjeux pour une commune dont l'identité emprunte de ruralité consiste à diversifier les formes urbaines du locatif social en développant des opérations de type maison de ville.

Une offre variée et équilibrée

Il existe à Saint-Joseph une offre équilibrée entre les petits logements (T1 et T2) et les logements moyens (T3 et T4).

À Saint-Joseph, le parc important de logements de type T2 permet de répondre plus spécifiquement à la demande des couples sans enfant. Les jeunes couples disposant de faibles revenus ne trouvent pas à se loger dans un parc privé, souvent vétuste et inadapté à leurs besoins. Cette situation est accentuée par le chômage des jeunes qui est plus important à Saint-Joseph.

Le vieillissement de la population avec une surreprésentation des classes d'âges supérieures à 45 ans influe également sur la définition des besoins en logements. En effet, cette classe d'âge représente 33 % des demandeurs de logements. Pour répondre à cette demande, la Ville comptabilise 11 opérations pour 468 logements adaptés à la frange la plus âgée de cette catégorie de demandeurs. Hugo : à vérifier

Ces caractéristiques de la demande peuvent interpeller sur le type d'offre à produire compte-tenu du coût restant à la charge du locataire lorsqu'il existe une inadéquation entre la taille du logement et la taille de la famille. D'autant plus que le niveau de vacance est nul dans le parc social et que le taux de mobilité à 7,8% posent la question de l'adaptation des produits locatifs sociaux à la demande en terme de structure et de loyer.

La demande en logement social

Au 31 décembre 2023, le nombre de demandes de logement social s'élevait à 1 316. La vacance des logements dans le parc privé permet à la commune de contenir l'augmentation de la demande. La livraison prochaine de nouvelles opérations permettra également d'en résorber une partie : à Saint-Joseph, on compte environ 7 demandeurs pour 10 logements selon le PLHi en vigueur.

En ce qui concerne la précarité du parc social, la Commune de Saint-Joseph dispose d'un parc de logement vieillissant mais qui fait l'objet depuis des années d'une importante campagne de réhabilitation. En effet, 283 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation entre 2020 et 2023.

Les objectifs du PLH

La CASUD a approuvé le 24 mars 2017 (affaire n°36-20170324) le Programme Local de l'Habitat qui met en évidence :

- une forte pression démographique, avec une population jeune mais avec une tendance nette au vieillissement ;
- des besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc locatif ;
- une demande très largement orientée vers une offre bon marché ;
- un parc existant précaire et/ou insalubre encore important ;
- un parc de logements existants insuffisamment diversifié ;

Et identifie 3 défis :

- répondre quantitativement aux besoins ;
- répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement ;
- mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins.

Ainsi, la CASUD se fixe un objectif moyen sur la période 2017-2022 de 1500 logements par an, permettant de s'inscrire dans une trajectoire compatible avec les objectifs du SAR à l'horizon 2030. Aussi, il est retenu une fourchette de production de 425 logements pour la

commune de Saint-Joseph. Cette répartition renforce le poids de la commune en tant que pôle secondaire de l'armature urbaine du Grand Sud telle que souhaitée par le SAR.

Au delà de la dimension quantitative, le PLH donne des orientations relatives à la nature de l'offre à produire pour répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, tout en prônant une démarche d'aménagement durable du territoire. Cela se traduit par des principes de territorialisation et de densification de l'offre nouvelle à produire : la montée en puissance de la production de collectifs devra être soutenue, en particulier dans les centres villes.

Il pourra être visé un objectif de 50 % à l'échelle de la CASUD avec des variations entre :

- les bourgs de proximité : 30 % (Jean-Petit, Plaine des Grègues/Lianes/Carosse, Grand Coude) ;
- les villes relais : 50 % (Langevin / Vincenzo) ;
- les pôles secondaires : 70 % (Grand Centre Ville : de Manapany à Bois Noirs).

Toutefois, cette montée en puissance devra s'accompagner d'une diversification des productions, pour ne pas développer du collectif uniquement en logement social. Le PLH préconise un objectif de 40 % du flux d'offre nouvelle qui se devra être du logement locatif social de manière à répondre à une diversité de population.

Dans le cadre de l'objectif de production annuelle moyenne de 1500 logements sur l'ensemble du territoire de la CASUD, la commune de Saint-Joseph se voit fixer par le PLH un objectif de 425 logements sur la période, soit environ 170 logements par an.

Enfin, l'objectif de la commune est la construction de 200 logements sociaux par an pour respecter l'objectif de 5000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (tous logements confondus) (source PLU approuvé le 26/06/2019).

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

| Bilans triennaux SRU | | 2014-2016 | | 2017-2019 | | 2020-2022 | |
|----------------------|----------|-----------|----|-----------|----|-------------------|---------|
| Objectifs | | 454 | | 522 | | 559 aménagé : 369 | |
| Réalisés | | 327 | | 492 | | 227 | |
| Taux d'atteinte | | 72,47 % | | 94,25 % | | 61,52 % | |
| % de PLAI | % de PLS | 100 % | 0% | 100% | 0% | 50,70 % | 14,08 % |
| Taux de carence | | - | | - | | - | |

4) Les modes de production du logement social

Depuis 2014, ce sont 1046 logements sociaux qui ont été livrés avec majoritairement du LLTS.

L'ensemble des programmes a été réalisé sous la maîtrise d'œuvre des bailleurs sociaux à l'exception de 2 programmes qui représentent 81 logements (en VEFA).

La commune accompagne les bailleurs pour la réalisation d'un vaste programme de réhabilitation du parc locatif social existant. Elle garantit avec l'intercommunalité l'ensemble des prêts contractés entre les bailleurs et les établissements bancaires.

2° VOLET / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

La commune mobilise différents leviers pour atteindre son objectif de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 :

1) Action foncière

Les gisements fonciers disponibles

Depuis l'approbation du PLU en juin 2019, les efforts ont été portés sur l'acquisition, avec la participation de l'EPF Réunion des fonciers nécessaires à la production de logements sociaux :

| N° OP | QUARTIER | PARCELLES | SUPERFICIE | NOM | OPÉRATEUR |
|--------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
| 01 | CENTRE VILLE | BV 45-406-411-413-408-414 | 1 292 m ² | Place François Mitterrand | SHLMR |
| 02 | GRÈGUES | BL 959 p-1183 (ex BL 1128 p) | 17 702 m ² | Opération BORDET | SHLMR |
| 03 | BAS DE JEAN PETIT | BS 61-68 | 2 108 m ² | Opération CHANE CHIT SANG | SEMAC |
| 04 | BOIS NOIR | BX 1807 | 4 957 m ² | - | A définir |
| 05 | BOIS NOIR | BX 1027 | 12 775 m ² | - | A définir |
| 06 | LANGEVIN | BY 1401-1791 | 2 928 m ² | Opération Alamanda | SEMAC |
| 07 | VINCENDO | CW 29-827-684p-627 | 7 950 m ² | Opération chemin Café | SHLMR |
| 08 | VINCENDO | CY 17 | 4 150 m ² | Opération Maxime Félicité | SEMAC |
| 09 | VINCENDO | CT 325 | 3 861 m ² | - | Réserve foncière |
| 10 | JEAN PETIT | CE 887-913 | 7 028 m ² | Opération Jean Jules Hoareau | SHLMR |
| 11 | JEAN PETIT | AM 2042 (ex AM 117p) | 8 089 m ² | Opération Lucien Lebon | SEMAC |
| 12 | PLAINE DES GRÈGUES | AO 432-880-881 | 4 837 m ² | Opération Vitry Zélie | SEMAC |
| 13 | MATOUTA | CZ 1229 | 5 645 m ² | Opération Souprayenmestry | A définir |
| TOTAL | | | 83 322 m² | | |

Ce sont donc **8,3 ha de terrain qui ont été acquis** pour la construction de logements sociaux aujourd'hui entre 2019 et 2023.

Le foncier en cours de négociation

Il est observé une augmentation du prix du foncier sur le territoire ce qui rend inévitablement difficile les négociations foncières.

Par ailleurs, les négociations foncières s'inscrivent sur une période relativement longue car l'EPF Réunion s'attache à acquérir des terrains dont le coût reste compatible avec les équilibres des opérations et garantir in fine une production avec un niveau de loyer correspondant aux capacités financières des ménages prioritaires.

Il est aujourd'hui difficile d'obtenir des terrains adaptés à des coûts maîtrisés pour accueillir des logements sociaux et les équipements nécessaires.

D'autres négociations sont en cours en vue de constituer une réserve foncière.

En partenariat avec l'EPF Réunion, un Plan d'Actions Foncières (PAF) a été validé en 2020. Il est actuellement en cours de mise à jour afin de proposer de nouveaux gisements fonciers.

L'EPF Réunion assure pour le compte de la collectivité des fonctions de veille foncière ou d'aide à la définition de stratégie d'intervention. En assurant le portage préalable et la gestion du foncier, il permet à la collectivité ou le bailleur social de porter financièrement l'acquisition des biens le temps d'élaborer les projets d'aménagement. L'établissement, dans le cadre de son Plan Prioritaire d'Intervention Foncière (PPIF) 2024-2028 apporte également son aide financière à la Commune et aux bailleurs selon un certain nombre de mesures.

Par ailleurs, la commune conforte son intervention avec l'EPF Réunion dans le cadre de la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur la polarité principale (le Grand centre ville) et la ville-relais (Langevin-Vincendo) qui représente une surface de 833 hectares.

L'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

A travers l'exercice de son droit de préemption urbain dans les secteurs les mieux équipés, la commune entend saisir les opportunités foncières afin de réaliser des opérations de logements sociaux, qui ne sont pas encore prévues dans la programmation 2023-2025.

2) Urbanisme et aménagement

Les outils pour la production de 1400 logements sociaux

Le PLU en vigueur préconise 5000 nouveaux logements à l'horizon 2030 dont 40 à 60 % de logements de type aidés.

Pour atteindre cet objectif, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties sur l'ensemble du territoire communal, et instaure des Emplacements Réservés (ER) destinés à la réalisation de logements sociaux.

A travers ces outils, la commune a déjà identifié un certain nombre de fonciers destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme et pour lesquels une maîtrise publique pourra être envisagée dans le but de promouvoir des opérations plus largement dédiées au logement aidé.

Par ailleurs, la problématique du logement et de la politique de l'habitat constitue un enjeu stratégique pour le territoire, ce qui a justifié de la mise en œuvre depuis 2015 de

programmes d'opérations « habitat 2020 », « habitat 2025 » et « habitat 2030 » visant à livrer ou à mettre en chantier plus de 1400 logements sur l'ensemble du territoire communal.

Ces trois programmes ne prennent pas en compte la totalité des opérations prévues au projet PLU mais uniquement celles sur lesquelles un bailleur social s'est positionné et est connu des partenaires lors de la programmation pluriannuelle.

Les spécificités de la commune considérées comme des contraintes

La commune de Saint-Joseph est confrontée à des difficultés liées à des contraintes naturelles ou réglementaires. En effet, la commune est éloignée géographiquement des principaux bassins d'activités et d'emplois.

Elle est aussi fortement contrainte par les risques naturels (PPR naturels prévisibles et littoraux) et plus récemment par l'application de la loi ELAN limitant fortement la « constructibilité » du territoire.

Ces éléments accentuent la problématique du coût de la construction pour les bailleurs sociaux.

La commune se compose également de nombreux quartiers des hauts. Et, un des points forts du projet de territoire est de maintenir la vitalité de ces quartiers à travers la réalisation d'une opération de logements aidés par quartier. Et, il est important de comprendre la hiérarchisation de ces quartiers historiques : bien que dispersés physiquement, ces quartiers constituent des entités géographiques cohérentes assimilables à des villages et connaissent un fonctionnement en inter-connexion. Exemple : Secteur Est avec les quartiers la Ligne, Girofles et Matouta ou encore la Crête 1 et 2 avec Jacques Payet.

La levée des contraintes réglementaires

La commune a entamé les premières actions pour aménager les zones 1AU du PLU :

- elle a missionné l'EPFR pour engager les négociations foncières sur ces secteurs qui sont classés en priorité n°1 du Plan d'Actions Foncières (PAF) ;
- la commune ou le bailleur a initié des études de faisabilité ou pré-opérationnelles sur ces mêmes secteurs faisant appel à des subventions FRAFU ;
- cet engagement de la commune et des bailleurs requiert l'appui des partenaires pour lancer de manière concomitante les études sur les zones 2AU et accélérer ainsi la production de logements sociaux sur cette période.

Les autres outils réglementaires pour la réalisation de logements sociaux

Dans le PLU approuvé, outre les Emplacements Réservés (ER) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il existe d'autres dispositions en faveur du logement social :

- un bonus de densité en cas de réalisation d'opération de logements sociaux pour les secteurs les mieux équipés ;
- en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieur à 2000 m², au minimum 20 % de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux.

Ainsi, un effort est également demandé aux promoteurs privés.

L'objectif qualitatif des logements sociaux pourra être atteint via le programme « Action Cœur de Ville » dans lequel est engagé la commune. Ce programme préconise les premières réalisations de logements PLS en centre-ville. Deux opérations d'une trentaine de PLS portées par la SHLMR sont d'ores et déjà programmées. A ce titre, la Commune bénéficie de mesures de bonifications supplémentaires grâce au dispositif ORT (Opération de Revitalisation du territoire).

3) Programmation et financement du logement social

Les subventions de l'EPFR

Le nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) 2024-2028 de l'EPFR comprend des aides relatives :

- aux activités économiques et touristiques,
- à la minoration apportée par l'EPCI en faveur des logements aidés, aux logements sociaux (LLTS et LLS),
- aux opérations de moins de 60 % de LLS/LLTS (opérations de logements intermédiaires),
- aux petits logements de type (T1 / T2),
- aux logements réalisés en centre-ville selon un périmètre bien spécifique,
- aux LLTSA (logements locatifs très sociaux adaptés) ou équivalents,
- aux opérations d'aménagement complexe,
- à l'aide à l'équilibre du bilan d'opération de logements aidés,
- aux équipements et activités (Opération de Revitalisation de Territoire, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, Résorption de l'Habitat Insalubre),
- au patrimoine architectural,
- à l'office foncier solidaire,
- et à la renaturation.

A cela s'ajoute la possibilité de prise en charge des frais de notariés, des études pré-opérationnelles et du proto aménagement (diagnostic, dépollution, démolition, sécurisation et préparation des sols).

Pour la programmation de logement social, la Ville a la possibilité notamment de solliciter l'EPF Réunion via les mesures financières suivantes :

- Mesure #5 (pour les opérations comprenant à minima 60 % de LLS/LLTS) assortie de différents bonus en fonction de la typologie et la localisation de l'opération : subvention à hauteur de 30 % du prix d'acquisition du foncier plafonné à 300 000 € par opération comprenant à minima 60 % de logements aidés ou 25 % de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville – QPV et NPNRU ;
- Mesure #6 (pour les opérations comprenant en deçà de 60 % de LLS/LLTS) assortie de différents bonus en fonction de la typologie et la localisation de l'opération : subvention en faveur du logement aidé soit 20% du prix d'acquisition du foncier plafonné à 200 000 € par opération comprenant à minima 60% de logements aidés.
- D'autres subventions liées à la complexité, à l'équilibre financier de l'opération.

Les subventions de l'intercommunalité

Dans le cadre de la convention cadre CASUD/EPFR jusqu'en 2023, la CASUD participe également au financement des opérations via une minoration à hauteur de 20% du prix d'acquisition du foncier et plafonné à 50 000 € par opération.

Aujourd'hui, l'EPF Réunion et la CASUD travaillent de concert à l'établissement d'une nouvelle convention cadre pour la période 2024-2028, afin de minorer le prix du foncier pour les opérations sociales à venir.

Les aides de l'État

Les opérations bénéficient également des aides de l'État en faveur du logement social qui fait l'objet d'un financement spécifique et pluriannuel via une Ligne Budgétaire Unique (LBU). Ces aides visent pour l'essentiel, le développement du locatif social et très social, l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'insalubrité.

Les aides de la commune

Pour les fonciers communaux et pour aider à l'équilibre financier de l'opération et dans la mesure où la subvention accordée par l'EPF Réunion ne peut être activée pour un foncier déjà maîtrisé par la commune, celle-ci peut mettre en application un « dispositif de minoration foncière » équivalent lors de l'achat du terrain par l'opérateur.

Enfin, la commune apporte régulièrement son soutien aux bailleurs sociaux via les garanties d'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignation.

4) Attribution aux publics prioritaires

Les logements, les plus demandés sur le territoire sont les logements type LLTS. Néanmoins, il est observé depuis quelques temps (Crise COVID, inflation), que les ménages éligibles à ce type de logement peinent à y accéder et/ou à s'y maintenir :

Premièrement, en raison d'un cumul de difficultés des ménages lié aux faibles ressources, à la hausse des loyers, à des situations de monoparentalité, de précarités financières, de conflits familiaux ou encore de violences intrafamiliales.

Ces paramètres fragilisent l'accès au logement ce qui explique que les familles recourent de plus en plus aux dispositifs de droits communs et d'aides facultatives pour les soutenir (Fonds Solidarité au Logement géré par le Département, le LocaPass, l'allocation logement etc).

En 2023, lors de la journée sur l'état du Mal Logement organisée par la Fondation Abbé Pierre, des données ont été mises en évidence sur la base de 2022 :

- 47 % des impayés de loyers (sources CAF) ;
- et la baisse successive de l'APL.

Il a été ainsi proposé de revoir à hauteur de 10 % l'APL pour équilibrer la part du coût du loyer pour les ménages (le taux précarité est de 740 € dont 56 % consacrés au loyer).

Deuxièmement, la rareté des logements correspondant aux profils des demandeurs ne facilitent pas l'attribution. En effet, sur le territoire de Saint-Joseph, ce sont les logements de petites typologies T1/T2 qui sont les plus demandés (60 % de la demande) ; cela s'explique par les changements de situations des ménages (séparation, décohabitation des enfants, problème de santé, etc.)

Suite à la validation de la CIL (Conférence Intercommunal du Logement), une équipe a été mise en place pour accompagner les ménages dans leurs démarches notamment le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logement (SIAD) avec un travailleur social permettant de repérer et d'accompagner les ménages les plus précaires

Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat du territoire de la CASUD, une convention cadre a été signée le 18 mars 2022 entre l'État et l'intercommunalité pour la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur (PPGIDD) qui prévoit le développement du Service d'Information et d'Accompagnement des Demandeurs (SIAD).

Concernant la ville de Saint-Joseph, le recrutement d'un travailleur social a eu pour objectif premier de renforcer l'équipe d'agents administratifs déjà effective, particulièrement lors de la prise en charge de publics prioritaires et fragilisés par des problématiques sociales au regard du logement. En effet, une part importante des ménages accompagnés par le service Logement social, présentent un cumul de difficultés, freinant ainsi leur accès au logement.

En réponse à ces freins, le travailleur social réalise une évaluation sociale du ménage et actionne les dispositifs de droit commun adaptés aux situations. Notamment, sont sollicités, les labellisations au titre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Droit Au Logement Opposable (DALO).

Depuis la mise en place de ce dispositif ce sont plus de 160 ménages qui ont sollicité l'intervention du travailleur social (fin 2022 à avril 2024). De plus, le service comptabilise un accès au logement pour 30 ménages accompagnés par le SIAD.

Les difficultés recensées :

Les services du CCAS de Saint-Joseph recensent les difficultés suivantes :

- la méconnaissance des demandeurs sur le fonctionnement et les attributions des logements sociaux ;
- les demandeurs ne sont pas prêts financièrement pour l'accès, et les demandes ne sont pas à jour administrativement (70 % des dossiers sur le SNE sont incomplets) ;
- la recrudescence de situations d'hébergements et de domiciliation ;
- de plus en plus d'administrés sont éligibles aux labellisations DALO (droit) et PDALHPD (dispositif départemental) : dépourvus de logements, sur-occupation de logement, taux d'effort trop élevé, inadéquation du logement avec handicap/vieillesse des occupants, etc. ;
- Le recours vers le dispositif PDALHPD est le plus sollicité au vu de la durée de traitement actuel du DALO (au delà de 6 mois).

Malgré les tensions dans le parc social, il y a une volonté des différents acteurs de reloger les personnes les plus éloignées dans un logement sain et digne. Le travail en partenariat et en réseau permet donc de recenser les situations les plus complexes et de coordonner les différentes actions pour les familles en difficulté.

3° VOLET / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions ci-après à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 (cf. annexe « tableau récapitulatif de la programmation »).

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

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 Saint-Joseph correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 336 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au 1^{er} janvier 2022, le déficit de la commune est de 1018 logements sociaux.

La loi 3DS du 21 février 2022 prévoit un taux de rattrapage quantitatif de 33 %, soit 336 logements sociaux (LS) à produire sur la période 2023-2025.

Sur cette période triennale, la commune prévoit la réalisation de 265 logements. Ce sont des fonciers sur lesquels :

- les négociations sont entamées ou déjà abouties (acquisitions faites ou compromis signés) soit avec l'EPF Réunion soit avec le bailleur soit avec la commune ;
- des études pré-opérationnelles peuvent aussi avoir été menées ;
- aucune difficulté n'apparaît pour garantir l'opérationnalité des projets.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

La Ville a échangé avec les services de l'État en date du 8 juin 2023 sur le bilan triennal 2020-2022 et a ainsi exposé ses principales difficultés rencontrées pour l'atteinte des objectifs triennaux :

- le budget tendu de la commune ne permet plus de participer au financement des opérations comme auparavant où il avait été possible de participer jusqu'à hauteur de 10 000 euros par logement. Ce manque à gagner rend plus difficile le financement des opérations.
- la hausse du prix du foncier ajouté à son coût d'aménagement constituent une réalité pour les communes et les bailleurs sociaux qui n'ont pas d'autres leviers financiers.
- les bailleurs sociaux sont fortement dépendants à la filière du BTP. Ils subissent les conséquences liées à la fragilité de l'activité, de la hausse des coûts des matériaux provoquant ainsi des marchés infructueux, des faillites d'entreprises ou encore des risques de ruptures contractuelles impactant les délais de livraison des opérations.

Il a été ainsi obtenu des services de l'État que l'objectif de rattrapage de la commune pourra être abaissé jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants. Le taux de rattrapage quantitatif passerait de 336 logements à 255 logements à produire pour la prochaine période triennale 2023-2025 dans le cadre de la signature d'un CMS. Cet aménagement est limité dans le temps ; il n'est valable que sur la durée du CMS et ne peut se poursuivre au-delà de

2 ou 3 périodes triennales. Cet aménagement implique de fait le report des 8 % de production à réaliser sur la période suivante, soit 42 % sur la période 2026-2028.

| Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2023 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectif 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectif 2023-2025 retenu |
|--|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1018 | 33 % | 336 | 25 % | 255 |

Objectifs qualitatifs de rattrapage

La commune a satisfait à l'exigence qualitative sur la dernière période triennale. En effet, la commune a réalisé 100 % de LLTS sachant qu'aucun minimum de PLS n'est exigé.

Néanmoins, un programme de 10 PLS a été réalisé en centre-ville dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».

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.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du Contrat de Mixité Sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune en lien avec les services de l'État.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du Contrat de Mixité Sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

La commune participera au fonctionnement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de la CASUD, réunissant les acteurs de l'habitat. Cette CIL inclura un volet « CMS ».

Elle s'appuiera sur l'action conduite par le CCAS de Saint-Joseph permettant une meilleure prise en compte des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation d'urgence). Elle devra également veiller à assurer la mixité sociale.

Toutefois, ces objectifs définis ne pourront être atteints sans une participation active de l'État et de la CASUD en particulier en matière de politique foncière.

De l'ensemble des partenaires (Commune, État, Intercommunalité, Bailleurs sociaux, Établissement Public Foncier de la Réunion), il est attendu un accompagnement stratégique et opérationnel dans le montage des différentes procédures foncières et urbaines, des conditions financières permettant d'équilibrer des opérations de construction de logements sociaux et surtout une mobilisation des moyens dédiés à l'achat de fonciers. Ainsi, c'est principalement par la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement que pourront être atteints les objectifs fixés.

L'ensemble de ces acteurs du logement social constituera le O qui pourra se réunir à l'occasion des instances susmentionnées.

Animation et suivi opérationnels

A travers la Programmation Pluri-Annuelle du logement (PPA), un partenariat s'est instauré entre la commune, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), les bailleurs sociaux et les services de la DEAL. Les réunions biennuelles menées sous l'égide du Sous-préfet de l'arrondissement Sud permettent de lever les contraintes techniques et financières liées à la réalisation des opérations de logements sociaux. Elles sont organisées 2 fois par an et sont conduites sous l'égide de Monsieur le Sous-Préfet et de l'intercommunalité.

Enfin, la Ville continuera de réunir régulièrement les bailleurs sociaux pour échanger sur les difficultés rencontrées pour la production de logements sociaux et l'avancée des opérations en cours.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent Contrat de Mixité Sociale est valable jusqu'au 31 décembre 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).

Le présent contrat pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale notamment pour la prise en compte de nouveaux signataires, l'évaluation à mi-parcours du PLHi, etc.

Le

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

Annexe n°1 – Programmation des actions prioritaires

Pour la période 2023-2025, la commune envisage la réalisation des opérations suivantes :

| N° OP | QUARTIER | NB DE LOGTS | OPÉRATEUR PRESENTI | PRÉVISIONNEL | OBSERVATIONS |
|-------------------|---|-------------------|--------------------|-----------------------|--|
| 01 | CENTRE VILLE Pente Saladin | 47 LLTS 10 LLS | SIDR | PROGRAMMATION 2025 | Etude de faisabilité en cours |
| 02 | BAS DE JEAN PETIT <i>Opération Cazeau</i> Chemin Cazeau | 28 LLTS | SEMAC | PROGRAMMATION 2024 | Permis de construire accordé mai 2024 |
| 03 | BOIS NOIR Rue Eugène Michel | 40 LLS 40 LLTS | SHLMR | PROGRAMMATION 2025 | Attente de la programmation des travaux du réseau d'eaux usées relevant de la compétence de la CASud pour la poursuite des études. |
| 04 | VINCENDO <i>Opération Maxime Félicité</i> Chemin Pompidou | 36 LLTS | SEMAC | PROGRAMMATION 2024 | Permis de construire accordé en mai 2024 |
| 05 | JEAN PETIT <i>Opération Lucien Lebon</i> Route de Grand-Coude | 38 LLTS | SEMAC | PROGRAMMATION 2024 | Permis de construire accordé mai 2024 |
| 06 | PLAINE DES GRÈGUES <i>Opération Vitry Zélie</i> Rue de la Petite Plaine | 20 LLS 6 LLTS | SEMAC | PROGRAMMATION 2025 | Etude de faisabilité réalisée |
| SOUS TOTAL | | 265 | | | |

Globalement, la commune envisage la réalisation de 195 LLTS (soit 73,6%) et de 70 LLS (soit 26,4%) ; cette programmation respecte donc l'obligation de réaliser au minimum 30 % de LLTS au sein de la programmation communale.

Annexe n°2- Description détaillée des actio

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 :

LES PRIORITES N°1

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LOG | PLU | OPÉRATEUR |
|---|--------------|---------------|------------------------|--------|-------------------|-----|-----------|
| 01 | Centre-Ville | Pente Saladin | BW 417-418-421-801-802 | 0,4 ha | 47 LLTS 10 LLS | U3a | SIDR |
| <i>Grand Centre ville (pôle secondaire)</i> | | | | | | | |



Observations :

1. Négociation foncière en cours, étant précisé que les parcelles cadastrées BW 801 et 802 sont déjà propriété du bailleur.
2. Présentation d'une étude de capacité en mai 2024.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2024

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LOG | | |
|---|-------------------|-------------------------------|----------------|--------|-----------|-----|-------|
| 02 | Bas de Jean-Petit | Terrain Claude CHAN CHIT SANG | BS 61 BS 68 | 0,3 ha | 28 LLTS | U3a | SEMAC |
| <i>Grand Centre ville (pôle secondaire)</i> | | | | | | | |

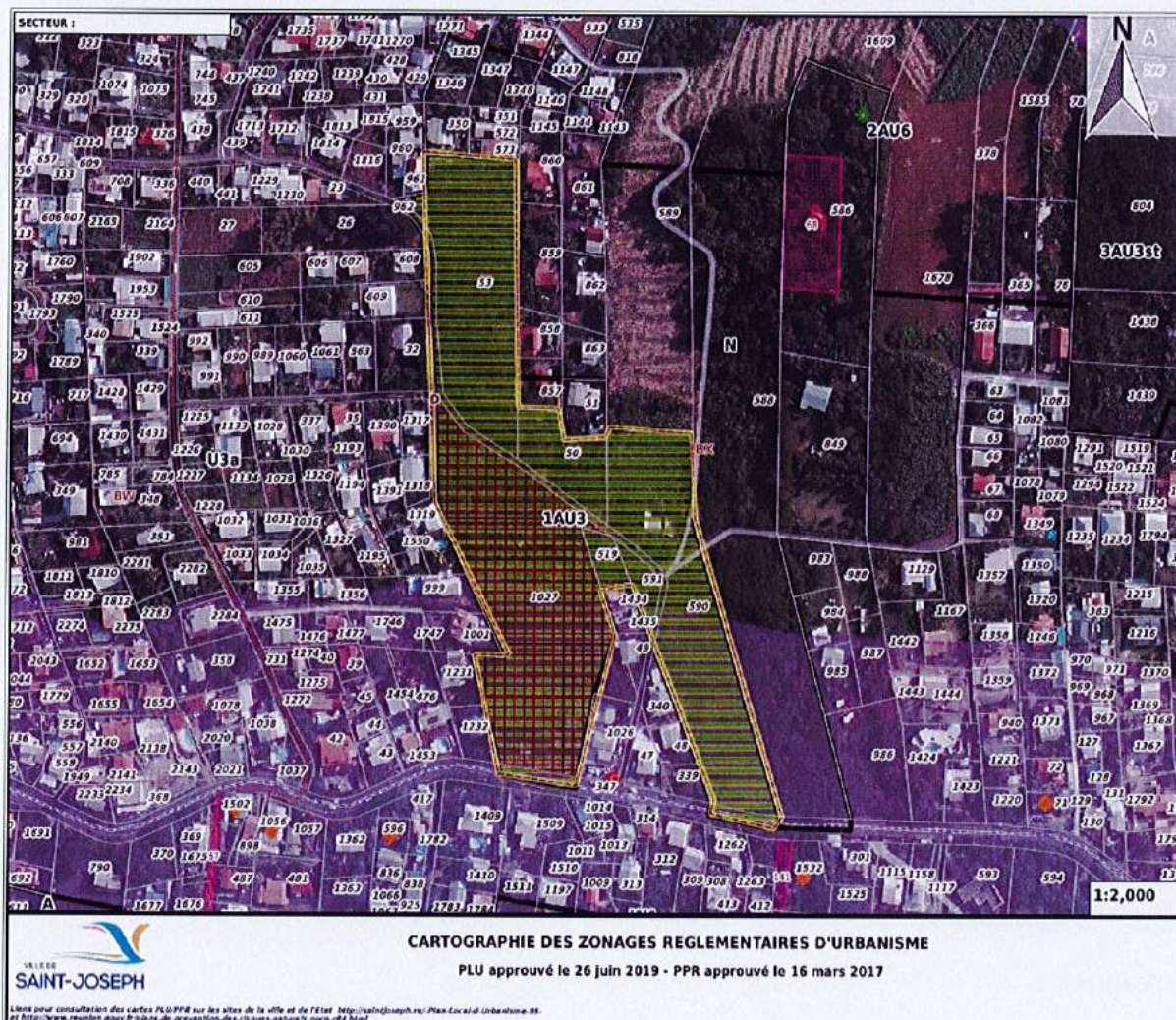


Observations :

1. Foncier maîtrisé par la Ville (BS 68) et par l'EPF Réunion (BS 61).
2. Permis de construire accordé en mai 2024.
3. Réalisation conditionnée à la démolition du bâtiment existant.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2024

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LOG | | |
|---|-----------|----------------------------|----------|--------|-------------------|--|-----------|
| 03 | Bois noir | Terrains Marion/ Michel | BX 1027 | 1,2 ha | 40 LLS 40 LLTS | 1AU3 ER D - Logement social OAP site H | A définir |
| Grand Centre ville (pôle secondaire) | | | | | | | |



Observations :

1. Maîtrise foncière par l'EPF Réunion pour le compte de la Commune.
2. Une étude pré-opérationnelle et de programmation urbaine sur le secteur Jacques/Bois Noir a été réalisée en 2022.
3. Cette zone d'extension urbaine doit être aménagée dans les meilleures délais pour permettre l'aménagement des zones 2AU du Pôle secondaire. A ce titre, il est envisagé le dépôt d'une autorisation d'urbanisme sur une partie de la parcelle pour consommer la zone.
4. Réalisation de l'opération conditionnée à l'extension du réseau d'assainissement des eaux usées jusqu'au lieu de l'opération (demande réalisée auprès de l'intercommunalité).
5. Dépôt de permis de construire conditionné par l'extension du réseau d'eaux usées.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2025

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LLTS | U5 | SEMAC |
|-------|----------|-----------------|----------|--------|------------|----|-------|
| 04 | Vincendo | Maxime FELICITE | CY 17 | 0,4 ha | 36 LLTS | U5 | SEMAC |

Ville relais

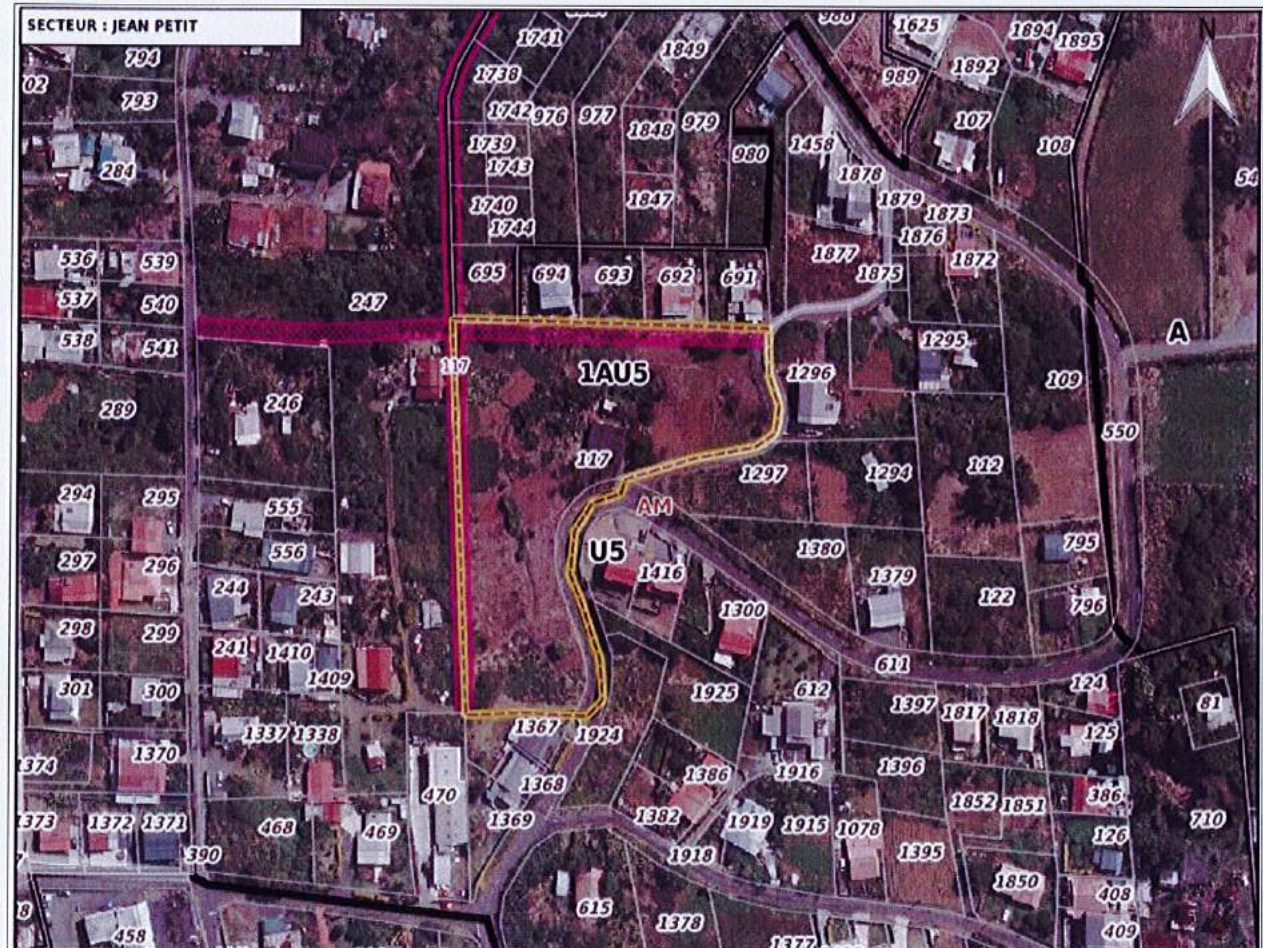
**Observations :**

1. Acquisition foncière par l'EPFR en partenariat avec la SEMAC.
2. Permis de construire en cours d'instruction.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2024

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LOTS | PLU | OPERATEUR |
|-------|------------|--------------|----------|---------|------------|------|-----------|
| 06 | Jean-Petit | Lucien LEBON | AM 117 | 0,75 ha | 38 LLTS | 1AU5 | SEMAC |

Hauts du centre (Bourg de proximité)

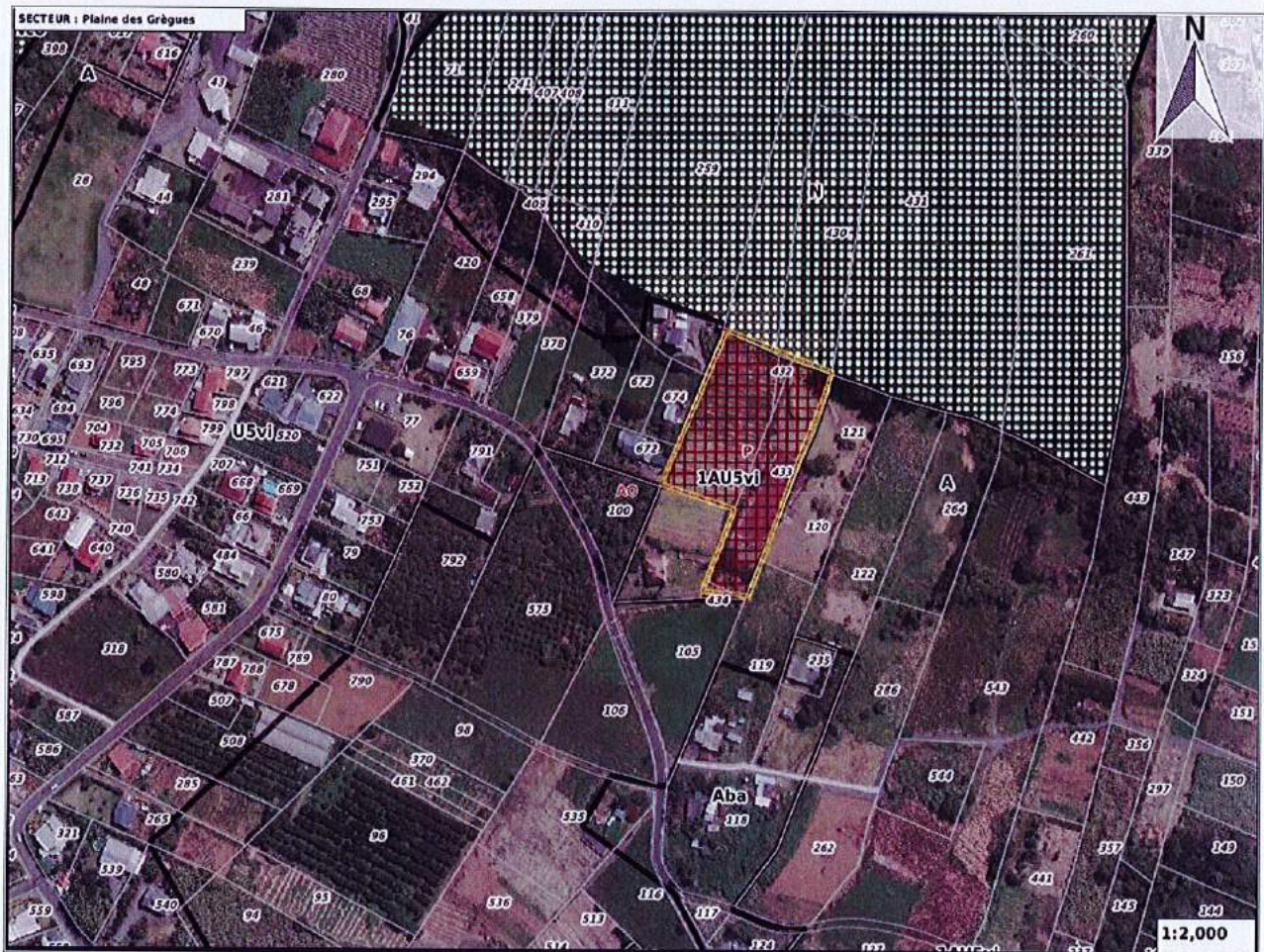


Observations :

1. Acquisition foncière en cours de finalisation en partenariat avec l'EPF Réunion et la SEMAC.
2. Permis de construire accordé en mai 2024.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2024

| N° OP | QUARTIER | INTITULÉ | PARCELLE | SURF. | NB DE LOG | | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------------|--------|------------------|--|-------|
| 07 | Plaines des Grègues | Terrain Zélie VITRY | AO 103 -105 AO 433p-434 | 0,7 ha | 20 LLS 6 LLTS | 1AU5vi ER P - Logement social | SEMAC |
| Hauts de l'Ouest (Bourg de proximité) | | | | | | | |



Observations :

1. Acquisition foncière par l'EPF Réunion.
2. Une étude a été réalisée pour démontrer les besoins de décohabitation et d'insalubrité en Territoire Rural Habité via l'AGORAH.
3. Opération reportée par l'opérateur et présentation du projet en 2024.

Date prévisionnelle arrêté de financement : 2025

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_240624_003

SÉANCE DU LUNDI 24 JUIN 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre juin à 17h14, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Date de la convocation | 18 juin 2024 |
| Nombre de conseillers en exercice | 39 |
| Nombre de présents | 31 |
| Nombre de pouvoirs | 3 |
| Nombre de votants | 34 |
| Suffrages exprimés | 34 |

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; LEVENEUR Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; HUET Henri Claude ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; GEORGET Marilyne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; BENOITON Emma

Absents – Représentés

D'JAFFAR M'ZE Mohamed représenté(e) par LANDRY Christian
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
K/BIDI Emeline représenté(e) par LEBRETON Patrick

Absents

HUET Mathieu ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame HUET Marie-Josée, 8ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Actualisation du Contrat de Mixité Sociale pour la période triennale 2023-2025

Le Président de séance expose :

I. Contexte

La loi 3DS du 21 février 2022 est venue introduire la possibilité, pour les communes déficitaires en matière de production de logements sociaux, de conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) leur permettant de lisser les objectifs de production de logements dans le temps. Il s'agit d'un contrat passé entre l'État, les communes et intercommunalités.

En effet, si la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 prévoyait 8 périodes triennales pour l'atteinte d'un taux de 20 % de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales, il apparaît que l'atteinte de cet objectif reste difficile pour de nombreuses communes.

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Saint-Joseph présentait un taux de 13,52 % de logements sociaux et a atteint les 13,93 % au 1^{er} janvier 2024. Ainsi, la commune poursuit ses efforts en matière de production.

II. Rappel des objectifs du CMS

Au vu du déficit, et pour échapper à la procédure de carence, le Préfet a proposé à la commune de Saint-Joseph, dès l'année 2023, de conclure un Contrat de Mixité Sociale. A ce titre, la collectivité a élaboré un projet de CMS qui a été soumis à l'approbation du conseil municipal lors de la séance du 21 juin 2023. Cependant, la date de signature de ce contrat a été reportée d'une année par l'État, soit au 30 juin 2024 afin de permettre à l'ensemble des communes de mettre en place ce nouveau dispositif.

Le CMS de la commune n'est pas encore signé par l'ensemble des parties et a dû faire l'objet de modifications mineures pour intégrer les nouvelles observations des services de l'État.

Il est rappelé que le principal avantage de la conclusion du CMS devrait permettre, pour la période 2023-2025 d'aménager les objectifs de production de logements sociaux à 25% de son déficit, soit 255 logements à réaliser (au lieu du taux légal en vigueur, à savoir 33 %, représentant 336 logements).

III. Les modifications apportées au projet de Contrat de Mixité Sociale

Des précisions ont été apportées à la programmation et au partenariat avec l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR).

1. la programmation de logements

Pour l'année 2023, trois opérations de logements classées comme prioritaires ont fait l'objet de dépôt de demandes de permis de construire et ont été accordées en mai 2024.

Au vu de l'avancement de la période triennale, les services de l'État ont demandé à la commune d'actualiser la programmation pour l'année 2024 en identifiant les projets matures et réalisables pour l'année 2025 et de préciser les conditions de portage financier.

Ainsi, la liste des opérations matures correspondant à l'annexe n°1 a été actualisée.

Pour la période 2023-2025, un total de 265 logements est programmé.

2. les partenariats

La Commune entend poursuivre les partenariats avec les bailleurs sociaux afin d'optimiser la réalisation des opérations envisagées.

Le travail mené avec l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) sera également poursuivi et les nouvelles mesures mises en place par l'établissement seront reprises dans le contrat. Il s'agit notamment de prendre en compte les mesures portées par le programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF) 2024-2028.

Le projet de Contrat de Mixité Sociale amendé selon les remarques des services de l'État sera annexé à la présente délibération. Il sera également annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur au sein de l'intercommunalité. Le CMS pourra être révisé à mi parcours du PLH pour prendre en compte son évolution. Il pourra également évoluer en fonction du contexte législatif et réglementaire et de la programmation de logements sociaux menée sur le territoire communal.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le projet de Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 annexé à la présente ;
- d'autoriser le Maire à signer le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L302-5 à L302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article n°55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi du 13 janvier 2013 relative relative à la mobilisation du foncier,

Vu la note explicative de synthèse n°3,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la Commune de Saint-Joseph au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (34 voix pour) :**

Article 1^{er} .- D'APPROUVER le projet de Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 annexé à la présente délibération.

Article 2.- D'AUTORISER le Maire à signer le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 3.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

| | |
|--|---|
| L'Élue déléguée COURTOIS Lucette | La secrétaire de séance HUET Marie Josée |
|   |  |

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le :
Et publication ou notification le :
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le :