



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 10 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N° 19-20241210

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHI) :
APPROBATION DU BILAN À MI-PARCOURS DU PLHI 2023/2025 -
APPROBATION DE LA DEMANDE DE PROROGATION DU PLHI 2019/2025
- APPROBATION DU RATTACHEMENT DES CONTRATS DE MIXITÉ
SOCIALE DES COMMUNES DE SAINT-JOSEPH
ET DE L'ENTRE-DEUX AU PLHI

L'an deux mille vingt-quatre, le dix du mois de décembre à neuf heures et vingt-cinq minutes, 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 par voie dématérialisée le 22 novembre 2024 et voie postale, le 23 novembre 2024 (M. FONTAINE Gilles), sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 14

Absents : 03

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENGE Jack, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

MUSSARD Harry, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon –

DOMITILE Noëline représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose, ROBERT Evelyne représentée par GASTRIN Albert, PAYET TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, THIEN AH KOON Patrice représenté par MONDON Laurence, LEBON Jean Richard représenté par BLARD Régine, ROMANO Augustine représentée par GONTHIER Charles Émile.

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par VIENNE Axel, HUET Henri Claude représenté par LEBON David, LANDRY Christian représenté par HOAREAU Sylvain, K/BIDI Émeline représentée par MUSSARD Harry, MUSSARD Rose Andrée représentée par HUET Marie-Josée, JAVELLE Blanche Reine représentée par FULBERT-GERARD Gilberte.

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEVENEUR Inelda,

BENARD Clairette Fabienne.

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 a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 19-20241210**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHi) : APPROBATION DU BILAN À MI-PARCOURS DU PLHi 2023/2025 - APPROBATION DE LA DEMANDE DE PROROGATION DU PLHi 2019/2025 – APPROBATION DU RATTACHEMENT DES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE DES COMMUNES DE SAINT-JOSEPH ET DE L'ENTRE-DEUX AU PLHi**

Le Président rappelle :

- la compétence de la CASUD en matière d'équilibre sociale de l'habitat et de la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLHi) pour la période 2019/2025 ;
- les travaux qui ont commencé en 2023 sur le bilan à mi-parcours du PLHi 2019/2025 de la CASUD comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- la délibération n° 35-20240719 en date du 19 juillet 2024 approuvant les Contrat de mixité sociale de l'Entre-Deux et de la CASUD ;
- la délibération n° 33-20241004 date du 04 octobre 2024 relative au lancement de la procédure d'élaboration du 2^e PLHi de la CASUD.

1) Bilan à mi-parcours du PLHi

Il convient de prendre connaissance des éléments de bilan à mi-parcours du PLHi. Le document se décompose en deux parties dont un bilan du programme d'actions et un diagnostic actualisé. Il permet de fixer la feuille de route du PLHi pour les années suivantes.

1.1 Synthèse du bilan

Le bilan à mi-parcours retrace l'activité du premier PLH de la CASUD pour la période 2019-2022. Cette démarche est l'occasion pour la CASUD de faire le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre de son 1^{er} PLH, en faisant apparaître ses forces et ses faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la CASUD au préalable de la dernière partie du PLH actuel.

Ce bilan fait le point sur chacune des actions réparties au sein de chaque orientation stratégique du PLHi.

Ci-dessous les 4 axes :

- axe n° 1 : faire vivre et partager le PLH,
- axe n° 2 : augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire,
- axe n° 3 : développer une offre adaptée aux besoins des ménages,
- axe n° 4 : relancer l'intervention sur le parc existant.

Le bilan est communiqué pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Les principaux éléments du bilan ont été présentés au cours de la Conférence Intercommunale du Logement du 7 novembre 2023. Le bilan en pièce annexe détaille la réalisation de chacune des actions.

1.2 Actualisation du diagnostic

Ci-dessous les différents points du diagnostic actualisé et en retraçant la synthèse :

L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire

Une croissance démographique ralentie sur la période récente
Les migrations résidentielles traduisent la paupérisation de la CASUD
Vers un vieillissement et une réduction de la taille des ménages
Une baisse du dynamisme et des revenus
Une croissance de la demande sociale face à une stagnation de l'offre
Les caractéristiques de la demande restent inchangées en dix ans

Les caractéristiques du parc de logements et son occupation

Les différents marchés du logement sur la CASUD
Une offre résidentielle concentrée sur le Tampon
Un modèle qui repose sur de grands logements individuels
Un phénomène de vacance maîtrisé
Un parc présentant des faiblesses malgré son jeune âge
L'amélioration de l'habitat, une priorité à mettre en œuvre

Les caractéristiques du parc de logements sociaux

Une offre insuffisante bien que doublée en près de 10 ans
De nouveaux produits inadaptés à la demande mais nécessaires pour maintenir l'équilibre des opérations

La production récente de logements

Une volonté de produire freinée par les difficultés de construction
Une consommation foncière en baisse sans amélioration de la densité

Les publics spécifiques

Mobilisation de la CASUD et des acteurs
Les besoins croissants des personnes âgées et en situation de handicap
L'absence d'une réponse suffisante aux jeunes du territoire

1.3 Feuille de route 2023/2025

La feuille de route des actions prioritaires à partir de 2023.

Axe n° 1 : faire vivre et partager le PLH

Les différentes actions de cette première orientation n'ont pas été véritablement mises en œuvre. Il s'agira donc de :

- S'appuyer sur la Conférence Intercommunale du Logement pour assurer le suivi du PLH. Le lien entre les actions portées par le PLH et la réformes des attributions permettront de mesurer les effets de la politique de la CASUD en matière de rééquilibre territorial (par l'offre et l'attribution).
- Organiser deux réunions d'échanges par an avec les partenaires. Il s'agira de travailler sur des sujets particuliers, d'actualités, d'échanger sur les difficultés rencontrées, envisager de solutions qui pourraient être débattues et validées en CIL.
- Engager la démarche de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Cet outil d'aide à la décision devra s'appuyer sur les différents observatoires en place (loyer, demande, ...) et faire ressortir les principales évolutions en lien avec le PLH. Il devra produire les éléments permettant d'alimenter les débats entre partenaires et mesurer l'avancée du PLH (construction de logement, programmation sociale, ...).
- Renforcer l'équipe de la Direction de l'habitat afin de s'assurer la mise en œuvre des différentes actions, échanger régulièrement avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, etc.

Axe n° 2 : augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire

- Maintenir le volume de production de logements, mais mieux l'équilibrer. La finalisation des documents d'urbanisme à Saint-Joseph et l'Entre-Deux devrait permettre de faciliter la production de logements sur ces communes. A une échelle plus large, l'enjeu sera d'arrêter une position quant au développement de l'offre de logement dans les mi-pentes et dans les hauts.
- Poursuivre le travail d'identification du foncier mobilisable en favorisant l'économie du foncier. Afin de faciliter le développement de l'offre, notamment de l'offre locative sociale, il est nécessaire de disposer d'une vision du foncier qui pourrait être mobiliser à court, moyen et long terme. Au-delà de l'identification, il paraît opportun d'envisager les outils réglementaires, financiers pour s'assurer de la captation du foncier. Cette approche pourrait être intégrée à un Plan d'Actions Foncier Intercommunal (PAFI). La CSAUD pourrait donc engager une réflexion sur la mise en œuvre d'un PAFI avec les communes et ses partenaires.
- Poursuivre le partenariat avec l'EPFR : préciser les modalités de ses interventions, travailler sur le foncier mobilisable, etc.
- Organiser une rencontre annuelle avec les communes sur les projets de constructions, d'échanger sur l'état d'avancement des différentes opérations. L'objectif pour la CASUD est de disposer d'une vision d'ensemble du développement urbain à l'échelle du territoire au regard des objectifs du PLH.

Axe n° 3 : développer une offre adaptée aux besoins des ménages

- Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux et veiller au bon équilibre au sein de la CASUD. L'objectif sera de renforcer l'offre à Saint-Joseph et l'Entre-Deux. A travers l'élaboration

d'un Contrat de Mixité Sociale, ces deux communes affichent leur volonté de mobiliser les différents outils favorisant le développement de leur parc social (Emplacements Réservés, OAP, Secteur de Mixité Sociale, « bonus de densité pour les opérations de logements sociaux... Il s'agira de s'assurer que l'opération qui devrait permettre à Saint-Philippe de répondre à ses obligations soit réalisée.

- Augmenter la programmation de LLTS et maintenir l'effort sur la production des typologies T1-T2. Pour rappel, 86% des demandeurs d'un logement locatif social relèvent d'un LLTS en 2023. Entre 2019 et 2022, les LLTS ont représenté un peu plus de 30% de la programmation mais leur part est en baisse. L'objectif est bien d'augmenter leur part dans la programmation. En lien avec l'évolution du profil de la population, la demande en petits logements augmente fortement. Même si la programmation récente a permis de renforcer l'offre en T1/T2, il s'agira de maintenir ce niveau.
- Développer les logements en accession sociale pour s'assurer d'une diversité de produits permettant l'accomplissement des parcours résidentiels au sein de la CASUD : se doter ou s'appuyer sur un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour permettre le développement de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) (nouvelle forme d'accession sociale pérenne), s'appuyer sur le PILHI pour le développement d'une offre en accession très sociale.
- Mettre en œuvre les dispositifs prévus par la CIL et le PPGDID : après avoir défini l'ensemble des dispositifs, les objectifs en matière d'équilibre de peuplement, de gestion de la demande, la CASUD devra mettre en œuvre les différentes actions (mise en œuvre de la cotation, actualisation de la cartographie du parc social, suivi des objectifs, ...).
- Poursuivre le travail sur la question du maintien à domicile : la question du vieillissement et de la perte d'autonomie est un véritable enjeu que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social. La CASUD devra poursuivre, en intégrant les évolutions des différents dispositifs, les réflexions, et actions permettant le maintien à domicile (Ma prim'adapt).
- Renforcer le conventionnement et l'intermédiation locative pour mobiliser le parc privé. Afin de renforcer la mobilisation du parc privé pour loger les plus précaires, il est important de rassurer les propriétaires, notamment via l'intermédiation locative. Il s'agira de renforcer la communication et les moyens pour développer ces dispositifs.
- Travailler sur la gestion des plus précaires à l'échelle du Grand Sud. Il s'agira d'engager avec la CIVIS les solutions existantes, adaptées en matière d'hébergement ou de logement pour les personnes les plus en difficultés, en situation d'urgence et d'envisager des solutions complémentaires éventuelles.

Axe n° 4 : relancer l'intervention sur le parc existant

- Assurer la montée en puissance des équipes PILHI. Il s'agira de s'assurer que l'ensemble du territoire soit couvert par les équipes.
- Actualiser, affiner l'état des lieux en matière d'indignité par l'équipe. Dans le cadre de son activité « quotidienne » sur le terrain, les équipes du PILHI peuvent ajuster, enrichir l'inventaire qui a été produit pour

l'élaboration du PLHI. Ce travail permet de mieux orienter l'action et éventuellement redéfinir certaines modalités d'intervention.

- Intensifier les actions en matière d'amélioration de l'habitat pour les ménages modestes et très modestes et revoir les modalités de financement des travaux. La CASUD, à l'instar du TCO, la CASUD pourrait se doter d'un Fonds Mutualisé d'Amélioration de l'Habitat, avec le concours des communes, afin de permettre d'intervenir rapidement sur des logements nécessitant des travaux « légers ». L'objectif est pouvoir être réactif et être complémentaire par rapport à d'autres dispositifs d'amélioration.
- Renforcer l'accompagnement de situations d'indivision.

Le Président informe que le bilan à mi-parcours du PLHi sera soumis à l'avis de monsieur le Préfet.

2) Demande de prorogation du PLHi 2019/2025

Le PLHi de la CASUD arrive à son terme en mars 2025. Les décisions de lancement de la procédure d'élaboration du deuxième PLHi de la CASUD ont été prises.

Cependant, le nouveau document d'urbanisme attendu ne sera pas opérationnel d'ici la fin de l'exercice 2026. Il convient donc de demander à l'Etat de pouvoir proroger de deux ans le PLHi actuel.

3) Rattachement des contrats de mixité sociale au PLHi

Suite à l'approbation des CMS et de la signature des contrats de mixité sociale, il convient de les annexer au PLHi comme le prévoit la loi 3DS.

En annexes sont joints les documents suivants :

- bilan à mi-parcours du PLHi 2019/2025,
- les conventions de mixité sociale signées par l'Etat, la CASUD et les communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le bilan à mi parcours du PLHi et la feuille de route 2023/2025,
- d'approuver la demande de prorogation du PLHi 2019/2025,
- d'approuver le rattachement des contrats de mixité sociale des communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux au PLHi,
- 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 bilan à mi parcours du PLHi et la feuille de route 2023/2025,
- approuve la demande de prorogation du PLHi 2019/2025,
- approuve le rattachement des contrats de mixité sociale des communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux au PLHi,
- 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 : 45

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



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 23/12/2024



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^{er} 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^{ER} 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^{ème} 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.

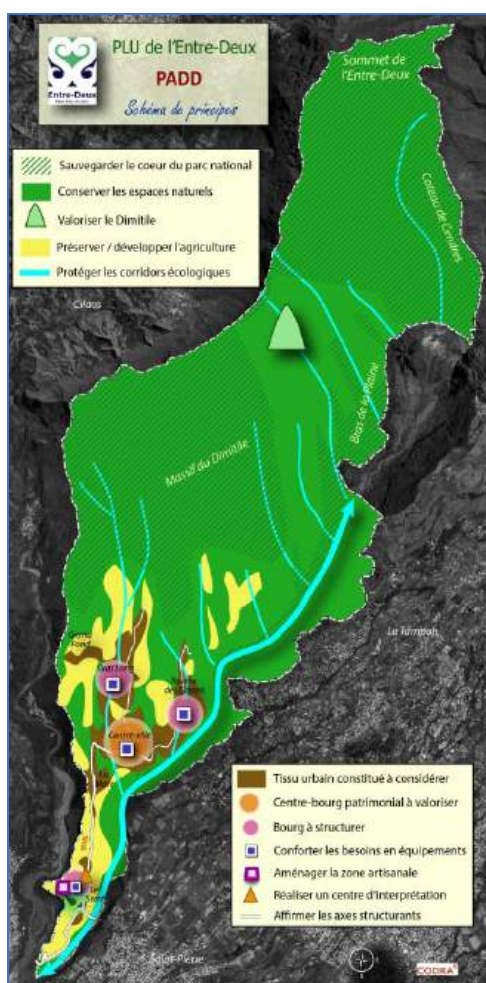
L'élaboration du document a été menée en collaboration avec les services de la CASUD, de la commune de L'Entre-Deux et de l'Etat.

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

- 1^{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

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

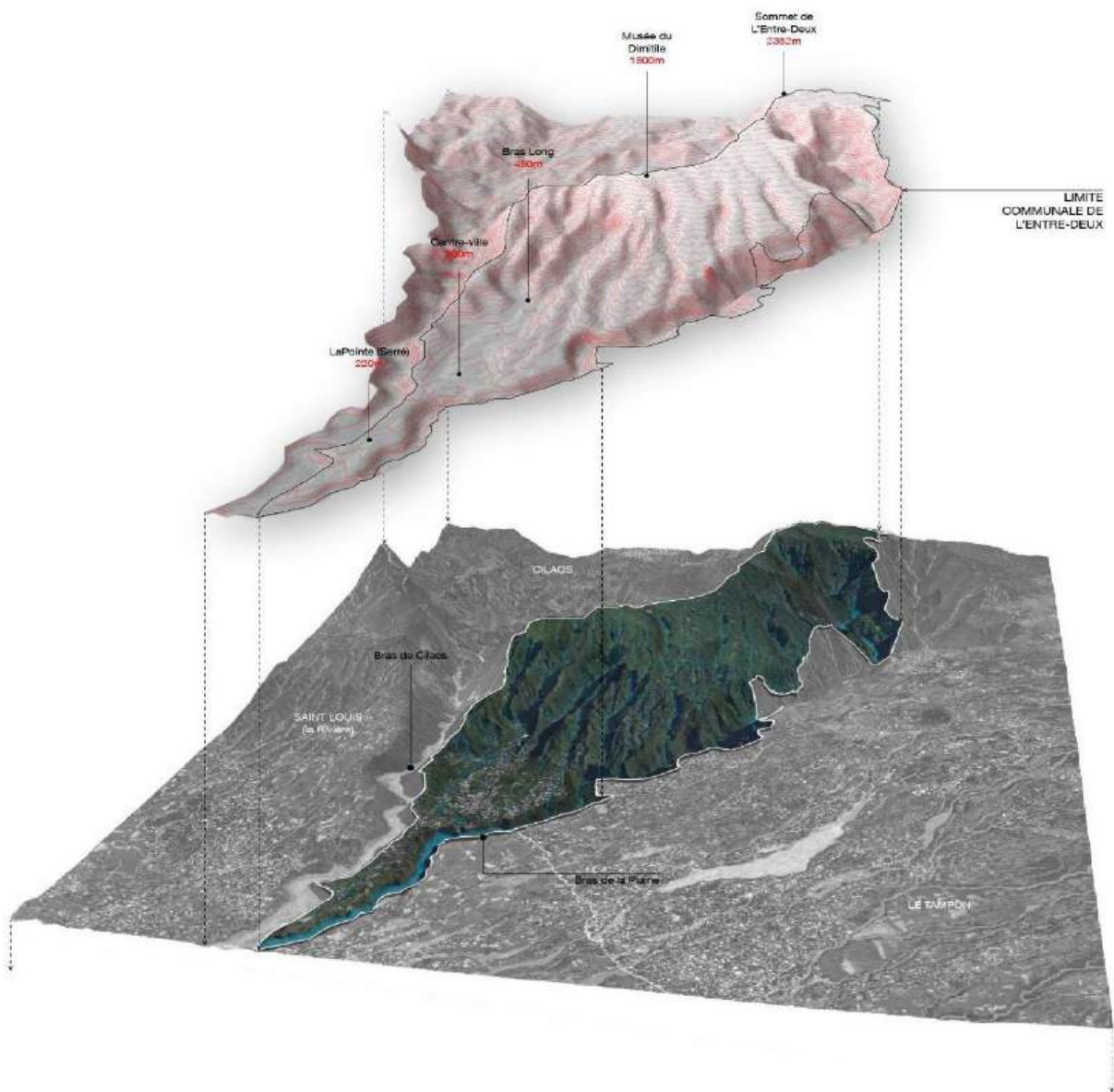
La Commune de l'Entre-Deux est une commune rurale et de montagne, située au cœur de Sud de l'île de La Réunion, encadrée par les communes de Cilaos, de Saint-Pierre, de Saint-Louis et du Tampon.

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".

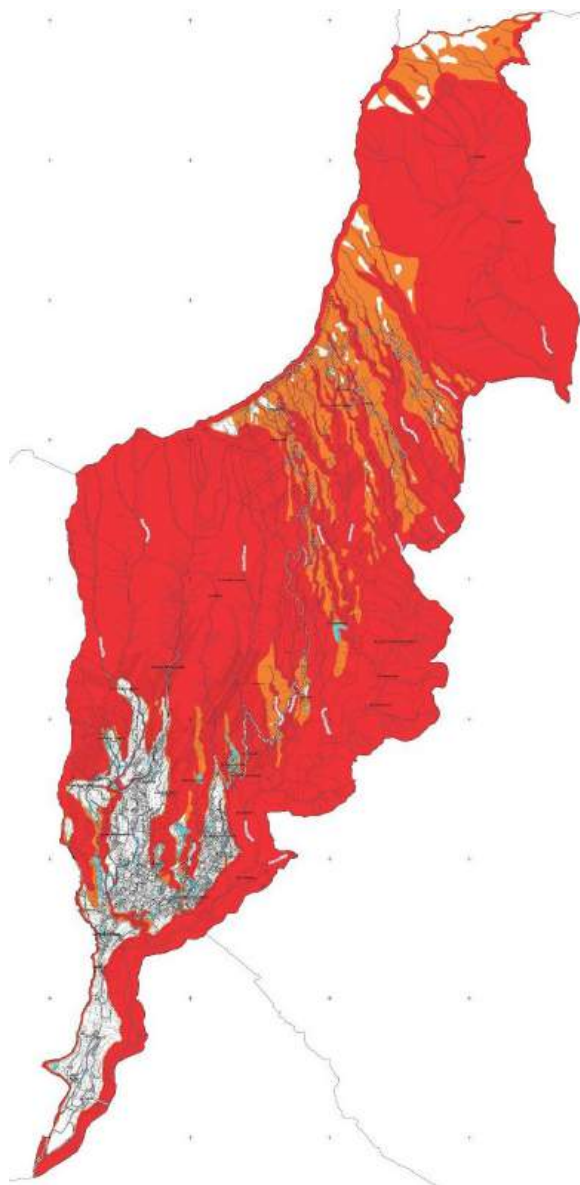
La commune s'étage sur une altimétrie allant de 220m à plus de 2300m. Cette géomorphologie caractéristique confère à l'Entre-Deux un cadre naturel remarquable mais très contraint.



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 15km² 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 ²)	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^{er} 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.

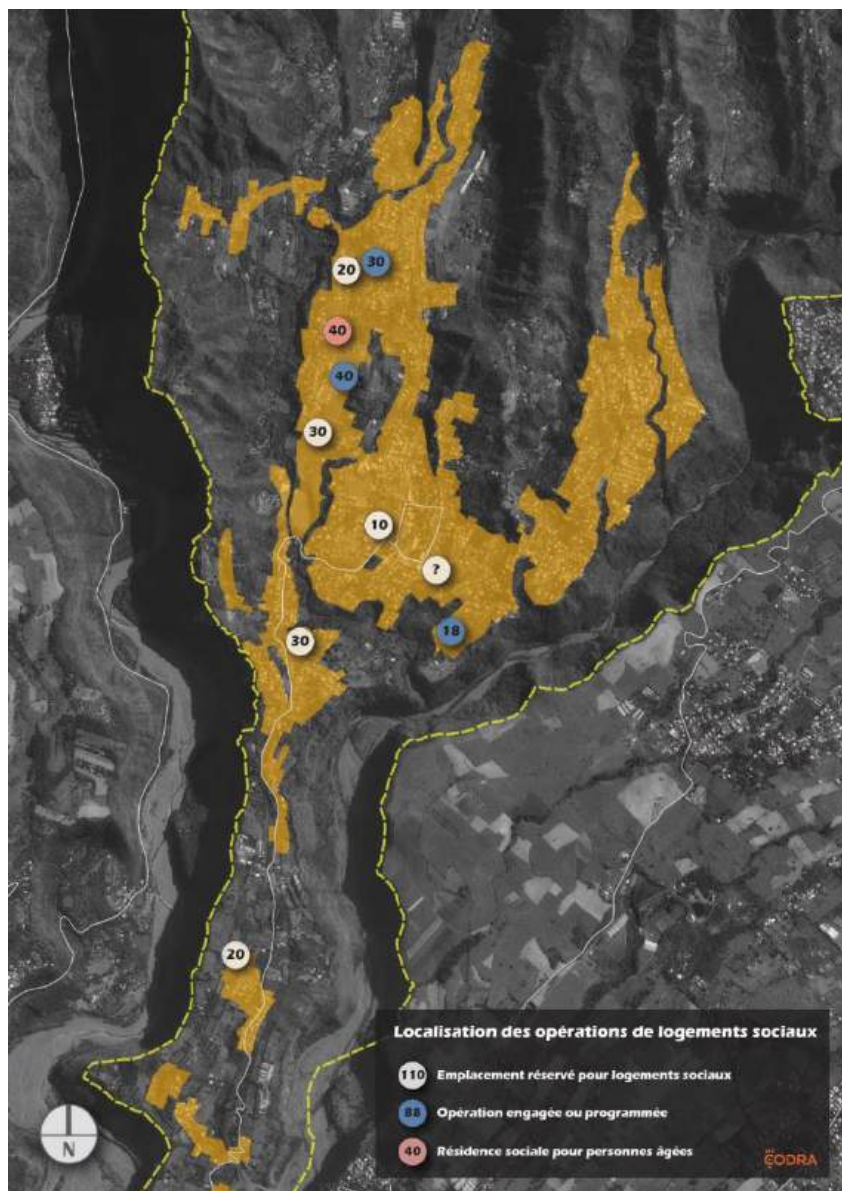
Cette programmation a notamment permis de faire financer 83 logements locatifs sociaux sur les quartiers de la mare et de Bras-Long durant cette période.

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.



En second lieu, l'étude de densification urbaine réalisée dans le cadre de la révision du PLU de la commune a permis d'identifier une capacité théorique de production de près de 400 logements, dont une partie en logements aidés, au travers la mobilisation :

- Des logements vacants. La commune comptabilise deux cent soixante-quatre (264) logements vacants, dont 64 identifiés comme logements insalubres. Il s'agira de mobiliser tout ou partie de ce parc, au travers une politique active en direction des différents propriétaires afin de mettre sur le marché, après d'éventuels travaux d'amélioration, ce parc existant.
- Des friches urbaines
- Des dents creuses

- 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^{ème} 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^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

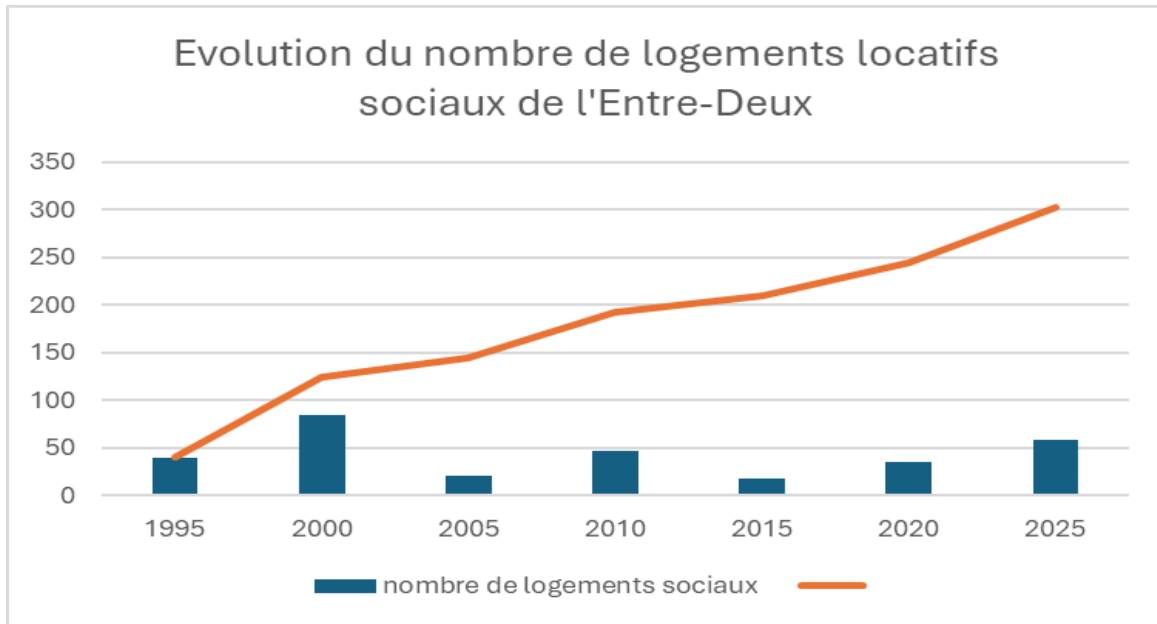
1) Evolution du taux de logement social

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
Logements locatifs sociaux	Carambole Poinsettia	La Serre Casabianca Benjoins 1,2,3	4 vents	L'orangerie	L'église	Kaki	Bras de la plaine 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
Ensemble	983	894	1 146	1 407	1 909	2 636	2 834	3 224
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^{er} 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.

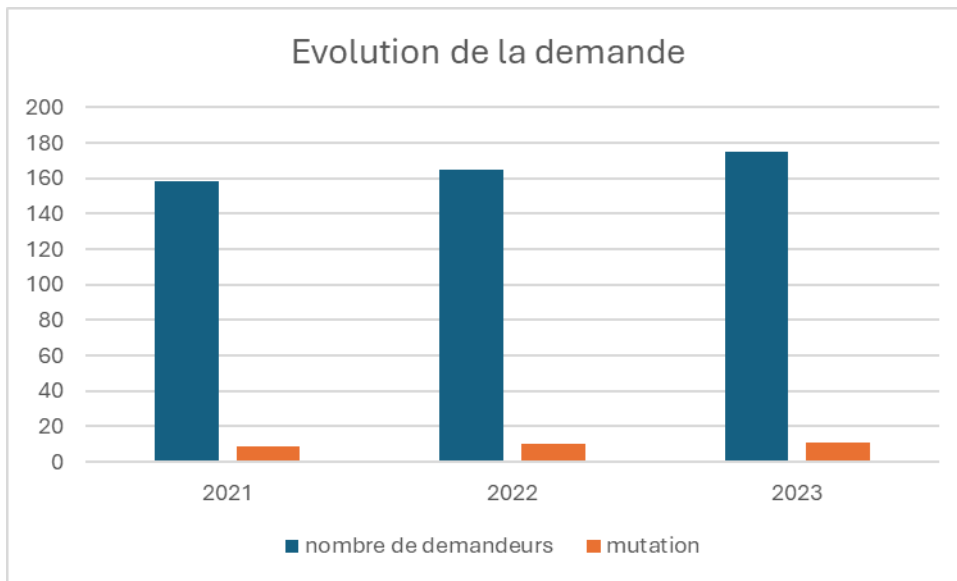
Parc est constitué majoritairement de T2, T3 (81%) et dans une moindre mesure de T4 (environ 12 % des logements) et de T1 (6% des logements). Ces typologies représentent à elles seules un peu plus de 99 % du parc total.

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.

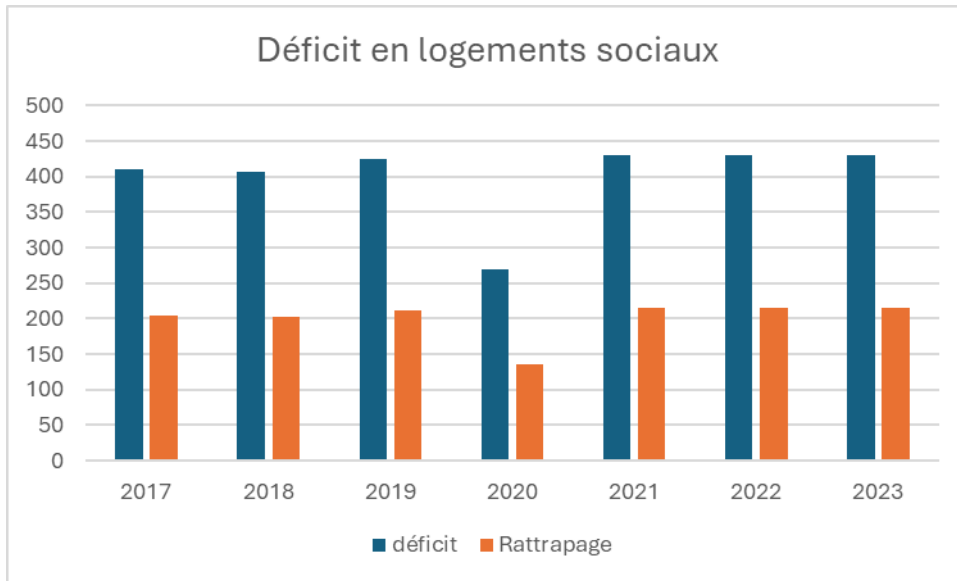
3) Dynamique de rattrapage SRU

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%	

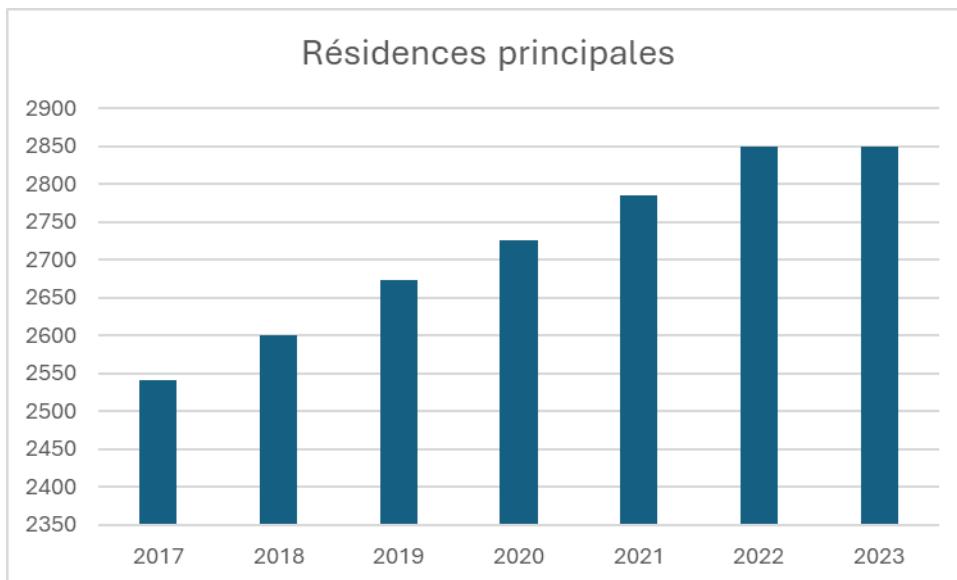
Cependant, ces chiffres malgré les efforts constatés, traduisent malgré tout une tendance à la fois conjoncturelle et structurelle de dégradation de la situation. Il convient ici de rappeler et de mettre en perspective le contexte de morosité du logement social à la Réunion, avec une mise en œuvre opérationnelle 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^e 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 logement 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 concourt 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^e 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

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 ^{er} 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	25	107

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 Cœur de Bras-Long	AR 444p, AR 443	LLTS	40	Bras-Long	prog 2024	Foncier maîtrisé et PC en cours d'instruction
Total				40			

Programmation 2025

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

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



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 de la commune

1) Évolution du taux de logement social

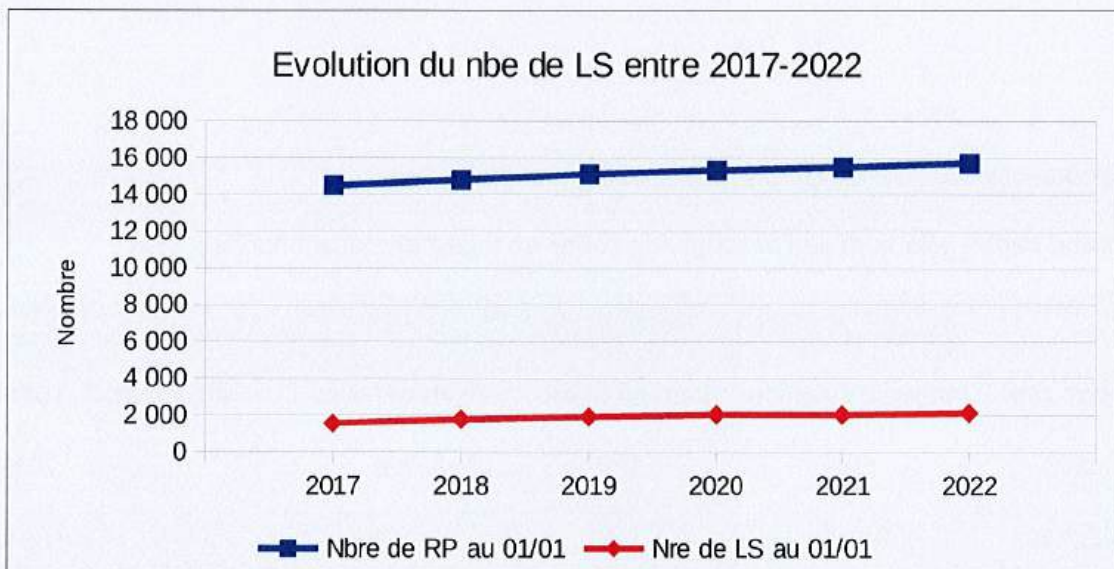
Taux SRU notifiés						
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
10,70 %	11,94 %	12,61 %	13,21 %	13,06 %	13,52 %	13,93 %

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.

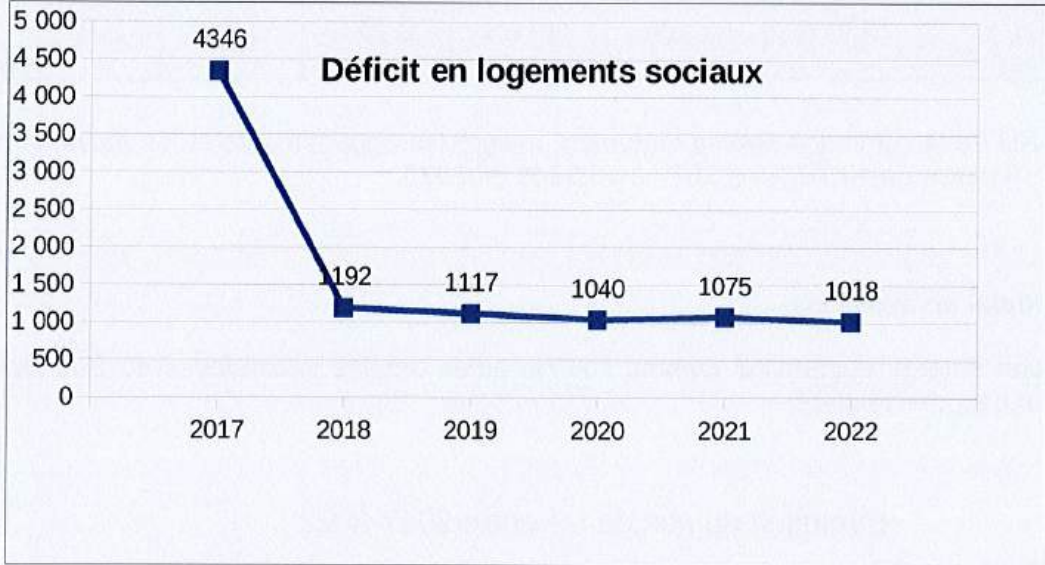


* au 31 décembre 2023 la commune compte 15 716 résidences principales pour 2 189 logements sociaux

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	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^e 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, inadaptation 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^e 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 :

- Négociation foncière en cours, étant précisé que les parcelles cadastrées BW 801 et 802 sont déjà propriété du bailleur.
- 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
Grand Centre ville (pôle secondaire)							

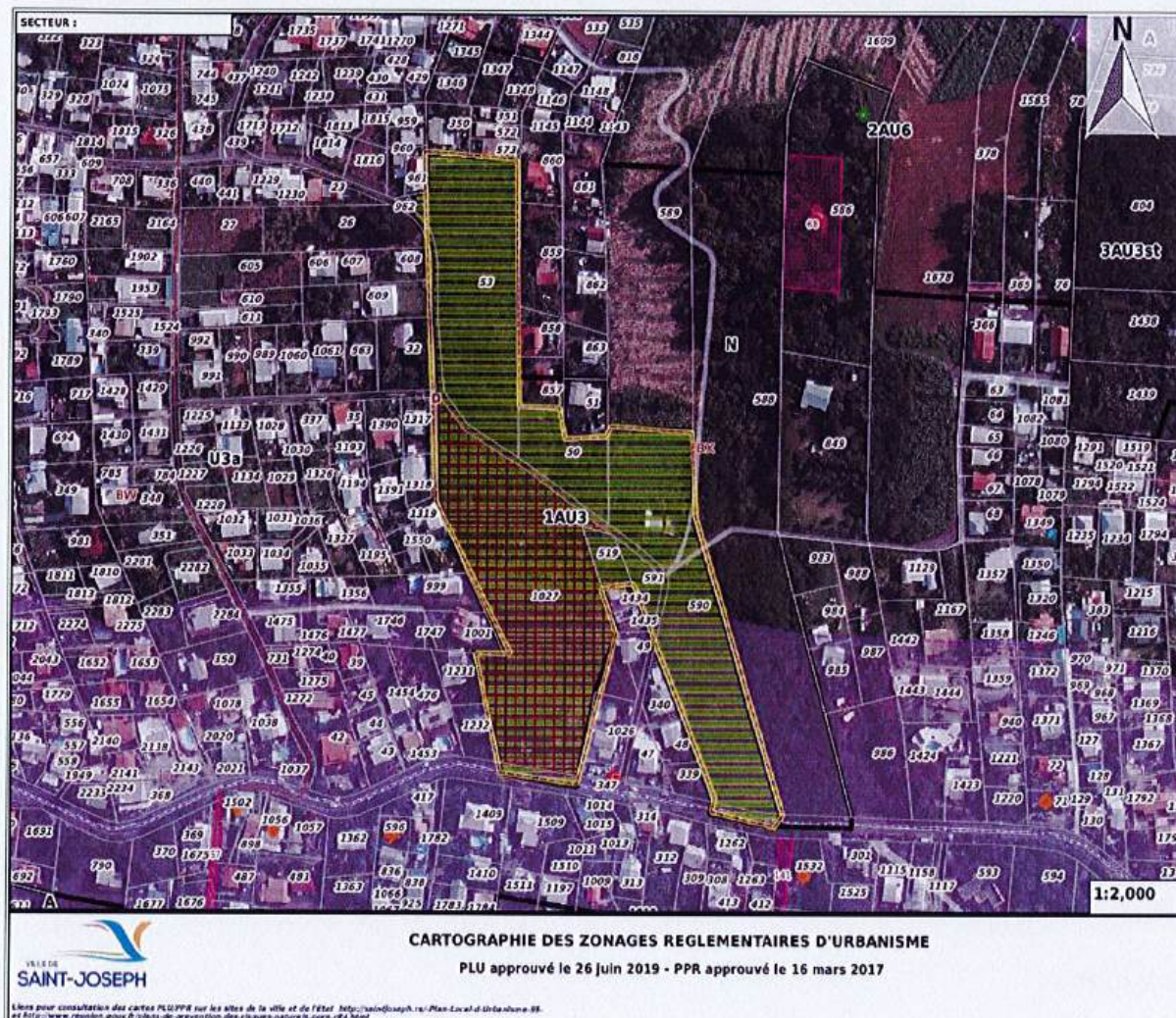


Observations :

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
<i>Grand Centre ville (pôle secondaire)</i>							



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		
04	Vincendo	Maxime FELICITE	CY 17	0,4 ha	36 LLTS	U5	SEMAC

Ville relais



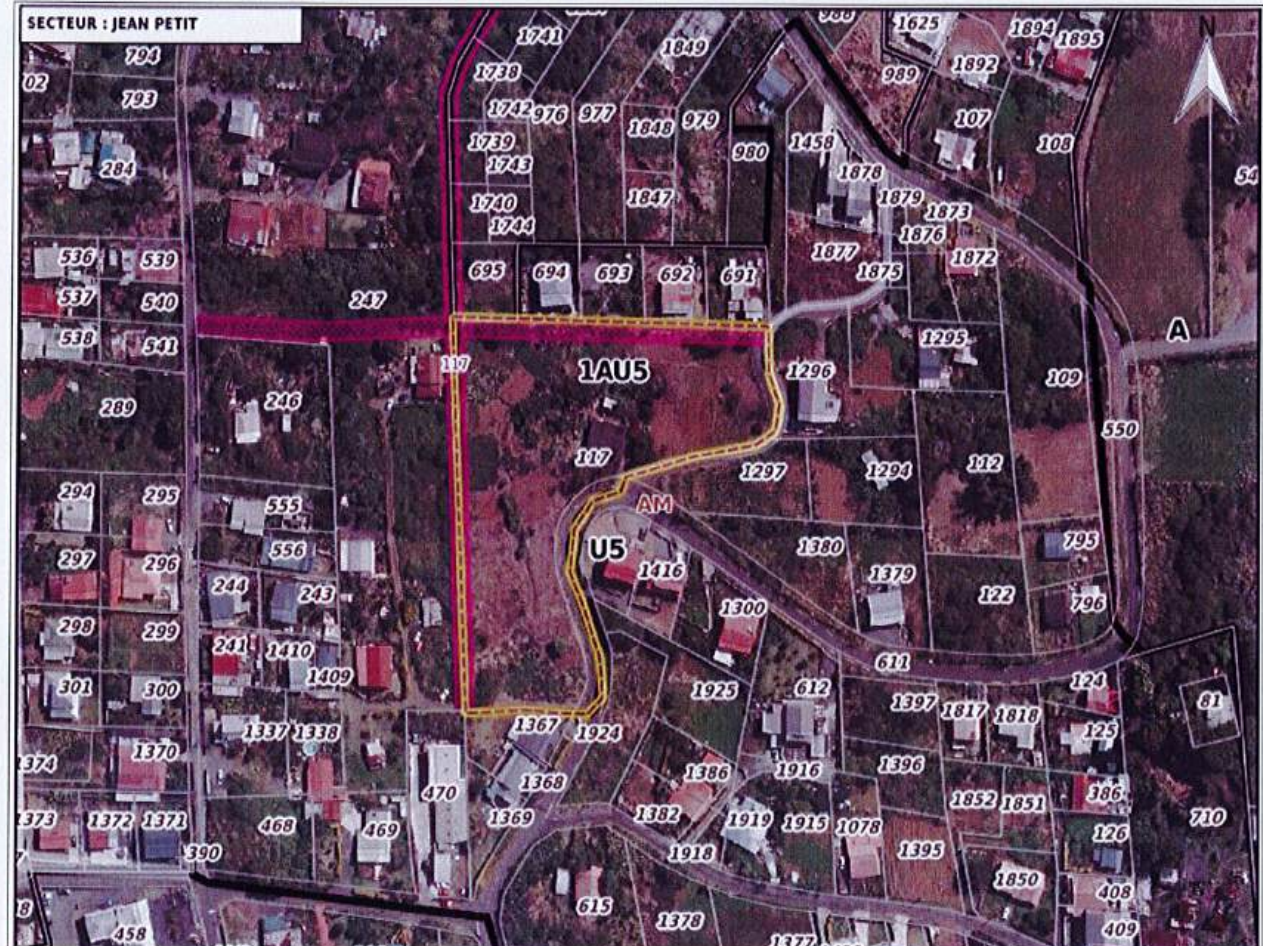
Observations :

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 LOC.	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 :



**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Saint-Denis, le 13 MAI 2022

Service habitat logement social
Unité Planification et Politiques de l'Habitat
Affaire suivie par : Géraldine Diblard
Tél : 02 62 40 28 38
Courriel : geraldine.diblard@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 22-225

Le Préfet de la région Réunion

à

Monsieur le Président de la CASUD
379 Rue Hubert Delisle
BP 437
97838 LE TAMPON

Objet : Avis relatif au projet de Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

PJ :

- Annexe 1 : observations portant sur le projet
- Annexe 2 : article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Par délibération en date du 2 décembre 2016, la CASUD s'est engagée dans la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux en sa qualité de chef de file habitat sur son territoire et soumise à cette obligation en tant que territoire où cette réforme doit prendre place. En effet, les lois ALUR de 2014, Egalité et Citoyenneté de 2017 et Elan de 2018, ont positionné puis confirmé l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement notamment afin de garantir la prise en compte des demandes des publics prioritaires tout en s'attachant à instaurer une mixité sociale effective au sein des quartiers (cf : article L.441-2-8 du CCH).

La définition de ces orientations s'appuie sur un diagnostic partagé et territorialisé portant sur un socle minimal :

- le parc de logements locatifs sociaux,
- l'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux,
- la demande locative sociale en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux publics prioritaires.

Ces orientations sont déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), document contractuel et opérationnel, qui comporte les engagements des principaux acteurs en matière d'attribution de logements sociaux, s'agissant en particulier des bailleurs sociaux et des réservataires, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles.

La Conférence Intercommunale du logement (CIL) constitue la gouvernance intercommunale et partenariale pour répondre à ces enjeux conformément à l'article L.441-5 du Code de la Construction et de l'habitation.

Le 11 mars 2021, la CIL, composée des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, des associations de locataires, des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées, a été officiellement installée, coprésidée par le président de la CASUD et le sous-préfet de l'arrondissement sud.

DIFFUSION LE 23/05/22 du mail NH

Président <input type="checkbox"/>	Vice Président M
Cabinet <input type="checkbox"/>	Vice Président M
DGS <input checked="" type="checkbox"/>	DRH <input type="checkbox"/>
DGA <input checked="" type="checkbox"/>	DAF <input type="checkbox"/>
JRC+JX <input checked="" type="checkbox"/>	Pole Juridique/Marchés <input type="checkbox"/>
DGST <input type="checkbox"/>	S Général <input type="checkbox"/>

En avril 2021, différents ateliers de travail ont été organisés réunissant un grand nombre de partenaires au cours desquels s'est manifestée une forte dynamique autour des questions de la demande et des attributions sur le territoire de chaque commune de l'intercommunalité, portée par un fort soutien politique.

Suite à des échanges entre les services de l'État et l'EPCI, un avis technique sur le projet de contenu sollicité par le bureau d'études a été rendu, signé par le sous-préfet de l'arrondissement sud. Le document a fait l'objet d'une présentation officielle en CIL le 15 juillet 2021.

Par courrier en date du 8 février 2022 réceptionné en préfecture le 7 mars dernier, le projet de PPGDLSID a été transmis pour avis de l'État conformément à l'article L.441-2-8 du CCH.

Le projet de l'intercommunalité répond aux principes réglementaires de la réforme de la demande et des attributions. Ce document présenté comme une feuille de route, sera amené à évoluer, confronté aux besoins et exigences territoriaux. Il est le fruit d'un travail partenarial ayant bénéficié du soutien des élus et il faut en féliciter la CASUD.

S'agissant de la prise en compte des ménages prioritaires, je tiens à vous faire part de ma satisfaction quant à leur identification conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et à leur prise en compte dans le système de cotation proposé. En effet, le critère de priorité locale accordé aux ménages relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est très satisfaisant au regard de la pondération proposée. Il permet de valoriser le travail effectué depuis 2018 par les partenaires au travers de la création de la commission de labellisation, qui permet de prioriser des demandes émanant de personnes en cumul de difficultés. L'extension de son action en 2019 et ses bons résultats ont montré la pertinence de son objectif.

Je ne peux que saluer l'engagement de la CASUD à prendre en considération et valoriser ce travail partenarial dans son système de cotation qui a fait l'objet d'un Porter à Connaissance en date du 4 mai 2021 présenté par les services de l'État le 15 juin 2021.

Néanmoins, quelques points restent à améliorer ou préciser. L'intercommunalité devra tenir compte des observations formulées en annexe avant de passer à la mise en œuvre de ce plan partenarial. Un examen en conseil communautaire permettra ensuite une adoption définitive de ce plan qui présente une grande qualité. Le travail engagé doit désormais se poursuivre afin de rendre opérationnel ce plan partenarial dans les meilleurs délais. De ce point de vue, le calendrier annoncé devra être actualisé.

Enfin, bien qu'il ne s'agisse aucunement d'une obligation réglementaire puisque chaque intercommunalité adopte son propre système de cotation, l'État appelle de ses vœux une concertation entre les EPCI de manière à ce que la cotation des publics prioritaires en particulier puisse trouver une homogénéité départementale au travers d'une harmonisation de la pondération des critères DALO, PDALHPD et autres publics prioritaires précisés à l'article L.441-1 du CCH.

Aussi, j'émetts un avis favorable au projet de PPGDLSID qui va dans le sens d'une meilleure information des demandeurs d'autant que les moyens pour sa mise en œuvre semblent à la hauteur des enjeux de ce territoire.

Merci pour le travail de fond effectué dans le cadre de ce PPGDLSID.

Le Préfet

Jacques BILLANT

Copie à :

- Sous-Préfète à la Cohésion Sociale et à la Jeunesse
- Sous-Préfet de l'arrondissement sud
- Animation PDALHPD

Annexe 1 : observations relatives au projet de Plan Partenarial de Gestion Logement Social et d'Information des Demandeurs présenté par la CASUD

Par courrier en date du 8 février 2022 réceptionné à la Préfecture le 7 mars 2022, la CASUD a saisi officiellement les services de l'État pour avis. Les observations qui suivent sont le fruit d'une analyse au regard des textes réglementaires, de la pertinence des orientations et engagements affichés qui doivent tendre vers une meilleure information délivrée aux demandeurs, une meilleure prise en compte de certains publics notamment ceux relevant du Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et une plus grande transparence du traitement de la demande au travers de la mise en place d'un système de cotation.

Le projet intercommunal rappelle, en son début, le cadre légal dans lequel s'inscrit cette réforme et le schéma présenté synthétise le rôle de la Conférence Intercommunale du Logement dans sa mise en œuvre. Effectivement, cette instance collégiale qui se réunit au mois une fois par an doit permettre de présenter les avancées des outils réglementaires que sont la Convention Intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) qui déclinent des objectifs et engagements propres.

En préambule, il est nécessaire de saluer la qualité de ce projet, ayant débuté pendant une période peu favorable due au contexte sanitaire, qui a mis en lumière les grandes caractéristiques de la demande et des attributions sur l'ensemble du territoire de la CASUD qui correspondent bien aux éléments de connaissance dont disposent les services de l'État.

Il est nécessaire également de saluer le travail partenarial engagé par l'intercommunalité au travers d'ateliers, réalisés en visioconférence entre mars et avril 2021, qui ont permis de faire émerger un certain nombre de propositions retenues dans la version finale du projet telle que présentée.

L'engagement particulier des CCAS est à souligner même si l'absence des représentants des communes de Saint-Philippe et de l'Entre-Deux est à déplorer. Ainsi, les deux plus petites communes de l'intercommunalité n'ont pas eu l'occasion de porter directement, au cours de ces temps d'échanges, les enjeux particuliers propres à leur territoire en termes de demandes au regard notamment de la difficulté à produire du logement social en leur sein.

Il est rappelé à ce propos qu'un arrêté de constat de carence (*cf arrêté préfectoral n°3742 du 30 décembre 2020*) a été notifié à la commune de l'Entre-Deux au titre du bilan triennal 2017-2019 alors qu'elle n'avait pas atteint les objectifs de rattrapage assignés pour remplir son obligation minimale légale fixée par décret n° 2017-840 du 5 mai 2017. Il est rappelé également qu'elle est soumise depuis le décret n° 2020-20016 du 6 août 2020 à un taux de mixité sociale légale de 20 %.

S'agissant de la commune de Saint-Philippe, son éloignement géographique conjugué à ses difficultés climatiques constituent un frein pour le développement d'une offre locative sociale permettant de couvrir l'ensemble des besoins exprimés dans le Système National d'Enregistrement. La commune pourrait potentiellement répondre aux critères d'exemption fixées à l'article 65 de la loi 3DS du 21 février 2022.

Néanmoins, l'attention de la CASUD est attirée sur la nécessité de compléter les informations relatives à la délibération du conseil communautaire, sa notification au préfet ainsi que la transmission du porter à connaissance de l'État (*cf : bas de la page 4*).

Il est noté que l'EPCI en page 6 annonce d'ores et déjà une prochaine déclinaison des engagements au sein de conventions d'applications une fois le PPGDLSID adopté. Cette volonté de se doter d'outils est pertinente et nécessaire même au-delà du large consensus apparu entre les partenaires lors des différents débats. A ce stade, il faut s'en féliciter et cet état d'esprit est de nature à favoriser la mise en œuvre pleine et entière de ce plan.

La réflexion autour du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur s'est traduite par une implantation territoriale au sein de chaque commune de guichets décrite en pages 8 et 9 du document. Son objectif est la délivrance d'une information la plus complète destinée aux demandeurs de logements sociaux.

Toutefois, cette répartition laisse apparaître un déséquilibre entre les deux communes les plus importantes de la CASUD, Le Tampon et Saint-Joseph d'une part et l'Entre-Deux et Saint-Philippe, d'autre part. En effet, le nombre de points d'accueil, qui se révèle beaucoup plus importante dans les deux premières citées,

interroge alors que des agences de bailleurs sociaux y sont présentes (SO SODEGIS et SEMAC à Saint-Joseph).

Ainsi, les CCAS des deux autres communes seront l'unique point d'entrée pour les demandeurs. Cette organisation peut se révéler pertinente dans la mesure où la demande de logements y est beaucoup moins forte. Néanmoins, la CASUD devra veiller à ce que cette moindre présence de points d'accueil n'est pas susceptible de causer une rupture d'égalité de traitement entre territoires communaux. Chaque demandeur, quelle que soit sa commune de résidence, doit bénéficier d'une information de qualité et homogène à l'échelle du territoire. L'État veillera à ce qu'aucune rupture d'égalité face à l'information due au public et aux demandeurs n'intervienne entre chacune des communes.

La répartition des points d'accueil telle que présentée en page 11 doit trouver une opérationnalité de façon à garantir l'accès à l'information et un accueil spécialisé si nécessaire dans les temps réglementaires prévues par les textes, c'est-à-dire un mois s'agissant des missions relevant des guichets de niveau 2. De ce point de vue, l'État se montrera attentif aux retours qui seront effectués lors des réunions de la CIL.

Il est à noter que l'organisation des missions entre les guichets est précisé de manière claire et précise en page 10. Cependant, la CASUD devra se positionner rapidement quant à l'enregistrement de la demande sur son territoire. Il est indiqué, s'agissant du niveau 3, que « les communes auront la possibilité de recourir à GEOD ». Si effectivement, les communes peuvent faire le choix de devenir guichets enregistreurs de la demande de logement, à l'instar des communes de Saint-Paul et de Saint-André, qui furent les premières à se lancer et qui aujourd'hui remplissent pleinement cette mission, elles devront délibérer dans ce sens, puis signer une convention avec l'État pour leur permettre l'accès au SNE. Si, le choix est fait de s'appuyer sur les services de GEOD, association de bailleurs sociaux ayant pour mission la gestion et l'enregistrement des demandes de logement, il est impératif que ce choix soit opéré rapidement afin que le PPGDLSID, une fois adopté après la prise en compte des observations de l'État, puisse être opérationnel dans les meilleurs délais.

S'agissant de l'approche territorialisée du SIAD adoptée par la CASUD, elle devrait permettre une meilleure proximité avec les demandeurs avec le maillage décrit en page 11. L'attention de la CASUD est cependant attirée sur la cartographie présentée en page 12 dont la lecture s'avère malaisée. Par ailleurs, il semblerait qu'une erreur se soit glissée dans la légende puisqu'elle contredit l'organisation décrite à la page précédente.

La CASUD est pleinement présente dans la mise en œuvre de cette réforme et son rôle y est décrit en page 13. Toutefois, il semblerait qu'une précision mériterait être apportée au regard de son rôle de réservataire « *Dans un premier temps, la CASUD n'interviendra pas ..., bien qu'elle enregistre des dossiers de demande de logement social, au titre de son contingent* ».

Au titre de la garantie d'emprunt, l'intercommunalité bénéficie de droits de réservations au sein de chaque opération nouvelle en fonction du type de logement. Ainsi, sur ce nombre de logements identifiés (gérés en stock aujourd'hui dans l'attente du passage à la gestion en flux conformément à la loi 3DS au plus tard le 24 novembre 2023), il lui revient de présenter des candidats pour chaque logement vacant en commission d'attribution. Néanmoins, cette faculté qu'elle peut éventuellement déléguer aux communes ne se confond pas avec l'enregistrement de la demande de logement. Actuellement, la CASUD n'est pas guichet enregistreur. Elle peut collecter les demandes de logements (CERFA version papier), les transmettre à GEOD à l'instar des trois agences bailleurs présentes sur le territoire intercommunal, mais elle n'exerce aucun rôle dans l'enregistrement.

Cependant, cette possibilité lui est offerte si tel est son souhait. Il appartiendra alors à l'EPCI de délibérer dans ce sens et de signer la convention avec l'État pour accéder au SNE directement ou via un outil privatif qui sera nécessairement interfacé avec l'application nationale.

Ainsi, il conviendra d'apporter les modifications qui s'imposent à cette phrase pour une meilleure compréhension de tous les partenaires.

Quant aux autres missions indiquées, elles correspondent bien, de par la loi, au rôle attendu du chef de file en matière d'attributions de logements sociaux sur son territoire.

Afin de s'assurer de la mise en œuvre rapide du PPGDLSID, il appartient à la CASUD de s'assurer de la mise en place de formations adaptées pour permettre aux personnels des points d'accueils de remplir pleinement leurs missions. En effet, la délivrance d'une information fiable et homogène sur le territoire intercommunal constitue un enjeu majeur pour sa mise en œuvre.

De la même manière, s'agissant de l'information due aux demandeurs et dont l'EPCI sera garant, les supports d'information devront rapidement être produits afin que les points d'accueil puissent accueillir et informer. A ce stade, aucune précision ne figure encore dans le projet. En effet, le public et les demandeurs

de logement social doivent disposer, « en sus des informations mentionnées 441-2-6, d'informations concernant les règles générales d'accès au parc locatif social, les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national, la liste des guichets d'enregistrement et le délai fixé par le préfet en application de l'article L. 441-1-4 dans chaque département ».

Par ailleurs, le plan partenarial doit informer le public demandeur des procédures applicables et des personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements sur le territoire concerné, des critères de priorité applicables sur ce territoire dans le respect des articles L. 441-2-3, L. 441-1 et du II de l'article L. 301-1, des caractéristiques et de la localisation du parc social, et des indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen selon les secteurs géographiques et les types de logement ainsi que la liste des lieux d'accueil.

Il a été noté l'ambition de l'intercommunalité au travers de sa volonté de soutenir financièrement les CCAS présents dans le dispositif de SIAD. Il est gage de solidité et pérennité de l'organisation souhaitée.

Quant au rôle de GEOD, il est à rapprocher du rôle qu'entend jouer l'EPCI dans l'enregistrement de la demande et également celui joué par les communes (*cf. supra*). Toutefois, afin de garantir le déploiement optimal de cette réforme portant sur la demande, il semblerait qu'une concertation entre l'EPCI et l'ensemble de ses communes membres doit s'opérer quant au rôle de guichet enregistreur.

Enfin, il est rappelé que la CASUD est libre de choisir l'organisation qui lui semble la plus pertinente pour s'assurer que toute demande émanant d'un habitant de territoire intercommunal soit enregistrée. Par ailleurs, il est rappelé également que les demandeurs qui le souhaitent peuvent formuler une demande de logement social en ligne sur le Portail Grand Public (PGP) à l'adresse www.demande-logement-social.gouv.fr. Cette information devra également être transmise aux demandeurs afin que ceux qui sont à l'aise avec les outils numériques puissent constituer leur demande eux-mêmes et bénéficier d'un accompagnement des personnels au sein des guichets si nécessaire.

Le projet présente un long développement sur le détail de l'information dispensée aux demandeurs en page 14 à 19. La CASUD devra s'assurer que les informations délivrées aux demandeurs soient, cohérentes, fiables, compréhensibles de tous et fournir une assistance à l'utilisation des outils numériques.

Par ailleurs, le public et les demandeurs de logement social doivent recevoir une information appropriée sur le système de cotation de la demande mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Pour les guichets de niveaux 2 et 3, le document précise le rôle des agents d'accueil mais aucune précision n'est apportée sur les modalités opérationnelles des guichets d'accueil (plages horaires d'accueil, nombre de personnels, la remontée d'information vers l'EPCI, etc ...).

Le document apporte des précisions en page 19 sur l'information délivrée aux demandeurs. Elle passera par des plaquettes éditées par la CASUD. Toutefois, ces dernières ne pourront pas contenir toutes les informations afin de garder une certaine lisibilité. Ainsi, la CASUD devra veiller à ce que les informations contenues dans ces plaquettes soient simples et de compréhension facile. Par ailleurs, la mise en ligne d'informations supplémentaires sur les sites internet de l'EPCI et des mairies constituent un moyen complémentaire de toucher les publics visés. Leur visibilité devra être assurée et relayée par les points d'accueil. Toutefois, l'information individuelle sur les demandes en cours ne pourra être assurée que par des guichets d'accueil disposant des habilitations d'accès au SNE.

Il est à noter que cette habilitation passe, s'agissant des points d'information de niveau 2, c'est-à-dire l'ensemble des CCAS communaux, par la nécessité de se positionner en tant que guichets enregistreurs. En effet, à ce jour, les communes qui ne disposent pas de ce statut ne peuvent avoir accès au SNE. Seul le Portail Grand Public permettra d'accéder aux informations concernant la demande (cotation, délai moyen d'attente, processus d'attribution...) et l'avancement de son traitement. Les guichets de niveau 2 ne pourront informer les demandeurs que via cet outil en l'absence d'accès au SNE. Il est cependant prévu qu'à partir de 2023, l'accès en consultation du SNE sera élargi à l'ensemble des communes réservataires et aux EPCI compétents en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV.

S'agissant du système de cotation de la demande tel que présenté en page 24, il correspond aux dispositions réglementaires. La CASUD s'inscrit pleinement dans les attendus de la loi Elan et 3DS, qui a repoussé au 31/12/2023 au plus tard l'adoption d'une grille de cotation par l'ensemble des EPCI concernés par la réforme de la demande et des attributions. Cette dernière constitue un outil d'aide à la décision permettant de rapprocher l'offre de la demande et de garantir une plus grande transparence vis-à-vis des demandeurs. Les critères obligatoires sont présents, assortis d'une pondération propre.

Il est à noter que l'élaboration de cette grille de cotation a fait l'objet d'une large concertation avec les partenaires lors des ateliers de travail en 2021. La vision partagée de la nécessité de pondérer davantage les demandes relevant des publics prioritaires identifiés à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est à souligner. Ainsi, les demandes reconnues prioritaires et urgentes par la Commission de Médiation sont les plus fortement cotées conformément aux textes.

De la même manière, les publics relevant du PDALHPD et notamment ceux retenus par la commission de labellisation verront leur cumul de difficultés pris en compte par l'affectation d'un nombre de points, au travers d'un critère de priorité locale, qui rendront leurs auteurs plus identifiables au sein du SNE. De ce point, la CASUD répond pleinement aux dispositions légales.

De ce point de vue, il paraît pertinent que le PPGDLSID identifie la nécessité de mettre à contribution l'ensemble des réservataires aux relogements des personnes identifiées comme prioritaires et recensés actuellement dans le vivier SYPLO. Le système de cotation mis en place sera de nature à augmenter de facto l'identification de publics prioritaires. A ce titre, il est important de rappeler que l'ensemble des contingents réservataires ainsi que le parc propre de chaque bailleur doivent être mobilisés à hauteur de 25 % des logements remis à la location et/ou nouvellement livrés à destination de ces publics défavorisés.

Plus généralement, il est, à ce stade, important de souligner le travail effectué par l'intercommunalité et ses partenaires. En effet, l'esprit constructif qui a présidé lors des échanges a permis d'obtenir immédiatement un large consensus autour du système de cotation.

Enfin, il est rappelé à l'EPCI qu'elle peut coter toute situation qu'elle juge prioritaire sur son territoire au regard des enjeux présents au travers des critères de priorité locale. Ainsi, sont autorisées la définition de dix critères de ce type. Leur choix pourrait reposer sur les autres publics jugés prioritaires au sein du territoire intercommunal au-delà de ceux prévus par le CCH.

Toutefois, il est observé que l'intercommunalité ne se positionne pas encore sur la prise en compte des refus des attributions. Eu égard à la tension observée sur le parc social en particulier dans la région sud, conséquence d'une forte augmentation de la demande ces deux dernières années conjuguée à une forte baisse des livraisons, une réflexion pourrait être engagée pour vérifier la pertinence d'une pondération fondée sur une minoration de points dans des cas particuliers où des refus successifs pour un logement adapté aux capacités financières et composition familiale du ménage auraient conduit à une vacance prolongée. Une observation de ce phénomène pourrait permettre d'objectiver la réflexion.

S'agissant des éléments d'information à fournir aux demandeurs, il est indiqué en page 25 que les effets d'un refus d'une attribution doivent leur être précisés. Or, la CASUD, n'a pas souhaité s'y engager (*cf supra*). Cette indication demeure par conséquent inopérante à ce stade.

Le système de cotation intégré au plan suit la même durée de validité c'est-à-dire six ans. Il est important de noter que le suivi de sa mise en œuvre est essentielle dans la mesure où des ajustements pourraient s'avérer nécessaires au vu des résultats constatés et des éventuels décalages avec les résultats attendus.

Ainsi, il est précisé en page 26 qu'une évaluation périodique sera effectuée. Toutefois, le calendrier indiqué est déjà obsolète. Son actualisation doit être réalisée. Néanmoins, la CASUD est alertée sur la fréquence de cette évaluation, car un bilan devra être présenté en Conférence Intercommunale du Logement chaque année. Celle-ci devra délibérer sur le bilan de la mise en œuvre du plan et des conventions signées avec les bailleurs sociaux, l'Etat, les autres réservataires de logements locatifs sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

Par ailleurs, le plan partenarial devra faire l'objet d'un bilan triennal. En effet, trois ans après son adoption, un bilan de sa mise en œuvre est réalisé par la CASUD. Il est adressé pour avis au Préfet et à la CIL. Il est à noter que ce bilan est rendu public. Au vu de ce bilan triennal, une révision du plan pour une durée de trois ans peut être envisagée, si elle s'avère nécessaire. Les modalités de révision sont identiques à celles fixées pour son élaboration. Lorsque le bilan fait apparaître une insuffisance du plan ou des actions mises en œuvre et que sa révision n'a pas été engagée, le Préfet peut mettre en demeure l'EPCI de réviser les orientations et les actions prévues.

En outre, six mois avant la fin du plan en cours, une évaluation est conduite par l'intercommunalité pour permettre l'élaboration du nouveau plan. Y participent l'Etat et les personnes morales qui ont été associées à son élaboration et la conférence intercommunale du logement. Cette évaluation sera transmise au représentant de l'Etat et rendue publique. Au terme de la durée d'exécution du plan, un nouveau plan est

élaboré en fonction des résultats de l'évaluation. Jusqu'à l'adoption d'un n peut être prorogé pour une durée d'un an, par délibération de la CASUD. Cette durée est renouvelable une fois.

L'articulation du PPGDLSID avec la CIA est évoquée en page 27 permettant de faire le lien entre demande et attribution. De ce point de vue, le pilotage conjoint des deux outils paraît plus que nécessaire. S'agissant du Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs (SIAD) prévu à l'article L. 441-2-8 du CCH, décrit, en page 27 et 28, le suivi de l'activité des points d'accueil est essentiel pour une bonne mise en œuvre du plan.

Même si son opérationnalité n'est pas encore précisée (types de données, leur format, fréquence de leur remontée, les modalités de traitement, etc...), il devrait concourir à la réalisation du bilan à mi-parcours et une éventuelle révision.

Il est rappelé que la nature et le contenu de l'information délivrée dans le cadre du SIAD doivent être harmonisés entre les lieux d'accueil, sans préjudice de la possibilité pour les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux de donner dans leurs lieux d'accueil propres des précisions concernant le patrimoine qu'ils gèrent ou faisant l'objet de réservations de leur part.

La CASUD affiche la volonté de produire des supports d'information destinés aux demandeurs. La réalisation d'une page dédiée sur le site internet de l'EPCI et des communes couplée au renvoi des sites de l'ensemble des réservataires sont de nature à garantir l'accès le plus large à l'information.

Par ailleurs, au-delà de la réalisation de plaquettes relatives à la cotation, il s'agira d'assurer la formation des agents d'accueil afin que ces derniers puissent renseigner le demandeur sur la manière dont sa demande a été cotée et sur son positionnement comparativement à des demandes similaires sur le territoire communal, mais également intercommunal.

Ainsi, la compréhension des enjeux de la cotation est une des clés désormais du PPGDLSID afin de garantir la transparence sur le traitement des demandes.

S'agissant du tableau récapitulatif des actions et plus précisément de l'axe B du plan présenté en pages 30 et 31, il serait intéressant de conforter et améliorer la saisie des étapes du traitement de la demande en consolidant les données saisies relatives à la complétude ou incomplétude d'une demande de logement et améliorer la complétude des données relatives à la radiation d'une demande pour attribution (bailleur concerné, typologie du logement, date de la CALEOL, date de la proposition, date de signature du bail, localisation du bien, réservataire concerné, montant du loyer charges comprises) sur le SNE.

Par ailleurs, la définition d'indicateurs de suivi d'activité du SIAD sous forme de tableau de suivi/reporting, préciser l'échéance du reporting (mensuel, trimestriel, annuel) pourrait être envisagé de manière à pouvoir suivre évaluer en continu le plan et en présenter les éléments en CIL (cf : *annexe 2*).

Il est rappelé que les critères du PDALHPD ont été récemment mis à jour et il appartient désormais à l'EPCI de l'intégrer à son projet (cf : *annexe 3*).

Annexe 2 : article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

Le décret en Conseil d'Etat prévu à [l'article L. 441-2-9](#) détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article [L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles](#) ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente;
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles [225-4-1 à 225-4-6](#) et [225-5 à 225-10](#) du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L. 441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

-à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

-ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

Sur les territoires mentionnés au vingt-quatrième alinéa du présent article, annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-cinquième alinéa.

La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, la conférence du logement, mentionnée à l'article L. 441-1-5.

En l'absence de conclusion d'une convention intercommunale d'attribution ou, pour la Ville de Paris, de la convention d'attribution dans un délai de deux ans à compter du jour où ils remplissent les conditions fixées au vingt-quatrième alinéa du présent article, chaque établissement public de coopération intercommunale, chaque établissement public territorial de la métropole du Grand Paris et la Ville de Paris disposent d'un délai de quatre mois pour fixer à chaque bailleur et à chaque réservataire, après consultation des maires, des objectifs correspondant aux engagements mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 441-1-6 et au trente-cinquième alinéa du présent article.

A défaut de notification des objectifs mentionnés au vingt-neuvième alinéa ou de conclusion d'une convention intercommunale d'attribution ou, pour la Ville de Paris, d'une convention d'attribution, le taux de 25 % pour l'engagement mentionné au 1° de l'article L. 441-1-6 s'applique uniformément à chaque bailleur social.

Lors de la conclusion d'une convention intercommunale d'attribution ou, pour la Ville de Paris, d'une convention d'attribution, les engagements et objectifs d'attribution qu'elle contient se substituent aux objectifs fixés, le cas échéant, conformément au vingt-neuvième alinéa du présent article.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis au présent article.

Dans les territoires mentionnés au vingt-quatrième alinéa, chaque bailleur informe le représentant de l'Etat dans le département des attributions intervenues en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le bailleur transmet ces données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivant chacune de ces dates. Les informations transmises et les modalités de transmission sont précisées par arrêté du ministre chargé du logement.

Lorsque l'objectif, fixé au bailleur, d'attribution en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages mentionnés aux vingt-cinquième et vingt-sixième alinéas n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois ou lorsque le bailleur n'a pas transmis la totalité des informations prévues au trente-troisième alinéa, le représentant de l'Etat dans le département enjoint le bailleur de l'informer de chacun de ses logements qui se libère en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il procède alors à l'attribution de ces logements aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur. Ces attributions sont exclues du calcul du flux annuel de logements mentionné au trente-neuvième alinéa.

Sur les territoires mentionnés au vingt-quatrième alinéa, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la Ville de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 fixe un objectif d'attributions aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation. Les modalités de mise en œuvre du présent alinéa sont précisées par la conférence intercommunale du logement en fonction des besoins du territoire.

Sur les territoires mentionnés au vingt-quatrième alinéa du présent article, la convention intercommunale d'attribution fixe, le cas échéant, un objectif d'attributions aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités de mise en œuvre du présent alinéa.

Le Gouvernement publie annuellement des données statistiques relatives à l'application des vingt-quatrième à vingt-septième alinéas du présent article à l'échelle de chaque établissement public de coopération

intercommunale concerné, de la commune de Paris et de chaque établissement public de la métropole du Grand Paris.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements mentionnés au premier alinéa, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ou des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit. Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné.

Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé.

Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Dans les conventions de réservation mentionnées au présent article, en cours à la date de publication de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ou signées à compter de cette date, et conclues pour des logements situés dans les zones mentionnées au I de [l'article 17](#) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. Le présent alinéa est d'ordre public.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux mentionnés au vingt-cinquième alinéa du présent article.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17-1 de la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.



DIFFUSION LE 03/05/2022

Président <input type="checkbox"/>	Vice Président M
Cabinet <input type="checkbox"/>	Vice Président M
DGS <input type="checkbox"/>	DRH <input type="checkbox"/>
DGA <input checked="" type="checkbox"/>	DAF <input type="checkbox"/>
DGST <input type="checkbox"/>	Pole Juridique/Marchés <input type="checkbox"/>
	S Général <input type="checkbox"/>

Saint-Denis, le 23 MAI 2022

Le Préfet,
Le Président du Conseil Départemental,
à
Monsieur le Président de la CASud

22 / 238

Objet : Notification de l'avis du Comité Responsable du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (COREP PDALHPD) portant sur le projet de Convention Intercommunale d'Attribution de la CASud

PJ : - Annexe 1 : observations relatives au projet
- Annexe 2 : article L.441-1 du CCH

Les différentes lois adoptées depuis 2014 ont renforcé le rôle des intercommunalités, devenues chefs de file de la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur leur territoire. La CASud assure désormais son pilotage et son organisation pour tenir compte des besoins des demandeurs de logements.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée le 11 mars 2021 sous l'égide du président de la CASud et du sous-préfet de l'arrondissement sud, a constitué le point de départ de la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions.

La CIL a pour objectif de définir de manière collective une politique territoriale d'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale, prenant en compte des enjeux de mixité sociale et la bonne prise en charge des publics prioritaires, dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Votre projet de CIA, adopté en conseil communautaire le 10 décembre 2021 et reçu en préfecture le 07 mars 2022, a été soumis pour avis au Comité Responsable (COREP) du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) réunie le 26 avril 2022, conformément à l'article L.441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'avis rendu par le COREP est favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans le présent courrier.

Les engagements sur lesquels reposent les trois grandes orientations d'attributions définies par la CASud respectent les dispositions réglementaires en faveur des ménages les plus défavorisés appartenant au premier quartile de revenus et ceux issus des publics prioritaires. De ce point de vue, les trois typologies de publics les plus prioritaires identifiés à l'article L.441-1 du CCH ont bien été reprises à l'identique dans le projet de convention : les demandes reconnues prioritaires et urgentes par la commission de médiation au titre du DALO, puis les ménages relevant du PDALHPD reconnus prioritaires par la commission de labellisation et enfin tous les autres ménages prioritaires.

La CASud devra s'assurer que l'objectif de relogement de ces demandeurs se fait de manière étroite avec non seulement l'ensemble des réservataires de logement, mais également tous les bailleurs sociaux possédant un parc sur son territoire. Au-delà de l'objectif de consacrer 25 % des attributions à ces publics, il s'agit de partager l'effort commun destiné à maintenir un équilibre territorial dans le peuplement des quartiers ou d'en gommer certains aspects qui favorisent ce déséquilibre.

Le projet de convention comporte des points extrêmement positifs à l'instar des différentes instances de pilotage, qui permettront d'assurer une articulation entre les différents outils qui restent à mettre en place afin que la CIA trouve sa pleine opérationnalité. Si la CIL reste l'instance de gouvernance copilotée par le président de l'EPCI et le représentant de l'État, elle pourra s'appuyer sur la commission d'examen des ménages en difficulté, qui devrait trouver toute sa pertinence tant le parcours pour accéder à un logement ou pour effectuer une mutation peut être source de grandes difficultés pour certains profils de demandeurs.

Par ailleurs, la CASud devra, en sus de la commission de coordination, mettre en place la commission dédiée aux Quartiers Politique de la Ville (QPV) sur Le Tampon et Saint-Joseph. Cette dernière doit être mise en place dans chaque QPV en amont des commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Enfin, l'État a bien noté le souhait de la CASud d'être présente au sein des commissions d'attributions et de faire entendre sa voix avec l'objectif de veiller à la bonne mise en œuvre de la CIA sur le territoire. Cette attitude est à saluer en ce qu'elle lui permet de veiller au bon respect des engagements par chacun des partenaires et d'être garante de la prise en considération de chaque situation permettant ainsi d'attribuer le logement adéquat au regard de la demande.

Vous trouverez en annexe les remarques plus précises relatives à votre projet à prendre en considération avant une adoption définitive en conseil communautaire.


Le Préfet


Jacques BILLANT

Copie à :

- Sous-Préfète Cohésion Sociale et Jeunesse
- Sous-Préfet de l'arrondissement sud

Le Président du Conseil Départemental


Cyrille MELCHIOR

Annexe 1 : Observations relatives à la Convention Intercommunale d'At

Présenté au comité responsable du PDALHPD lors de sa réunion le 26 avril 2022, la CIA, de grande qualité, a fait l'objet d'un large consensus. Elle s'appuie sur un diagnostic présentant un territoire en déficit de logements sociaux fortement déséquilibré et sur les orientations définies dans un document cadre conforme aux dispositions réglementaires.

L'objectif de la CIA en lien avec le PLH est de travailler à corriger les déséquilibres de peuplement des quartiers en proposant des logements adaptés à la composition et aux ressources des ménages tout en veillant à une meilleure mixité sociale. La satisfaction des besoins passe par la nécessité d'élargir l'offre locative au travers d'une politique active de construction.

Page 3 : le document devra faire référence à loi 3DS du 21 février 2022 et également mentionner la date de la délibération en conseil communautaire ayant validé la création de la CIL.

Page 5 : le territoire est marqué par une forte tension sur le parc locatif social en raison d'un faible taux de rotation. Il a été noté que les attributions comme les demandes émanent principalement de personnes issues de l'intercommunalité et que la prise en compte des publics prioritaires est effective dans chaque commune.

Page 6 : s'agissant des orientations en termes d'attributions aux ménages prioritaires, il est dommage que la CIA ne fasse pas un rappel même succinct du document cadre présenté en CIL le 8 septembre dernier. En effet, il aurait éclairé davantage les engagements, puisque la création des conditions favorisant la mixité sociale au regard des priorités d'attributions réglementaires et des priorités issues du territoire doit être menée en restant vigilant sur les conditions de vie au sein des résidences afin de mieux accueillir et informer les demandeurs et prendre en considération leurs besoins spécifiques.

Il est rappelé que la CASud devra tenir compte des observations formulées par le COREP du PDALHPD avant signature et agrément par le Préfet. La CIA pourra dès lors être mise en œuvre.

Conçue comme une feuille de route, elle doit permettre d'adapter les stratégies de peuplement grâce à une connaissance plus fine du parc de logement social disponible sur le territoire, qui donne une meilleure appréhension des besoins à satisfaire. C'est l'essence même de la réforme entamée depuis 2014 qui fait de l'EPCI le maillon territorial le plus pertinent pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Celle-ci doit rapprocher l'offre et la demande en permettant une meilleure prise en compte des besoins des demandeurs de logement et en développant une offre locative adaptée dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. A ce sujet, il est rappelé à la CASud qu'un bilan à mi-parcours de son document programmatique, rendu exécutoire en mars 2019, devra être réalisé au cours de l'année 2022 conformément à l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Page 7 : s'agissant des ménages du 1^{er} quartile, l'objectif de 25 % correspond au taux minimal des attributions annuelles suivies de baux signés pour des logements situés en dehors des QPV à effectuer, dont le seuil est fixé chaque année par décret selon les EPCI. Cette obligation d'accueil des publics prioritaires pèse sur l'ensemble des réservataires. Ainsi, là aussi, 25 % des attributions annuelles devront être consacrés aux personnes défavorisées.

Page 8 : au vu du diagnostic, la CASud respecte d'ores et déjà l'obligation d'attribution en QPV d'un objectif de 50 % aux ménages appartenant aux quartiles 2, 3 et 4. En effet, 80 % des attributions sont déjà réalisés en ce sens. Sur ce point, l'objectif est déjà atteint. Néanmoins, ce résultat semble traduire une certaine homogénéité des revenus au sein du territoire intercommunal et donc une porosité des familles appartenant à chacun des quartiles comme sur la CIREST.

De ce point de vue, l'articulation réalisée avec le PPGDLSID est pertinente, puisque le système de cotation retenu répond pleinement à l'objectif de priorisation des personnes les plus défavorisées et pour lequel l'État a émis un avis favorable tout en saluant la qualité du travail partenarial avec l'EPCI.

Page 9 : la liste des publics prioritaires du territoire intercommunal est dressée en sus de ceux précisés à l'article L.441-1 du CCH. Il est à noter que les moins de 30 ans et les personnes âgées figurent bien dans cette liste conformément aux dispositions de la loi Elan. Par ailleurs, suite à la modification récente de la grille de cotation du cumul de difficultés pour les dossiers devant être examinés en commission de labellisation PDALHPD, une actualisation du document s'avère indispensable.

Page 10 : l'attention particulière que l'EPCI souhaite porter aux demandes de mutations est louable, car un taux de rotation dynamique est à même de permettre l'accès au parc social des néo-demandeurs. La pondération accordée à ce public dans le cadre du système de cotation devrait permettre de prioriser des

dossiers. L'adoption d'une charte des mutations est assurément une idée très intéressante. Il est recommandé de s'interroger sur son articulation avec la cotation. Des précisions restent à apporter quant à sa composition et ses objectifs notamment. Il est rappelé que, dans tous les cas, l'amélioration du taux de rotation est dépendante d'une hausse de la production de locatifs sociaux neufs.

Dans le volet consacré aux engagements en faveur des ménages relogés dans le cadre du NPNRU, la CASud a fait le choix, en l'absence de tel programme sur son territoire, de s'attacher à apporter des réponses aux besoins de relogement dans le cadre du futur déploiement de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ainsi, il conviendra de reporter le nombre de situations d'indignité repéré dans le cadre du diagnostic.

S'agissant de la gouvernance, le rôle de l'intercommunalité est prépondérant et il s'agira de s'assurer de la cohérence des instances mises en place, commission des cas complexes par exemple, et de la pertinence d'une pré-CALEOL.

Annexe 2 : Code de la Construction et de l'Habitation, article L. 441-1

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 [DALO], les logements [sociaux] sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, [...] ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;*
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;*
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :*
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;*
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;*
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;*
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.*

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 974-249740085-20241210-AFF19_CC101224-DE

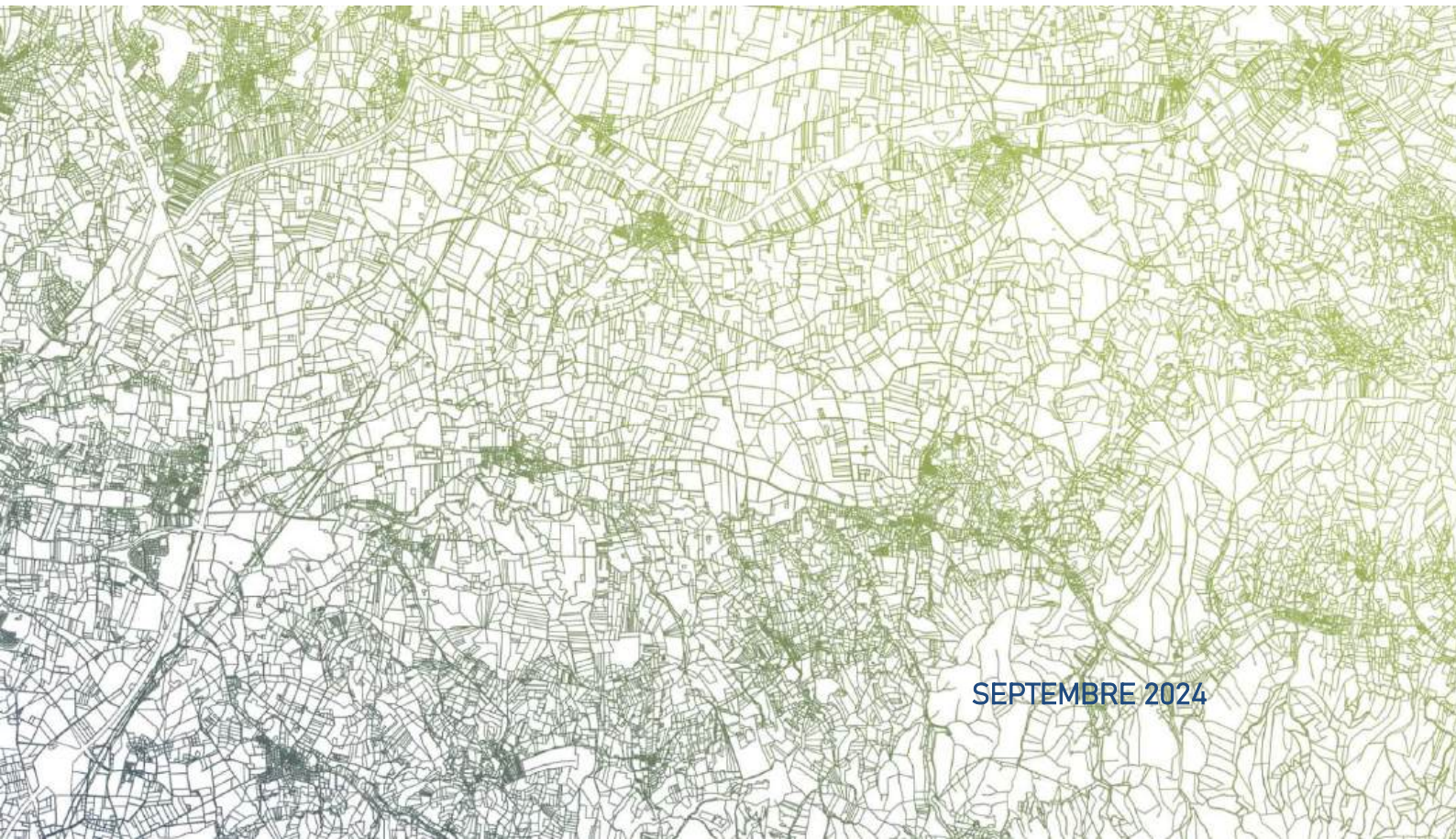
L'Entre-Deux • Saint-Joseph • Saint-Philippe • Le Tampon



Communauté
d'Agglomération
du Sud de l'île
de La Réunion

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019- 2024

BILAN À MI PARCOURS DU PLH



SEPTEMBRE 2024

PRÉAMBULE

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Sud de la Réunion (CASUD) a été adopté 1^{er} mars 2019 et est exécutoire depuis le XXXXXXXXXXXX à la suite du contrôle de légalité, pour une durée de 6 ans.

La loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) du 25 mars 2009 instaure un suivi renforcé de l'application du PLH, notamment par la constitution d'un bilan triennal. Ce premier bilan a permis d'appréhender les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire de la CASUD au cours de la période 2019–2021 avec une mise en perspective jusqu'en 2023.

Le présent bilan à mi-parcours retrace donc l'activité du premier PLH de la CASUD pour la période 2019–2023 afin de rendre compte des actions mises en œuvre après la première période triennale. Cette démarche est l'occasion pour la CASUD de faire le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre de son 1^{er} PLH, en faisant apparaître ses forces et ses faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la CASUD au préalable de la dernière partie du PLH actuel.

Il est communiqué pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Les principaux éléments du bilan ont été présentés au cours de la Conférence Intercommunale du Logement du 7 novembre 2023. Le présent document détaille le bilan de chacune des actions.

POINTS MÉTHODOLOGIQUES

L'évaluation à mi-parcours du PLH consiste à faire un bilan des actions mises en œuvre, de ses ambitions, de la réalisation de ses objectifs mais également du niveau d'adhésion et d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de sa retranscription dans les stratégies locales. Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

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

- ▶ Analyse des bilans, études réalisées par la CASUD et ses partenaires
- ▶ Exploitation des entretiens avec les communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- ▶ Analyse statistique des principales sources. Certaines données présentées en 2023 ont été actualisées afin de rendre compte des dernières évolutions, actions de la CASUD :
 - INSEE 2021, 2019 et 2013 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
 - Les données SITADEL 2022 pour l'analyse sur la production globale de logements.
 - Les données sur la programmation des logements locatifs sociaux (Deal)
 - Les données du fichier du Prêt à Taux Zéro (PTZ) 2009–2021 pour analyser la dynamique de production de logements en accession maîtrisée ;
 - Les données internes à la CASUD pour l'analyse de la production de logements locatifs sociaux. L'atteinte des objectifs se base sur les logements sociaux publics engagés sur la CASUD et les logements privés conventionnés sur la période allant de mai 2016 à mai 2021.

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

RAPPEL SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019 – 2024

Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle de la CASUD, ce 1^{er} PLH se décline en cinq orientations et 21 actions :

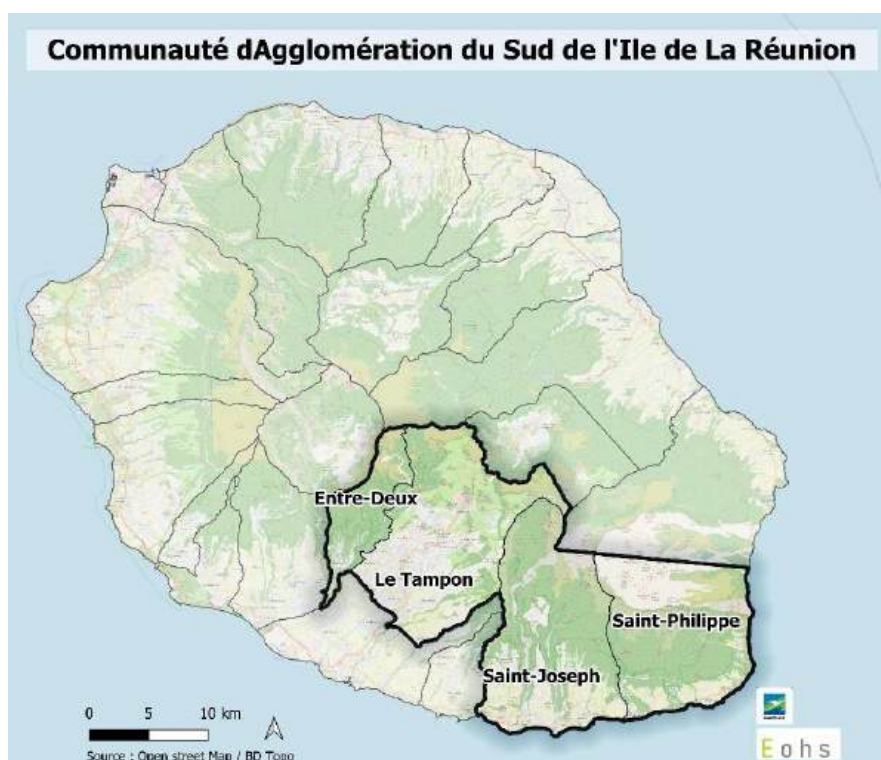
ORIENTATIONS		ACTIONS
1	FAIRE VIVRE ET PARTAGER LE PLH	Action 1 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat
		Action 2 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat
		Action 3 : Adhérer aux dispositifs d'observation de la Réunion
2	AUGMENTER LE NIVEAU DE PRODUCTION DANS DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT SOUTENABLES POUR LE TERRITOIRE	Action 4 : Construire une vision partagée de la stratégie de développement urbain du territoire de la CASUD
		Action 5 : Bâtir un état des lieux du foncier disponible
		Action 6 : Mobiliser l'ensemble des outils règlementaires dans les PLU pour soutenir la production de logements neufs
		Action 7 : Réaliser des études de potentialités sur les secteurs stratégiques
		Action 8 : Abonder le FRAFU sur des opérations ponctuelles
		Action 9 : Poursuivre et renforcer une stratégie foncière coordonnée
3	DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES	Action 10 : Orienter la production de logements aidés vers une meilleure adéquation de l'offre à la demande
		Action 11 : Soutenir une production en LLS et LLTS
		Action 12 : Créer un dispositif de minoration des charges foncières pour le foncier à destination du logement aidé
		Action 13 : Créer la CIL et Mettre en place un plan de gestion de la demande et une stratégie de peuplement
		Action 14 : Soutenir la production en accession sociale
		Action 15 : Mobiliser les opérateurs privés
		Action 16 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
4	RELANCER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT	Action 17 : Mieux repérer les logements existants sur lesquels intervenir
		Action 18 : Mettre en place d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)
		Action 19 : Accompagner la réhabilitation de logements occupés par des ménages à revenus très modestes en situation d'urgence
		Action 20 : Accompagnement à la mobilisation du parc privé en vue de son conventionnement
		Action 21 : Suivre la réhabilitation du parc social existant

La traduction opérationnelle du PLH

Le 1^{er} Programme Local de l'Habitat s'applique au 4 communes de la CASUD. Il est la retranscription d'un projet communautaire, intégrant également les spécificités des communes, construit avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

- ▶ **Entre-Deux** : Située dans les Hauts, il s'agit de la deuxième plus petite commune de la CASUD. L'armature urbaine de la commune se veut être entre ville et village.
- ▶ **Le Tampon** : Commune principale de la CASUD, c'est l'une des communes les plus importantes de La Réunion. Elle dispose également d'une position stratégique dans la microrégion Sud. Située dans les terres, le territoire remonte jusque dans les Hauts. Elle concentre 61% de la population dont la majeure partie est installée au sud de la commune.
- ▶ **Saint-Philippe** : Dotée d'une superficie conséquente, c'est la commune la moins peuplée de la CASUD. Située au sud de La Réunion, sa population est concentrée sur le littoral.
- ▶ **Saint-Joseph** : Il s'agit de la deuxième commune de la CASUD en termes de population. Son territoire s'étend des Hauts au littoral, où la population est concentrée. La commune a une ambition de grand projet urbain et de grand centre-ville.

Les Hauts des communes sont partagés entre zones agricoles et espaces naturels riches à protéger.



BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ORIENTATION 1 : FAIRE VIVRE ET PARTAGER LE PLH

ACTION 1 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Contexte, objectifs

- ▶ La mise en œuvre du 1^{er} PLH doit être l'occasion d'engager une réelle dynamique de mobilisation politique et partenariale.
- ▶ En animant régulièrement des rencontres avec les différentes parties prenantes, la CASUD entend faire émerger une culture collective et partagée dans le domaine de l'habitat et du logement.
- ▶ Il est clairement affirmé que la réussite de ce premier PLH pourra être évaluée à l'aune des nouveaux modes de faire partenariaux mis en place dans le cadre de ce nouveau PLH.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Mettre en place une instance de suivi du PLH (COPIL)
- ▶ Intégrer au sein de ce COPIL un partenariat privilégié avec l'Etat en intégrant les CTH actuels
- ▶ Organiser des temps d'échange avec les partenaires
- ▶ Apporter l'ingénierie nécessaire aux communes sur les questions relatives à l'habitat et au logement

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Réunions, temps d'échange, comités techniques, comités de pilotage, travaux partenariaux.
- ▶ Ces indicateurs seront suivis et ces outils seront mobilisés sur toute la durée du PLH.


Bilan

- ▶ Les temps d'échanges avec les partenaires (bailleurs, EPFR, CCAS) sur des questions diverses en lien avec l'habitat (acquisition foncière, logements sociaux, lutte contre l'habitat indigne) ont été organisés au fil de l'eau, en fonction de l'actualité, des chantiers de la CASUD.
- ▶ Cependant les instances de suivi techniques ou de pilotage n'ont pas été organisées de façon régulière (absence de comités de pilotage chaque année).
- ▶ L'équipe dédiée à l'habitat ne dispose pas des ressources suffisantes pour faire vivre le PLH (**Préciser le nombre d'ETP**).

Synthèse de l'action n° 1, enjeux et perspectives

- ▶ Absence d'instances de suivi spécifiques et régulières
- ▶ Absence de véritable ingénierie à disposition des communes
- ▶ Pas de partenariat privilégié avec l'Etat
- ▶ Des temps d'échanges avec l'ensemble des partenaires
- ▶ Un bilan à mi-parcours réalisé en novembre 2023 avec une présentation en CIL

L'action n° 1 n'a été que partiellement mise en œuvre. Pour la seconde partie du PLH, il serait approprié de mettre en place une instance de suivi plus régulière (comité de pilotage), la Conférence Intercommunale du Logement devrait être cette instance partenariale. Il s'agira également de renforcer l'ingénierie auprès des communes, et le partenariat avec l'Etat.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="183 618 847 642">Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p data-bbox="1018 562 1273 600">Bilan négatif/mitigé</p>

ACTION 2 : OBSERVER ET ÉVALUER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Contexte, objectifs

- ▶ La CASUD entend disposer d'outils lui permettant de connaître les dynamiques locales pour éclairer l'action publique en matière d'habitat et afin de mettre en œuvre ensuite les moyens pour ajuster la politique locale de l'habitat.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Mettre en place un observatoire local de l'habitat et du foncier :
 - Cet observatoire aura vocation à être un outil pour l'ensemble des actions du PLH de la CASUD, à l'échelle a minima des communes : dans un premier temps, un comité technique sera constitué pour définir l'ensemble des indicateurs à observer.
 - Une attention particulière sera portée aux besoins en logement social, via la mobilisation des données SNE, afin de pouvoir orienter la programmation de nouveaux logements (cf. action 10).
 - L'observatoire intégrera des éléments sur l'accession sociale : recensement et suivi de la commercialisation des opérations d'accession sociale, identification et quantification des segments de ménages susceptibles d'accéder à la propriété (cf. action 14)
 - L'ensemble des productions de l'observatoire permettront de formaliser les bilans annuels et le bilan triennal du PLH.
 - Intégration de données de suivi du volume des mutations de fonciers, du cout du foncier, du foncier public, ... afin de disposer d'éléments nécessaires à la prise de décision en matière de stratégie foncière.


Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Liste des indicateurs retenus
- ▶ Nombre de publications de l'observatoire
- ▶ Réalisation effective des bilans annuels, bilan triennal et bilan final

Bilan et Synthèse de l'action n° 2, enjeux et perspectives

- ▶ En l'absence de moyens humains suffisant, l'observatoire local de l'habitat et du foncier dédié au suivi du PLH n'a pas été mis en place.

La CASUD devra se doter d'un observatoire pour un meilleur suivi de la thématique habitat sur la collectivité.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan négatif</p>

ACTION 3 : ADHÉRER AUX DISPOSITIFS D'OBSERVATION DE LA RÉUNION

Contexte, objectifs

- ▶ L'AGORAH a mis en place un observatoire sur le marché locatif privé pour la CINOR et la TCO. Il s'agira d'envisager si le même type d'observatoire peut être mis en place sur le territoire de la CASUD.
- ▶ Le GIE a mis en place sur l'île de La Réunion un observatoire « GEODE » qui a pour objectif de développer la connaissance de la demande en logement social en s'appuyant sur le SNE.
- ▶ La Loi Egalité et Citoyenneté impose de mener une réflexion sur les prix du foncier.
- ▶ Au-delà de mettre en place un outil d'observation spécifique à la CASUD, il s'agit pour l'intercommunalité de pouvoir accéder à des outils d'observation existants mis en place sur d'autres territoires de la Réunion.
- ▶ L'objectif est de mieux connaître et objectiver les phénomènes à l'œuvre sur le territoire de la CASUD, afin de conforter ou réorienter les interventions du PLH en intensité et en modalités.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Adhérer à l'observatoire du parc locatif privé
- ▶ Adhérer à l'observatoire de la demande en locatif social
- ▶ Engager une réflexion pour mettre en place un observatoire des prix du foncier

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de participations aux réunions des observatoires
- ▶ Nombre de publications alimentées par les observatoires

Bilan

- ▶ L'ADIL réalise l'observatoire des loyers privés sur le territoire de la CASUD. Le conseil communautaire a délibéré pour la première fois en 2017 sur le vote d'une subvention d'un montant de 17 000€ pour l'exercice 2017 de l'ADIL.
- ▶ L'AGORAH réalise d'observatoire des loyers privés sur le territoire de la CASUD. Le conseil communautaire a délibéré pour la première fois en 2019 sur le vote d'une subvention d'un montant de 50 000€ pour l'exercice 2019 de l'AGORAH.
- ▶ Les actions et le financement de l'ADIL et de l'AGORAH ont été reconduits jusqu'à aujourd'hui. La CASUD valide chaque année les objectifs de l'observatoire présentés par l'ADIL et l'AGORAH qui réalisent par la suite un rapport annuel.
- ▶ L'adhésion à l'observatoire GEODE n'a pas été réalisée. Cependant le sujet est en cours.
- ▶ Des échanges ainsi que des conventions de minoration des prix du foncier ont eu lieu entre la CASUD et l'EPFR. La réflexion sur les prix du foncier est engagée, elle doit être maintenue et poursuivie avec la mise en place d'un observatoire du foncier. Les conventions de minoration foncières sont plafonnées à 50 000€ de subvention. L'EPFR et les bailleurs ont formulé le besoin de revoir le montant des dispositifs de minoration foncière pour permettre un meilleur équilibre des opérations après maîtrise du foncier.

Synthèse de l'action n° 3, enjeux et perspectives

- ▶ L'adhésion à l'observatoire du parc locatif privé a été réalisée, les conventions de minoration foncières ont été signés.



Si la CASUD a bien adhéré aux différents dispositifs d'observation et devrait s'engager avec Geode prochainement, elle n'a pas pu véritablement exploiter et partager l'ensemble des résultats produits dans le cadre de ces observatoires. L'enjeu sera de les intégrer à son propre observatoire de l'habitat et du foncier et de les partager avec l'ensemble des partenaires.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan positif</p>

ORIENTATION 2 : AUGMENTER LE NIVEAU DE PRODUCTION DANS DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT SOUTENABLES POUR LE TERRITOIRE

ACTION 4 : CONSTRUIRE UNE VISION PARTAGÉE DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE DE LA CASUD

Contexte, objectifs

La CASUD, territoire aux caractéristiques très contrastées doit prendre en compte la diversité de ses communes, de ses quartiers pour le développement de son offre de logement. La politique de l'habitat doit également être liée au développement de services ou d'équipements. A travers ce 1^{er} PLH, la CASUD et les communes doivent donc Définir et construire une vision partagée par les communes et la CASUD des secteurs de développement urbain à privilégier.

- ▶ Elaborer une stratégie de développement urbain en synergie avec les stratégies d'investissements en termes d'équipements (réseaux, électricité, etc.).
- ▶ Identifier les critères de priorisation pour le développement du logement et en particulier du logement social.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Animer un groupe de travail pour partager les axes de stratégie de développement urbain à l'échelle de la CASUD.
- ▶ Envisager de croiser ce travail à l'échelle du Grand Sud avec la CIVIS.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Suivi des rencontres avec les communes.
- ▶ Note d'orientations sur les principes de la stratégie de développement du territoire.
- ▶ Note sur les critères retenus pour le développement du logement social.

Bilan

- ▶ Les groupes de travail devant réunir la CASUD et les communes pour définir les axes stratégiques partagés en matière de développement n'ont pas été organisés. L'approche du développement du territoire reste encore centrée sur les communes. Par ailleurs Saint-Joseph et l'Entre-Deux se sont mobilisées pour l'élaboration de leur PLU. Si la construction d'une vision partagée, d'une stratégie commune n'a pas été travaillée, des échanges réguliers entre la CASUD et les communes de façon bilatérale sont réguliers sur les volets techniques.
- ▶ L'approche à l'échelle du Grand Sud pour engager une réflexion permettant un développement cohérent sur la CIVIS et la CASUD n'a pas été mise en œuvre.
- ▶ La CASUD a mis en place l'ensemble des éléments liés à la réforme des attributions (Conférence Intercommunale du Logement, Convention Intercommunale des Attributions, Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs de Logement social) (CF bilan action 13)
- ▶ La CASUD a élaboré son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI). Elle coordonne les différentes actions portées par les communes (CF actions 18).




- ▶ En complément, certaines démarches impliquant la CASUD et les communes ont été mises en place, notamment dans le cadre de dispositifs d'amélioration de l'habitat :
 - Dispositif « Action cœur de ville » à Saint-Joseph depuis 2019
 - Programme Petites Villes de Demain (PVD) déployé sur les communes de l'Entre-Deux et de Saint-Philippe depuis 2020 ;
 - L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au Tampon (2021).

Synthèse de l'action n° 4, enjeux et perspectives

- ▶ La vision communautaire et partagée reste à construire à l'échelle de la CASUD et plus largement du Grand Sud. Des ateliers, groupes de travail devront être organisés afin de définir les contours d'une stratégie en matière de développement, notamment en matière d'habitat ;
- ▶ Si la vision stratégique n'a pas été définie, la CASUD et ses partenaires ont mis en place différents dispositifs à l'échelle communautaire (CIL, PILHI) et différentes démarches portées par les communes bénéficient du soutien de la CASUD.
- ▶ En terme de perspectives, la CASUD a délibéré en 2023 sur le principe à la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP). Cette délibération s'inscrit dans l'identification de critères de priorisation de développement de logement social et vise à réduire les coûts de construction dans un intérêt collectif.
- ▶

L'action n° 4 n'a pas été mise en œuvre. Pour la deuxième partie du PLH, il sera nécessaire de mettre en place un groupe de travail pour partager les axes de stratégie de développement urbain à l'échelle de la CASUD et de croiser ce travail à l'échelle du Grand Sud avec la CIVIS.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan négatif</p>

ACTION 5 : BÂTIR UN ÉTAT DES LIEUX DU FONCIER DISPONIBLE

Contexte, objectifs

- ▶ A partir de la stratégie urbaine d'ensemble définie, l'objectif était d'identifier et évaluer les opportunités foncières qui pouvaient venir alimenter :
 - La production de logements dans les années à venir ;
 - Les secteurs et les projets de logements dans lesquels le logement aidé (locatif social et accession) pourra être développé pour répondre aux obligations réglementaires et aux besoins des ménages locaux qui disposent de revenus modestes à très modestes.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Identifier l'ensemble des opportunités foncières du territoire avec chaque commune.
- ▶ Animer des ateliers annuels avec chacune des communes pour balayer les projets et échanger sur les opportunités et les freins qui concernent chacun d'entre eux.
- ▶ Animer un Comité de Pilotage du PLH-CTH dédié à la Programmation Pluri Annuelle (PPA)

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ La tenue des rencontres avec chaque commune chaque année
- ▶ La mise à jour annuelle d'un fichier commun des projets identifiés
- ▶ Le suivi du financement des projets identifiés


Bilan

- ▶ Le foncier a été répertorié pour être soumis au conseil communautaire afin de mobiliser l'EPFR. Il n'a pas fait l'objet de mise à jour.
- ▶ Un total de 124 fonciers avec un potentiel de 4 782 logements sociaux a été répertorié dans le tableau de suivi. Parmi les 124 fonciers fléchés, 53 peuvent potentiellement faire l'objet d'un portage par l'EPFR.
- ▶ Aucune instance de pilotage ou de partage n'a été organisé.

Synthèse de l'action n° 5, enjeux et perspectives

L'action n° 5 a fait l'objet d'un travail d'identification sans suivi et travaux pour exploiter les opportunités foncières. Les travaux de suivi et le comité de pilotage doivent être mis en œuvre dans la seconde partie du PLH.

Le repérage foncier doit servir de base de travail pour l'élaboration d'une stratégie commune et répondre à l'action n° 4.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan mitigé</p>



ACTION 6 : MOBILISER L'ENSEMBLE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES DANS LES PLU POUR SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Contexte, objectifs

- ▶ Assurer la compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec les orientations et les objectifs du PLH.
- ▶ Accompagner la réflexion des communes pour mobiliser les différents outils permettant de soutenir la production neuve et en particulier de logement social.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Accompagner et participer à l'élaboration des PLU des communes de la CASUD

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Suivi des outils spécifiques mis en œuvre dans les PLU

Bilan et synthèse de l'action n°6, enjeux et perspectives

- ▶ Le PLU des communes du Tampon et de Saint-Joseph intègrent des outils adaptés pour permettre la réalisation des objectifs en logement et notamment en logement social. Ils autorisent des niveaux de densité favorables à la construction. Ils contiennent différents outils comme des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et emplacements réservés pour du logement social.
- ▶ Le PLU de l'Entre-Deux est en cours de finalisation, celui de **Saint-Philippe est à engager**.
- ▶ La CASUD a été associée à l'élaboration des démarches et a participé à l'ensemble des réunions des Partenaires Publics Associés

Synthèse de l'action n° 6, enjeux et perspectives

- ▶ L'action n° 6 a été partiellement mise en œuvre. Les communes du Tampon et de Saint-Joseph ont un PLU compatible avec les orientations du PLH. Cependant le travail d'accompagnement des communes est à poursuivre pour que les PLU de l'Entre-Deux et de Saint-Philippe soient réalisés en cohérence avec les objectifs de production de logements, notamment sociaux.
- ▶ Concernant les perspectives, les communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux se sont engagées en 2023 dans l'élaboration de Contrat de Mixité Sociale avec le soutien de la CASUD.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan plutôt positif</p>

ACTION 7 : RÉALISER DES ÉTUDES DE POTENTIALITÉS SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

ACTION 8 : ABONDER LE FRAFU SUR DES OPÉRATIONS PONCTUELLES

Les actions 7 et 8 ont été regroupées car les études de potentialités ont été mises en œuvre avec un co-financement du FRAFU. Par conséquent, elles peuvent être traitées conjointement.

Contexte, objectifs

- ▶ Afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de développement urbain et la production de logements sur les secteurs stratégiques et en amont d'éventuelles acquisitions foncières, la CASUD souhaite disposer d'une connaissance précise des potentialités et de leur possible mise en œuvre au regard du droit des sols, des contraintes environnementales, et du niveau de viabilisation du site.
- ▶ Les coûts de sortie des opérations de logements aidés, outre la mobilisation de foncier, sont un des freins majeurs à la sortie d'opérations sur le territoire de la CASUD comme ailleurs à La Réunion. Le fonds régional partenarial abondé par l'ETAT, le FRAFU, finance les coûts d'aménagement des opérations comportant à minima 40% de logements sociaux. Cependant, ce fonds est priorisé sur les opérations de LLTS, LLS, LES et RHI et ne couvre pas les opérations de PSLA et PLS.
- ▶ La participation de la CASUD au FRAFU permettra de compléter le financement d'opérations plus diversifiées (PSLA, PLS, etc.). La CASUD pourrait aussi en fonction de la stratégie déterminée dans l'Action 4 décider de participer au financement des opérations situées sur les secteurs des Hauts, en accompagnement d'une stratégie de confortation des territoires ruraux, partie intégrante de l'identité du territoire.
- ▶ Par ailleurs, la CASUD souhaite être identifiée et s'affirmer comme un partenaire financier sur le logement aidé.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Réaliser des études de pré-faisabilité d'aménagement.
- ▶ Abonder le FRAFU pour boucler des plans de financement d'opérations spécifiques présentant un déficit.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre d'études réalisées
- ▶ Nombre de logements identifiés dans les secteurs couverts par une étude de pré-faisabilité
- ▶ Nombre et types de logements financés.
- ▶ Localisation des opérations financées.
- ▶ Nombre de sollicitations du FRAFU.

Bilan

- ▶ Entre 2019 et 2021, une seule étude pré-opérationnelle a été réalisée. Conformément aux attentes du PLH, ce type d'études concernent des secteurs susceptibles d'accueillir la production de logements neufs et en particulier de logement social. Elles ont été déclenchées avant de conclure une procédure d'acquisition foncière. Depuis, 3 études ont été conduites en 2022 et 2023.
- ▶ Le 13 novembre 2020, le conseil communautaire de la CASUD a délibéré au sujet de l'octroi de la sollicitation du protocole FRAFU pour une étude de faisabilité. La commune de Saint-Joseph



a missionné la Société HLM de La Réunion (SHLMR) pour mener conjointement un programme d'aménagement dans le secteur du Vincenzo pour la création de 70 logements dont 60 logements sociaux. Le nombre de logements prévu intègre les objectifs de densification du Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

- ▶ Le 23 septembre 2022, le conseil communautaire de la CASUD a délibéré au sujet de l'octroi de la sollicitation du protocole FRAFU pour une étude de faisabilité. La commune de Saint-Joseph a missionné la Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR) pour mener deux programmes d'aménagement :
 - L'opération Marguerite FONTAINE qui comportera la réalisation de 44 LLTS en collectifs en R+1
 - L'opération Armand METRO qui comportera la réalisation de 16 LLS individuels en R + combles.
- ▶ Le 22 août 2023, le conseil communautaire de la CASUD a délibéré au sujet de l'octroi de la sollicitation du protocole FRAFU pour une étude de faisabilité. La commune de Saint-Philippe a missionné la SHLMR pour mener un programme d'aménagement du site « Bordet-Trovalet ». L'étude prévoit la potentialité de programmer 40 logements collectifs sociaux, une résidence personne âgées et 60 logements collectifs libres, 10 maisons de ville et 7 parcelles libres pour une réalisation totale de 117 logements.

Synthèse de l'action n° 7 et n° 8, enjeux et perspectives

- ▶ Le protocole FRAFU a été approuvé sur 2022–2023. Il a fait l'objet de peu de sollicitations.
- ▶ Quatre études pré-opérationnelles ont été réalisées, dont une seule sur la première période du PLH, impliquant la sollicitation du fond FRAFU et d'une AMO avec les bailleurs présents sur le territoire.

Parmi les opérations programmées, les objectifs correspondent à ceux du SAR mais pas aux orientations définies dans le cadre du PLH. L'action n° 7 a été mise en œuvre, mais son application doit être renforcé en cohérence avec les besoins définis dans le PLH. Lors la deuxième partie du PLH, elle doit être réitérée pour vérifier la conformité des projets avec la mise en œuvre du PLH. Le protocole FRAFU doit être mis en avant pour sollicitation afin d'appuyer les minorations foncières et de permettre un développement d'opérations assurant un meilleur équilibre des opérations.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan mitigé</p>

ACTION 9 : POURSUIVRE ET RENFORCER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE COORDONNÉE

Contexte, objectifs

Dans un contexte où la réalisation d'opérations est toujours plus complexe, notamment du fait de problématiques liées au foncier, l'enjeu est de faciliter la mobilisation du foncier ; l'objectif ici est de renforcer une stratégie d'acquisition foncière coordonnée et à la hauteur des enjeux de production de logements neufs et en particulier de logements sociaux du territoire.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Conforter l'intervention de l'EPF dans le cadre de la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU).
- ▶ Conforter les interventions existantes de l'EPFR par la mise en place de Plans d'Action Foncière (PAF) communaux, voire intercommunal.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de logements produits dans le cadre d'une intervention de l'EPFR
- ▶ Nombre de PAF communaux mis en œuvre.

Bilan

- ▶ L'EPF a procédé à l'acquisition de 198 terrains pour une surface de 34.50 ha pour 51,6 M€
 - 62 acquisitions concernent 25 fonciers nus, le reste étant concerné par du bâti ;
 - 68 terrains pour du logement aidé et en tant que Réserve Foncière (RF) pour du logement aidé, représentant environ 20,50 hectares ;
 - Dont 15 opérations de logements aidés avec un bailleur social.

Opération d'acquisition de terrain entre la CASUD et l'EPFR 2017 - 2022		Nombre de terrains acquis	En amiable	En préemption	Montant des acquisitions (en millions)	Surface en hectare
Terrains acquis pour du logement		62	26	36	24,043	17,3
Détail par commune	Saint-Joseph	4	4	-	-	-
	Entre-Deux	8	3	5	-	-
	Tampon	50	19	31	-	-
Terrain acquis pour d'autres usages		136	-	-	136	136
Total		198	-	-	51,6	34,5


- ▶ Pour les autres fonciers en stock, les difficultés identifiées sont :
 - Les opérations en attente de la désignation d'un bailleur par le reprenneur de la convention opérationnelle ;
 - Les cas où l'assiette foncière est insuffisante pour atteindre un équilibre d'opération ;
 - Les difficultés techniques liées aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, aux accès, etc.
- ▶ Au même titre que pour les Communes, l'EPFR est en mesure d'élaborer des PAF et PAFi au profit des EPCI.
- ▶ Trois PAF communaux ont été signés (Saint-Joseph, l'Entre-Deux et Saint-Philippe) mais l'élaboration d'un PAF intercommunal n'a pas été engagé.



Synthèse de l'action n° 9, enjeux et perspectives

- ▶ 198 terrains ont été acquis par l'EPFR, dont 62 à destination de l'habitat pour un montant de 24 millions d'euros.
- ▶ Le Droit de Préemption Urbain a été mis en place avec l'EPFR.
- ▶ Des Plans d'Action Foncière ont été mis en place à Saint-Joseph, l'Entre-Deux et Saint-Philippe.

Les acquisitions ont été réalisées et sont à poursuivre. Pour la dernière partie du PLH, il serait judicieux de mettre en place un groupe de travail pour initier une démarche intercommunale.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan positif</p>

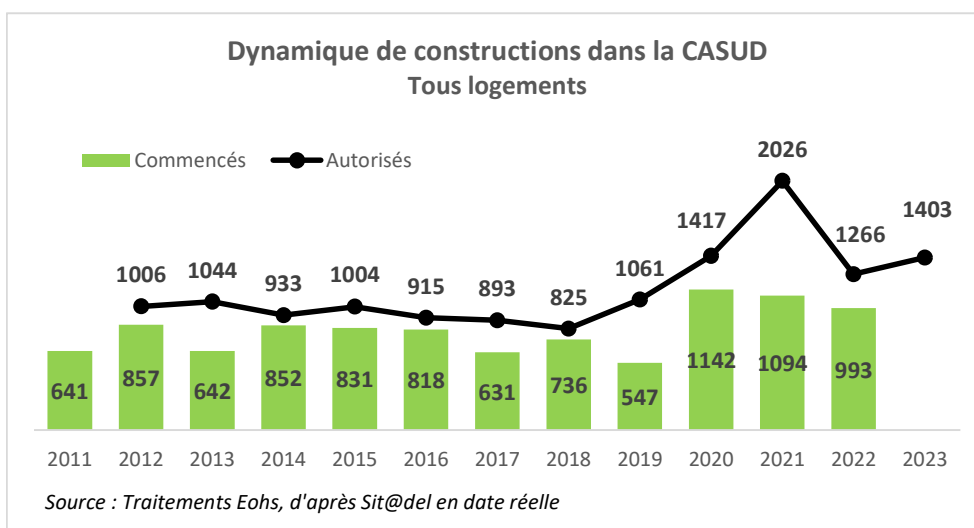


LE BILAN CHIFFRÉ DE L'ORIENTATION 2 : AUGMENTER LE NIVEAU DE PRODUCTION DANS LES CONDITIONS SOUTENABLES POUR LE TERRITOIRE

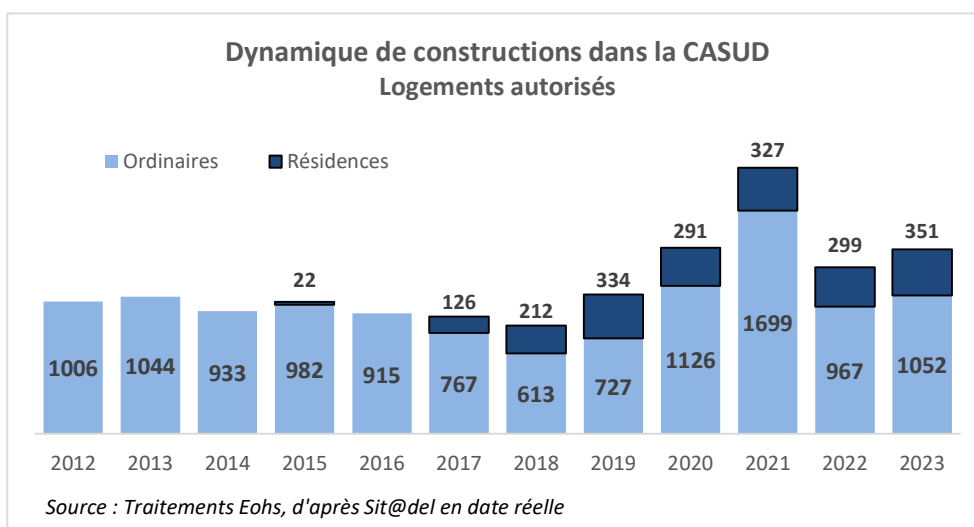
Une tendance à la hausse de la construction neuve

Après une période globalement stable, le volume de constructions neuves a fortement augmenté entre 2019 et 2021. Après une forte baisse en 2022, le nombre de logements autorisés repart à la hausse.

On peut toutefois noter un écart important entre le nombre de logements autorisés et logements commencés à partir de 2019. Cet écart indique un décalage des opérations dans le temps et ou un niveau d'abandon plus important.

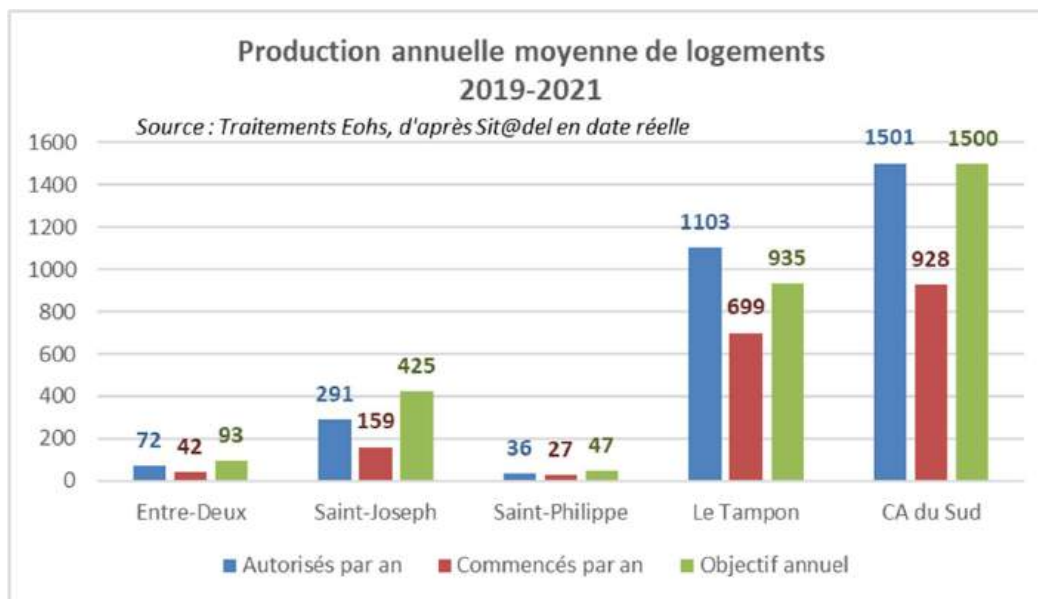


Sur la même période, le volume des logements en résidences (personnes âgées, jeunes, étudiants) augmente régulièrement et représente, entre 2019 et 2021 une moyenne de 300 logements autorisés par an (niveau qui se maintient jusqu'en 2023)..



Des objectifs atteints à l'échelle de la CASUD

Entre 2018 et 2023, un peu plus de 1300 logements ont été autorisés en moyenne par an pour un objectif de 1500. L'objectif PLH est donc atteint à 90%.



A l'échelle des communes, seule Le Tampon dépasse l'objectif PLH, Saint-Philippe et l'Entre-Deux sont aux ¾ de l'objectif tandis que Saint-Joseph est à un peu moins de 70% de l'objectif. Cet écart peut être lié à l'élaboration au gel de certaines opérations mais qui devraient aboutir dans les années à venir mais également au blocage de certaines opérations en milieu rural, dans les hauts notamment.

	Objectifs PLH 2019-2024	par an	Autorisés 2019-2021	par an	% d'atteinte de l'objectif sur la période
Entre-Deux	558	93	215	72	77%
Saint-Joseph	2 550	425	872	291	68%
Saint-Philippe	282	47	108	36	77%
Le Tampon	5 610	935	3 309	1 103	118%
CA du Sud	9 000	1 500	4 504	1 501	100%

En intégrant les années 2022 et 2023, 96% de l'objectif annuel est atteint à l'échelle de la CASUD. Le Tampon est toujours au-dessus de l'objectif (112%), Saint-Philippe s'en approche (90%) et l'Entre-Deux et Saint-Joseph sont à environ 70% de leur objectif.

ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES

ACTION 10 : ORIENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS VERS UNE MEILLEURE ADÉQUATION DE L'OFFRE À LA DEMANDE

Contexte, objectifs

Au-delà des besoins quantitatifs importants en termes de logements aidés, la CASUD souhaite que le développement de l'offre neuve s'oriente vers des logements adaptés aux besoins en termes de loyers, mais aussi de typologie. Si la programmation des opérations doit s'envisager au cas par cas en fonction de la localisation et du public visé, la CASUD souhaite se donner un cap à tenir sur la programmation annuelle.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Soutenir un objectif de production de logements locatifs aidés (LLS et LLTS) à hauteur de 40% de la production neuve, soit 600 logements sur la base d'une production de 1500 logements par an à l'échelle de la CASUD
- ▶ Produire des logements locatifs adaptés financièrement à la capacité des ménages.
 - Atteindre 60% de LLTS dans la programmation sociale en moyenne, dans le prolongement de la PPA de 2010-2015.
- ▶ Mise en adéquation de la typologie et de la taille des logements par rapport aux besoins des ménages.
 - Les demandeurs cherchent de plus en plus des petits logements qu'ailleurs (57% demandeurs souhaitent un T1 ou un T2 en 2023 contre 47% en 2016, 42% à l'échelle de la réunion – source SNE).

Rappel des objectifs du PLH :

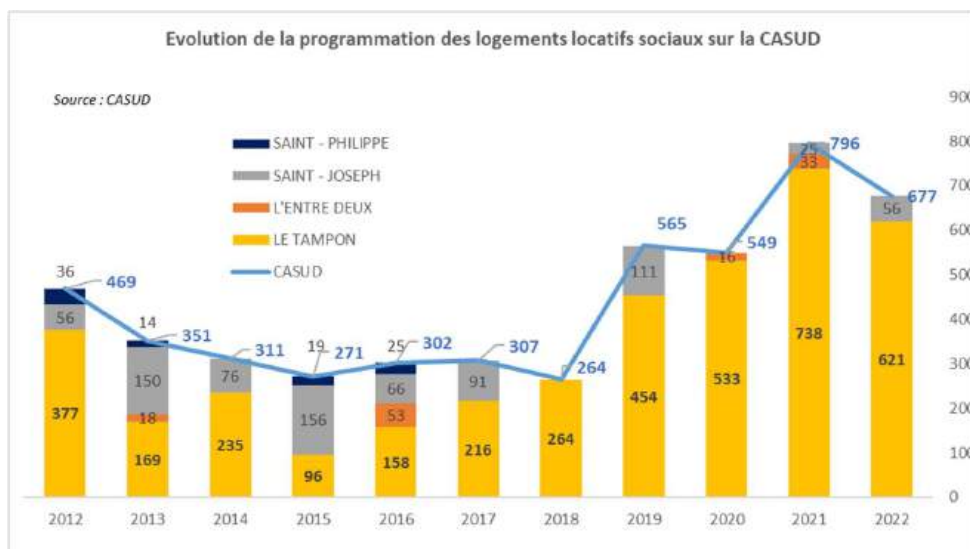
	Objectif total	Objectif LLS/LLTS	
Le Tampon	935	374	40%
Saint-Joseph	425	170	
L'Entre-Deux	93	37	
Saint-Philippe	47	19	
CASUD	1500	600	

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

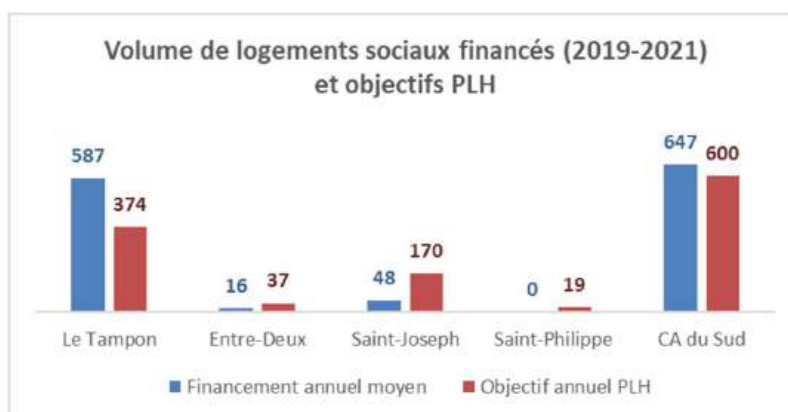
- ▶ Nombre de LLTS, LLS et PLS produits par an
- ▶ Répartition des logements par typologie et par type de financement
- ▶ Suivi des surfaces des logements par typologie

Bilan

- ▶ La programmation en logements locatifs sociaux est en nette progression depuis 2019 alors qu'elle était plutôt en baisse entre 2012 et 2018.
- ▶ L'essentiel de la programmation est porté par le Tampon, (80% depuis 2012, 90% sur entre 2019 et 2021).

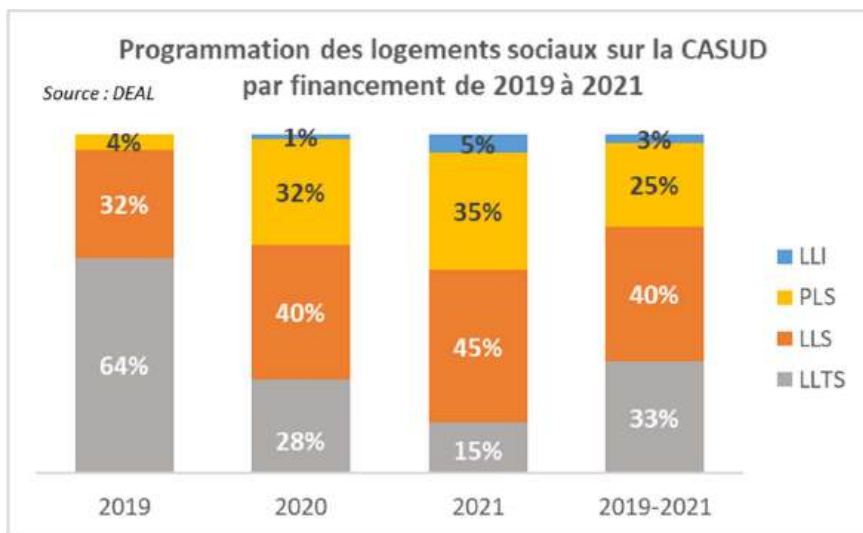


- ▶ L'objectif global sur la CASUD, de produire 40% de LLS et LLTS sur la production totale a été légèrement dépassé (647 logements sur 1333 logements autorisés, soit 42%) du fait de la programmation au Tampon. En effet, la commune du Tampon dépasse largement son objectif (+54%) alors que les autres communes sont très largement en deçà. Là encore certaines opérations sont bloquées, notamment en milieu rural.

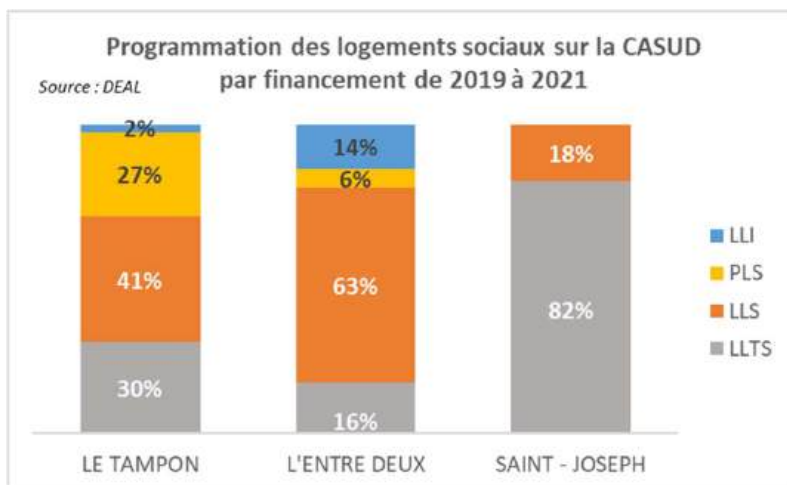


	% de l'objectif PLH	% sur les logements autorisés
Le Tampon	154%	52%
Saint-Joseph	27%	16%
Entre-Deux	44%	23%
Saint-Philippe	-	-
CASUD	106%	42%

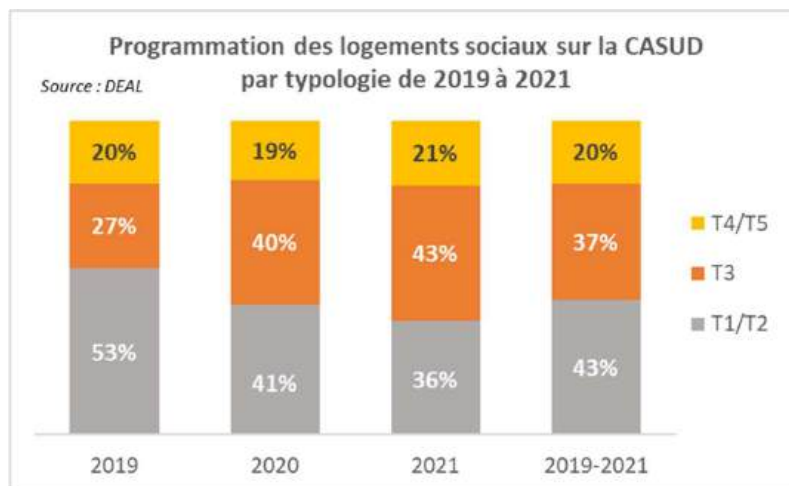
- En revanche avec un 1/3 de programmation de LLTS entre 2019 et 2021, l'objectif du PLH n'a pas été atteint (objectif de 60%). L'évolution de la programmation qui accorde une place plus importante au PLS et au LLI au détriment du LLS notamment peut être rapprochée de la part de résidences financées. Il faut cependant rester vigilant sur le maintien d'une offre en LLS et LLTS, offre qui répond à l'essentiel de la demande (86% des demandeurs relèvent du LLTS en 2023 - source SNE).



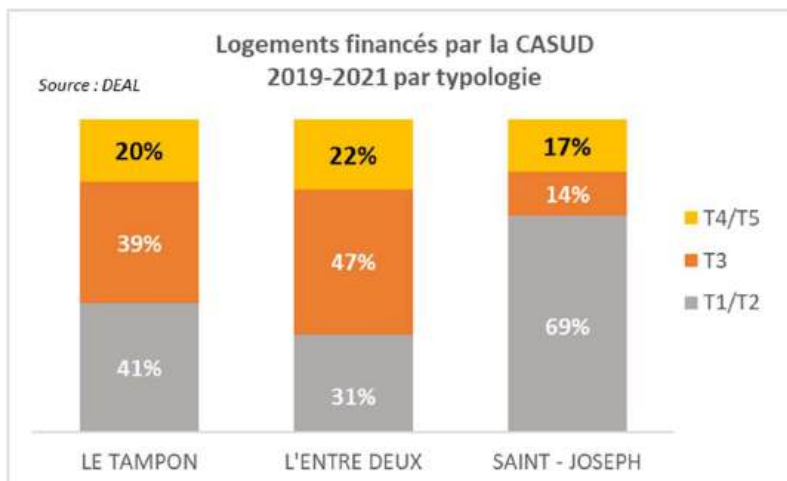
- La programmation part financement est relativement équilibrée au Tampon, mais la part de LLTS est relativement faible au regard de la demande. A Saint-Joseph, l'objectif en termes de LLTS est atteint. L'entre-Deux est marquée par l'importance de la programmation en LLS.



- ▶ Sans se fixer d'objectifs chiffrés, le PLH2 indique qu'il faudra s'assurer que la programmation soit orientée vers les petites typologies (tout en maintenant une place aux grands logements). Entre 2019 et 2021, les T1/T2 représentent 43% de la programmation, soit un niveau au-dessus de l'offre actuelle. Cette offre se renforce donc légèrement en passant de 40% en 2015 à 41% du parc en 2021 (soit près de 3000 logements). Pour autant la pression sur ces petits logements se renforce et reste la plus élevée (6,5 demandes pour 1 attribution – SNE 2023).



- ▶ À l'échelle des communes, les T1-T2 représentent 41% de l'offre nouvelle en logements sociaux au Tampon et 31% à Entre-Deux. À Saint-Joseph, la production dépasse de loin les objectifs avec 69% de T1-T2 parmi la production nouvelle.





- ▶ Le déficit SRU est encore important sur toutes les communes mais les chiffres devraient augmenter en lien avec la programmation à venir.

	% SRU au 1/1/2022
Le Tampon	15,01%
Saint-Joseph	13,52%
Entre-Deux	9,92%
Saint-Philippe	9,61%

- ▶ Les communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux se sont engagées dans l'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale (en cours de finalisation).

Synthèse de l'action n° 10, enjeux et perspectives

- ▶ Si l'objectif de production de logements locatifs sociaux est atteint à l'échelle de la CASUD, à l'exception du Tampon, les communes ne l'atteignent pas.
- ▶ L'objectif (ambitieux) de programmer 60% de LLTS n'est pas atteint mais ils représentent + de 30% des financements entre 2016 et 2022.
- ▶ La production de petits logements progresse et répond bien à l'objectif mais la pression reste toujours élevée.
- ▶ Malgré ces efforts, le déficit de logements locatifs sociaux reste important et les efforts doivent être renforcés. La mise

Dans l'ensemble, l'action n° 10 a été mise en œuvre mais des progrès sont à réaliser. Pour la dernière partie du PLH, il faudra augmenter la programmation sociale, malgré un contexte difficile pour répondre à la demande toujours plus importante. Il s'agira également de veiller à l'équilibre en matière de financement et de poursuivre le développement de petits logements.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p>Bilan positif (échelle CASUD)</p> <p>Bilan mitigé (échelle commune)</p>

ACTION 11 : SOUTENIR UNE PRODUCTION EN LLS ET LLTS

Contexte, objectifs

- ▶ Au regard du niveau de revenus des ménages installés sur le territoire, la CASUD entend soutenir le développement d'une offre financièrement accessible pour répondre aux besoins.
- ▶ Pour cela, elle entend conforter le partenariat avec les acteurs impliqués et notamment les bailleurs sociaux.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Poursuivre la garantie des emprunts pour la production de LLS et LLTS
- ▶ Participer aux CUS des bailleurs

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

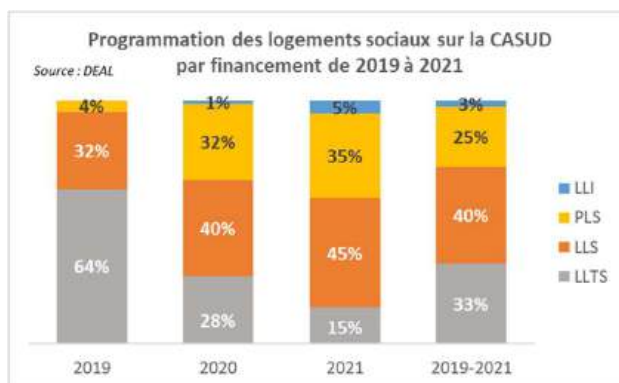
- ▶ Nombre de LLTS et LLS produits par an
- ▶ Somme des emprunts garantis par an
- ▶ Nombre de CUS auxquelles la CASUD a participé

Bilan

- ▶ Le conseil communautaire de la CASUD a délibéré le 13 novembre 2020 en faveur de l'approbation des garanties d'emprunt et des subventions de minorations foncières accordées aux bailleurs sociaux par l'introduction de clauses sociales concertées localement dans leurs marchés ainsi que le développement de marché d'insertion.

Montant des garanties d'emprunts accordées par la CASUD au bailleurs					
	2020	2021	2022	2023	Total par bailleur
SHLMR	13 061 974,00 €	299 000,00 €	299 000,00 €		13 659 974,00 €
SEMAC	11 484 300,00 €	6 062 580,00 €	8 547 036,00 €		26 093 916,00 €
SIDR	5 417 117,00 €	5 151 049,00 €		2 899 212,00 €	13 467 378,00 €
SOEGIS	1 314 513,00 €	4 681 741,00 €	4 801 586,00 €	5 947 169,00 €	16 745 009,00 €
SEMADER	7 100 734,00 €				7 100 734,00 €
Total par an	38 378 638,00 €	16 194 370,00 €	13 647 622,00 €	8 846 381,00 €	77 067 011,00 €

- ▶ Même si elle a tendance à baisser, la part des LLS/LLTS représentent les 3/43 de la programmation entre 2019 et 2021.




Synthèse de l'action n° 11, enjeux et perspectives

- ▶ La CASUD a mis en place et renouvelé à plusieurs reprises le protocole financier concernant les garanties d'emprunt.
- ▶ Plus d'une quarantaine d'opérations ont fait l'objet de garanties d'emprunt pour des opérations de réhabilitation ou de création de LLS ou LLTS pour un montant d'au moins 77 millions d'euros sur la période 2018-2023, permettant la création ou la réhabilitation a minima de 1 700 logements.
- ▶ La CASUD a participé à toutes les CUS des bailleurs mais n'en a approuvé aucune.

L'action n° 11 a bien été mise en œuvre bien que la CASUD n'ait pas approuvé les CUS des bailleurs. Pour la seconde partie du PLH, les efforts sont à maintenir pour soutenir les bailleurs dans la production de LLS et LLTS.

Des réunions avec les bailleurs pour faire modifier les CUS et / ou échanger dans le but de trouver un terrain d'entente et potentiellement de reconsidérer la validation des CUS est à prévoir.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="188 927 847 949"> Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre </p>	<p data-bbox="1018 869 1177 902" style="text-align: center;">Bilan positif</p>

ACTION 12 : CRÉER UN DISPOSITIF DE MINORATION DES CHARGES FONCIÈRES POUR LE FONCIER À DESTINATION DU LOGEMENT AIDÉ

Contexte, objectifs

- ▶ Encourager le développement du logement aidé, en particulier sur les secteurs stratégiques identifiés en proposant un montage économique attractif pour les opérateurs, afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logement aidé du PLH de la CASUD.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Mise en place d'un dispositif de minoration des charges foncières

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre d'hectares ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière
- ▶ Nombre de logements, et type, produits dans le cadre de ce dispositif

Bilan

- ▶ Un programme pluriannuel d'interventions foncières a été passé entre l'EPFR et la CASUD. Il a été signé pour la première fois en 2018 et renouvelé jusqu'en 2023. Il porte sur le financement des foncières à hauteur de 20% pour un montant plafonné à 50 000€. L'objectif de cette convention est de permettre le développement de la collectivité au regard de ses axes stratégiques.
- ▶ Depuis, chaque année, une nouvelle convention est signée entre le CASUD et l'EPFR pour valider :
 - Le montant de la subvention accordée ;
 - L'approbation de la convention-cadre ;
 - L'approbation du programme d'interventions prévisionnel d'acquisition pour l'EPFR :
- ▶ Depuis 2018, une nouvelle convention est signée chaque année. Elle est suivie d'une subvention cumulée au reliquat de l'année précédente.
- ▶ Au total, huit conventions de minorations foncières ont été signées avec un bailleur désigné pour un montant d'aide global de la CASUD de 397 380€.

Année de signature	Commune	Bailleurs	Subvention
2019	Le Tampon	SHLMR	50 000
2020	Le Tampon	SODEGIS	50 000
2020	Entre-Deux	SHLMR	50 000
2021	Le Tampon	SHLMR	50 000
2021	Le Tampon	SHLMR	50 000
2021	Le Tampon	SODEGIS	50 000
2021	Saint-Joseph	SEMAC	47 380
2021	Saint-Joseph	SEMAC	50 000
		Total	397 380



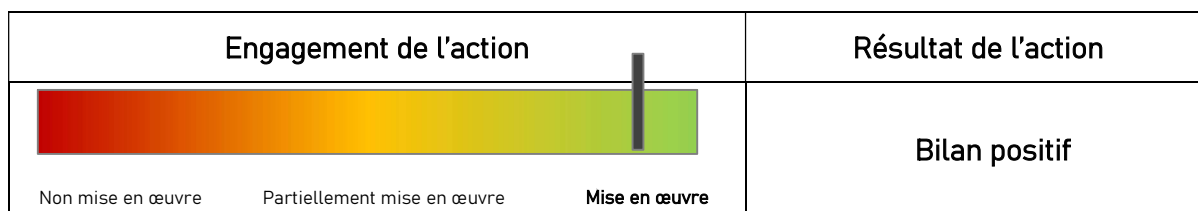
- ▶ Trois opérations sont en cours d’instruction par les divers signataires figurant à l’avenant.

Année de signature	Commune	Bailleurs	Subvention
2022	Le Tampon	SEMAC	50000
2019	Entre-Deux	SEMADER	50000
Inconnu	Saint-Joseph	SEMAC	50000
		Total	150 000

Synthèse de l’action n° 12, enjeux et perspectives

- ▶ Entre 2019 et 2021, huit conventions ont été signées pour un montant de subvention de 397 380€.
- ▶ Trois autres conventions sont en attente de signature.

L’action n° 12 a bien été mise en œuvre. Un fléchissement du nombre de demandes est constaté sur la période récente. Plusieurs fonciers sont fléchés en attente de désignation d’un bailleur et représentent un potentiel foncier éligible à la minoration foncière. Il serait opportun de travailler sur ces fonciers pour permettre à de nouvelles opérations d’émerger. Les bailleurs, comme la SIDR et la SLHLMR qui souhaitent poursuivre le développement d’opérations en maîtrise d’ouvrage directe devront rencontrer l’EPFR pour identifier le foncier mobilisable.



ACTION 13 : CRÉER LA CIL ET METTRE EN PLACE UN PLAN DE GESTION DE LA DEMANDE ET UNE STRATÉGIE DE PEUPEMENT

Contexte, objectifs

- ▶ Conformément à l'article 97 de la Loi ALUR et l'article 8 de la loi de programmation pour la Ville et la cohésion sociale, la CASUD devait dès l'approbation de son PLH mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement sur son territoire.
 - Le document cadre orientations de la CIL et sa convention d'application au travers de sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
 - Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).
- ▶ Au-delà des obligations réglementaires, la mise en place d'une stratégie d'équilibre social de l'habitat partagée par l'ensemble des acteurs apparaît être une des conditions de la réussite du développement de l'offre neuve sur le territoire pour s'assurer de l'équilibre social des résidences sur le long terme, ainsi que leur bonne intégration dans le quartier. C'est aussi la condition d'une gestion dynamique du parc social existant : gestion des mutations par exemple, maîtrise de la concurrence entre l'offre neuve et le parc existant, etc.)

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Création d'un groupe de travail technique
- ▶ Création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- ▶ Lancement d'une AMO pour élaborer le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- ▶ Elaborer la stratégie de peuplement

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de réunions du groupe de travail
- ▶ Lancement de l'AMO
- ▶ Rédaction et approbation par la CIL des documents-cadres et convention

Bilan

- ▶ Après avoir délibéré en 2020 sur la création et la composition de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la CASUD a engagé avec ses partenaires l'élaboration des différents documents de la réforme :
 - Sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du parc social, d'un état des lieux précis des déséquilibres territoriaux, des fragilités du parc locatif social, le document cadre a été produit.
 - La CIA a décliné les objectifs opérationnels pour répondre aux objectifs réglementaires en terme d'attributions pour les ménages les plus précaires (relevant du 1^{er} quartile) et pour les ménages prioritaires.
 - Le PPGDID, en prenant en compte le contexte et le fonctionnement de la CASUD, de ses communes et partenaires, a défini l'organisation du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) et s'est doté d'un système de cotation pour une amélioration de la gestion de la demande et une plus grande transparence dans la gestion des attributions.
- ▶ L'ensemble de ces dispositifs ont été construits avec l'ensemble des partenaires dans le cadre de nombreux ateliers et ont été validés au cours de la CIL du 24 septembre 2021.




- ▶ Dans le cadre de la mise en œuvre des différentes actions prévus par ces dispositifs, la CASUD s'est engagé sur la formation des agents en charge du SIAD.

Synthèse de l'action n° 13, enjeux et perspectives

- ▶ La CASUD a mis en place l'ensemble des dispositifs relatifs à la réforme des attributions : CIL, CIA, PPGDID, cotation de la demande et gestion en flux.
- ▶ La CASUD a mis en place une stratégie de peuplement pour répondre aux besoins de son territoire.

L'action n° 13 a bien été mise en œuvre. Le recrutement en 2024 d'un agent au sein de la CASUD permettra de s'assurer de la mise en œuvre des différentes actions prévus par la CIL, d'en assurer le suivi le plus régulièrement possible, en lien avec les services de l'Etat, avec l'ensemble des bailleurs.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="225 884 893 907">Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p data-bbox="1085 828 1260 873">Bilan positif</p>

ACTION 14 : SOUTENIR LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE

Contexte, objectifs

- ▶ Afin de permettre aux ménages de réaliser leurs parcours résidentiels, la CASUD souhaite encourager le développement d'une offre en accession pouvant répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et intermédiaires.
- ▶ Malgré un marché immobilier moins tendu que sur l'Ouest, les prix du marché libre de la CASUD sont très supérieurs à la capacité de ménages à revenus modestes et intermédiaires et que ce marché libre ne correspond qu'à une part très réduite de la population. De plus, les prix ont tendance à augmenter sous la pression d'un report de la demande de l'ouest vers le sud, d'une part et de la CIVIS vers la CASUD d'autre part.
- ▶ A l'échelle de la CASUD, comme à la Réunion, les LES groupé ou diffus représentent les produits les plus adaptés en matière d'accession sociale. Les LES s'adressent à une population à très faibles revenus qui ne viendra pas gonfler la demande en logement social. Par ailleurs, ce type de produit est un outil d'aménagement du territoire en venant conforter les bourgs de proximité. Toutefois les conditions de développement d'une offre en LES sont difficiles à réunir avec des prix de foncier très faibles qui ne s'envisagent que sur du foncier aménagé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- ▶ Même si le profil des ménages de la CASUD induit plutôt une programmation de logements orientés vers l'accession très sociale, la capacité du territoire reste limitée en la matière. Toutefois, la mise en place du PILHI pourrait permettre de développer à la marge le LES diffus.
- ▶ Par ailleurs, le récent succès d'une opération en PSLA sur la commune du Tampon confirme la pertinence d'une offre à prix maîtrisés inférieurs au marché libre. Ce contexte nécessite de mettre en place une offre adaptée en termes de prix, mais aussi en termes de formes urbaine en fonction de la localisation.
- ▶ Le PTZ plus ponctuellement pourrait en revanche se développer en particulier sur le Tampon.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Mettre en œuvre les moyens pour soutenir la production en accession sociale.
- ▶ Observer le développement et la commercialisation de l'offre en accession sociale.
- ▶ Soutenir le développement d'une gamme large de produits en accession sur le territoire.
- ▶ Réorganiser le repérage de la demande en accession sociale et très sociale.
- ▶ Soutenir tout en les encadrant les projets de vente de logements sociaux.
- ▶ Rappel des objectifs du PLH : 75 LES et 169 PTZ/PSLA (sur la base de l'objectif de 1500 logements à produire par an)

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de logements en accession sociale développés sur la CASUD par type de financement

Bilan

- ▶ Compte tenu de la « disparition » du financement du LES, les objectifs du PLH n'ont pu être atteints. L'absence de financement de ce type de produit, adapté aux capacités des ménages pose question à l'échelle de la Réunion ;



- ▶ Concernant les PTZ/PSLA, les objectifs ne sont pas atteints. L'essentiel du résultat (77 dossiers par an) est dû au PTZ, seuls 10 PSLA ont été financés entre 2019 et 2021. Sur la période une centaine de PTZ, exclusivement pour une accession dans le neuf, a été accordé.
- ▶ Le contexte sanitaire particulier peut expliquer une partie des résultats mais c'est surtout l'évolution des couts du foncier et de la construction qui rendent toujours plus difficile le développement de cette offre.

	Objectifs par an	Réalisés par an
LES	75	+/- 9
PSLA/PTZ	169	+/- 100

Synthèse de l'action n° 14, enjeux et perspectives

- ▶ Des objectifs largement en deçà des objectifs en lien avec les évolutions réglementaires, de financement et du contexte sanitaire de la période.
- ▶ Peu de ventes HLM ont été réalisées (pas de chiffres) et peu de logements sont prévus à la vente dans les prochaines années.
- ▶ En termes de perspective, si le PSLA ne devrait pas être développé dans la mesure où ce produit n'est pas adapté au marché de la CASUD, notamment en collectif, il existe des opportunités pour produire encore des LES en diffus. L'enjeu sera d'identifier le potentiel par un repérage des situations, du foncier disponible pour ce type d'opération. Action Logement pourra être mobilisé pour financer des études permettant d'identifier les ménages relevant de cette accession en diffus.
- ▶ Par ailleurs, afin de se donner les moyens de développer une offre en Bai Réel Solidaire (BRS), nouvelle offre en accession sociale pérenne, la CASUD a délibéré en 2023 sur un accord de principe pour la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	Bilan mitigé



ACTION 15 : MOBILISER LES OPÉRATEURS PRIVÉS

Contexte, objectifs

- ▶ Dans le souci de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, il s'agit de mettre en œuvre de nouveaux partenariats afin d'assurer une diversification de l'offre de logements.
- ▶ L'enjeu est aussi de « casser » une association trop ancrée localement : celle du logement collectif avec le logement social. Il s'agira donc de travailler avec les opérateurs pour promouvoir des formes de logement plus denses.

Modalités de mise en œuvre :

- ▶ Mettre en place les conditions d'un partenariat avec les opérateurs privés
- ▶ Soutenir une opération pilote

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de participants aux journées de l'habitat
- ▶ Nombre d'opérations privées réalisées
- ▶ Nombre de candidatures dans le cadre de l'appel à projet

Bilan

- ▶ Les journées de l'habitat prévues afin de sensibiliser le secteur privé n'ont pas été mises en place.
- ▶ Pas de financement d'appels à projet ou d'opérations pilotes.

Synthèse de l'action n° 15, enjeux et perspectives

- ▶ L'action n'a pas été mise en œuvre.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	Bilan négatif

ACTION 16 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Contexte, objectifs

- ▶ Compte tenu de la situation remontée par le diagnostic, le PLH de la CASUD a décidé d'engager prioritairement les actions permettant d'améliorer les réponses aux jeunes et aux personnes âgées dépendantes.
- ▶ Pour les autres publics, les besoins d'urgence étaient considérés comme faibles et le niveau d'équipement en termes d'offres d'hébergement ou de solutions d'urgence à l'échelle du Grand Sud étaient considérés comme suffisants. Toutefois, des besoins nouveaux semblent émerger, mais sur lesquels peu de données objectives existent.
- ▶ L'un des enjeux de cette action est bien d'organiser un réseau d'acteurs à l'échelle du Grand Sud pour mieux suivre les phénomènes émergents.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Soutenir le développement d'une offre abordable pour les jeunes.
- ▶ Mener des réflexions pour accompagner le vieillissement et la dépendance.
- ▶ Organiser et structurer le réseau d'acteurs pour mieux identifier les demandes émergentes non couvertes sur le territoire.
- ▶ Travailler de concert avec la CIVIS sur l'organisation des réponses aux besoins aux plus démunis et en particulier en termes d'urgence.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de projets à destination des publics spécifiques.

Bilan

- ▶ Le développement de l'offre locative observée ces dernières années permet d'apporter une partie des réponses aux jeunes aux ressources faibles (en outre). Le fait d'avoir renforcé la programmation en petite typologie et en LLTS répond à la demande des jeunes. De fait même si elle augmente, la pression locative sociale est légèrement plus faible pour les – de 30 ans que pour l'ensemble des demandeurs (4,3 demandes pour 1 attribution contre 5,5 pour l'ensemble des demandeurs).
- ▶ En complément, une résidence pour étudiant est en projet au Tampon sachant que la demande se développe et que la réponse doit être apportée à l'échelle du Grand Sud).
- ▶ En parallèle des aides portées par les CCAS pour favoriser le maintien à domicile, plus de 500 places (logements) en résidence pour personnes âgées ont été programmés (400 au Tampon, 100 à Saint-Joseph (opérations financées à 86% en LLTS).
- ▶ Au-delà du développement d'une offre adaptée, la CASUD et ses partenaires ont intégré au système de cotation de la demande locative social les jeunes de – de 30 ans et les + de 60 ans comme public prioritaire (priorité locale) afin de favoriser leur prise en compte dans les attributions.
- ▶ Pour les personnes les plus en difficultés, la CASUD a délibéré à deux reprises en 2019 pour approuver l'éligibilité des dépenses liées au logement d'urgence des publics spécifiques, notamment les personnes les victimes de violences intra-familiales. De plus, la CASUD, dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions a bien pris en compte les ménages prioritaires (relevant ou non du PDALHPD) et à sensibiliser l'ensemble des agents des communes aux démarches facilitant l'accès au droit (notamment DALO ou labélisation du



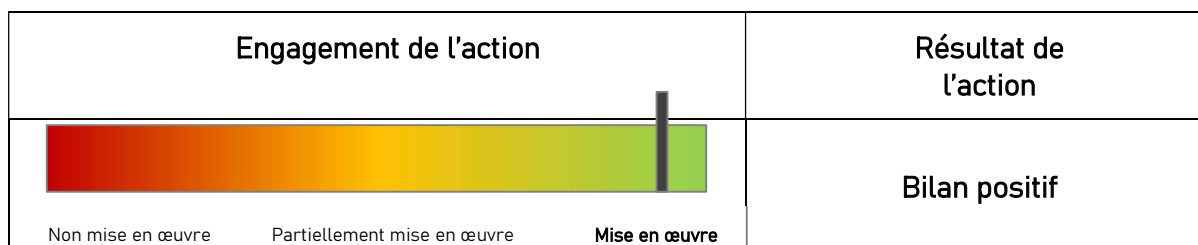
PDALHPD). La CASUD participe aux différentes réunions organisées dans le cadre du PDALHPD)

- ▶ Le bilan du SIAD 2023, indique qu'entre janvier et juin 2023, 1 999 ménages ont été orientés vers le SIAD, dont :
 - Des orientations internes vers le service logement, les élus, le service PILHI, le service domiciliation, le service accueil social, les habitats inclusifs, la mairie annexe de Trois mares et les éducateurs de rue (ainsi que d'autres services).
 - Des orientations externes vers : L'EMPP, le PASS, la Croix-Rouge, la Mission locale, la Maison Départementale du Tampon, le Conseil départemental, l'association Bouche à oreille.
- ▶ Les réflexions sur l'organisation et la gestion de l'hébergement d'urgence l'organisation à l'échelle du Grand Sud n'ont pas été engagées.

Synthèse de l'action n° 16, enjeux et perspectives

- ▶ Une offre abordable pour les jeunes a été développé mais reste à renforcer.
- ▶ La réflexion autour du vieillissement a été abordée dans les CUS auxquelles la CASUD a participé, sans les approuver pour autant. Une part de (RPA) conséquente a été programmée.
- ▶ La mise en réseau des acteurs sur l'organisation de la gestion de l'hébergement d'urgence à l'échelle du Grand Sud n'a pas été initiée
- ▶ La CASUD, via la CIA et le PPGDID, a renforcé la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions sur le parc social
- ▶ Les CCAS travaillent en lien avec la CASUD sur les réponses à apporter aux publics spécifiques.

L'action n° 16 a bien été mise en œuvre. Les réponses pour les publics spécifiques restent cependant à renforcer.



Orientation n° 4 : Relancer l'intervention sur le parc existant

ACTION 17 : MIEUX REPÉRER LES LOGEMENTS EXISTANTS SUR LESQUELS INTERVENIR

Contexte, objectifs

- ▶ La CASUD, en lien avec les communes et les CCAS, souhaite retrouver un système de repérage local des situations problématiques dans le parc existant. Il s'agit pour les collectivités de pouvoir être au plus près des ménages et de pouvoir répondre efficacement à leurs attentes et les orienter dans leurs demandes en matière de réhabilitation.

Modalités de mise en œuvre :

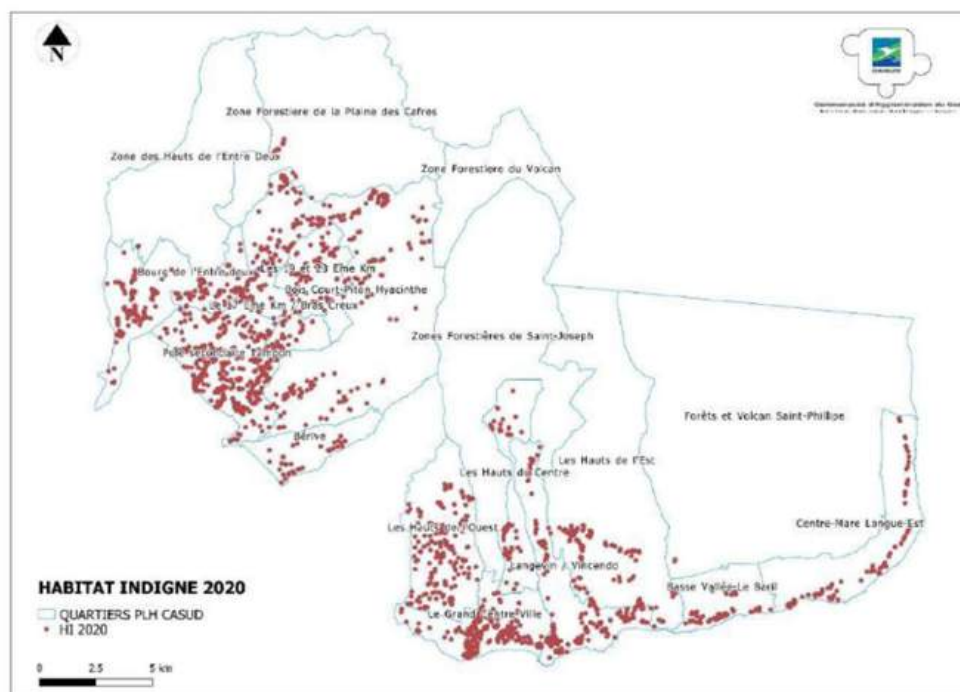
- ▶ Mettre en place un système de repérage des logements sur lesquels intervenir.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de logements repérés
- ▶ Nombre de réunions du groupe de travail avec les CCAS

Bilan

- ▶ Dans le cadre de la mise en place du Programme Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), la CASUD et les communes ont réalisé un travail d'identification des résidences sur lesquelles intervenir. En 2020, le travail de repérage effectué par les travailleurs sociaux a permis d'identifier 2 189 habitats indignes nécessitant une intervention.



Répartition des HI de la CASUD par quartier PLH

- ▶ Au-delà du repérage, le diagnostic a permis d'établir que :



- 44% des logements indignes repérés (915 habitats) sont occupés, niveau comparable sur l'ensemble des communes à l'exception du Tampon (42%)
- Plus des 2/3 sont en mauvais ou très mauvais état (dont ¼ en très mauvais état)
- Par rapport l'inventaire de 2008, leur nombre a augmenté de + de 9%. Ils sont baisse au Tampon mais progresse fortement à Saint-Joseph.
- 96% des HI se situent sur un foncier privé.
- 50% des ménages occupants se déclarent propriétaires.

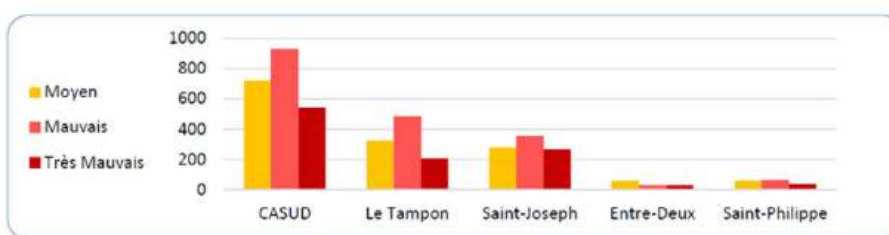
	Inventaire ZHPI 2008	HI sortis du parc	Nouveaux HI	Inventaire PILHI 2020	Evolution 2008-2020	Taux d'évolution
CASUD	2001	1074	1262	2189	188	9,4 %
Le Tampon	1134	570	448	1012	-122	-10,8 %
Saint Joseph	610	367	655	898	288	47,2 %
Entre-Deux	92	38	64	118	26	28,3 %
Saint Philippe	165	99	95	161	-4	-2,4 %

Evolution de l'habitat précaire et insalubre entre 2008 et 2020 par collectivité

- ▶ Concernant l'état du bâti, environ 25% des HI sont en très mauvais état, donc dans un état d'insalubrité irrémédiable nécessitant la démolition et pouvant justifier en cas de concentration la mise en place d'un dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). À Saint-Joseph, cette proportion est plus forte, mais elle concerne très souvent des HI vacants.

Synthèse de l'action n° 17, enjeux et perspectives

	Moyen	Mauvais	Très Mauvais	Total
CASUD	719	929	541	2189
	32,8 %	42,4 %	24,7 %	100 %
Le Tampon	31,6 %	47,9 %	20,5 %	1012
Saint Joseph	31 %	39,1 %	30 %	898
Entre-Deux	50,8 %	24,6 %	24,6 %	118
Saint Philippe	37,9 %	39,80 %	22,4 %	161



Etat du bâti par collectivité

L'action n° 17 a bien été mise en œuvre. Pour la suite, le repérage est à affiner. La poursuite du repérage doit être réalisée par les équipes PILHI.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	Bilan positif

ACTION 18 : METTRE EN PLACE D'UN PLAN INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PILHI)

Contexte, objectifs

- ▶ Au moment de l'élaboration de son 2^{ème} PLH, la CASUD était un des derniers territoires réunionnais à ne pas être couvert par un Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne.
- ▶ Dans le cadre de son PLH, elle a souhaité se doter d'un outil de connaissance, de stratégie et d'aide à la décision sur les questions « d'habitat indigne ».
- ▶ Les actions engagées devront permettre de traiter et résoudre durablement les problématiques d'insalubrité.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Mettre en place un PILHI et assurer son suivi.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Lancement du PILHI

Bilan

- ▶ La démarche d'élaboration du PILHI a été validée par délibération du conseil communautaire dès 2016 et son plan de financement en 2017.
- ▶ Sur la base d'orientations et d'un programme d'actions, la convention cadre relative au PILHI entre la CASUD et l'Etat pour la période 2022-2025 a été validé en 202.
- ▶ Depuis 2022 le PILHI et les CCAS sont financés à 100% par la CASUD. L'équipe du PILHI est composée de :
 - Un coordonnateur : sa mission consiste à animer et coordonner l'équipe et les différents partenaires du plan d'actions – reste à recruter
 - Un appui social et technique composé de deux binômes intervenant respectivement sur les secteurs d'Entre Deux et du Tampon (1 130 HI) et de Saint-Joseph et Saint-Philippe (1 059 HI). Chaque binôme sera constitué d'un technicien bâti et d'un chargé d'affaires sociales.
 - Une assistante pour toute la partie technico-administrative.

Synthèse de l'action n° 18, enjeux et perspectives

- ▶ Le PILHI et l'équipe PILHI ont été constitués en lien avec les communes pour une proximité avec les ménages.
- ▶ L'observatoire de l'habitat indigne n'a pas été mis en œuvre.

L'action n° 18 a bien été mise en œuvre. L'activité des équipes au cœur des communes ne cesse de progresser mais les moyens restent mesurés au regard des besoins. **L'enjeu est le recrutement du coordinateur (en cours).** La CASUD doit rejoindre l'observatoire de l'habitat indigne en place sur le territoire de la Réunion.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	Bilan positif

ACTION 19 : ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES À REVENUS TRÈS MODESTES EN SITUATION D'URGENCE

Contexte, objectifs

- ▶ L'aide à l'amélioration et à l'adaptation des logements des ménages à revenus modestes est apparu comme un enjeu fort du territoire, dans la mesure où ce mode d'habitat en individuel diffus est très largement majoritaire.
- ▶ L'aide à la réhabilitation/adaptation de cet habitat permet aux ménages de ne pas venir alimenter la demande en logement social, aux personnes âgées de rester dans leur logement et de conforter les structures urbaines de certains bourgs de proximité.
- ▶ Les partenaires (Etat, Conseil Départemental et plus récemment Conseil Régional) et les communes sont déjà très mobilisés sur ces cibles.
- ▶ La CASUD a souhaité s'investir sur ce champ, dans l'attente de la mise en œuvre du PILHI en complémentarité des autres acteurs, sur des segments non couverts par ceux-ci et/ou en situation d'urgence (intervention des logements en indivision, des occupants sans titre). Sans conforter des logements illégaux, l'objectif est de pouvoir traiter des cas d'urgence et répondre à des besoins ponctuels.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Animation d'un atelier avec l'ensemble des CCAS pour définir les modalités d'intervention de la CASUD
- ▶ Mise en place d'une instance d'attribution des aides

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de tenues de l'instance d'attribution des aides
- ▶ Nombre de demandes de subventions
- ▶ Nombre de subventions attribuées
- ▶ Suivi qualitatif : profil des attributaires, types de logements concernés, types de travaux

Bilan

- ▶ Pendant la structuration du PILHI, la CASUD et les CCAS ont associé le Conseil Départemental pour des actions d'amélioration de l'habitat et de soutien financier aux foyers les plus démunis.
- ▶ La CASUD a délibéré en 2018 pour la répartition de l'enveloppe communautaire dédiée à

AMELIORATION DE L'HABITAT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total général
LE TAMPON	148	108	87	132	68	68	729
ST JOSEPH	108	80	42	43	47	48	435
ST PHILIPPE	24	20	13	23	22	14	135
Entre-Deux							
Total général	280	208	142	198	137	130	1299

Source : Conseil Départementale de la Réunion

l'amélioration de l'habitat des familles les plus démunies et l'approbation de la convention cadre entre la CASUD et les CCAS des communes de la CASUD. Des conventions d'objectifs et de moyens sont signées chaque année entre la CASUD et chacune des communes.

- ▶ Les programmes 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 disposent d'une enveloppe de 200 000€, ces moyens sont destinés :




- À de l'acquisition de matériaux sous forme d'aides dans le cadre des CCAS ;
- À compléter un plan de financement d'un bénéficiaire sous la forme d'une aide directe dans un dossier d'amélioration ;
- À approuver la répartition de l'enveloppe dédiée à la réhabilitation de logements occupés par des ménages à revenus très modestes, en situation d'urgence ;
- À financer des moyens humains d'accompagnement des familles notamment dans le montage de dossiers de demande d'aide à l'amélioration ;
- À financer des moyens d'encadrement technique pour de l'auto-construction par exemple.
- ▶ Concernant les subventions accordées aux CCAS des communes dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (PILHI), la répartition suivante a été retenue :
 - Le Tampon : 120 000€
 - Saint-Joseph : 60 000€
 - Saint-Philippe : 10 000€
 - Entre-Deux : 10 000€
- ▶ Les subventions diffèrent d'une commune à l'autre. À Saint-Philippe, cinq dossiers sont traités par an, avec des aides d'un montant de 2 000€ par dossier. À Saint-Joseph, les aides varient entre 2 000 et 24 000€ par dossier pour 45 dossiers traités sur deux ans.

Synthèse de l'action n° 19, enjeux et perspectives

- ▶ Signature entre la CASUD et les communes d'une convention pour accompagner les ménages les plus modestes dans la réalisation de travaux.
- ▶ 55 foyers aidés depuis la mise en œuvre.

Si l'action n° 19 a bien été mise en œuvre, elle devrait être renforcée dans la mesure où les besoins restent importants. Il s'agira d'ajuster les modalités de financement et les modalités opérationnelles d'intervention.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="217 1451 884 1473">Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p data-bbox="1086 1402 1246 1435">Bilan positif</p>

ACTION 20 : ACCOMPAGNEMENT À LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ EN VUE DE SON CONVENTIONNEMENT

Contexte, objectifs

- ▶ Afin de répondre à la forte demande locative sociale, de diminuer le déficit de l'offre locative sociale, la CASUD doit bien sûr s'appuyer sur les organismes sociaux mais également rechercher des solutions complémentaires dans le parc privé.
- ▶ Le PLH a identifié les deux axes permettant la mobilisation du privé : le conventionnement entre les propriétaires bailleurs et l'ANAH d'un logement (avec ou sans travaux) ou l'intermédiation locative
- ▶ Le PLH s'est donc fixé comme objectif d'analyser les conditions dans lesquelles le parc privé pourra être mobilisé et d'évaluer le potentiel de propriétaires intéressés par un conventionnement au loyer intermédiaire voire social.

Modalités de mise en œuvre

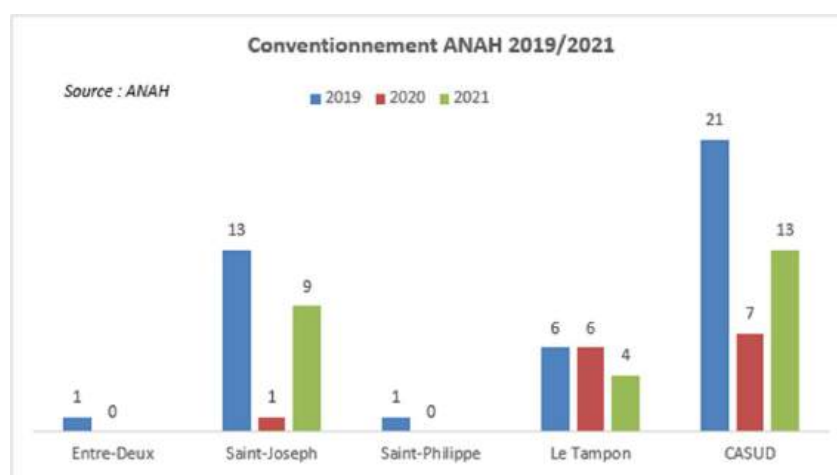
- ▶ Mise en place de l'observatoire des loyers privés
- ▶ Analyse du potentiel dans le cadre des études sur le parc privé dans le cadre du PILHI
- ▶ Intégration de la promotion du dispositif au travers des dispositifs d'animation qui seront mis en place dans le cadre du PILHI

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Evolution de taux de vacance
- ▶ Nombre de logements conventionnés
- ▶ Nombre de logements en intermédiation

Bilan

- ▶ La part de logements vacants a tendance à baisser, passant de 8% des logements en 2010 à 6% en 2021. La baisse concerne toutes les communes à l'exception de Saint-Philippe où leur part augmente (13% en 2021 contre 8% en 2010).
- ▶ Entre 2019 et 2021, 41 logements ont été conventionnés ANAH. La tendance est en baisse depuis 2019. Tous ont été conventionnés sans travaux 51% ont été conventionnés en logement social, 49% en logement intermédiaire.




- ▶ Le travail réalisé par l'Agence Soleil a permis de mettre en intermédiation locative 90 logements.

Synthèse de l'action n° 20, enjeux et perspectives

- ▶ L'observatoire des loyers privés a été mis en place mais n'a pas forcément été exploité pour appréhender la question du conventionnement.
- ▶ Peu de logements ont été conventionnés et leur nombre diminue.
- ▶ Le nombre de logements en intermédiation locative s'élève à 90.

L'ensemble des dispositifs ont été mis en œuvre mais les résultats sont mitigés. La communication est à renforcer concernant les conventionnements ANAH. L'évolution des règles devrait permettre d'inciter les propriétaires à conventionner.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="220 869 884 891">Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	<p data-bbox="1086 813 1246 846">Bilan mitigé</p>

ACTION 21 : SUIVRE LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT

Contexte, objectifs

- ▶ Le parc locatif social de la CASUD est relativement récent (près des 2/3 datent d'après 200). Pour autant il est important de s'assurer de son entretien régulier afin de garantir dans le temps l'attractivité du parc social existant. Pour cela, le PLH a souhaité avant tout disposer d'une connaissance de l'état de ce parc sur le territoire de la CASUD et de pouvoir identifier les interventions à mener.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Animer un groupe de travail sur le sujet de la réhabilitation du parc social.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de rencontres
- ▶ Nombre de logements concernés par des programmes de réhabilitation par les bailleurs


Bilan

- ▶ Les groupes de travail avec l'ARMOS-OI et les bailleurs n'ont pas été organisés pour partager un état des lieux et envisager une stratégie d'intervention.
- ▶ Néanmoins, dans le cadre de l'élaboration du document cadre de la CIL, une cartographie des « fragilités » à l'échelle des résidences a été réalisée. La notion de fragilité a été défini) partir d'éléments liés au bâtis et d'occupation. Cette cartographie pourrait servir de base pour définir une stratégie d'intervention en matière de réhabilitation.
- ▶ La CASUD a, par ailleurs, suivi l'élaboration de toutes les CUS des bailleurs qui intègrent un volet réhabilitation) sur le territoire sans en avoir approuvé aucune.
- ▶ La CASUD contribue à l'amélioration du parc social avec l'octroi de garantie d'emprunt à hauteur de 50% pour la réhabilitation du parc social, permettant à minima la réhabilitation de 600 logements pour un plus de 25 millions d'euros de garanties d'emprunt accordés sur la période du PLH. (Voir action 11 - bilan des garanties d'emprunt).

Synthèse de l'action n° 21, enjeux et perspectives

- ▶ L'approche partenariale de la réhabilitation du parc n'a pas été initiée
- ▶ La CASUD apporte les garanties d'emprunt pour les réhabilitations du parc social.
- ▶ Pour la dernière partie du PLH, il serait important de mettre en œuvre une démarche partenariale appuyée par des groupes de travail spécifiques sur cette question.

L'action n° 21 a été partiellement mise en œuvre. Il s'agira d'organiser avec les bailleurs la stratégie en matière de réhabilitation en lien avec l'intervention des collectivités.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre</p>	Bilan mitigé

Synthèse financière

Synthèse financière sur la durée du PLH				
Dépenses	Etat	CASUD	Total	Période
Fonctionnement PILHI	720 000 €	293 700 €	1 013 700 €	2022 - 2025
Subvention ADIL	-	85 000 €	85 000 €	2017 - 2023
Subvention AGORAH	-	250 000 €	250 000 €	2018 - 2023
Action cœur de ville / ORT Saint-Joseph	33 284 920 €	90 645 €	33 375 565 €	2021 - 2023
Subvention EPFR	-	394 000 €	394 000 €	2018 - 2023
Total hors garanties d'emprunt	34 004 920 €	1 113 345 €	35 118 265 €	2017 - 2023
Garanties d'emprunt		77 000 000 €	77 000 000 €	2017 - 2023
Total			112 118 265 €	2017 - 2023

La feuille de route des actions prioritaires à partir de 2023

AXE N° 1 : FAIRE VIVRE ET PARTAGER LE PLH

Faute de moyens, les différentes actions de cette première orientation n'ont pas été véritablement mises en œuvre cette orientation. Il s'agira donc de

- ▶ **S'appuyer sur la Conférence Intercommunale du Logement pour assurer le suivi du PLH.** Le lien entre les actions portées par le PLH et la réformes des attributions permettront de mesurer les effets de la politique de la CASUD en matière de rééquilibre territorial (par l'offre et l'attribution).
- ▶ Organiser deux réunions d'échanges par an avec les partenaires. Il s'agira de travailler sur des sujets particuliers, d'actualités, d'échanger sur les difficultés rencontrées, envisager de solutions qui pourraient être débattues et validées en CIL
- ▶ Engager la démarche de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Cet outil d'aide à la décision devra s'appuyer sur les différents observatoires en place (loyer, demande, ...) et faire ressortir les principales évolutions en lien avec le PLH. Il devra produire les éléments permettant d'alimenter les débats entre partenaires et mesurer l'avancée du PLH (construction de logement, programmation sociale, ...)
- ▶ Renforcer l'équipe de la Direction de l'habitat afin de s'assurer la mise en œuvre des différentes actions, échanger régulièrement avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, ...

AXE N° 2 : AUGMENTER LE NIVEAU DE PRODUCTION DANS DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT SOUTENABLES POUR LE TERRITOIRE

- ▶ **Maintenir le volume de production de logements, mais mieux l'équilibrer.** La finalisation des documents d'urbanisme à Saint-Joseph et l'Entre-Deux devrait permettre de faciliter la production de logements sur ces communes. A une échelle plus large, l'enjeu sera d'arrêter une position quant au développement de l'offre de logement dans les mi-pentes et dans les hauts.
- ▶ Poursuivre le travail d'identification du foncier mobilisable en favorisant l'économie du foncier. Afin de faciliter le développement de l'offre, notamment de l'offre locative sociale, il est nécessaire de disposer d'une vision du foncier qui pourrait être mobiliser à court, moyen et long terme. Au-delà de l'identification, il paraît opportun d'envisager les outils réglementaires, financiers pour s'assurer de la captation du foncier. Cette approche pourrait être intégrée à un Plan d'Actions Foncier Intercommunal (PAFI). La CASUD pourrait donc engager une réflexion sur la mise en œuvre d'un PAFI avec les communes et ses partenaires.
- ▶ Poursuivre le partenariat avec l'EPFR : repréciser les modalités de ses interventions, travailler sur le foncier mobilisable,
- ▶ Organiser une rencontre annuelle avec les communes sur les projets de constructions, d'échanger sur l'état d'avancement des différentes opérations. L'objectif pour la CASUD est de disposer d'une vision d'ensemble du développement urbain à l'échelle du territoire au regard des objectifs du PLH.

AXE N° 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES

- ▶ **Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux et veiller au bon équilibre au sein de la CASUD.** L'objectif sera de renforcer l'offre à Saint-Joseph et l'Entre-Deux. A travers l'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale, ces deux communes affichent leur volonté de mobiliser les différents outils favorisant le développement de leur parc social (Emplacements Réservés, OAP, Secteur de Mixité Sociale, « bonus de densité pour les opérations de logements sociaux, ... Il s'agira de s'assurer que l'opération qui devrait permettre à Saint-Philippe de répondre à ses obligations soit réalisée.
- ▶ Augmenter la programmation de LLTS et maintenir l'effort sur la production des typologies T1-T2. Pour rappel, 86% des demandeurs d'un logement locatif social relèvent d'un LLTS en 2023. Entre 2019 et 2022, les LLTS ont représenté un peu plus de 30% de la programmation mais leur part est en baisse. L'objectif est bien d'augmenter leur part dans la programmation. En lien avec l'évolution du profil de la population, la demande en petits logements augmente fortement. Même si la programmation récente a permis de renforcer l'offre en T1/T2, il s'agira de maintenir ce niveau.
- ▶ Développer les logements en accession sociale pour s'assurer d'une diversité de produits permettant l'accomplissement des parcours résidentiels au sein de la CASUD : se doter ou s'appuyer sur un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour permettre le développement de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) (nouvelle forme d'accession sociale pérenne), s'appuyer sur le PILHI pour le développement d'une offre en accession très sociale.
- ▶ Mettre en œuvre les dispositifs prévus par la CIL et le PPGDID : après avoir défini l'ensemble des dispositifs, les objectifs en matière d'équilibre de peuplement, de gestion de la demande, la CASUD devra mettre en œuvre les différentes actions (mise en œuvre de la cotation, actualisation de la cartographie du parc social, suivi des objectifs, ...)
- ▶ Poursuivre le travail sur la question du maintien à domicile : la question du vieillissement et de la perte d'autonomie est un véritable enjeu que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social. La CASUD devra poursuivre, en intégrant les évolutions des différents dispositifs, les réflexions, et actions permettant le maintien à domicile (Ma prim'adapt),
- ▶ Renforcer le conventionnement et l'intermédiation locative pour mobiliser le parc privé. Afin de renforcer la mobilisation du parc privé pour loger les plus précaires, il est important de rassurer les propriétaires, notamment via l'intermédiation locative. Il s'agira de renforcer la communication et les moyens pour développer ces dispositifs.
- ▶ Travailler sur la gestion des plus précaires à l'échelle du Grand Sud. Il s'agira d'engager avec la CIVIS les solutions existantes, adaptées en matière d'hébergement ou de logement pour les personnes les plus en difficultés, en situation d'urgence et d'envisager des solutions complémentaires éventuelles.

AXE N° 4 : RELANCER L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT

- ▶ Assurer la montée en puissance des équipes PILHI. Il s'agira de s'assurer que l'ensemble du territoire soit couvert par les équipes **et que le recrutement du coordonnateur soit effectif le plus rapidement.**
- ▶ Actualiser, affiner l'état des lieux en matière d'indignité par l'équipe. Dans le cadre de son activité « quotidienne » sur le terrain, les équipes du PILHI peuvent ajuster, enrichir l'inventaire qui a été produit pour l'élaboration du PILHI. Ce travail permet de mieux orienter l'action et éventuellement redéfinir certaines modalités d'intervention.

- ▶ Intensifier les actions en matière d'amélioration de l'habitat pour les ménages modestes et très modestes et revoir les modalités de financement des travaux. La CASUD, à l'instar du TCO, la CASUD pourrait se doter d'un Fonds Mutualisé d'Amélioration de l'Habitat, avec le concours des communes, afin de permettre d'intervenir rapidement sur des logements nécessitant des travaux « légers ». L'objectif est pouvoir être réactif et être complémentaire par rapport à d'autres dispositifs d'amélioration.
- ▶ Renforcer l'accompagnement de situations d'indivision : à compléter

E|o|h|s

Etude réalisée par Eohs, octobre 2023

26 avenue René Cassin,

69009 LYON

04 72 85 67 30

Hoarau Sébastien

Directeur de l'étude

s.hoarau@eohs.fr

04 72 85 67 32

Bancel Cécile

Statisticienne-Cartographe

c.bancel@eohs.fr

04 72 85 98 54





Etude réalisée par Eohs, octobre 2023

26 avenue René Cassin,

69009 LYON

04 72 85 67 30

Hoarau Sébastien

Directeur de l'étude

s.hoarau@eohs.fr

04 72 85 67 32

Bancel Cécile

Statisticienne-Cartographe

c.bancel@eohs.fr

04 72 85 98 54

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20241210-AFF19_CC101224-DE



L'Entre-Deux • Saint-Joseph • Saint-Philippe • Le Tampon



Communauté
d'Agglomération
du Sud de l'île
de La Réunion

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018-2024

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC



SOMMAIRE

L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET LE PEU­PLEMENT DU TERRITOIRE.....	
<i>Une croissance démographique ralentie sur la période récente.....</i>	
<i>Les migrations résidentielles traduisent la paupérisation de la CASUD.....</i>	
<i>Vers un vieillissement et une réduction de la taille des ménages.....</i>	
<i>Une baisse du dynamisme et des revenus.....</i>	
<i>Une croissance de la demande sociale face à une stagnation de l'offre.....</i>	
<i>Les caractéristiques de la demande restent inchangées en dix ans.....</i>	
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION.....	
<i>Les différents marchés du logement sur la CASUD.....</i>	
<i>Une offre résidentielle concentrée sur le Tampon.....</i>	
<i>Un modèle qui repose sur de grands logements individuels.....</i>	
<i>Un phénomène de vacance maîtrisé.....</i>	
<i>Un parc présentant des faiblesses malgré son jeune âge.....</i>	
<i>L'amélioration de l'habitat, une priorité à mettre en œuvre.....</i>	
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	
<i>Une offre insuffisante bien que doublée en près de 10 ans.....</i>	
<i>De nouveaux produits inadaptés à la demande mais nécessaires pour maintenir l'équilibre des opérations.....</i>	
LA PRODUCTION RÉCENTE DE LOGEMENTS.....	
<i>Une volonté de produire freinée par les difficultés de construction.....</i>	
<i>Une consommation foncière en baisse sans amélioration de la densité.....</i>	
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES.....	
<i>Mobilisation de la CASUD et des acteurs.....</i>	
<i>Les besoins croissants des personnes âgées et en situation de handicap.....</i>	
<i>L'absence d'une réponse suffisante aux jeunes du territoire.....</i>	
<i>Les ménages précaires, une part conséquente de la population de la CASUD.....</i>	

L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire



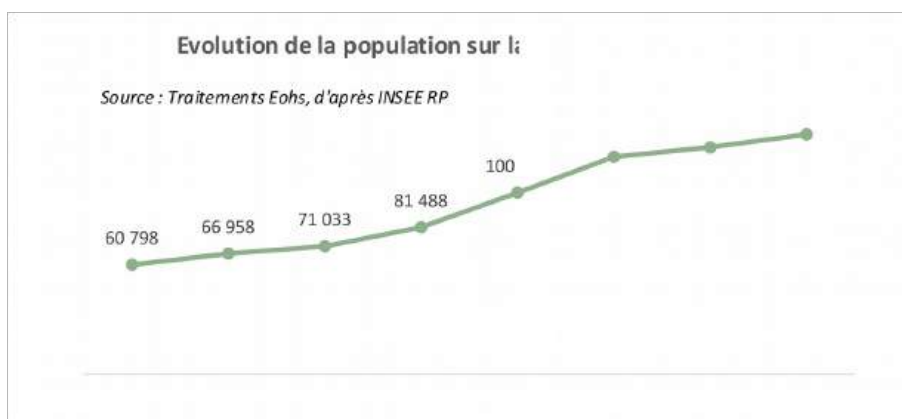
Les enjeux autour de l'attractivité résidentielle et du peuplement

- **Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire**
 - Prévenir les déséquilibres socio-territoriaux et les phénomènes de « spécialisation » ;
 - Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire et les thématiques connexes (transports, économie, services et équipements publics, etc.) ;
 - Accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales.
- **Être attentif à la diversité de l'offre produite (types, gammes de prix, etc.) afin de répondre à l'évolution des modes d'habiter et aux besoins de tous, y compris :**
 - De la population locale et des nouveaux ménages souhaitant s'installer sur le territoire communautaire ;
 - Les besoins liés au desserrement des ménages ;
 - Des familles avec enfant(s) ;
 - Des ménages les plus modestes ;

Une croissance démographique qui reste dynamique

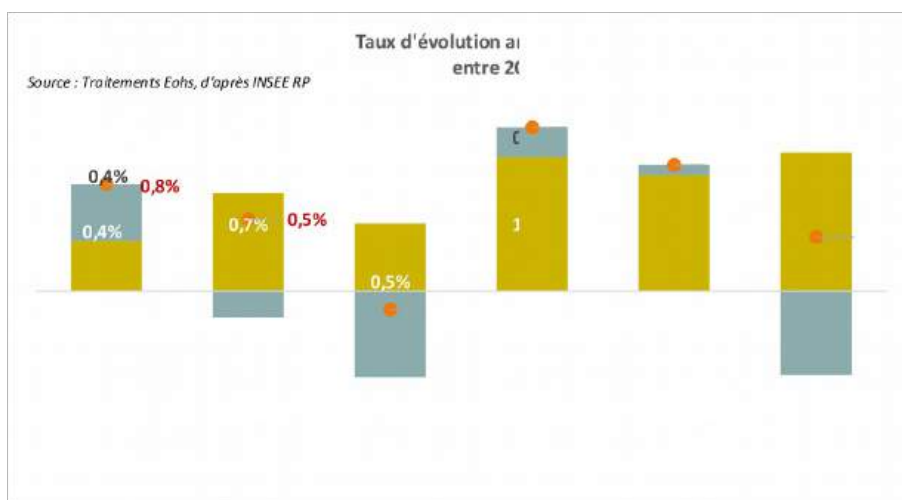
Bien que toujours conséquente, la CASUD connaît un ralentissement de sa croissance démographique. Elle est passée de +1,8% en moyenne par an sur la période 1999–2008 à +0,8% sur la période 2009-2020. Cette baisse de la dynamique démographique s’observe à l’échelle de La Réunion également.

Depuis 10 ans, la croissance démographique s’est stabilisée autour de 1% (0,9%). Alors qu’elle « tait toujours portée par le solde naturel, entre 2015 et 2021, le solde migratoire devient légèrement positif (+0,1% entre 2015 et 2021 contre -0,3% entre 2010 et 2015). La croissance démographique de la CASUD reste supérieure à celle de la Réunion et de la France Métropolitaine, croissance en baisse.



A l’échelle des communes, le Tampon est la commune la plus dynamique et sa croissance reste stable depuis 2010. On observe également une stabilité de la croissance pour l’Entre-Deux autour de 0,8%. En revanche, pour Saint-Joseph, si elle reste positive, la croissance démographique diminue, passant de +0,9% entre 2010 et 2015 à +0,5% entre 2015 et 2021. La population de Saint-Philippe diminue légèrement, sa croissance passe de +0,1% par an entre 2010 et 2015 à -0,1% sur la période récente, du fait d’une baisse de la croissance naturelle.

A noter, que Le Tampon et l’Entre-Deux connaissent une croissance migratoire positive, illustrant le regain d’activité du territoire.

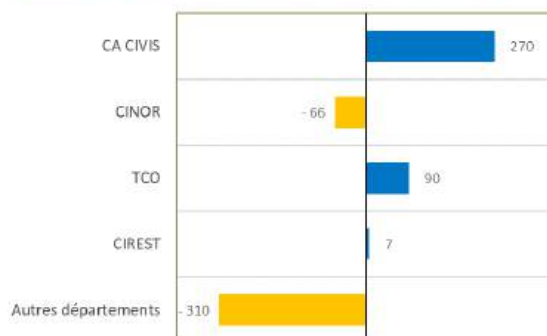




Les migrations résidentielles traduisent la paupérisation de la CASUD

Les flux entre ménages s'installant et ménages quittant la CASUD s'équilibre globalement (légèrement positif en 2021). On peut observer que l'essentiel des ménages arrive de la CIVIS et pour ceux qui quittent la CASUD, ils vont très majoritairement en Métropole. Les mouvements avec les autres intercommunalités restent faibles.

Balance des flux (ménages entrant/sortant) en 2020



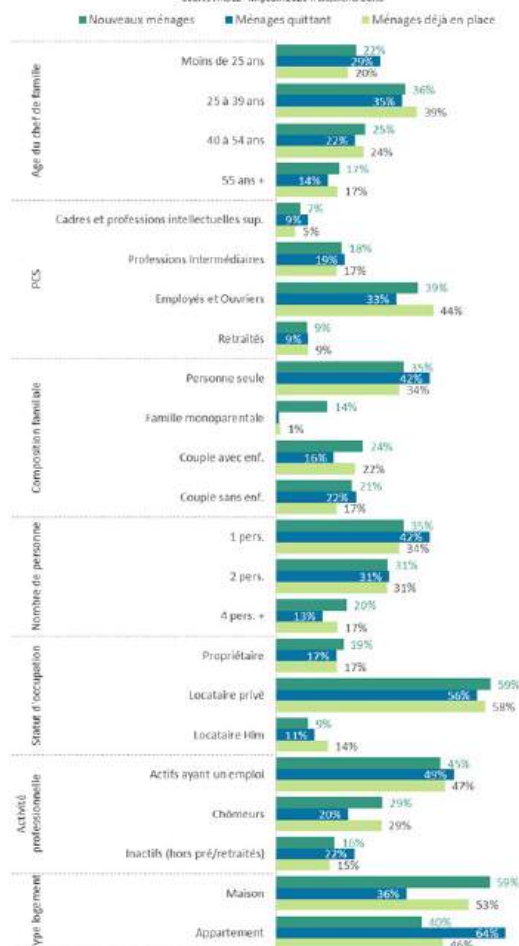
Source : INSEE - MigCom 2020 - Traitements : Eohts

En comparant le profil des ménages qui s'installent dans une des communes de la CASUD et celui de ceux qui quittent le territoire, on peut noter :

- ▶ Un départ plus important de jeunes de – de 25 ans, en lien avec les études notamment et une arrivée plus importante de ménages d'âge intermédiaire ;
- ▶ Un départ plus important de professions intermédiaires et une installation de d'employés et d'ouvriers ;
- ▶ Du point de vue de la composition familiale, les nouveaux ménages ont un profil nettement plus familial que celui des ménages qui quittent la CASUD : plus de familles nombreuses, de familles monoparentales ;
- ▶ Concernant les statuts d'occupation, les flux sont plutôt équilibrés, maos l'essentiel des mouvements concernent des ménages qui viennent s'installer dans le parc locatif privé ;
- ▶ Enfin, les ménages s'installent majoritaire dans une maison alors que les ménages quittant la CASUD sont dans des appartements.

Profil comparés des ménages quittant ou s'installant dans la CASUD et ceux habitant déjà le territoire

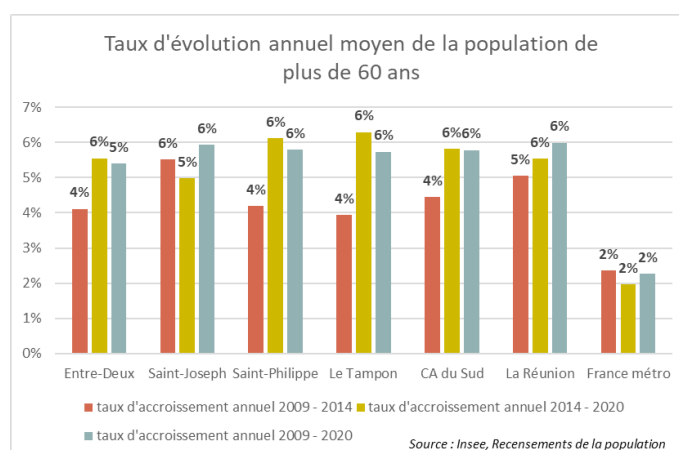
Source : INSEE - MigCom 2020 Traitements Eohts



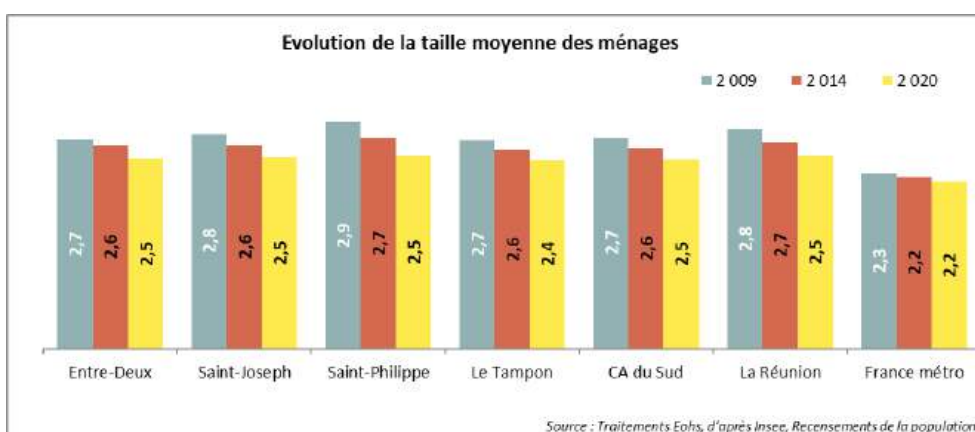


Un fort vieillissement de la population et une réduction de la taille des ménages

On observe une « accélération » du vieillissement de la population de la CASUD ou Réunionnaise, avec une augmentation de la croissance des + de 60 ans (passant de + 4% entre 2009 et 2014 à + 6% par an entre 2014 et 2020). Leur part augmente de 6 fois plus que celle de l'ensemble de la population sur la période récente (+0,9%). La hausse de la part des + de 75 ans est également importante (5%). Ces évolutions renvoient bien à la nécessité de travailler sur l'adaptation du parc pour les personnes en perte d'autonomie souligné par le plh.



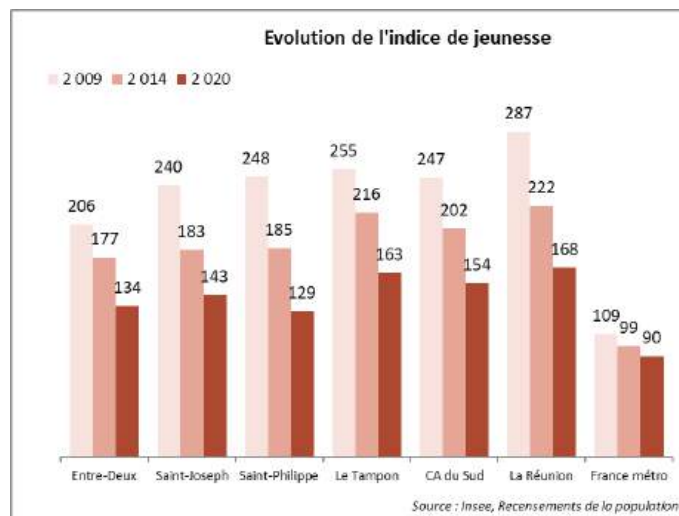
Du fait d'une augmentation importante de la part des ménages sans enfant, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages. Ce desserrement s'explique par le vieillissement, les décohabitations, séparations. Même si elle baisse, la taille moyenne des ménages reste élevée à l'échelle de l'ensemble des communes de la CASUD. Cette évolution induit de nouveaux besoins en logements de plus petite taille.



En lien avec l'augmentation des plus personnes âgées et la baisse de celle des ménages avec enfants, l'indice de jeunesse de la CASUD est en très forte diminution, comme à la Réunion ou en France métropolitaine. Il



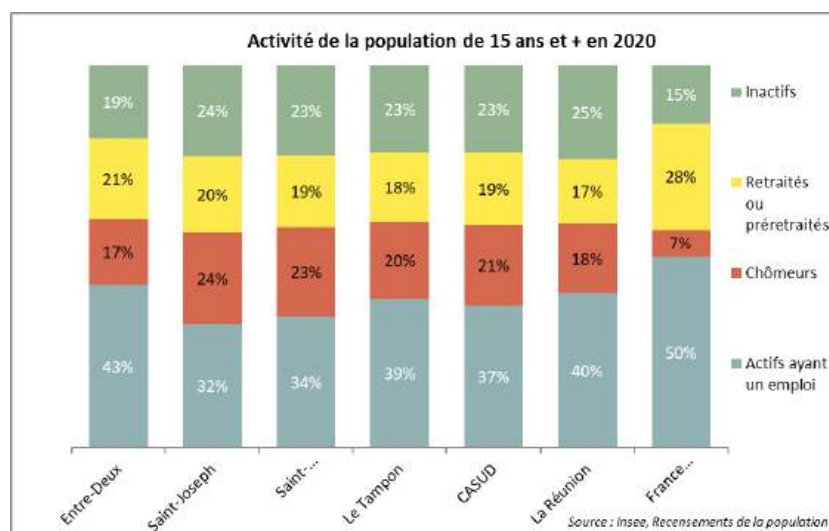
reste cependant largement « positif » illustrant le profil encore familial de la population de la CASUD. Il reste assez élevé en 2020 (1,5 fois celui de la France métropolitaine), même s'il est plus faible que celui de La Réunion.



Une situation socio-économique fragile

La situation des ménages face à l'emploi est légèrement plus fragile à la CASUD qu'à la Réunion : la part des actifs en emploi est légèrement plus faible et inversement celle des chômeurs un peu plus importante.

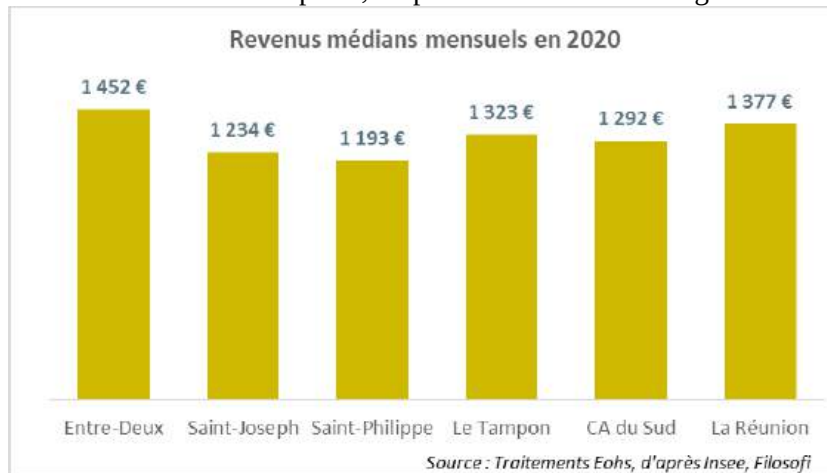
A l'échelle des communes, la situation est un plus stable à l'Entre-Deux et dans une moindre mesure au Tampon, elle est la plus fragile à Saint-Joseph.



En 2020, le revenu médian mensuel des ménages de la CASUD s'élève à un peu moins de 1 300€ et est en baisse de 4% par rapport à 2009 (1346 €par mois). Il reste toujours inférieur au revenu médian des ménages réunionnais mais l'écart se réduit du fait d'une plus forte baisse des revenus à la Réunion (-12% par rapport à 2009).

Comme pour l'emploi, la situation à l'Entre-Deux et au Tampon est moins fragile que sur les deux autres communes.

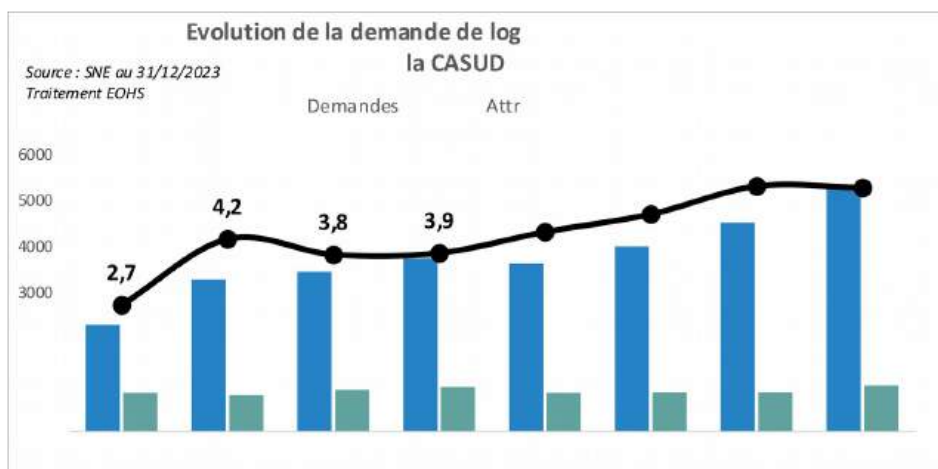
Ces évolutions confortent la nécessité de disposer, de produire une offre de logement abordable à l'échelle de



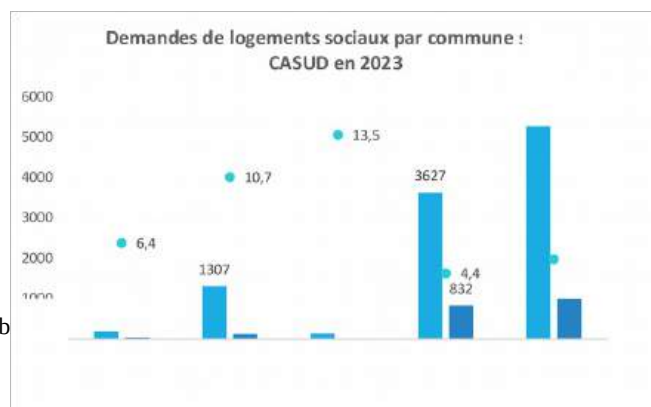
la CASUD.

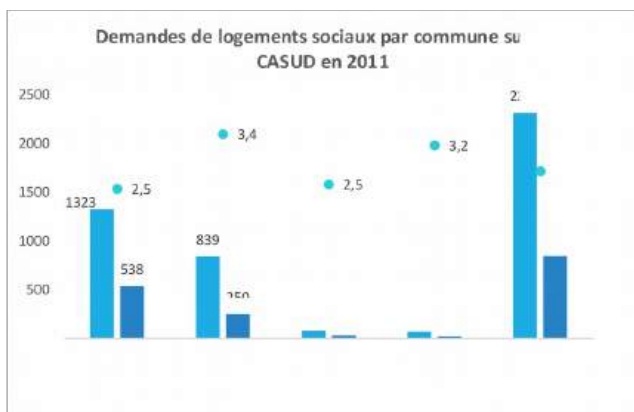
Une croissance de la demande sociale face à une stagnation de l'offre

Entre 2018 et 2023, le nombre de demandeurs d'un logement social est passé de plus de 3 400 à plus de 5 200, soit une hausse de près de 50%. Sur la même période, alors que le nombre de logements sociaux a progressé, le volume d'attributions est resté stable. De fait, la pression de la demande ne cesse d'augmenter et atteint en 2023, 5,3 demandes pour une attribution.



À l'échelle des communes, l'indice de pression de la demande a été multiplié au moins par deux et jusqu'à quatre pour la commune de Saint-Philippe. Les communes d'Entre-Deux et du Tampon ont vu le nombre de demandes doubler sur la période 2011–2023.



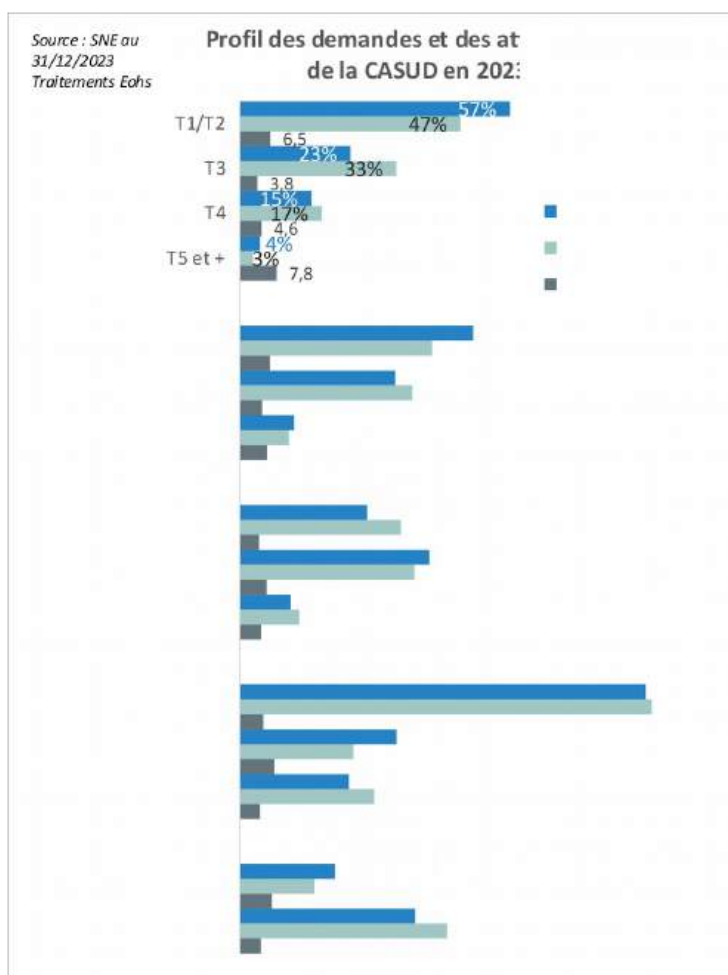


Une tension plus importante pour les personnes seules

Comme l'ensemble de la population, la part des personnes seules progresse parmi la demande sociale (49% en 2023 contre 40% en 2011). La pression est donc la plus élevée pour personnes seules, à la recherche d'un petit logement. Elle est également élevée pour les familles nombreuses en recherche d'un T5 et +.

La pression est également, et classiquement plus importante pour les locataires en demande de mutation.

On peut enfin noter que le parc social joue son rôle d'accueil des ménages à faible ressources avec près de 90% de ménages qui relèvent du LLTS parmi les demandeurs et les attributaires.



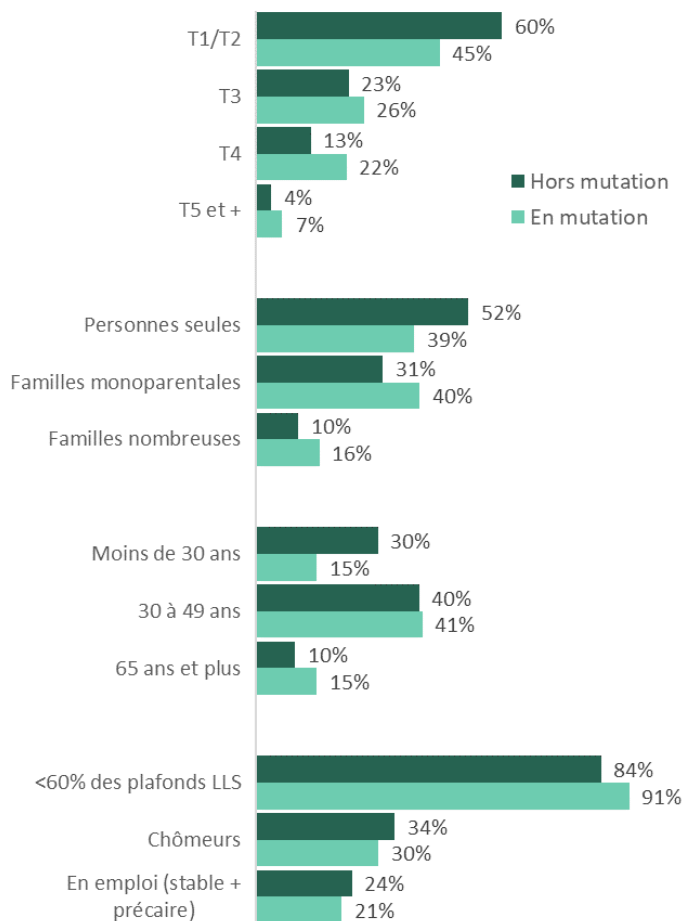
Assez classiquement, les locataires en demande de mutation se caractérisent par :

- ▶ Un profil plus familial, avec plus de familles monoparentales ou familles nombreuses
- ▶ Logiquement à la recherche d'un plus grand logement
- ▶ Une moyenne d'âge légèrement plus élevée



► Une situation socio-économique légèrement plus fragile

Source : SNE au 31/12/2023
 Traitements Eohs
Profil des demandes en mutation et hors mutation de la CASUD en 2023



Les caractéristiques du parc de logements et son occupation



Les enjeux en termes d'habitat

- ➔ Poursuivre les efforts de requalification du parc privé en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation
 - Pérennisation et montée en puissance du PILHI ;
 - Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé ;

- ➔ Utiliser prioritairement le potentiel du parc de logements vacants
 - Pour renforcer la dynamique démographique sur les centralités principales ;
 - Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
 - Pour favoriser la diversification de l'offre et développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de logement locatif, logement temporaire, etc.).



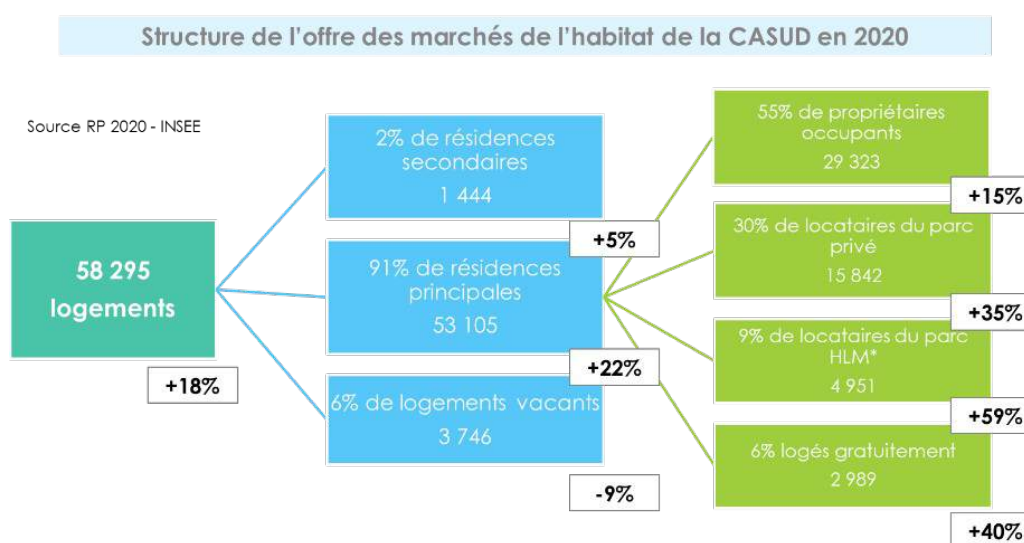
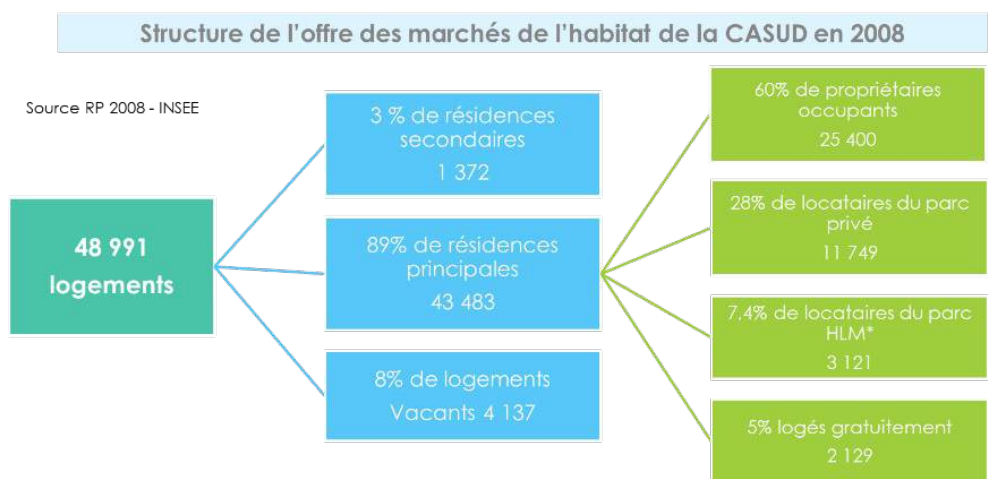
Une forte progression du parc locatif social

En réponse à la dynamique démographique observée, le nombre de logements a augmenté de 18% entre 2008 et 2020 sur la CASUD.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 22%, en partie grâce à la réduction du nombre de logements vacants (-9%).

si la part des propriétaires est en hausse, c'est le parc locatif, notamment social qui se développe le plus entre 2008 et 2020, avec un parc social qui augmente de plus de 50% (en lien avec la demande et les obligations réglementaires). Malgré tout, la pression sur le parc social, on l'a vu reste toujours très élevée.

L'augmentation de la part des ménages logés à titre gratuit peut traduire la fragilisation d'une partie croissante des ménages de la CASUD.

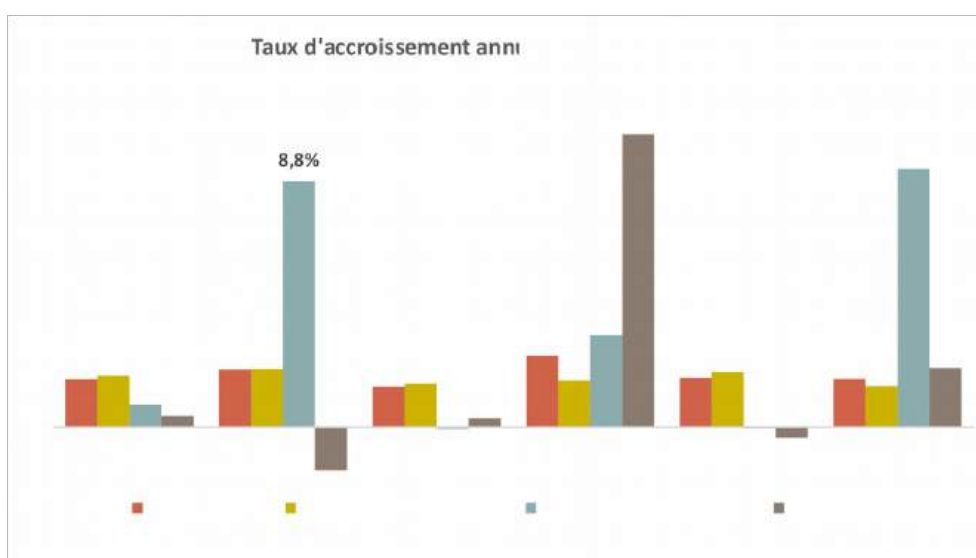


Une offre résidentielle concentrée sur le Tampon

Le taux d'accroissement de la production globale de logements entre 2015 et 2021 sur la CASUD (1,7%) suit une tendance similaire à celle de la Réunion (1,7%). Le taux d'accroissement de cette-dernière représente le double de celui de la France Métropolitaine.

À l'échelle de la CASUD, sur la période 2014–2020, ce sont les résidences principales qui connaissent le plus fort taux d'accroissement annuel moyen (1,8%/an). Ce taux est supérieur à celui de la Réunion et presque deux fois supérieur à celui de la France métropolitaine.

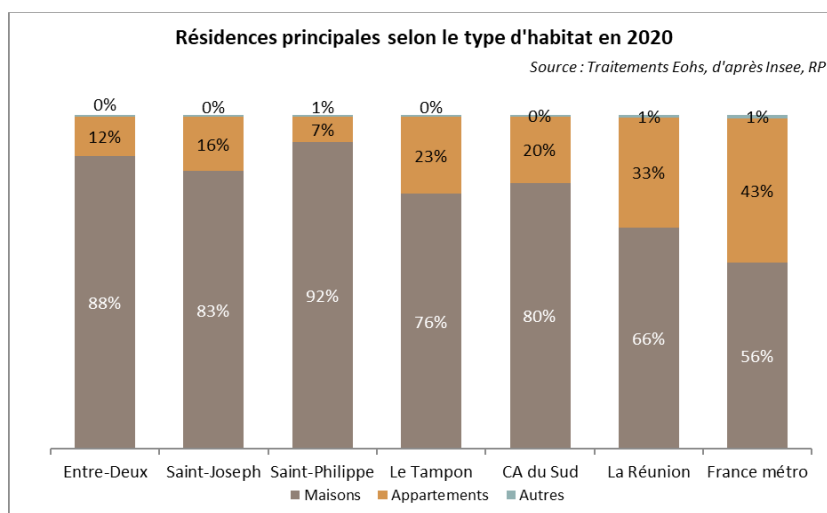
Le taux d'accroissement de logements vacants de la CASUD est cinq fois inférieur à celui de la Réunion et presque trois fois inférieur à celui de la France métropolitaine. On note cependant de fortes disparités à l'échelle des communes. Tandis qu'à Entre-Deux et au Tampon, le nombre de logements vacants est en baisse (-1,5% et -0,1%), à Saint-Philippe il croît de 10,5% sur la période.



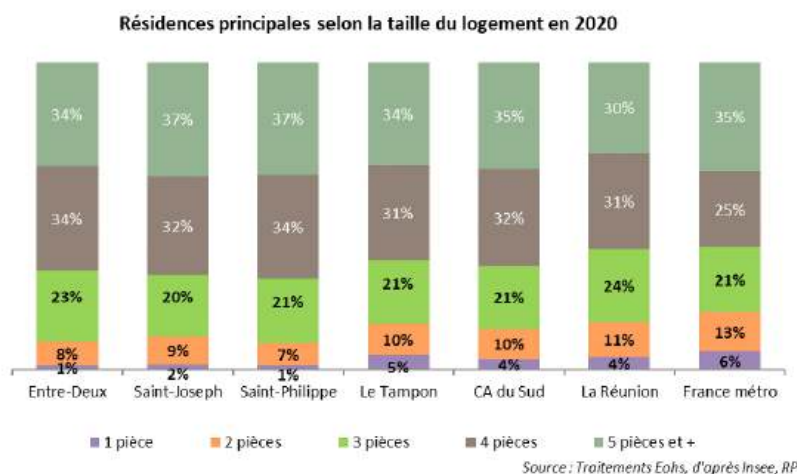


Une offre largement dominée par les maisons de « grande taille »

Bien que la part des appartements ait progressé de 4% entre 2008 et 2020, le modèle d'habitat dominant à la CASUD est toujours celui de la maison individuelle. Le territoire fait face à la difficulté de produire du logement collectif dans un contexte réglementaire de réduction de la consommation d'espace.



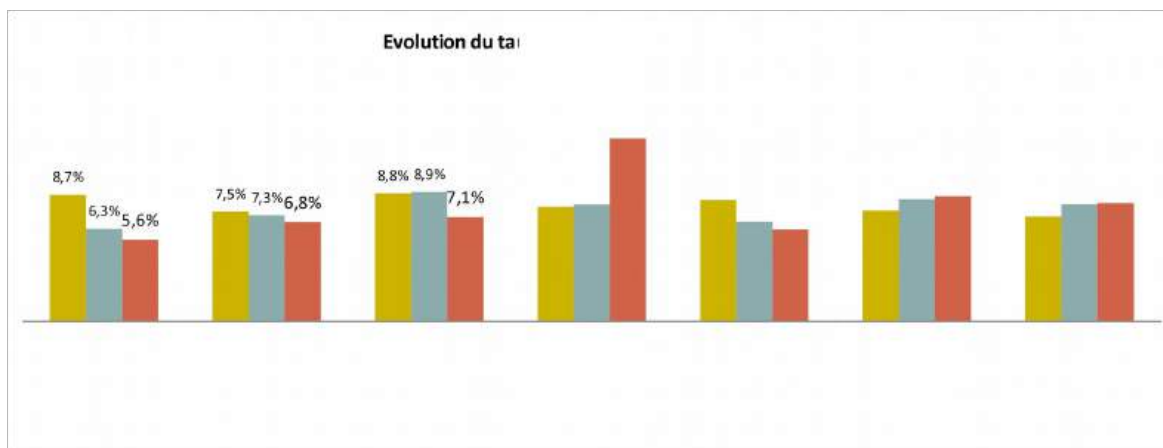
La part de petits logements s'est accrue de 4% entre 2008 et 2020 mais elle reste faible.



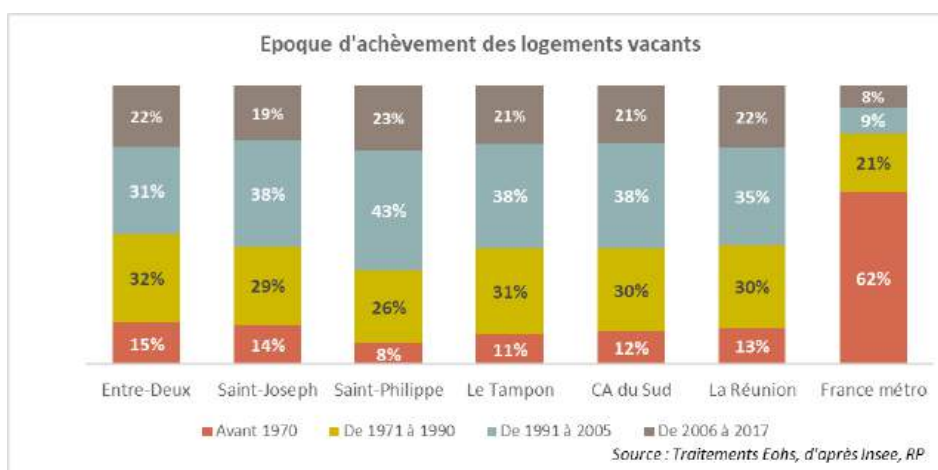
Une baisse de la vacance

Entre 2009 et 2020, la CASUD se distingue par la diminution de la part de logements vacants du territoire tandis qu'elle augmente à l'échelle de la Réunion et de la France métropolitaine.

Parmi les communes, seule Saint-Philippe a vu son taux de vacance augmenter (passant de 6,9% à 12,5%, soit + de 300 logements vacants en 2021 contre un peu moins de 170 en 2015 et 150 en 2010). En 2020, il est supérieur à ceux de l'ensemble des territoires de comparaison.



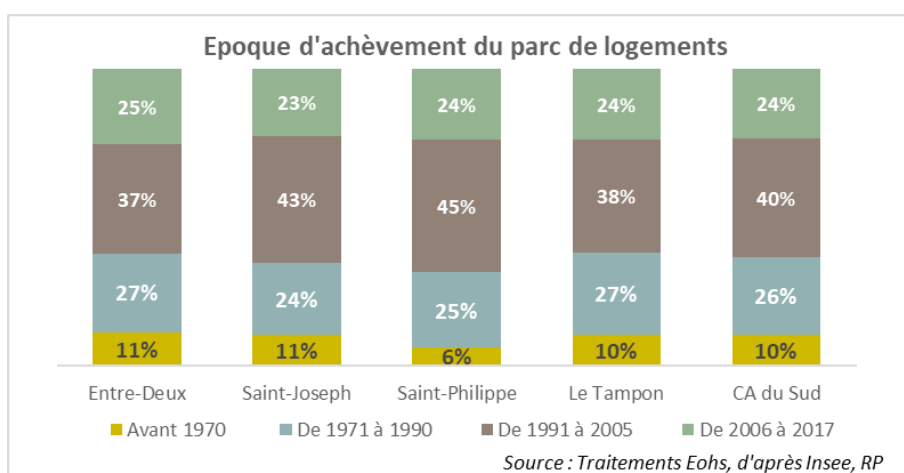
La vacance touche l'ensemble des logements quel que soit leur ancienneté, de façon légèrement plus importante le parc le plus ancien : 42% du parc vacants concernent un logement d'avant 1991 alors qu'ils ne représentent que 36% des logements.





Un parc de logements récent mais avec des problématiques de mal logement

Comme à la Réunion, avec plus de 60% de logements construits après 1990, le parc de la CASUD peut être considéré comme récent. Pour autant, le diagnostic de 2013 a souligné une forte proportion de logements précaires et insalubres : ainsi en 2008, 2 184 logements étaient recensés comme insalubres ou précaires. Entre 2008 et 2020, le diagnostic du PILHI a identifié 1074 habitats indignes résorbés pour 1262 nouveaux habitats indignes, soit une hausse de 9,4%. A ce jour, le Tampon représente toujours la moitié de ces logements, bien que la problématique ait été traitée sur la commune. Le traitement de cette problématique s'amplifie avec une détection des cas sur Saint-Joseph.



	Inventaire ZHPI 2008	HI sortis du parc	Nouveaux HI	Inventaire PILHI 2020	Evolution 2008-2020	Taux d'évolution
CASUD	2001	1074	1262	2189	188	9,4 %
Le Tampon	1134	570	448	1012	-122	-10,8 %
Saint Joseph	610	367	655	898	288	47,2 %
Entre-Deux	92	38	64	118	26	28,3 %
Saint Philippe	165	99	95	161	-4	-2,4 %

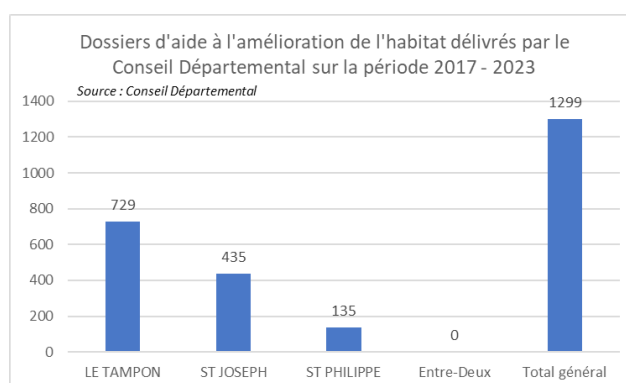
Evolution de l'habitat précaire et insalubre entre 2008 et 2020 par collectivité

L'amélioration de l'habitat, une priorité à mettre en œuvre

La CASUD s'est doté en 2021 d'un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne

En attendant le PILHI, le Département et la CASUD ont mis en œuvre une politique d'aide à la réhabilitation pour les ménages les plus démunis.

Sur la période 2017–2023, près de 1300 dossiers d'aide à l'amélioration de l'habitat ont été portés par le Conseil Départemental.



Les caractéristiques du parc de logements sociaux



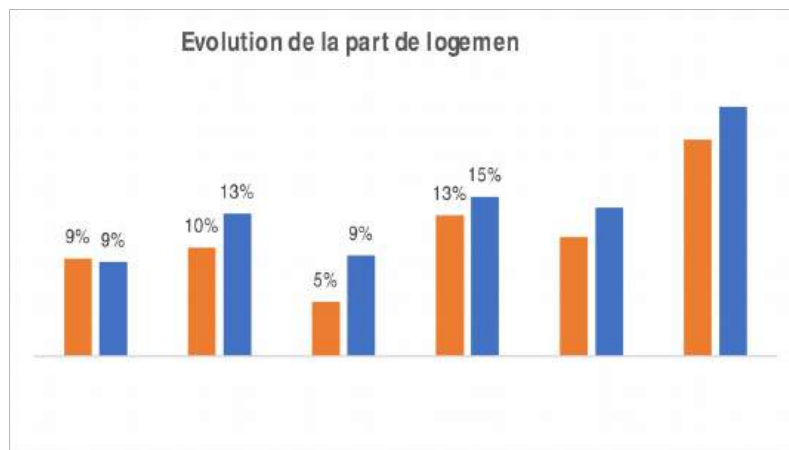
Enjeux autour du parc de logements sociaux

- ➔ **Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social**
 - Produire davantage de petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs ;
 - Mobiliser l'ensemble des outils disponibles : production neuve, conventionnement privé et communal, acquisition-amélioration.

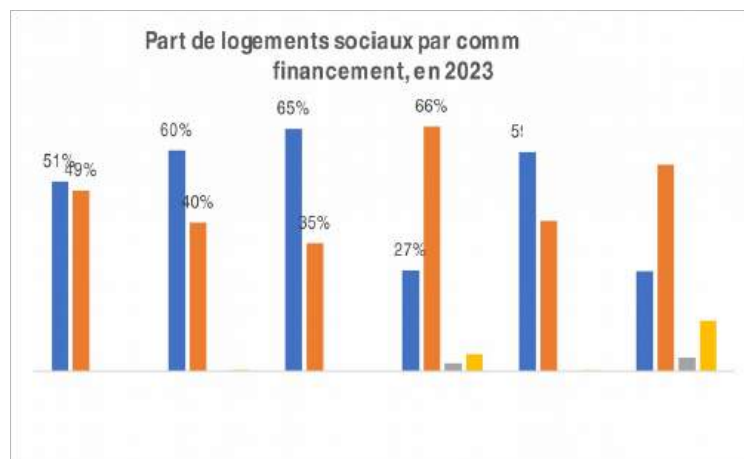
- ➔ **Accompagner et apporter une offre à destination des plus modestes**
 - Produire une part plus conséquente de LLTS

Une offre locative sociale qui se développe mais qui reste insuffisante

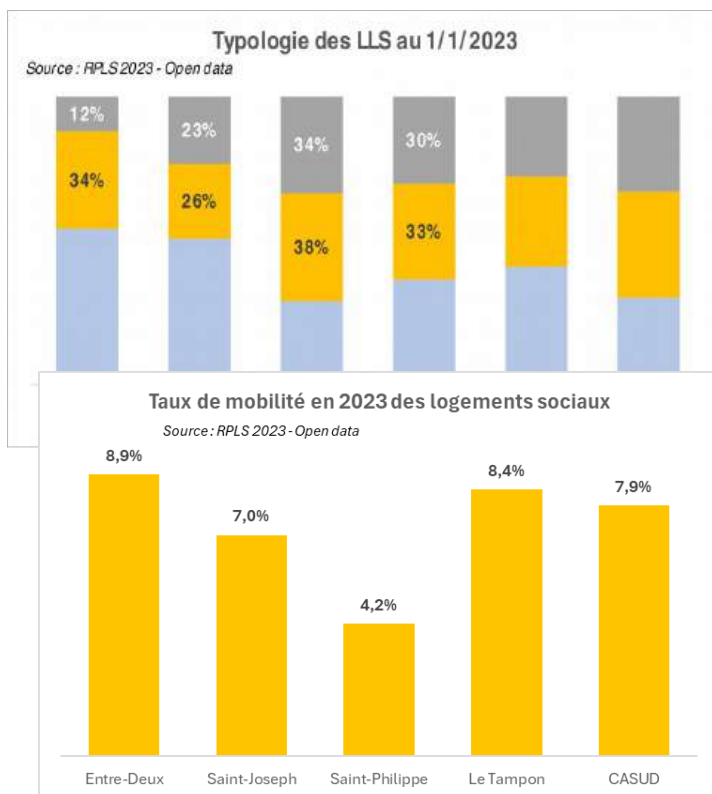
En 2011, le parc de logements sociaux de la CASUD était constitué de 4 682 logements. En 2022, il est constitué de 7 037 logements, soit une évolution de 50 %. Pourtant, la part de logements sociaux de la CASUD n'a augmenté que de 2%, témoignant d'une hausse du parc de logements global à un rythme plus ou moins similaire à celui du parc social.



A l'échelle de la CASUD, la majorité des logements sociaux bénéficient de financements en LLS, alors que les revenus de la majorité des demandeurs relèvent du LLTS.



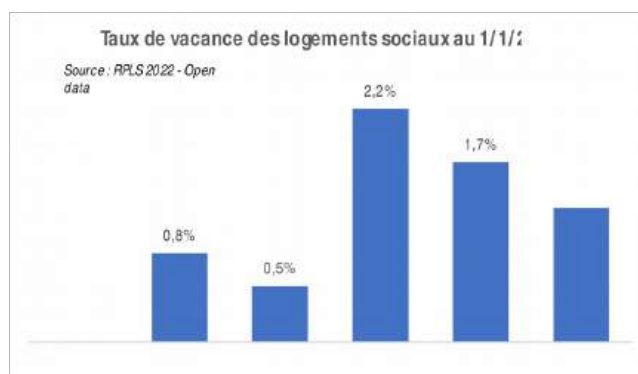
La CASUD se caractérise par son offre importante de petites typologies (41% de T1/T2 contre 30% à la Réunion), notamment à l'Entre-Deux et Saint-Joseph. Malgré tout, la pression est toujours élevée sur ces typologies et nécessite de poursuivre le rééquilibrage de l'offre, et le développement de petits logements.



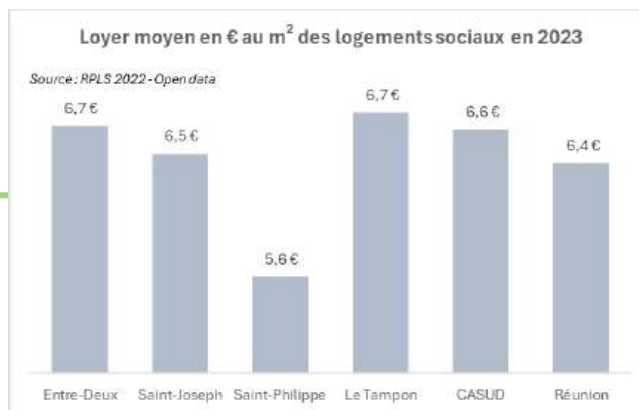
Une pression importante

Le taux de mobilité de la CASUD ne cesse de baisser et devient inférieur à 8% en 2023. Cette baisse de la rotation contribue à l'augmentation de la pression sur le parc social.

Le taux de vacance des logements sociaux de la CASUD, inférieur à 1%, témoigne, là encore de la tension du parc social.



Le loyer moyen pour un logement social est de 6,24€/m² sur la CASUD contre 9,10€/m² pour un logement dans le parc privé (source observatoire des loyers du parc privé 2023 – AGORAH), soit 30% moins cher.



La production récente de logements



Les enjeux autour de la production récente

- **Mener un travail sur le foncier**
 - Développer une stratégie intercommunale
 - Amplifier les efforts pour les dispositifs de minoration foncière
- **Densifier la production de logement**
 - En réponse à l'augmentation de la population

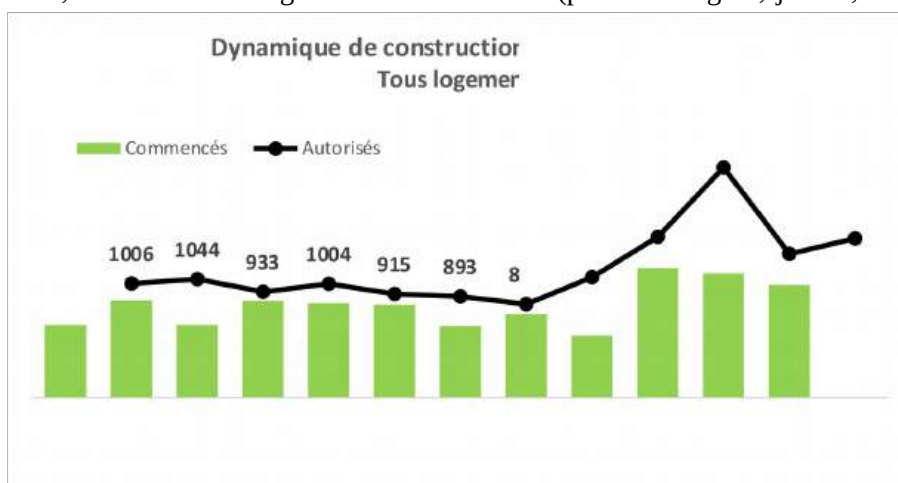


Une tendance à la hausse de la construction neuve

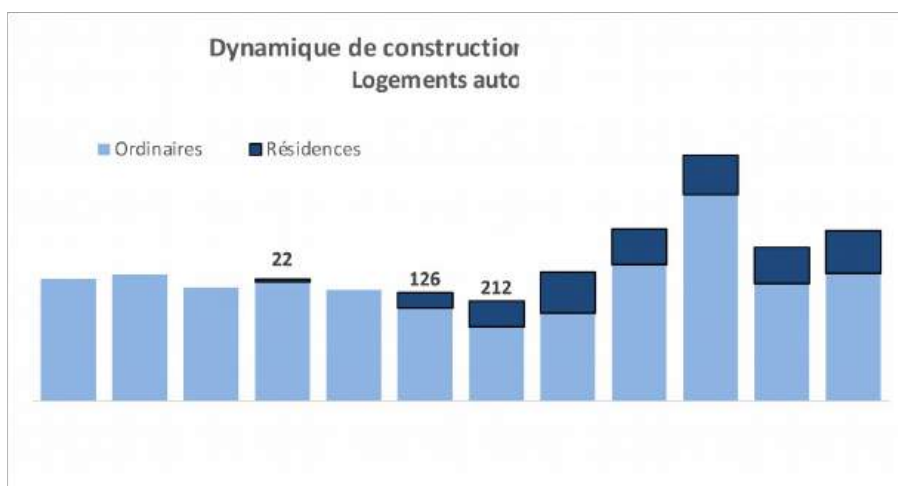
Après une période globalement stable, le volume de constructions neuves a fortement augmenté entre 2018 et 2021. Après une forte baisse en 2022, le nombre de logements autorisés repart à la hausse.

On peut noter un écart important entre le nombre de logements autorisés et logements commencés à partir de 2019. Cet écart indique un décalage des opérations dans le temps et/ou un niveau d'abandon plus important.

Sur la même période, le volume des logements en résidences (personnes âgées, jeunes, étudiants) augmente

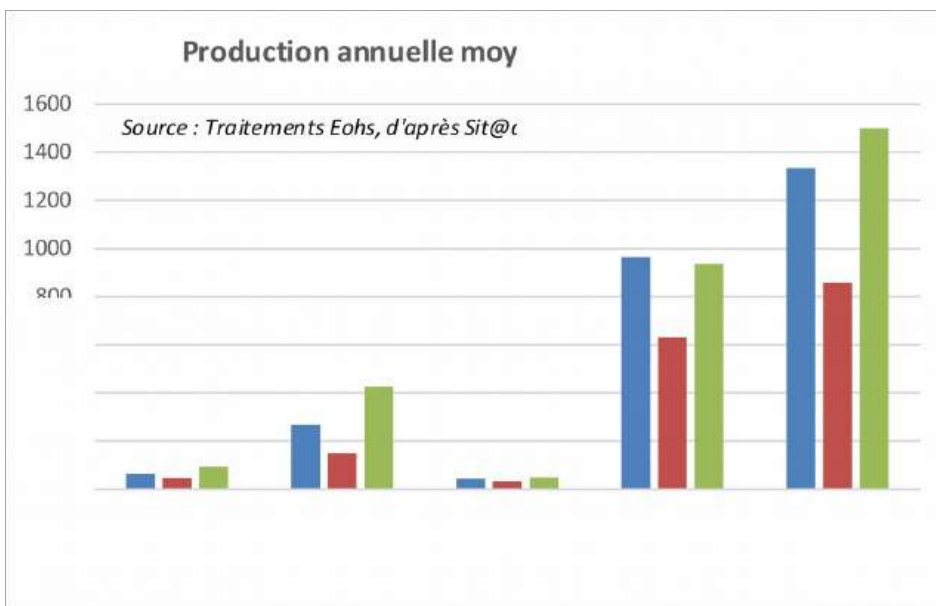


régulièrement et représente, entre 2018 et 2023 une moyenne de 300 logements autorisés par an.



Des objectifs pas tout à fait atteints à l'échelle de la CASUD

Entre 2018 et 2023, un peu plus de 1300 logements ont été autorisés en moyenne par an pour un objectif de 1500. L'objectif PLH est donc atteint à 90%.



A l'échelle des communes, seule Le Tampon atteint l'objectif PLH, Saint-Philippe s'en approche (90%). Les communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux sont à environ 2/3 de l'objectif. Cet écart peut être lié à l'élaboration du PLU, au gel de certaines opérations mais qui devraient aboutir dans les années à venir mais également au blocage de certaines opérations en milieu rural, dans les hauts notamment.

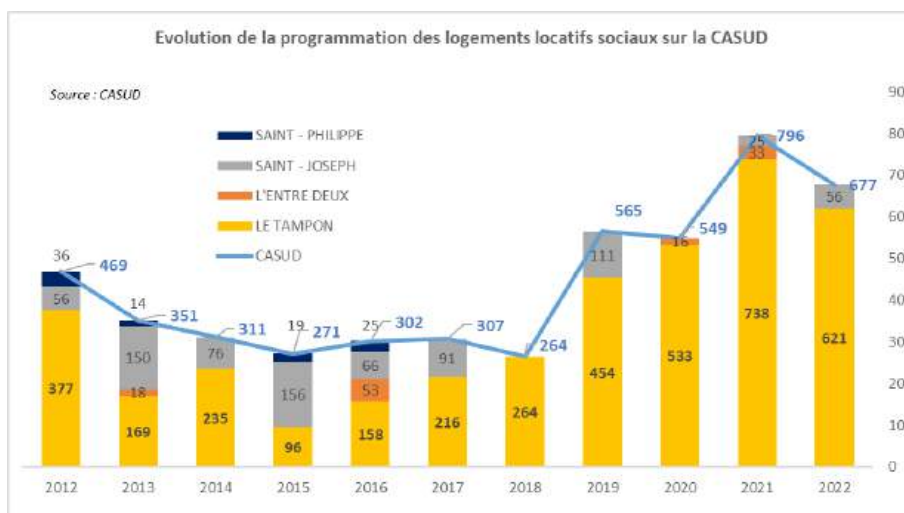
	Objectifs PLH 2018-2023		
Entre-Deux	558		
Saint-Joseph	2 550		
Saint-Philippe	282		
Le Tampon	5 610		
CA du Sud	9 000		



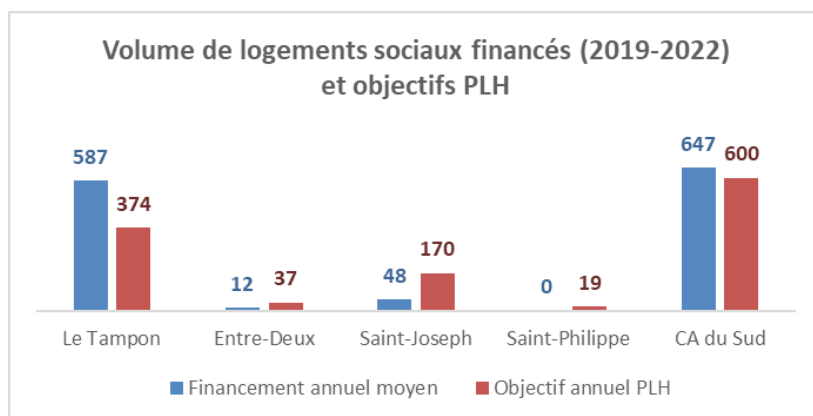
Une programmation locative sociale en forte hausse Bilan, essentiellement au Tampon

La programmation en logements locatifs sociaux est en nette progression depuis 2019 alors qu'elle était plutôt en baisse entre 2012 et 2018.

L'essentiel de la programmation est porté par le Tampon : le Tampon représente 80% de la programmation sociale de la CASUD depuis 2012 et 90% sur entre 2019 et 2022).



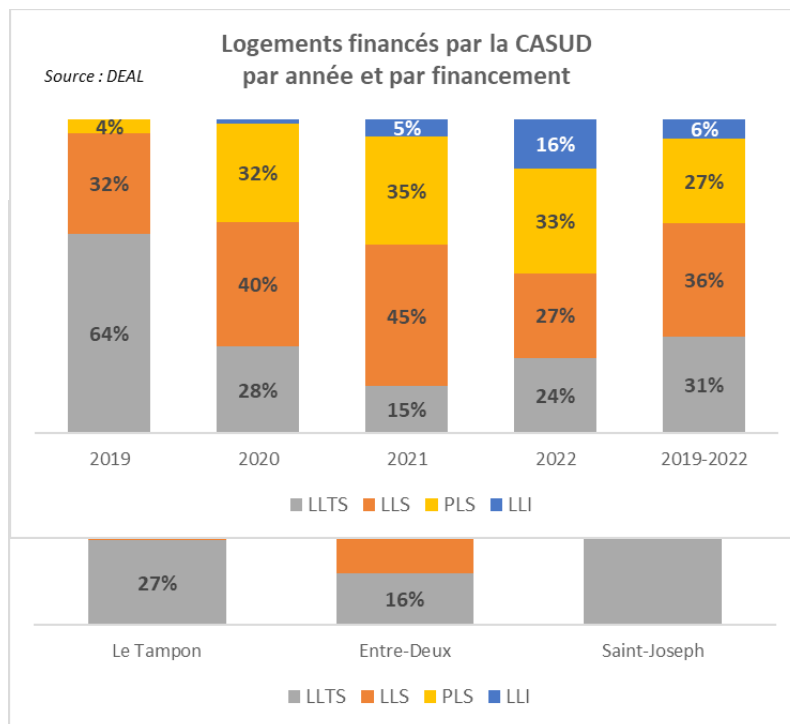
L'objectif global sur la CASUD, de produire 40% de LLS et LLTS sur la production totale a été légèrement dépassé (647 logements sur 1333 logements autorisés, soit 48%) du fait de la programmation au Tampon. En effet, la commune du Tampon dépasse largement son objectif (+57%) alors que les autres communes sont très largement en deçà. Là encore, l'élaboration es PLU peut freiner la production sociale et certaines opérations sont bloquées, notamment en milieu rural.



	% de l'objectif PLH	% sur les loj autori:
Le Tampon	157%	61%
Saint-Joseph	28%	18%
Entre-Deux	33%	20%
Saint-Philippe	-	-
CASUD	108%	49%

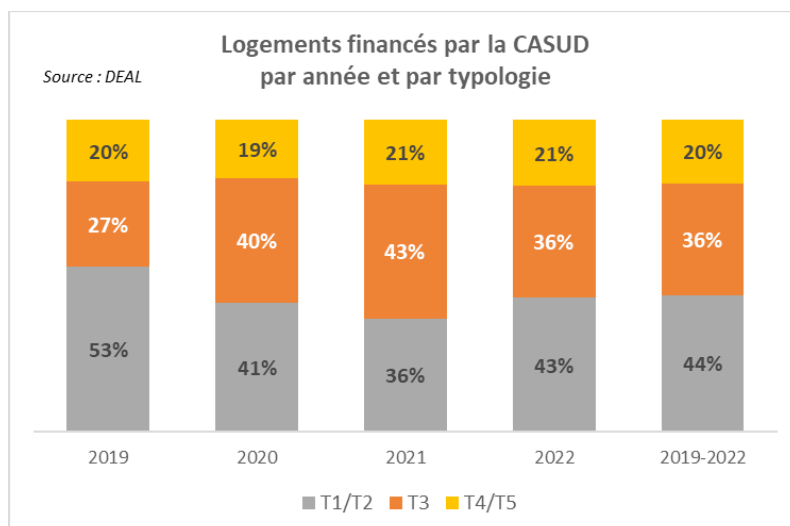


En revanche avec un peu plus de 30% de programmation de LLTS entre 2019 et 2022, l'objectif du PLH n'a pas été atteint (objectif de 60%). L'évolution de la programmation qui accorde une place plus importante au PLS et au LLI au détriment du LLS notamment peut être rapprochée de la part de résidences financées. Il faut cependant rester vigilant sur le maintien d'une offre en LLS et LLTS, offre qui répond à l'essentiel de la demande (86% des demandeurs relèvent du LLTS en 2023 -source SNE).

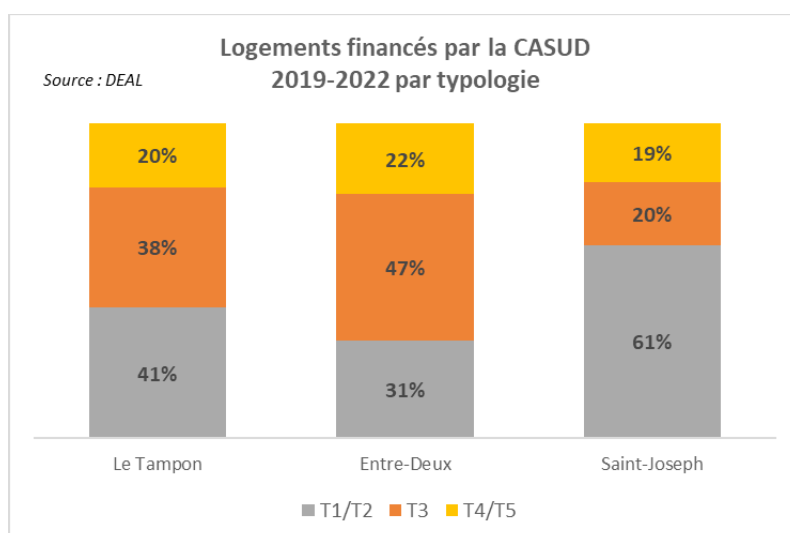


La programmation part typologie est relativement équilibrée au Tampon, mais la part de LLTS est relativement faible au regard de la demande. A Saint-Joseph, l'objectif en termes de LLTS est atteint (voir si possible avoir explication). L'entre-Deux est marquée par l'importance de la programmation en LLS.

Sans se fixer d'objectifs chiffrés, le PLH2 indiquait qu'il faudrait s'assurer que la programmation soit orientée vers les petites typologies (tout en maintenant une place aux grands logements). Entre 2019 et 2022, les T1/T2 représentent 44% de la programmation, soit un niveau au-dessus de l'offre actuelle. Cette offre se renforce donc légèrement en passant de 40% en 2015 à 41% du parc en 202 (soit près de 3000 logements). Pour autant la pression sur ces petits logements se renforce et reste la plus élevée (6,5 demandes pour 1 attribution – SNE 2023).



À l'échelle des communes, les T1-T2 représentent 41% de l'offre nouvelle en logements sociaux au Tampon et 31% à Entre-Deux. À Saint-Joseph, la production dépasse de loin les objectifs avec 61% de T1-T2 parmi la production nouvelle.



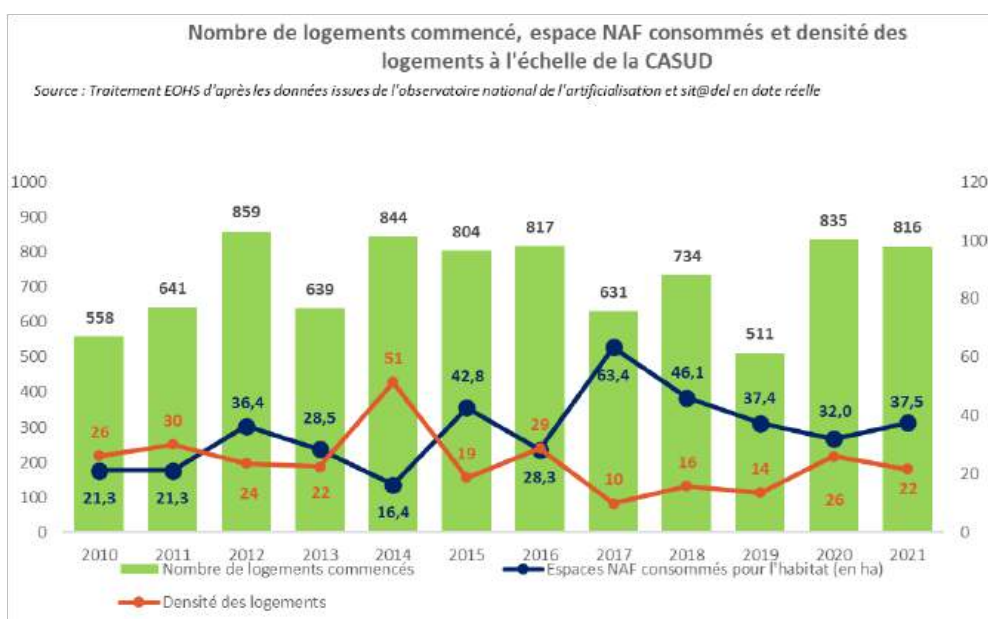
Le déficit SRU est encore important sur toutes les communes mais les chiffres devraient augmenter en lien avec la programmation à venir.

	% SRU au 1/12/2022
Le Tampon	15,01%
Saint-Joseph	13,52%
Entre-Deux	9,92%
Saint-Philippe	9,61%

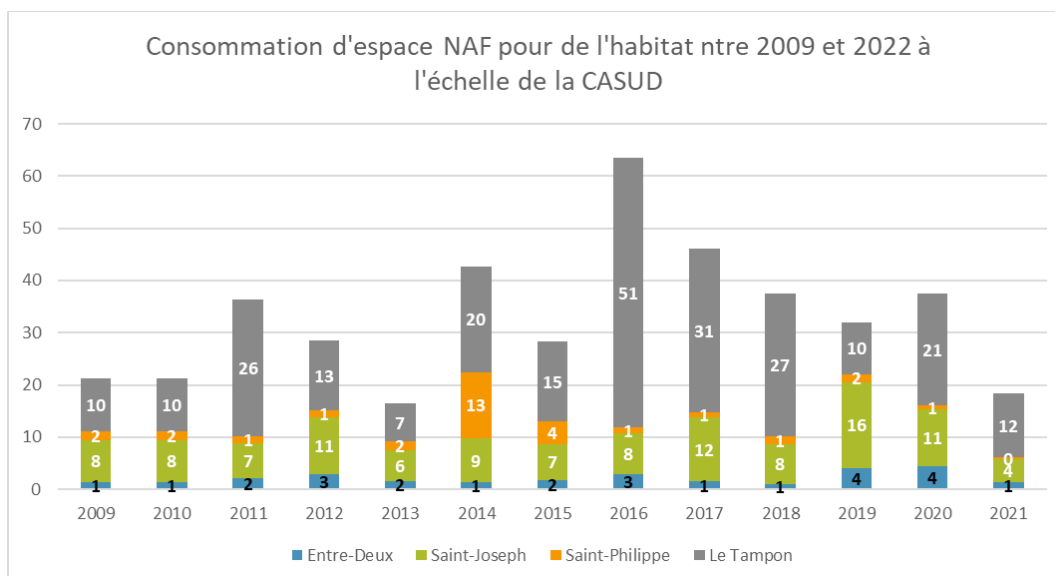
Les communes de Saint-Joseph et de l'Entre-Deux se sont engagées dans l'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale (en cours de finalisation).

Une consommation foncière en baisse

En hausse jusqu'en 2017, la consommation d'espace naturel agricole et forestier (NAF) pour l'habitat a tendance à diminuer depuis. Après avoir fortement baissé entre 2014 et 2017, le nombre de logements produits par Ha augmente légèrement en 2020/2021.



En lien avec la dynamique de la construction, la commune du Tampon est celle qui consomme le plus d'espace pour de l'habitat. Après un pic de 2016, on observe une diminution régulière de consommation du foncier.



Les publics spécifiques



Enjeux autour de l'hébergement des publics spécifiques

- **Accompagner le vieillissement de la population**
 - Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services, etc.).
 - Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel) en étant vigilant quant à la localisation et à la mixité des offres.

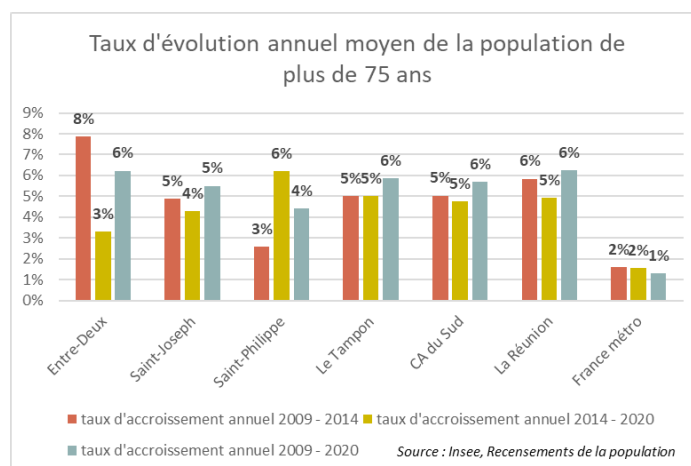
- **Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap**
 - Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf.
 - Mieux identifier les ménages en situation de handicap.

- **Maintenir les jeunes sur le territoire via le soutien à la production des logements abordables, des logements étudiants et d'une offre suffisante en hébergement.**

- **Déployer une offre en logements et en hébergement d'insertion à destination des ménages les plus fragiles**
 - Poursuivre l'accompagnement auprès des associations et autres instances.

Les besoins croissants des personnes âgées et en situation de handicap

Sur la période 2009–2020, la population de plus de 75 ans augmente six fois plus vite qu'à l'échelle de la France métropolitaine (6% par an à l'échelle de la CASUD et de la Réunion contre 1% à l'échelle de la France métropolitaine). En réponse à cette hausse des besoins d'adaptation des logements, les opérateurs, notamment les bailleurs sociaux développent des projets de Résidences pour Personnes âgées, résidences seniors.



D'après la base FINESS, en 2023, 160 places sont recensées en résidences spécialisées pour les personnes âgées en pertes d'autonomie.

Même si la pression reste élevée, les + de 60 ans sont plutôt bien pris en compte dans la demande locative sociale. En 2023, ils représentent 11% de la demande (565 demandes) pour 13% des attributions (125 attributions), soit une pression de 4,5 demandes pour une attribution (5,3 pour l'ensemble). L'accès au logement social est un peu plus difficile pour les personnes en situation de handicap avec une pression de 5,6.

En 2022, parmi les bénéficiaires des allocations CAF, 20% (5 462 personnes) ont plus de 60 ans, répartis entre des bénéficiaires du RSA (4 416 personnes) et les bénéficiaires du RSO (995 personnes), une aide financière accordée au plus de 55 ans touchant le RSA depuis plus de 2 ans. Cette aide vient répondre à la précarité rencontrée par les seniors.

D'après FINESS, 174 places en structures pour personnes en situation de handicap sont recensées.

Une baisse de la part des – de 30 ans

Les moins de 30 ans représentent 41% de la population de la CASUD en 2020 contre 46% en 2009.

Les – de 30 sont également bien pris en compte dans la demande locative sociale : ils représentent 27% des demandeurs et 34+ des attributaires soit une pression de 4,2 demandes pour une attribution (contre 5,3 pour l'ensemble).

A l'instar des résidences pour personnes âgées, les bailleurs sociaux (SODEGIS, SHLMR) souhaitent développer une offre étudiante.

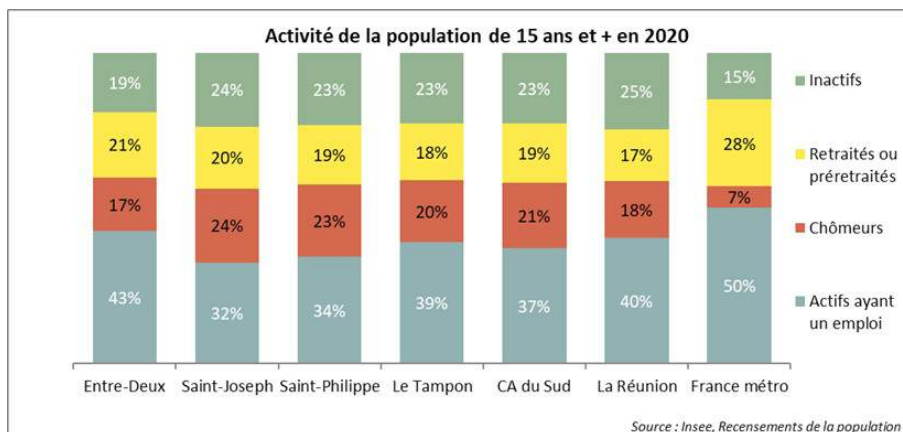


Les ménages précaires, une part conséquente de la population de la CASUD

La précarité touche une part considérable de la population de la CASUD. En effet, 40% de la population vit sous le seuil de pauvreté, soit avec moins de 1 167€ par mois.

Pour plus de 50% des allocataires de la CAF (soit 21 245 personnes), les allocations perçues représentent plus de 50% des revenus du ménage. Le premier quartile de la CASUD a des revenus inférieurs à 929€ par mois, pour un revenu médian de 1292€ par mois contre 1377€ à l'échelle de la Réunion.

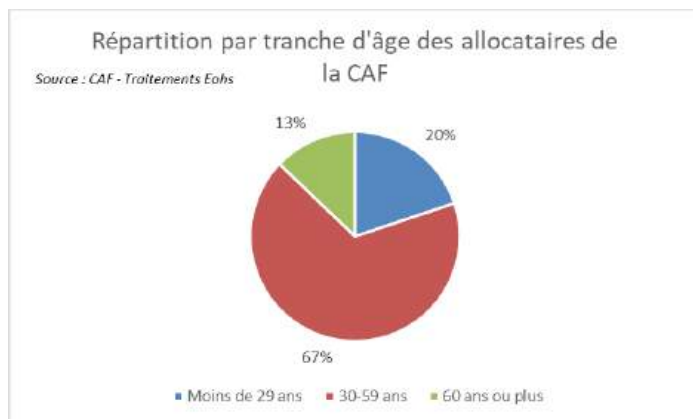
Les demandes de logements sociaux de personnes au chômage représentent 32% de la demande pour 24% des



attributions avec une pression de 7,2 demandes pour une attribution.

À l'échelle de la CASUD, les ménages composés d'une personne représentent 29% de la population et 43% des bénéficiaires des allocations CAF. Parmi les bénéficiaires des allocations CAF, 33% touchent le RSA, soit 13 902 personnes. L'accès au logement de ces personnes isolées très précaires est très difficile à la CASUD mais plu globalement à la Réunion.

En 2022, sur la CASUD 42 530 personnes sont bénéficiaires des allocations de la CAF, soit 33% de la population de la CASUD. Le graphique ci-contre indique la répartition en fonction du type d'allocation perçue.



Les demandes de logements sociaux de personnes disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds de LLS concernent 80% des demandes pour 81% des attributions avec une pression de 5,8 demandes pour une attribution.

L'offre en hébergement d'urgence est insuffisante avec 97 places pour adultes en difficulté d'après FINISS.

L'offre d'hébergement d'urgence est complétée grâce à l'intervention du bailleur SEMAC et d'associations sur des dispositifs d'intermédiation locative.

Le Conseil Départemental et l'Etat sont copilotes pour le PDALHPD. Ils interviennent pour favoriser l'accès au logement aux personnes les plus fragiles et pour maintenir des conditions décentes dans le logement. Leur outil principal est le FSL.



Etude réalisée par Eohs en 2023

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

HOARAU Sébastien

Directeur de l'étude

s.hoarau@eohs.fr

04 72 85 67 32

CHOFFAT Névil

Chargé d'études Habitat

n.choffat@eohs.fr

04 72 85 98 49

BESSON Perrine

Statisticienne-Cartographe