

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 12 JUILLET 2017

<p>DELIBERATION N° : 20170712_3</p> <p>OBJET : Avis de la commune sur l'arrêt du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la CASUD pour la période 2017-2022</p> <p>NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le :</p> <p style="text-align: center;">25 JUIL, 2017</p> <p>Nombre des conseillers en exercice : 39</p> <p>Présents : 28 Procuration : 7 Votants : 35 Abstention : 0 Exprimés : 35</p>	<p>L'an deux mille dix-sept, le douze juillet à dix-sept heures vingt minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de monsieur Patrick LEBRETON - Maire</p> <p>Présents LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ; BATIFOULIER Jocelyne ; LEBRETON Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; GRONDIN Jean Marie ; HOAREAU Claudette ; LEBON Marie Jo ; NAZE Jean Denis ; HUET Marie Josée ; HUET Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; PAYET Yannis ; GEORGET Marilynne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin ; FONTAINE Olivier ; FRANCOMME Brigitte ; PAYET Priscilla</p> <p>Représentés YEBO Henri Claude représenté par GRONDIN Jean Marie MOREL Harry Claude représenté par LEBRETON Patrick GERARD Gilberte représentée par D'JAFFAR M'ZE Mohamed KERBIDI Gérald représenté par LANDRY Christian JAVELLE Blanche Reine représentée par MUSSARD Rose Andrée BOYER Julie représentée par HUET Henri Claude RIVIERE François représenté par GUEZELLO Alin</p> <p>Absents HOAREAU Jeannick ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry</p>
<p>Le Maire</p>  <p>Pour l'Elu(e), délégué(e) empêché(e)</p> <p>Inelda BAUSSILLON</p>	<p>Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.</p> <p>Madame ETHEVE Corine, conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.</p>

Séance du 12 juillet 2017**DÉLIBÉRATION N° : 20170712-3****OBJET :****Avis de la commune
sur l'arrêt du Plan
Local de l'Habitat
Intercommunal (PLHI)
de la CASUD pour la
période 2017-2022****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE****Le Maire expose :**

Le premier P.L.H.I (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) portant sur la période 2017-2022 a été arrêté par la Communauté d'Agglomération du SUD. Il s'agit d'un document stratégique de programmation concernant l'ensemble de la politique locale de l'habitat. Aussi, la CASUD a notifié ce projet de PLHI à la Commune afin de donner un avis, conformément à l'article R.302-9 du Code de la construction et de l'habitat (CCH).

1. Rappel du cadre réglementaire

Le PLH est le document de référence pour la politique locale de l'habitat. Il prend en compte le parc existant (social comme privé), le parcours résidentiel et la gouvernance locale de cette politique. Il est de plus en plus un document à vocation opérationnelle. Il définit pour chaque commune les objectifs quantitatifs de production et d'amélioration de logement que les documents d'urbanisme communaux devront prendre en compte et rendre possible.

Trois lois ont impacté l'élaboration de ce premier PLH :

- ✓ La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social, avec notamment le passage à un objectif de 20 à 25 % de logements sociaux .
- ✓ La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ✓ La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi Lamy de refonte de la Politique de la Ville).

2. Les principaux éléments du projet

Les travaux d'élaboration du PLHI de la CASUD ont été menés par le bureau d'études SEMAPHORES. L'établissement du projet de PLH a été rendu possible grâce à l'implication active de l'ensemble des acteurs de l'habitat (services de l'État, collectivités, opérateurs, associations, institutionnels). Cette implication s'est traduite par la participation des partenaires à différents ateliers et groupes de travail et par la transmission de données et de documents nécessaires à la démarche.

Ce projet est structuré en 3 parties :

✓ Le diagnostic

Il 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.

✓ Les orientations et objectifs

Ce premier PLH distingue deux grands principes : le « PLH concrétisation » et le « PLH préparation ».

En effet, face à ces défis, le PLH doit répondre à un double impératif : apporter des réponses opérationnelles à court terme et préparer durablement la croissance urbaine.

Ainsi, la CASUD se fixe un objectif moyen sur la période 2017-2022 de 1 500 logements par an, permettant de s'inscrire dans une trajectoire compatible avec les objectifs du SAR à l'horizon 2030.

Une fourchette de production de 425 logements pour la commune de Saint-Joseph a été retenue. 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 PLHI 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 logements 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 PLHI préconise un objectif de 40 % du flux d'offres nouvelles qui se devra être du logement locatif social afin de répondre à une diversité de population. Sur les communes du Tampon, de l'Entre-Deux et de Saint-Joseph, c'est plutôt un objectif allant de 44 à 77 % qu'il faudrait fixer afin de rattraper le taux de logements sociaux structurellement bas.

✓ Le programme d'actions

Afin de rendre opérationnel ce scénario, le PLH propose de développer un certain nombre d'actions autour de 4 orientations stratégiques :

- mettre en place des outils de gouvernance et d'animation du PLH dans un souci de complémentarité : cette orientation vise à affirmer le rôle de la CASUD dans le pilotage de la politique de l'habitat ;
- augmenter le niveau de production dans les conditions de développement soutenables pour le territoire : il s'agit de produire du foncier aménagé, de prioriser et qualifier les secteurs de développement et de développer une « culture du projet urbain » ;
- développer une offre adaptée aux besoins des ménages : il s'agit de produire une offre accessible financièrement, mais aussi adaptée en terme de formes urbaines et de localisation répondant aux attentes des ménages. Cette offre très sociale est nécessaire sur l'ensemble des segments : en locatif comme en accession, mais avec un effort particulier à réaliser sur le locatif ;
- relancer l'intervention sur le parc existant : la mobilisation et l'amélioration du parc privé apparaissent comme un enjeu essentiel du maintien des ménages dans leur logement dans des conditions acceptables. L'outil phare du futur PLH sera de mettre en place un PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) qui permettra d'évaluer la réalité des besoins d'intervention de ce parc.

Ces orientations stratégiques se déclinent en 3 catégories d'actions :

- ✓ des actions correspondant à des dispositions opérationnelles et financières ;
- ✓ des actions qualitatives partenariales et politiques ;
- ✓ des actions de gouvernance et d'observation.

Ce programme constitue le volet opérationnel du PLH. Il définit non seulement les actions mais également les modalités d'intervention à mettre en œuvre, les partenariats envisagés, les indications d'évaluation et enfin, un échéancier pour répondre aux objectifs définis.

Ainsi, le montant du budget du programme d'actions du PLH est estimé à 2 570 000 € sur 6 ans, soit un montant de 428 333 € par an.

3. La déclinaison du projet PLHI sur la commune de Saint-Joseph

Dans le cadre de l'objectif de production annuelle moyenne de 1500 logements sur l'ensemble du territoire de la CASUD dont 40% de logements sociaux, la commune de Saint-Joseph se voit fixer par le PLHI un objectif de 425 logements par an, dont environ 170 logements sociaux par an.

Toutefois, dans le PADD du projet PLU dont les orientations générales ont été débattues en conseil municipal lors de la séance du 11 avril 2016, l'objectif de la Commune est la construction de 200 logements sociaux par an pour respecter l'objectif de 6000 nouveaux logements à l'horizon 2025 (tous logements confondus).

✓ Vers une logique d'urbanisme de projet

Au total, le projet PLU en cours d'élaboration préconise une production importante de logements sociaux à l'horizon 2025, à savoir environ 1 359 logements.

Pour atteindre cet objectif, le projet PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répartis sur l'ensemble du territoire communal et instaure des emplacements réservés 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 la mise en œuvre depuis 2015 de 2 programmes d'opérations « habitat 2015 » et « habitat 2020 » visant à livrer ou à mettre en chantier plus de 1 100 logements sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, ces deux programmes ne prennent pas en compte la totalité des opérations prévues au projet PLU. Sont concernées uniquement les opérations pour lesquelles un bailleur social s'est positionné et est connu des partenaires lors de la programmation pluriannuelle. A l'heure actuelle, ce sont 547 logements qui restent à réaliser dont 182 au sein du tissu urbain existant et 365 en extension.

✓ **Assurer le maintien qualitatif du parc résidentiel existant et lutter contre l'habitat indigne**

Conformément aux préconisations du PLHI, le parc de logements existants devra faire l'objet d'une attention toute particulière, en partenariat avec les bailleurs sociaux, afin de programmer les travaux d'entretien nécessaires. Il conviendra également d'initier le repérage et le traitement des logements indignes sur le territoire communal.

✓ **Construire une gestion concertée, équilibrée de la demande et de la prise en compte des besoins spécifiques**

La Commune participera également à l'instauration et au fonctionnement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de la CASUD. 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.

✓ **Participation de la Commune à l'organisation de la gouvernance du PLH**

Du fait que ce premier PLH intervient dans un champ de contraintes importantes, il semble que la mise en œuvre d'un PLH ambitieux n'est pas adaptée. En effet, il est difficile de soutenir la production neuve en général, et de logements sociaux en particulier. A ce titre, la Commune soutient le positionnement de la CASUD selon lequel il est opportun de mettre en œuvre un PLH ancré sur une réalité opérationnelle mobilisant les acteurs et les partenaires sur des objectifs atteignables.

Toutefois, ces objectifs définis, notamment sur Saint-Joseph, 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, 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.

Au vu de la délibération du conseil communautaire de la CASUD du 24 mars 2017 relative à l'approbation des orientations et du programme d'action du PLHI 2017-2022, et de l'exposé de monsieur le Maire, il est donc proposé au conseil municipal :

- de se prononcer favorablement sur le projet de PLHI assorti des réserves susvisées sur l'engagement et l'accompagnement des différents partenaires.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social, avec notamment le passage à un objectif de 20 à 25 % de logements sociaux,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi Lamy de refonte de la Politique de la Ville),

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article R.302-9,

Vu la délibération n°36-20170324 du 24 mars 2017 de la Communauté d'Agglomération du SUD relative à l'approbation des orientations et du programme d'actions du PLHI,

Vu la note explicative de synthèse n°3,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à ***l'unanimité des suffrages exprimés*** :

Présents : 28

Représentés : 7

Pour : 35

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1er.-

EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la CASUD, assorti des réserves suivantes sur l'engagement et l'accompagnement des différents partenaires.

"Ces objectifs définis, notamment sur Saint-Joseph, 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, 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. "

Article 2.-

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

Acte rendu exécutoire par télétransmission en
Préfecture le :

Et publication ou notification

Du : **25 JUIL, 2017**

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

Pour l'Élu(e) délégué(e) empêché(e),



Inelda BAUSSILLON