

CASUD

**Programme local de l'habitat**

Document d'orientations  
modifié – avril 2018

1.	RAPPEL DES DÉFIS IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	3
1.1	<b>Des enjeux multiples et très prégnants sur l'ensemble du spectre d'une politique locale de l'habitat</b>	<b>3</b>
1.1.1	Défi 1 : répondre quantitativement aux besoins	3
1.1.2	Défi n° 2 : répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement	5
1.1.3	Défi n° 3 : mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins	6
1.2	<b>Des réponses à trouver dans un champ de contraintes à prendre en compte...</b>	<b>7</b>
1.3	<b>... et dans le cadre d'une gouvernance et d'un jeu d'acteurs en mouvement</b>	<b>8</b>
2.	LES GRANDS PRINCIPES DE CE PREMIER PLH	9
2.1	<b>Un PLH de préparation</b>	<b>9</b>
2.2	<b>Un PLH de concrétisation</b>	<b>10</b>
3.	SCÉNARIO RETENU ET PRINCIPES DE TERRITORIALISATION	11
3.1	<b>La contribution du PLH de la CASUD aux objectifs quantitatifs du SAR</b>	<b>11</b>
3.2	<b>La contribution du PLH de la CASUD aux objectifs qualitatifs du SAR</b>	<b>13</b>
3.2.1	Des modes d'urbanisation qui s'inscrivent dans les orientations données par le SAR	13
3.2.2	Des objectifs de diversification pour une meilleure réponse aux attentes des ménages	14
3.3	<b>Une première étape dans le pilotage des objectifs : un premier recensement des projets à court et moyen terme</b>	<b>17</b>
4.	LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	19
4.1	<b>Orientation 1 : Mettre en place des outils de gouvernance et d'animation du PLH dans un souci de complémentarité</b>	<b>19</b>
4.2	<b>Orientation 2 : augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire</b>	<b>19</b>
4.3	<b>Orientation 3 : Développer une offre adaptée aux besoins des ménages</b>	<b>20</b>
4.4	<b>Orientation 4 : Relancer l'intervention sur le parc existant</b>	<b>21</b>

# 1. Rappel des défis identifiés dans le diagnostic

Le diagnostic a clairement mis en évidence que l'habitat et le logement représentait un champ de l'action publique qui concentre d'immenses enjeux sur le territoire de la CASUD. A cet égard, les communes comme l'intercommunalité sont confrontées à des défis importants sur l'ensemble des champs d'action d'une politique locale de l'habitat.

## 1.1 Des enjeux multiples et très prégnants sur l'ensemble du spectre d'une politique locale de l'habitat

### 1.1.1 Défi 1 : répondre quantitativement aux besoins

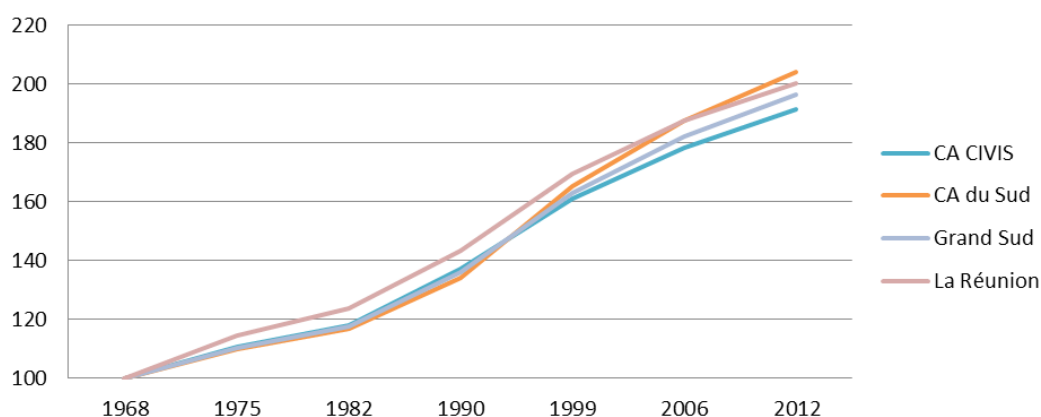
La CASUD est en effet un territoire sous la pression d'une demande endogène importante. Rien que pour satisfaire les besoins en logement de la population déjà présente sur le territoire (liés au desserrement des ménages,...), il s'agit de produire près de **700 logements par an**. A cette pression endogène vient aussi s'ajouter une forte pression de l'extérieur, notamment issue de ménages de la CIVIS qui se reporte sur la CASUD. Ainsi, selon le scénario de l'INSEE pour 2020, c'est la CASUD qui devrait connaître le plus fort taux de croissance des ménages de l'ensemble des intercommunalités réunionnaises.

Même si une légère inflexion de la croissance démographique à l'échelle de la Réunion s'est fait jour depuis 2012, le territoire de la CASUD reste parmi les territoires les plus dynamiques de la Réunion, grâce à un solde naturel toujours très élevé, mais aussi avec un solde migratoire encore positif, alors qu'il est devenu négatif à l'échelle de la Réunion ou de la CIVIS.

Source : Insee

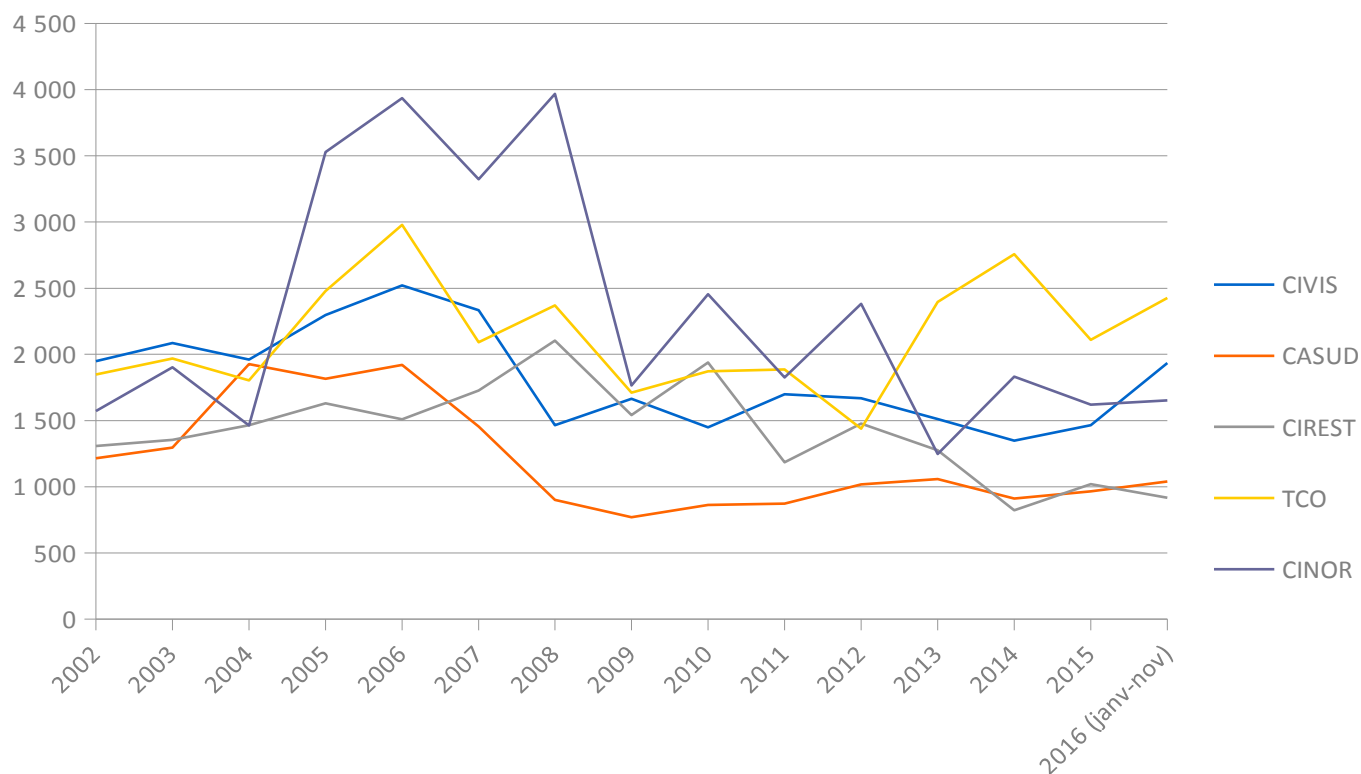
	2006-2012				
	Nbre habitants 2012	Nbre habitants 2014	Taux moyen annuel	Du au solde naturel	Du au solde migratoire apparent
CASUD	124 177	127 553	1,42%	84%	16%
Grand sud	299 446	306 909	1,27%	96%	4%
Réunion	833 944	852 657	1,08%	119%	-19%
Entre-Deux	6 405	6 701	1,92%	45%	55%
Saint-Joseph	37 069	37 917	0,47%	67%	33%
Saint-Philippe	5 072	5 153	0,14%	616%	-516%
Le Tampon	75 631	77 782	1,33%	95%	5%

évolution de la population (base 100)-insee 2012



Pour autant, la production récente de logements neufs à la Réunion et en particulier sur la CASUD connaît une période de net ralentissement depuis 2008. Ainsi la dynamique de construction neuve de la CASUD s'inscrit en retrait des autres territoires de la Réunion (excepté la CINOR) et s'inscrit dans une moyenne de 950 logements par an.

Evolution du nombre de logements autorisés par EPCI depuis 2002 - Sit@del



sit@del	Dynamique de construction neuve (nbre de logements autorisés 2010-2015 pour 1000 habitants)
CIVIS	9.0
CASUD	8.0
CIREST	8.8
TCO	10.5
CINOR	8.9
Réunion	9.2

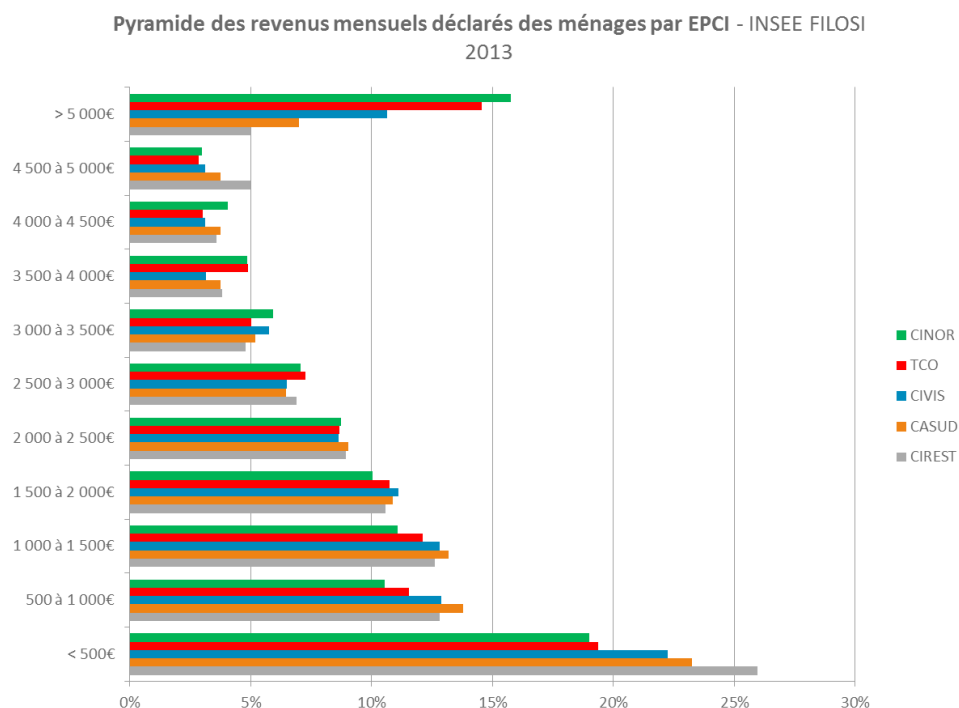
Cette situation a entraîné un phénomène nouveau sur la période : une forte mobilisation du parc qui a permis de compenser en partie cette production neuve moins dynamique. Ainsi pendant la période récente le parc existant a semble-t-il fourni des logements (division de grands logements), peut-être dans des conditions de confort résidentiel relatif, qui ne pourra pas se poursuivre à un tel niveau dans la durée.

### 1.1.2 Défi n° 2 : répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement

En plus de cet enjeu d'intensification de la production de logements, il faut produire une offre qui réponde aux besoins, en particulier en termes de capacités financières des ménages. Le bon logement sur la CASUD est clairement un logement très bon marché, en location comme en accession, si l'on veut pouvoir maîtriser et garantir l'accueil dans des bonnes conditions des futurs ménages.

En effet, le revenu médian des ménages de la CASUD fait partie des plus faibles de la Réunion avec 1491€ /mois contre 1681€ en moyenne à la Réunion).

13% des ménages fiscaux ont des revenus inférieurs à 100 € mensuels avant allocations. Par ailleurs, on constate des disparités importantes à l'échelle infra communale : de 722€ (quartiers centraux de Saint-Joseph, Langevin, à 1900€ (Cayenne mangany, ravine des cabris,...)



Ainsi l'objectif de diversification de l'offre est au cœur des préoccupations du PLH pour accompagner le parcours résidentiels de l'ensemble des ménages.

Ceci est d'autant plus vrai que le parc de logements sociaux sur le territoire est encore faible :

	RP 2012	Parc locatif social 2012 Insee	parc social armos 2015	% Parc locatif social 2012*	% locatif social 2015 / RP 2012(**)
Entre-Deux	2417	186	198	7,70%	8,2%
Saint-Joseph	13700	1003	1484	7,32%	10,8%
Saint-Philippe	1776	54	97	3,04%	5,5%
Le Tampon	28677	2573	3641	9%	12,7%
<b>Total CASUD</b>	<b>46571</b>	<b>3816</b>	<b>5420</b>	<b>8,19%</b>	<b>11,6%</b>
<b>Total Réunion</b>	<b>302 322</b>	<b>43 227</b>	<b>65 072</b>	<b>14,30%</b>	<b>21,5%</b>

Source: Insee logement 2012

\*rapport entre la part des RP louées en HLM 2012 et des RP2012 (insee)

*\*\*rapport entre parc locatif social 2014 et RP 2012 (armos/insee)*

Ainsi le déficit au titre de l'article 55 SRU à l'horizon 2025 à nombre de résidences principales constant et à taux SRU identique **est estimé à 4687 logements (2000 pour le Tampon, et 2000 pour Saint-Joseph).**

Les données SRU récentes montrent :

	Taux SRU au 01/01/2016
Entre Deux	8,03%
Saint-Joseph	10,52%
Saint-Philippe	8,35%
Le Tampon	13,07%

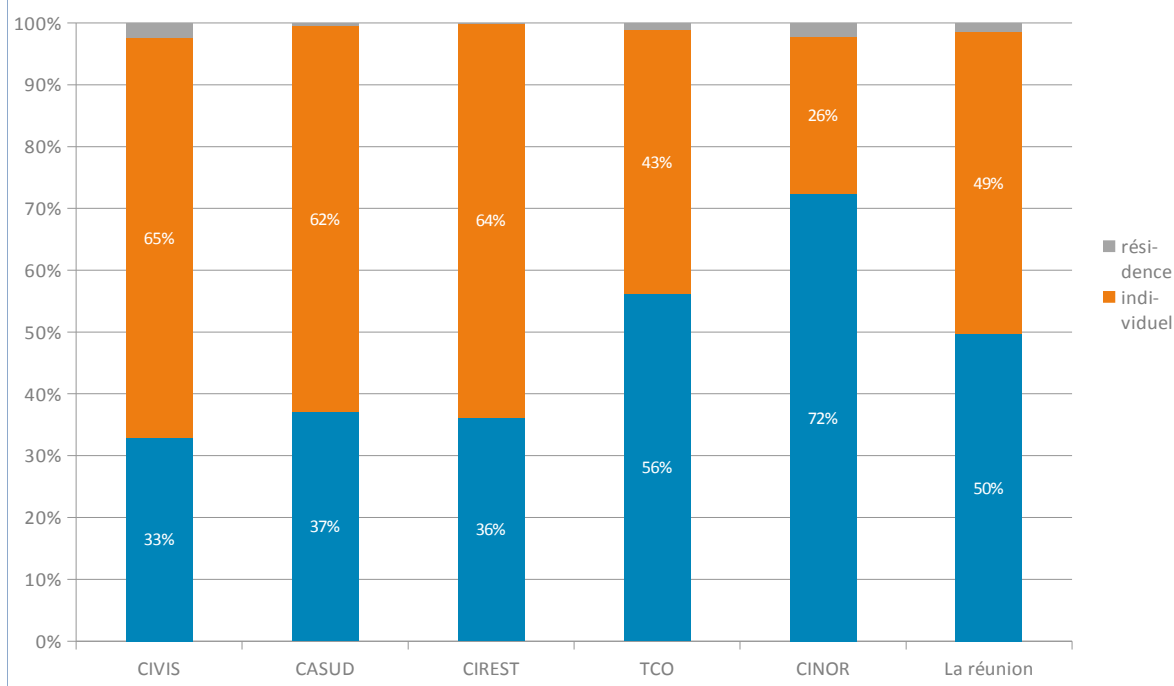
L'objectif de rattrapage pour la période triennale 2017-2019 est de 1 698 logements. Il est de 4 629 logements pour atteindre le taux réglementaire en 2025.

	Obligation SRU 2017-2019	Obj.de rattrapage 2017-2020	Nbre de logements à produire pour parvenir au taux réglementaire
Entre Deux	25%	116	269
Saint-Joseph	20%	520	2050
Saint-Philippe	20%	79	299
Le Tampon	25%	983	2011
TOTAL		1698	4629

A ce double défi s'ajoute celui de changer de modèle de développement de l'habitat. Le modèle actuel conduit à une situation de saturation que ce soit en matière de consommation de l'espace (avec des densités moyennes inférieures à 10 logements par hectare), de déplacements ou de tension sur les ressources (eau, énergie...). Or, ce changement implique une forme de « révolution culturelle » qui doit se faire avec les habitants, sans quoi le modèle sera rejeté en bloc au profit d'une poursuite d'un niveau structurellement important sur ce territoire de constructions sans permis (au moins 10% de la production neuve totale selon certaines études).

L'enjeu de l'intensification et de l'optimisation de fonciers disponibles est aussi une problématique économique, car elle est souvent la condition pour supporter l'investissement nécessaire pour rendre le foncier constructible. Pour autant, cette intensification ne peut pas se faire n'importe où sur le territoire et doit être en lien avec la stratégie de développement urbain du territoire et les attentes des ménages.

Répartition par produit des logements autorisés entre 2010 et 2015 par EPCI - Sit@del



### 1.1.3 Défi n° 3 : mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Le parc existant fait lui aussi l'objet de multiples enjeux. Il est insuffisamment diversifié en termes de typologies pour répondre à la diversité de la demande, avec une faiblesse de l'offre en petits logements. Ce parc existant reste encore de qualité moyenne avec un parc précaire voire insalubre qui persiste malgré les efforts très importants engagés depuis 20 ans. Ce parc est désormais moins concentré et plus diffus, ce qui accentue la difficulté à le repérer et le traiter alors même que les moyens consacrés à ce type d'intervention sont en baisse.

Enfin, les besoins dits spécifiques en matière de logements vont aller en s'accroissant. En plus des ménages qui se retrouvent pour différentes raisons dans l'incapacité de se loger, ponctuellement ou durablement, et pour lesquels il n'y a quasiment pas de réponse sur le territoire, la CASUD est confrontée, en tant que territoire universitaire, à la question du logement des étudiants mais aussi avec l'évolution de la pyramide des âges à des enjeux d'adaptation et d'hébergements dédiés pour les personnes dépendantes.

## 1.2 Des réponses à trouver dans un champ de contraintes à prendre en compte...

A ces besoins locaux vient s'ajouter un horizon stratégique très ambitieux prôné par le SAR 2011 qui s'impose aux différents documents de planification locaux. Pour y parvenir, le SAR propose de revoir de fond en comble le modèle de développement et place le Grand Sud devant un objectif qui introduit une véritable rupture par rapport aux pratiques passées et actuelles : réaliser 70 000 logements au service d'une armature urbaine hiérarchisée. Cette ambition revient à demander un niveau de production inédit au Grand Sud en général et à la CASUD en particulier, qu'il s'agit en plus d'orienter vers des localisations préférentielles.

Concrètement, il s'agit de rendre possible et de mettre en œuvre l'ensemble des prescriptions du SAR à l'échelle locale. Ce travail a débuté dans le cadre du SCoT et surtout dans la réflexion en cours des communes sur leur PLU (en cours d'élaboration pour 3 des 4 communes de la CASUD).

Il reste néanmoins que malgré cette traduction en cours dans les PLU, ces objectifs restent soumis à des contraintes opérationnelles extrêmement fortes pour qu'ils soient effectivement traduits dans les faits.

A titre d'illustration, les travaux qui avaient été engagés dans le cadre du SCoT sur les marges de manœuvre foncières des communes de la CASUD, montraient qu'à l'exception de Saint-Philippe les communes de la CASUD disposaient de moins de la moitié des disponibilités foncières nécessaires pour tenir les objectifs inscrits dans les PADD des PLU.

Ce travail a été plus récemment repris dans le cadre de la **mission confiée à la SPLA Maraina** qui a pour objectif d'élaborer un outil pour évaluer le potentiel d'aménagement sur le territoire des communes en identifiant les terrains essentiels à l'atteinte des objectifs du SAR.

Sur les 4 communes de la CASUD, ce travail fin de repérage foncier pointe le manque de foncier urbanisable pour tenir le rythme de production neuve affichée dans les PLU actuels. Mais surtout, ce travail met en exergue de façon précise et à l'échelle des fonciers stratégiques identifiés, le faible niveau d'équipement (réseau eau assainissement) du territoire, qui ne permet pas de densifier l'urbanisation, même en secteur urbain.

Dans le tableau ci-dessous sont reportés les densités moyennes qui pourraient être atteintes si les fonciers étaient équipés (potentiel optimal) et les densités finalement retenues au vu du niveau d'équipement réel.

### **Une approche de la réalité des potentiels en zone urbaine : les études de la SPLA MARaina**

	espaces libres au sein des parcelles bâties >1000m <sup>2</sup> ou ilots de parcelles isolées dont la surface est sup à 3000m <sup>2</sup>	ilots stratégiques	ha	potentiel optimal en logts	soit densité optimale Logt/ha	potentiel retenu en logts	soit densité moyenne retenue Logt/ha
	soit nbre ilots potentiels			nbre			
le tampon	206	38	43,62	2727	62,5	<b>1125</b>	<b>28,0</b>
saint joseph	68	18	20,86	1570	75,3	<b>995</b>	<b>47,7</b>
saint philippe	21	4	2,52	126	50,0	<b>84</b>	<b>33,3</b>
l'entre deux	3	3	2,58	482	187	<b>63</b>	<b>24,4</b>

Source : SPLA Maraina – étude de développement et d'aménagement 2012-2013

Ainsi la montée en puissance de la production est en grande partie liée à un investissement très important dans les réseaux primaires, dont les conditions financières de sortie sont difficiles aujourd'hui à réunir.

Il est rappelé que la CASUD qui possède la compétence eau et assainissement a un programme d'investissement de 30M€ sur 10 ans, participe déjà fortement à l'équipement du territoire.

Ainsi, au-delà du foncier disponible ou susceptible d'être mobilisé dans le temps du PLH, les élus et partenaires mettent en avant des difficultés complémentaires :

- des coûts d'aménagement et de viabilisation très élevés sur l'ensemble du territoire, qui ne permettent pas toujours d'optimiser et de densifier les opportunités foncières existantes.
- un marché de l'accession privée encore très restreint en collectif sur le territoire limitant à la fois la possibilité de densification, mais aussi le montage d'opérations complexes et présentant une mixité public/ privé (via de la VEFA en logement social par exemple).
- un manque de visibilité partagée de la stratégie de développement urbain du territoire entre l'Etat, l'EPCI, les communes, et les bailleurs qui entraînent des difficultés à faire émerger un consensus sur les opérations susceptibles d'être financées, et ce dans un contexte de raréfaction financière pour le financement du logement social qui nécessite parfois de prioriser les opérations.



**Ainsi le PLH doit pouvoir permettre de mettre en place un mode de travail partenarial permettant de construire une stratégie commune et partagée entre les différents partenaires.**

### **1.3 ... et dans le cadre d'une gouvernance et d'un jeu d'acteurs en mouvement**

La formalisation d'intentions stratégiques et des moyens de les mettre en œuvre se trouve par ailleurs compliqué pour la CASUD par les spécificités du territoire. En effet, le territoire de la CASUD est intimement lié au territoire de la CIVIS avec laquelle il forme un seul et même bassin de vie.

Elle est par ailleurs caractérisée par une très forte hétérogénéité entre les communes, à la fois en terme d'identité, de dimension, de configuration du territoire mais aussi dans l'état d'avancement de la réflexion urbaine. A ces différences entre communes viennent s'ajouter les différences au sein des communes qui rendent indispensable une approche infra-communale. L'identité de ce territoire avec la culture très ancrée de la « case à terre » et des dynamiques d'occupation du territoire complexes sont autant de dimensions qu'il s'agit de bien prendre en compte.

Autre élément de contexte très important à intégrer, l'intercommunalité à La Réunion et en particulier dans le cas de la CASUD reste encore un fait nouveau. La CASUD est une communauté d'agglomération encore jeune (créée au 1er janvier 2010) mise en place en premier lieu pour répondre à des enjeux de gestion des réseaux et des ressources (eau, assainissement, transport). A cet égard, l'élaboration d'un PLH représente les prémises d'un basculement vers une intercommunalité de projets.

Enfin, la dimension largement partagée de la compétence logement, pose comme exigence pour la CASUD de trouver sa place dans le jeu d'acteurs en mouvement sur ce champ (montée en charge de la Région, reprise en main de l'amélioration par le Conseil général, évolution du rôle de l'Etat...).

## 2. Les grands principes de ce premier PLH

---

Face à ces défis, **les conditions de réussite de ce premier PLH sont doubles** :

- Répondre à l'urgence tout en préparant l'avenir
- Mettre les acteurs au service d'une même ambition sur le territoire

Autrement dit, cette politique doit se mettre au service d'un scénario de moyen/long terme en apportant des réponses opérationnelles à court terme : **un PLH d'organisation de la croissance**.

Ce double impératif, stratégie et opérationnalité, ne pourra se concrétiser qu'à la condition d'être largement partagé et relayé sur le terrain, en particulier par les communes qui seront les premiers artisans de la réussite de ce PLH.

L'enjeu est donc bien de placer le « curseur » sur les attentes de ce premier PLH.

Pour cela, les « maitres mots » de ce PLH sont les suivants :

- Un PLH de **préparation**
- Un PLH de **concrétisation**

### 2.1 Un PLH de préparation

Il s'agit d'un **PLH de préparation pour plusieurs raisons**.

Il s'agit, d'une part, de poser les bases d'une politique locale de l'habitat qui a vocation à s'inscrire dans la durée bien au-delà des six ans « réglementaires » du PLH.

Les objectifs de production, induit par le SAR, mais surtout par la dynamique démographique locale implique la construction d'une culture habitat communautaire de manière à ce que **le PLH ne soit pas désincarné. Une réalité de terrain est à prendre en compte**.

La croissance du territoire est une réalité qui demandera de toute façon des logements, et ils se construiront. Mais être uniquement dans une approche quantitative et normative risque d'avoir des effets assez contreproductifs. Le territoire de la CASUD est aujourd'hui en situation de saturation sur les déplacements, la consommation d'énergie, les réseaux, l'assainissement, etc... et pourtant la poursuite de la croissance est inéluctable.

**Accompagner et organiser cette croissance passe donc essentiellement par des éléments qualitatifs, et en particulier sur les questions d'aménagement de l'espace**. Le PLH doit être l'occasion de préparer durablement cette croissance, de ne pas la « subir » en affichant une stratégie de développement urbain et les outils pour sa mise en œuvre.

**Cette stratégie urbaine est en cours de construction et sera affichée dans le cadre des PLU en cours d'élaboration**.

Le premier PLH est là pour affirmer la volonté de la CASUD de se mettre en ordre de marche pour progresser sur la production neuve, et sur la diversification de cette production.

Mais l'identification de secteurs à enjeux, la mise en œuvre d'une stratégie foncière pour produire du foncier abordable, la mise en cohérence avec le programme d'investissement en matière de réseaux de la CASUD sont autant d'étapes nécessaires pour assurer une production à la hauteur des enjeux en terme quantitatif, mais aussi qualitatif.

Aussi ce premier PLH est un PLH de préparation. Il s'inscrit dans une politique de l'habitat qui se déroulera sur plusieurs PLH, et comme ce premier en est le fondement, il doit préparer la réussite d'une politique de l'habitat au long cours.

C'est pour cela, que ce PLH comporte un volet foncier-aménagement important. Son objectif sera de « préparer le terrain » pour pouvoir produire les « bons » logements en nombre de plus en plus important. Il y a donc une logique de « montée en puissance » de la politique de l'habitat de la CASUD qu'il convient de prendre en compte.

Ce premier PLH est aussi l'occasion de mettre en place de nouveaux modes de faire partenariaux, permettant de s'assurer que l'ensemble des partenaires partagent les mêmes objectifs. Le dispositif des CTH qui a été mis en place depuis quelques mois a permis de poser les bases d'un partenariat entre l'Etat et l'intercommunalité. Il s'agira dans le cadre de la gouvernance et l'animation du PLH de poursuivre et d'amplifier ce travail partenarial. En particulier, un travail d'échanges entre communes et Etat en amont des réunions de PPA sera à mettre en place, afin de parvenir à un consensus sur les opérations prioritaires à financer, avec une visibilité sur plusieurs années dans la mesure du possible.

La mise en place d'un dispositif d'observation fait enfin partie des enjeux de ce PLH de préparation, afin de construire les outils d'aide à la décision qui permettront d'affiner la stratégie du territoire en marchant.

## 2.2 Un PLH de concrétisation

Même si le volet « préparation » est majeur, il ne faut pas perdre de vue **les urgences à prendre en compte sur le territoire.**

Alors que la CASUD poursuit sa construction, le PLH a besoin d'une **dimension opérationnelle et visible.** Il s'agit de montrer aux partenaires **l'émergence concrète de cette politique de l'habitat.**

Aussi, la CASUD souhaite intervenir de façon ciblée sur certaines actions qui marqueront sa volonté de se positionner comme un nouveau partenaire de la politique de l'habitat du territoire.

Ainsi au-delà d'un certain nombre d'actions socle de toute politique de l'habitat (observatoire, ingénierie apportée aux communes, ...), la CASUD souhaite soutenir financièrement dans la mesure de ses moyens un certain nombre d'actions, en particulier **sur le champ du logement social et de la mobilisation du parc ancien (dispositif de minoration des charges foncières, participation au FRAFU, PILHI, ...**

## 3. Scénario retenu et principes de territorialisation

---

### 3.1 La contribution du PLH de la CASUD aux objectifs quantitatifs du SAR

Pour réaliser le scénario du SCOT et répondre aux besoins en logement tels que les laissent envisager les éléments de prospective du SCOT, il s'agit de parvenir pour la CASUD à un rythme de croisière de 1750 logements par an à **l'horizon 2030**.

Les communes ont intégré ou sont en cours d'intégration de ces objectifs dans leur document d'urbanisme selon la répartition suivante :

- 1 100 logements/an pour le Tampon, soit 59% des objectifs communautaires
- 600 logements/an pour Saint-Joseph, soit 32% des objectifs communautaires
- 110 logements/an pour l'Entre-Deux, soit 6% des objectifs communautaires
- 55 logements/an pour Saint-Philippe, soit 3% des objectifs communautaires

Toutefois, compte-tenu du niveau de production récent sur le territoire (950 logements commencés en moyenne par an entre 2008 et 2014, des marges de manœuvre à très court terme, et de l'enjeu de proposer un modèle de production plus durable, mais aussi d'une dynamique démographique qui ralentit, **la CASUD souhaite retenir le principe d'une montée en charge progressive sur la durée du PLH du niveau de production, de manière à atteindre un plus haut niveau de production d'ici 2023**.

Ainsi, le PLH doit être l'occasion de clarifier la feuille de route en termes d'objectif de logements de tous types et en particulier de logements sociaux, tout en rappelant les difficultés existantes, et les outils que le territoire souhaite mettre en place.

Les élus souhaitent que le PLH ne soit pas un document théorique. Il doit être l'occasion d'être une opération vérité : **l'atteinte des objectifs sera difficile, et il faut l'affirmer**.

Ainsi il est proposé un scénario de développement en plusieurs étapes. La première étape permet de marquer le temps de préparation de la stratégie et des outils avant de passer à une véritable **accélération si les conditions sont réunies**.

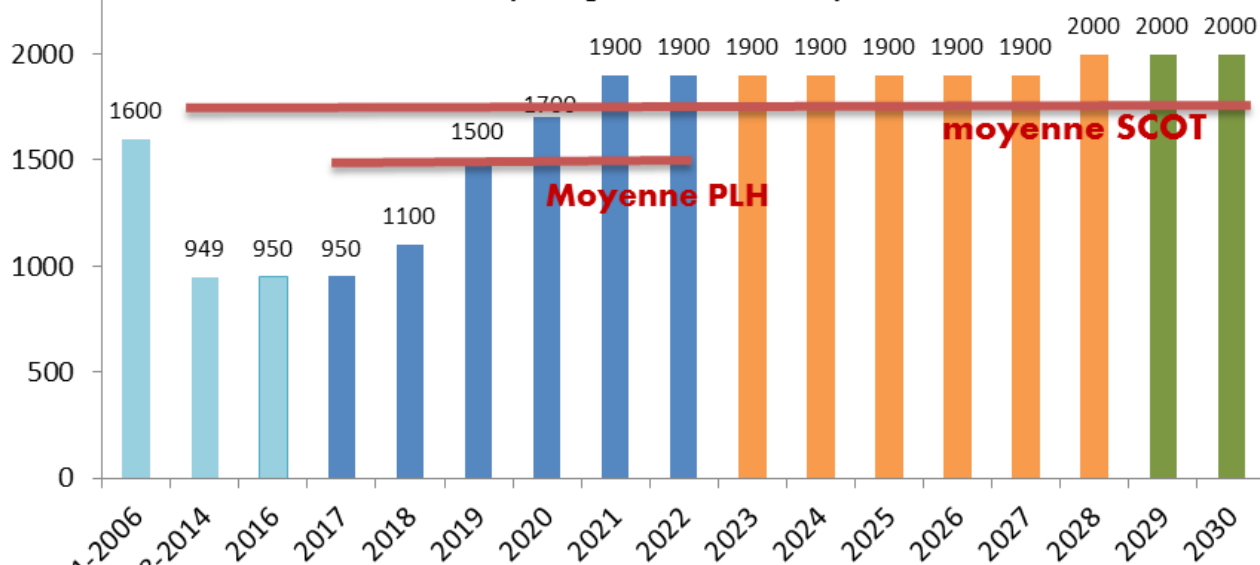
Cette première étape passera par le partage et la mise en cohérence des stratégies de développement urbain de chaque commune, afin de poser les bases d'une vision intercommunale.

Dans ce cadre, les potentialités de densification et de d'extension devront être identifiées et priorisées dans la première année du PLH et en s'appuyant sur les PLU en cours d'élaboration.

Cette première étape permettra aussi la montée en puissance des outils de soutien et de financement de la production via des aides propres de l'EPCI. Enfin, la construction de la mobilisation partenariale entre l'EPCI, les communes, les différents financeurs et les opérateurs sera aussi un des ingrédients de la réussite de cette première étape.

Ainsi la CASUD se fixe un objectif moyen sur la période **2018-2023 de 1500 logements par an permettant de s'inscrire dans une trajectoire compatible avec les objectifs du SAR à l'horizon 2030**.

## Objectifs de production de logements neufs de la CASUD PLH 2018 - 2023 (en logements autorisés)



	Objectifs PLU	Objectifs PLH 2018-2023
<b>le Tampon</b>	1100	935
<b>saint joseph</b>	500	425
<b>l'entre deux</b>	110	93
<b>saint Philippe</b>	55	47
<b>Total CASUD</b>	<b>1765</b>	<b>1500</b>

Ainsi, ce scénario, qui devrait mener la CASUD à environ 142 000 habitants en 2023 (soit la poursuite du rythme démographique 2006-2012), se fixe comme ambition de réaliser **plus de 9 000 logements sur les 4 communes, soit plus de 1500 logements en moyenne par an avec une répartition communale qui vise à renforcer le poids du Tampon et de Saint-Joseph en tant que pôles secondaires de l'armature urbaine du Grand Sud telle que souhaitée par le SAR.**

Toutefois, cette moyenne peut s'envisager dans le cadre d'une fourchette s'adaptant au contexte opérationnel contraint et à la montée en puissance du PLH. Aussi il est retenu une fourchette de production pour chacune des communes :

Nbre de logements	Objectifs PLU	Objectifs moyens PLH 2018-2023	Soit fourchette basse	Soit fourchette basse
Le Tampon	1100	935	830	1000
Saint-Joseph	500	425	350	450
L'entre-deux	110	93	80	100
Saint-Philippe	55	47	40	50
<b>Total CASUD</b>	1765	1500	1300	1600

Cet objectif de **1500 logements par an** s'inscrit dans un ensemble plus vaste que constitue le Grand Sud, avec la CIVIS.

Les objectifs du SCOT à 2030 sur l'ensemble du Grand Sud sont de 70 000 logements supplémentaires et se répartissent de la façon suivante entre les deux intercommunalités : 46 % pour la CASUD et 54% pour la CIVIS.

Les objectifs de production pour le PLH à venir devra respecter cette répartition, le pôle de Saint-Pierre restant le territoire le plus urbain et le plus à même de recevoir une population importante.

### 3.2 La contribution du PLH de la CASUD aux objectifs qualitatifs du SAR

Au-delà de la dimension quantitative, la CASUD souhaite donner des orientations relatives à la nature de l'offre à produire pour à la fois répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, tout en prônant une démarche d'aménagement durable du territoire.

Cette réflexion autour de la territorialisation de l'offre nouvelle dans une logique de renforcement de l'armature urbaine, si elle s'avère pertinente et indispensable, ne doit pas occulter la dimension « vécue » du territoire et les pratiques d'occupation du territoire qu'elles entraînent. Selon certaines estimations, c'est au moins 10% du développement de l'offre de logements qui se réalise hors permis de construire, cette proportion pouvant atteindre parfois 30%. Cette situation qui, malgré les tentatives pour la limiter, perdure fait de la structuration du territoire un phénomène très complexe. Plutôt que d'ignorer ces phénomènes, il est préférable d'en tenir compte en amont afin de tenter de les circonscrire en les organisant. Il convient notamment d'édicter des principes intangibles de territorialisation en privilégiant les dents creuses en zone urbaine et en limitant strictement les opérations en TRH

C'est pour cela que le choix a été fait de poser des principes forts mais qui ne soient pas trop détaillés et contraignants, de manière à laisser aux communes et opérateurs des marges de manœuvre pour s'adapter à la diversité des contextes. Ainsi, les principes affichés le sont la plupart du temps **sous forme de plancher de manière à assurer l'essentiel sans empêcher d'aller plus loin dans certains cas.**

Cela se traduit **par des principes de territorialisation et de densification** de l'offre nouvelle à produire.

### 3.2.1 Des modes d'urbanisation qui s'inscrivent dans les orientations données par le SAR

Comme le préconise le SAR, Au moins 50% de l'offre nouvelle développée devra pour l'ensemble des communes être localisée dans **l'enveloppe urbaine existante.**

Les densités de logement à produire selon les secteurs sont les suivantes :

- 50 logements/ha pour Saint-Joseph et Le Tampon (centres villes) en tant que pôles secondaires,
- 30 logements/ha à la Plaine des Cafres et Vincendo en tant que villes relais,
- 20 logements/ha à Saint-Philippe et l'Entre-Deux (centres villes) ainsi qu'à Bois Court, Bourg Murat, Pont d'Yves/Bras de Pontho et Bérive pour Le Tampon, Grand Coude, Jean Petit et Plaine des Grègues/Les Lianes/Carosse pour Saint-Joseph, en tant que bourgs de proximité.

La montée en puissance de la production de collectif 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 30 et 70% entre les bourgs de proximité (30%), les villes relais (50%) et les pôles secondaires (70%).

Toutefois, cette montée en puissance devra s'accompagner d'une diversification des produits, pour ne pas développer du collectif uniquement en logement social. En effet, la production de logements privés en collectif sur le territoire de la CASUD est encore limitée.

Le développement de ces nouvelles formes urbaines doit se faire en cohérence avec la stratégie de développement urbain des communes et du territoire.

La part d'individuel devra être dominée par l'individuel groupé avec un plancher de densité de 10 logements par hectare.

L'offre en extension sera développée dans le cadre de projets urbains dans la deuxième partie du PLH et fera l'objet d'un travail commun entre la commune et les services concernés de la CASUD (habitat, eau, assainissement, transports...) de manière à anticiper les aménagements préalables qui permettront d'optimiser au mieux l'urbanisation de ces espaces.

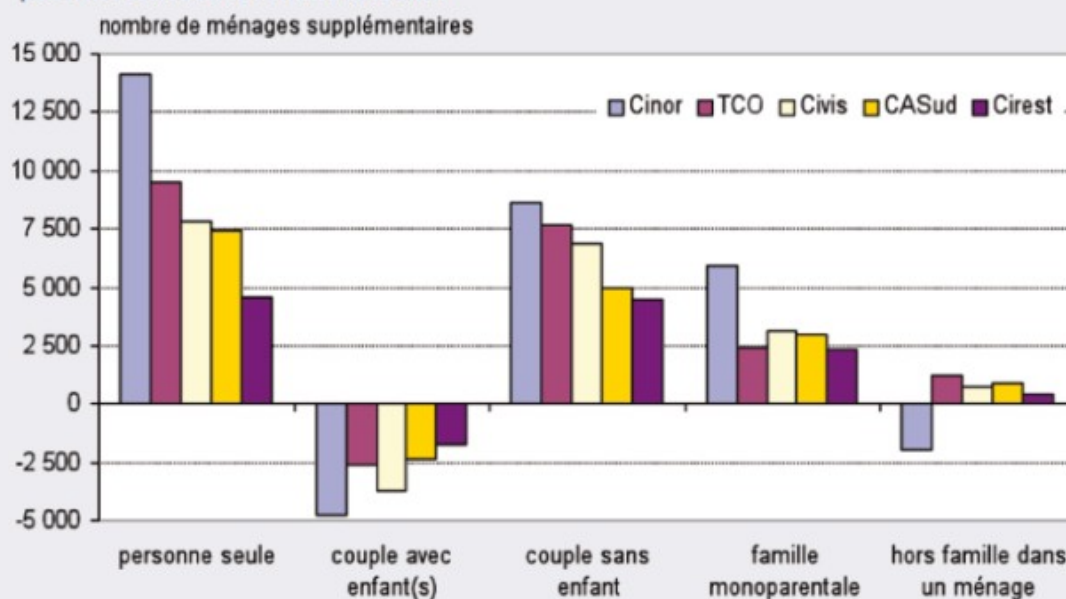
### 3.2.2 Des objectifs de diversification pour une meilleure réponse aux attentes des ménages

Si la production de logements neufs a longtemps été portée sur ce territoire par de l'accession en individuel diffus, en partie via une urbanisation non maîtrisée, le développement soutenable de ce territoire doit s'accompagner d'une diversification du type d'offre pour accompagner des ménages aux profils toujours plus diversifiés.

En effet, même si le profil des ménages de la CASUD reste largement familial (2.63 personnes par ménage en 2013), les petits ménages augmentent sous l'influence de la décohabitation (jeunes), mais surtout le vieillissement de la population, ou encore les ruptures et les divorces qui se développent.

Les projections de l'Insee en 2007 montrent bien que les ménages supplémentaires à l'horizon 2020 seront plutôt des ménages sans enfants.

Graphique 4 - Ménages supplémentaires entre 2007 et 2020 par mode de cohabitation : beaucoup plus de personnes seules sur le territoire de la Cinor



Sources : Insee, recensement de la population 2007 et projection 2007-2020

#### 1. Une diversification vers le logement locatif aidé

Croisés avec des niveaux de revenus souvent faibles, cette diversité de parcours de vie oriente les besoins en grande partie vers des logements locatifs et locatifs sociaux en particulier.

Aussi au-delà des obligations réglementaires liées à la loi SRU, l'offre de logements doit s'adapter pour répondre à une diversité de population.

Ainsi les objectifs du SAR apparaissent particulièrement adaptés au territoire :

- Au moins 60% du flux d'offre nouvelle devra être du logement aidé : LLTS au LES
- Au moins 40% du flux d'offre nouvelle devra être du logement locatif social (soit les 2/3 de l'offre en logements aidés), de manière à s'inscrire dans une logique durable de rattrapage du taux de logement social structurellement bas sur la CASUD (autour de 11% des résidences principales)

Par ailleurs, la CASUD sera particulièrement attentive à la production de LLTS garantissant des niveaux de loyers adaptés à la demande.

**Cet objectif de 40% doit être vu comme un plancher, qu'il serait nécessaire de dépasser pour atteindre les objectifs SRU et le rattrapage du déficit identifié à l'horizon 2025.**

**Sur les communes du Tampon, Saint Joseph, L'Entre Deux, si on cumule le rattrapage SRU à l'horizon 2025 et la production dans le flux d'au moins 20 à 25% de logements sociaux, alors c'est plutôt un objectif de 44 à 77% de logement social selon les communes, qu'il faudrait viser.**



	rappel Objectif PLH 2018 - 2023			Objectif 40% logements locatifs LLTS et LLS			Rappel objectif SRU à l'horizon 2025	déficit logement social par rapport au parc au 1er janv 2015	Objectif production /an pour garantir le rattrapage SRU en 2025 (rapporté au l'objectif moyen)
	objectif moyen	Fourchette basse	Fourchette haute	objectif moyen	Fourchette basse	Fourchette haute			
<b>Le Tampon</b>	935	830	1000	374	332	400	20%	2071	418 soit 44% de l'offre neuve
<b>Saint Joseph</b>	425	350	450	170	140	180	25%	1993	329 soit 77%
<b>L'entre-Deux</b>	93	80	100	37	32	40	20%	288	51 logements soit 54%
<b>Saint-Philippe</b>	47	40	50	19	16	20	25%	333	49 logements soit 104%
<b>Total CASUD</b>	1500	1300	1600	600	520	640			

Compte tenu des difficultés à soutenir la production neuve en général, et le logement social en particulier, il nous semble que viser l'objectif plancher est déjà une étape importante à franchir.

La CASUD ne souhaite pas un PLH d'affichage, mais bien un PLH ancré sur une réalité opérationnelle, mobilisant les acteurs et les partenaires sur des objectifs atteignables.

A la marge, ces objectifs pourront être complétés par la mobilisation du parc privé existant en proposant à des bailleurs privés de conventionner leur logement.

## 2. Une diversification vers l'accèsion sociale et intermédiaire

Le développement d'une offre en accessio sociale et intermédiaire fait partie des axes d'actions sur les quelles la CASUD et certaines communes souhaitent se mobiliser. L'objectif est de proposer une offre la plus large possible permettant aux ménages à revenus modestes et intermédiaires de poursuivre leur parcours résidentiel.

Ainsi le développement du LES est une piste à soutenir, mais qui nécessite de mettre en place une offre foncière adaptée. En volume, la CASUD souhaite développer ce segment sur son territoire, mais il devrait être difficile de dépasser 5% de la production neuve au vu des rythmes des années précédentes.

L'accèsion à la propriété aidée peut aussi prendre la forme de PSLA ou lot à bâtir sur lequel le PTZ peut être mobilisé.

La CASUD se positionne sur un objectif à la hausse par rapport à la production des années passées. Toutefois, pour que ces produits se développent, il faut atteindre des prix qui nécessitent une action forte sur l'ensemble de la chaîne de production (du foncier aux couts de construction).

Les objectifs annuels sur ce créneau restent modestes compte tenu de la difficulté de sortie d'opérations adaptées, mais pourraient se développer dans une deuxième phase du PLH, une fois une série d'outils mis en place.

Rappel	LES	psla	PTZ
	source DEAL 2010-2015 par an		source fgas 2015
<b>Le Tampon</b>	22	1 opération	110 PTZ en 2015
<b>Saint Joseph</b>	21	détectée sur la	
<b>L'entre-Deux</b>	5	période 2010-	
<b>Saint-Philippe</b>	4	2015	
<b>Total CASUD</b>	52	46 logements	

	Objectif annuel 2018 - 2023			objectif moyen 1500 logements /par an		objectif fourchette basse 1300/logts/an		objectif fourchette basse 1600/logts/an			
	objectif moyen	Fourchette basse	Fourchette haute	LES	PSLA-PTZ	LES	PSLA/PTZ	LES	PSLA/PTZ		
<b>Le Tampon</b>	935	830	1000	<b>5%</b>	<b>15%</b>	47	140	42	125	50	150
<b>Saint Joseph</b>	425	350	450	<b>5%</b>	<b>5%</b>	21	21	18	18	23	22,5
<b>L'entre-Deux</b>	93	80	100	<b>5%</b>	<b>5%</b>	5	5	4	4	5	5
<b>Saint-Philippe</b>	47	40	50	<b>5%</b>	<b>5%</b>	2	2	2	2	2,5	2,5
<b>Total CASUD</b>	<b>1500</b>	<b>1300</b>	<b>1600</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>	<b>75</b>	<b>169</b>	<b>65</b>	<b>148</b>	<b>80</b>	<b>180</b>

### 3.3 Une première étape dans le pilotage des objectifs : un premier recensement des projets à court et moyen terme

Dans le cadre des travaux du PLH, les communes ont fait le point sur l'ensemble des projets à court et moyen terme dont elles avaient connaissance sur leur territoire en logement aidé (du LLTS au LES).

Cette première approche a permis de mettre en exergue le flux de logements en cours de montage et qui pourront alimenter la production à venir.

	objectif logements locatifs aidés (40%)	logements financés Moyenne annuelle source DEAL		projets logements sociaux identifiés par les communes		taux de couverture des objectifs
		par an	2008-2014	2012-2016	Total	
<b>Le Tampon</b>	<b>374</b>	136	<b>207</b>	<b>1600 à 2500</b>	267	71%
<b>Saint-Joseph</b>	<b>170</b>	94	<b>100</b>	<b>670</b>	112	66%
<b>L'entre-deux</b>	<b>37</b>	16	<b>14</b>	<b>70 à 100</b>	12	32%
<b>Saint-Philippe</b>	<b>19</b>	15	<b>19</b>	<b>100</b>	17	88%
<b>CASUD</b>	<b>600</b>	<b>261</b>	<b>340</b>	<b>2450 à 3350</b>	<b>407</b>	<b>78%</b>

Cette première approche a permis de faire émerger deux informations :

- un volume non négligeable en préparation, très supérieur à la moyenne des logements financés sur la période récente, mais encore insuffisant par rapport aux objectifs précédemment identifiés.
- une répartition de la production qui souligne bien la réorientation de la production dans le centre-ville de chaque commune. Toutefois, à Saint-Joseph comme au Tampon, les secteurs de bourgs de proximité ne sont pas exclus de cette production. En effet, si l'offre doit être adaptée à cet environnement, les communes estiment nécessaire le développement d'une offre de logements dans les bourgs de proximité, de façon à structurer et renforcer l'armature villageoise des Hauts. En effet, en lien avec d'autres politiques de développement des territoires ruraux, il est nécessaire sur ces territoires de permettre de renouveler le parc et de répondre à une population attachée aux modes de vie de ces secteurs.

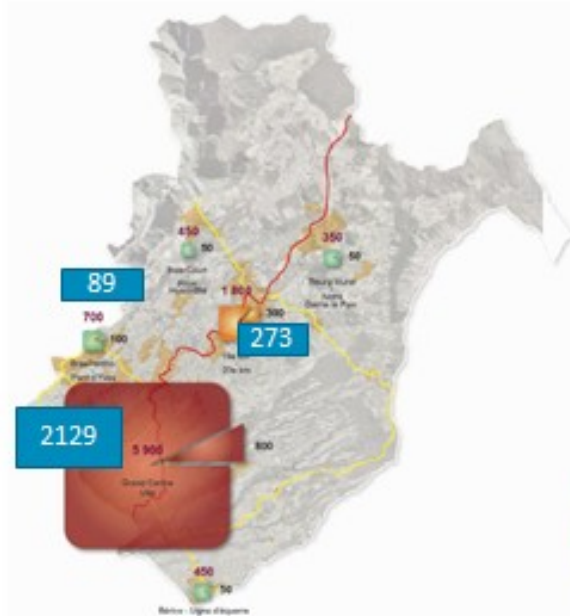
Cette première étape de recensement et de mise en commun des projets potentiels à l'échelle de chaque commune pourra constituer une base de travail pour aller plus loin dans le cadre des actions du PLH et le suivi de la production.

En particulier, ce premier travail pourra permettre de s'interroger sur l'identification de critères prioritaires pour le développement de logement social, et permettra ainsi de gagner en visibilité sur la mobilisation des efforts de l'ensemble des partenaires pour soutenir cette production.

## Les projets identifiés par la commune du Tampon à l'horizon 2022

Le Tampon	projets quantifiés	estimation	total	%
centre d'agglomération	675	300	975	39%
reste grand centre ville	554	600	1154	46%
Bourgs	89		89	4%
zones secondaires	273		273	11%
<b>Total général</b>	<b>1591</b>	<b>900</b>	<b>2491</b>	<b>100%</b>

Source : communes via le service SIG CASUD



### Objectifs de production de logements à l'horizon 2020

Nombre de nouveaux logements estimés en densification et en extension



Nombre de logement par hectare selon les prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional (SAR)



Source : PADD PLU Le tampon



## Les projets identifiés par la commune de saint Joseph à l'horizon 2020

Saint Joseph	projets quantifiés	projets estimés	Total	%
centre ville	80		80	12%
reste grand centre ville	227	50	277	42%
centralité secondaire	80		80	12%
centralité de proximité	46		46	7%
Village rural : à contrôler et à combler	176		176	26%
<b>Total général</b>	<b>609</b>	<b>50</b>	<b>659</b>	<b>100%</b>

Source : communes via le service SIG CASUD



Une armature urbaine hiérarchisée

## 4. Les orientations stratégiques

---

Afin de rendre opérationnel ce scénario et le modèle de développement qui l'accompagne, le PLH propose de développer un certain nombre d'actions autour **de 4 orientations stratégiques**.

### 4.1 Orientation 1 : Mettre en place des outils de gouvernance et d'animation du PLH dans un souci de complémentarité

Cette orientation, qui relève de la gouvernance, vise tout d'abord à donner à affirmer le rôle de la CASUD sur le pilotage de la politique de l'habitat. Cela passe par une clarification des interventions des différents partenaires, en matière de soutien au logement.

Pour cela, et prioritairement, les élus ont réaffirmé la nécessité de se doter d'outils d'observation à l'échelle de l'agglomération qui leur permettent d'objectiver les besoins en logements sur le territoire, et ainsi orienter leur action sur le territoire.

Ce pilotage devra être animé par la CASUD qui joue ainsi un rôle de catalyseur pour capitaliser, échanger et enrichir les différentes démarches en cours sur le territoire.

L'objectif est que la CASUD puisse notamment jouer un **rôle de support auprès des communes** pour les aider dans la réalisation de leurs projets, mais aussi pour leur apporter une vision intercommunale à l'échelle de la CASUD mais aussi du bassin de vie.

Enfin un des enjeux majeurs est de mettre en place **un mode de travail partenarial** permettant une plus grande efficacité dans l'intervention des différents partenaires. En particulier, la CASUD veillera à poursuivre le travail amorcé en CTH, en proposant des temps d'échange et de travail entre l'EPCI, les communes et l'Etat.

### 4.2 Orientation 2 : augmenter le niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire

Il s'agit dans ce cadre de produire du foncier aménagé, de prioriser et qualifier les secteurs de développement et de développer une « culture du projet urbain ».

La question du foncier et de l'aménagement sont apparues comme le point d'entrée pour rendre possible le changement de modèle de développement.

La maîtrise du foncier, la réflexion sur son aménagement préalable de manière à ne pas limiter les capacités de densification et le recours à des procédures d'aménagement (type ZAC, PUP...) sont désormais un impératif pour assurer : **densité, durabilité et mixité fonctionnelle et sociale**.

L'intercommunalité peut jouer un rôle de premier plan sur ce sujet en mettant en place un certain nombre de conditions pour inciter les communes à s'engager dans cette voie.

La première étape est d'abord l'ingénierie à porter auprès des communes dans le cadre de la mise en place des PLU. En effet, le PLU est le premier outil à mobiliser pour progresser dans le pilotage des projets. Pour cela, l'EPCI se positionne aux côtés des communes pour que les gisements fonciers de ces dernières soient mobilisés dans le sens des orientations du PLH.

L'appui conseil aux communes est un enjeu fort pour notamment travailler à la mise en cohérence entre la politique de l'habitat et la politique d'urbanisme. Elle pourra aussi venir appuyer la promotion de la diversité, par l'optimisation du recours aux dispositifs réglementaires qui l'encouragent au sein des documents d'urbanisme ou en matière de fiscalité.

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre de la production, il s'agira de mettre en place des actions à trois niveaux :

- **Maîtrise du foncier** en mobilisant les outils à disposition (EPFR en premier lieu)
- **Aménagement du foncier** : en approfondissant avec les communes une « carte » des secteurs prioritaires qui permettrait à la CASUD dont c'est la compétence d'anticiper sur ses choix d'investissement en matière d'eau, d'assainissement et de transports collectifs mais aussi en aidant plus spécifiquement une aide au financement de l'aménagement de petites opérations denses dans les secteurs prioritaires.
- Incitation au recours **aux procédures d'aménagement les plus adaptées** : dans un rôle de catalyseur, à travers une ingénierie pour développer un partage de pratiques, mais aussi de connaissances et de formations, entre les communes de la CASUD en matière de projets urbains.

### 4.3 Orientation 3 : Développer une offre adaptée aux besoins des ménages

En plus de la territorialisation et de la densification, la CASUD et les communes souhaitent bien calibrer l'offre de manière à ce qu'elle garantisse au plus grand nombre l'accès et le maintien dans un logement adapté. Aussi, compte-tenu de l'évolution des modes de vie et de la capacité financière des ménages, il s'agit de produire une offre accessible financièrement, mais aussi adaptée en terme de formes urbaines et de localisation 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 pour répondre aux besoins de décohabitation et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiels mais aussi dans une logique de rattrapage du taux de logements sociaux (objectifs SRU).

Pour cela, la programmation envisagée (cf. principes relatifs aux caractéristiques des logements à produire) propose de recourir largement aux types de financement qui permet le développement d'une offre bon marché (LLTS en particulier).

Il est par ailleurs indispensable de diversifier l'offre de logements au-delà des typologies pour prendre en compte les besoins d'itinéraires résidentiels des ménages et répondre aux enjeux des populations spécifiques (seniors, étudiants, handicapés, ménages en situation de rupture de logement).

Par ailleurs, au-delà du soutien à la production neuve, la loi Alur, la loi Lamy, et plus récemment la loi égalité et citoyenneté, ont engagé les collectivités à se saisir d'un nouveau levier pour construire une stratégie d'équilibre territorial : le levier des attributions d'une part et de gestion de la demande d'autre part.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLH, la CASUD s'engagera dans ces nouvelles démarches : tout d'abord le plan partenarial de gestion de la demande permet de s'assurer de l'équité d'accès au logement et de mieux faire connaître ce parc aux ménages. D'autre part une meilleure connaissance de la demande, mais aussi des attributions, sera un des objectifs de ce PLH afin de construire une stratégie plus globale en matière de logement social.

Enfin, répondre aux besoins des ménages est aussi leur proposer la possibilité de poursuivre leur parcours résidentiels sur le territoire en accession à la propriété. L'EPCI souhaite soutenir les initiatives permettant de proposer une offre alternative en accession adaptés aux profils de revenus des ménages. Pour cela, tous les outils seront à mobiliser pour s'assurer que l'ensemble de la gamme d'offres peut être développée sur le territoire.

## 4.4 Orientation 4 : Relancer l'intervention sur le parc existant

La CASUD est un territoire qui a connu des interventions assez fortes de ses communes sur le patrimoine bâti et insalubre ces dernières années.

Aujourd'hui, l'enjeu se porte sur le parc existant dans le diffus et de ce fait, sur des interventions « en dentelles » sur des opérations de petites tailles. C'est donc plus complexe, et l'investissement nécessaire pour traiter peu de logements est important.

Par ailleurs, dans un contexte de besoin en logement social très important et qu'il est difficile de satisfaire uniquement par l'offre neuve, la mobilisation du parc privé et son amélioration apparaît comme un enjeu essentiel pour maintenir les ménages dans leur logement dans des conditions acceptables.

L'outil phare du futur PLH sera de mettre en place un PILHI, nouveau dispositif incontournable pour évaluer la réalité des besoins d'intervention de ce parc. Après une première étape de diagnostic, c'est un véritable dispositif d'accompagnement complet qui pourra être mis en œuvre pour optimiser l'ensemble des financements existants et accompagner certains ménages dans l'amélioration de leur logement.

Toutefois, l'EPCI souhaite réfléchir à mettre en place dans l'intervalle un dispositif pour permettre de répondre à certaines situations qui nécessiteraient une intervention rapide. Pour cela, l'EPCI souhaite s'appuyer sur le réseau de CCAS qui a une connaissance et une capacité à repérer les situations difficiles assez rapidement. Le ciblage de certains publics comme les seniors est la piste privilégiée pour flécher une aide complémentaire de l'EPCI.

Enfin, l'EPCI souhaite être associé aux réflexions des bailleurs quant à l'amélioration de leur patrimoine.

Par ailleurs, en lien avec le Plan Climat élaboré par la CASUD, il convient de trouver les modalités d'une meilleure communication vis-à-vis de la population (et des propriétaires occupants en particulier) autour des questions d'entretien et de performance énergétique.