

**RAPPORT N°2019/5-19
au Conseil de la Communauté
en séance du Mardi 17 décembre 2019**

OBJET

APPROBATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DE M. LE PREFET ET DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT SUITE AU DEUXIEME ARRET DU PROJET

Depuis plus de 15 ans, la CINOR a mis en place progressivement une politique de l'habitat concrétisée par deux programmes locaux de l'habitat successifs.

Le conseil communautaire a approuvé le 23 juin 2016 l'engagement de la révision de son deuxième Programme Local de l'Habitat élaboré pour la période 2011-2017 et arrivé à échéance, avec l'ambition de remettre en adéquation les problématiques de logements, anciennes et nouvelles, avec la politique intercommunale de l'habitat et le territoire.

Les partenaires institutionnels ont été associés aux travaux d'élaboration du troisième PLH intercommunal lors d'ateliers menés tout au long de l'année 2018, jusqu'au premier arrêt du projet par le conseil de la communauté le 27 septembre 2018.

La CINOR a procédé au deuxième arrêt du projet suite à l'examen en conseil communautaire le 20 juin 2019 des observations faites par les trois communes et par M. Le Préfet sur la version arrêtée du projet.

Le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement a examiné le 20 août 2019 les projets arrêtés des PLH de la CIREST et de la CINOR. Le compte rendu du Bureau du CDHH et les remarques sur le projet ont été consignées par courrier en date du 12 septembre 2019. M. Le Préfet a par ailleurs émis 14 pages sur le projet à la date du 23 août 2019. Ces observations sont annexées au présent rapport et examinées ci-après.

Une version amendée du projet de PLH a été produite courant octobre en intégrant les éléments en réponse aux remarques de M. Le Préfet puis du CDHH dont le contenu est rappelé ci-après et qui ont été formulées malgré une démarche partenariale et concertée pour l'élaboration du projet de PLH, qui a réuni entre fin 2016 et mi 2018 les services de l'Etat et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et du logement à travers quatre séries d'entretiens et d'ateliers de rédaction des différentes pièces du projet (bilan du PLH précédent, diagnostic, document d'orientations et programme d'actions)

Les différents livrables ont ainsi fait l'objet de présentations, discussions et validations par étapes au sein des instances technique (Comité Technique Habitat) et de gouvernance de la CINOR (Conférence Intercommunale du Logement) en juin 2017 pour le diagnostic, octobre 2017 pour les orientations stratégiques puis juin 2018 pour le programme d'actions et la version amendée de l'ensemble des pièces eu égard aux remarques des partenaires.

Les membres du Bureau du CDHH ont d'ailleurs salué la finesse des travaux menés par la collectivité et la qualité de la concertation engagée avec les acteurs du projet, qualifiant le PLH3 de la CINOR d'ambitieux.

L'essentiel des dernières remarques formulées a pu faire l'objet de précisions dans cette dernière version du projet. Le résiduel renvoie à des données et/ou des explications manquantes ou ne pouvant être produites à ce jour. Les questions et remarques restantes seront réexaminées lors du bilan à mi-parcours du PLH à réaliser en 2022.

1. Le projet arrêté de Programme Local de l'Habitat 2019-2025

Le projet repose sur :

- 1) Un diagnostic des enjeux à relever suite au bilan réalisé sur le deuxième PLH et qui concernent :
 - Le **peuplement du territoire** (faciliter les parcours résidentiels, poursuivre le travail engagé en parallèle sur la réforme des attributions, favoriser le développement sans consommation foncière ...)
 - Le **marché du logement** (diversifier l'offre et redynamiser l'accès au logement, traitement de l'indignité en lien avec le futur PILHI, remobiliser le parc de logements vacants ...)
 - Le **logement et l'hébergement des publics spécifiques** (offre en logements à adapter aux évolutions sociodémographiques, poursuivre les mesures d'accompagnement...)
- 2) Un document d'orientations construit sur 5 axes, assorti des monographies des 19 quartiers du PLH :
 - **Axe 1** de développement visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement : Le PLH détermine les besoins en logements à l'échelle de la CINOR à environ 1730 logements à produire par an, soit 10 370 sur la durée du 3^e PLH. Cet objectif quantitatif est décliné à l'échelle des 19 quartiers du PLH.
 - **Axe 2** de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal en diversifiant l'offre de logements neufs à produire chaque année : 680 logements locatifs aidés soit 54% de la production, 235 logements en accession aidée soit 3% de la production et 810 logements privés (43% sur la production) Ces objectifs sont également définis par quartiers,
 - **Axe 3** de la reconquête du parc de logements existant à travers notamment la mise en œuvre d'un PILHI, l'action de la CINOR dans le cadre de contrats de ville nouvelle génération en quartiers NPNRU notamment et l'ambition de la collectivité de prévenir et résorber la vacance,
 - **Axe 4** de réponse aux besoins spécifiques dans la logique du « logement d'abord » (lutte contre le sans-abrisme), l'anticipation des besoins provoqués par le vieillissement de la population, le développement de structures spécifiques type foyers ...
 - **Axe 5** d'affirmation de la CINOR dans son rôle d'animateur et de pilote de la dynamique partenariale en amont et tout au long des projets.
- 3) Un programme de 12 actions identifiées pour répondre aux cinq orientations du PLH. Certaines actions sont transversales et répondent à plusieurs objectifs du PLH. Le budget prévisionnel pour la mise en œuvre du PLH 2019-2025 est estimé à 1 116 000 € par an soit un **montant prévisionnel de 6 694 890 € sur les six ans**. Les enveloppes à réserver pour chaque action sont précisées dans le **cadre d'intervention financier du PLH** qui fait également l'objet d'une présentation au conseil communautaire ce jour.

2. Prise en considération des observations de M. Le Préfet

Par courrier en date du 23 août 2019, M. Le Préfet reprend et complète les premières observations faites par courrier du 06 mai 2019 en anticipation de l'avis à émettre suite au deuxième arrêt du projet.

La version finale du **rapport de diagnostic** du projet de PLH intègre les compléments et précisions demandés concernant l'analyse de la démographie et ses projections sur le bassin nord, l'offre de logements privés et sociaux et le marché de l'immobilier sur le nord, la caractérisation des publics prioritaires sur le nord, le phénomène de vacance et de fragilisation de certains quartiers à dominante sociale et les prérogatives du SCOT en matière d'habitat.

Dans le **document d'orientations** du projet de PLH, des précisions sont apportées à la première orientation concernant la méthode de définition des objectifs de production de logements par segments et quartiers, au regard des prescriptions du SCOT et des prévisions de croissance démographique sur le territoire. La deuxième orientation est complétée avec les caractéristiques du programme NPNRU PRUNEL et des éléments de langage et de pédagogie concernant les produits PLS et d'accession sociale. L'obligation réglementaire de produire un observatoire foncier est affirmée dans l'orientation n°05.

Concernant le **programme d'actions** du projet, les remarques découlant de l'action n°01 sont prises en compte avec notamment des précisions apportées sur les enjeux d'une production équilibrée entre logement privé et logement aidé sur les quartiers à forte connotation sociale, sur les modalités du suivi par la sphère publique de la programmation pluriannuelle de logement social et sur la production de résidences pour personnes âgées sur le territoire. Les modalités opérationnelles de l'action n°05 sont précisées de même que les partenariats possibles avec l'ANAH pour la déclinaison de certaines actions. Le besoin de caractérisation des publics spécifiques sur le nord et le calibrage de l'offre d'hébergement en conséquence est conforté dans les actions 8, 9 et 10 du programme. Les moyens humains et financiers investis par la CINOR sur le projet NPNRU PRUNEL sont également précisés.

L'**observation complémentaire** formulée relative à une analyse jugée insuffisante du stock foncier disponible sur le territoire pourra faire l'objet d'investigations plus poussées en partenariat avec l'EPF Réunion. Des précisions sont également apportées concernant les aides financières de la CINOR et de l'Etat au titre du FRAFU, en faveur du PLS ou des opérations difficiles à équilibrer.

3. Prise en considération des observations du CDHH

Par courrier en date du 12 septembre 2019, le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement émet un avis favorable sur le projet de PLH, assorti de quelques réserves.

En réponse, la version finale du **programme d'actions** du projet intègre des précisions aux fiches actions n°01 (rappel sur l'élaboration du PAFI), n°02 (définition des secteurs fragiles où la production de LLS et LLTS sera limitée : QPV, NPNRU et franges, quartiers à dominante sociale) et n°11 (modalités et fréquence d'actualisation de l'outil de suivi de la production de logements au cours du PLH) Le calendrier d'élaboration et de mise en œuvre opérationnelle du PILHI de la CINOR, et son articulation avec le PLH sont également précisés.

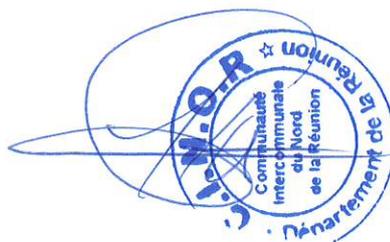
Les **autres réserves émises** rejoignent certaines remarques de M. Le Préfet pour lesquelles des réponses ont été apportées comme décrit au point 2 du présent rapport (objectif de sortie de vacance, aides financières sur le volet foncier, moyens humains de la collectivité ...)

En conséquence, je vous propose :

- De procéder à l'approbation du troisième Programme Local de l'Habitat de la CINOR 2019-2025 intégrant les remarques du CDHH et de M. Le Préfet,
- D'autoriser le Président à prendre toutes les dispositions pour l'exécution de la présente.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Gérald MAILLOT**



**DELIBERATION N°2019/5-19
du Conseil de la Communauté
en séance du 17 décembre 2019**

OBJET

APPROBATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DE M. LE PREFET ET DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT SUITE AU DEUXIEME ARRET DU PROJET

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu la délibération n°2018/5-12 du conseil communautaire réuni en séance le 27 septembre 2019

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2019/5-19 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 :

Procède à l'approbation du troisième Programme Local de l'Habitat de la CINOR 2019-2025 intégrant les remarques du CDHH et de M. Le Préfet,

ARTICLE 2 :

Autorise le Président à prendre toutes les dispositions pour l'exécution de la présente.

Nombre de votants : 33 (dont 11 procurations)
Suffrages exprimés : 33
Vote pour : 33
Vote contre : 00
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

19 DEC 2019

**Le Président,
Gérald MAILLOT**



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20191217-CC2019-5-19-DE
Date de télétransmission : 19/12/2019
Date de réception préfecture : 19/12/2019



SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2019/AME/5-19

Approbation du programme local de l'habitat 2019-2025 – Examen des observations de M. le Préfet et du conseil Départemental de l'habitat et de l'hébergement suite au deuxième arrêt du projet

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20191217-CC2019-5-19-DE
Date de télétransmission : 19/12/2019
Date de réception préfecture : 19/12/2019