



Contrat de mixité sociale 2023 - 2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social

sur la Commune de Saint-Louis

Entre

La Commune de Saint-Louis, représentée par la Maire, Madame Juliana MDOIHOMA, vu la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La CIVIS représentée par le Président, Monsieur Michel FONTAINE, vu la délibération du conseil communautaire en date 12 juillet 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Jérôme FILIPPINI, Préfet de La Réunion.

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Saint-Louis est soumise aux obligations SRU depuis 2008. Avec 19,44% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25% depuis le 1^{er} janvier 2023, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

Il est à noter que sur la précédente triennale la commune de Saint-Louis était assujettie à un taux de 20% (soit un objectif de rattrapage de 77 logements).

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, afin d'optimiser les conditions de production de logements sociaux que la commune de Saint-Louis 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 Saint-Louis 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 contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

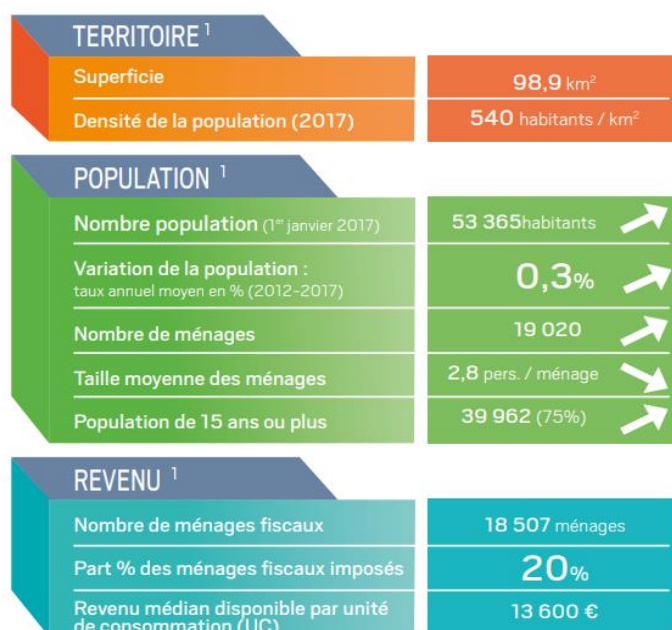
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 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

Présentation de la commune de Saint-Louis

Territoire s'étendant sur 99km² Saint-Louis accueille plus de 30% des habitants de la CIVIS. La population de Saint-Louis augmente et se caractérise par un indice de jeunesse élevé, le plus haut de la CIVIS, mais des revenus assez bas (42% des habitants sous le seuil de pauvreté, taux de chômage de 38%). La commune compte par ailleurs 5 quartiers classés en politique de la Ville (QPV) représentant plus de 30% de ses habitants.

La commune offre un parc de logements composés de près de 20% de logements sociaux. Les prix de l'immobilier restent en-deçà de la moyenne intercommunale tout comme le taux d'équipements publics, assez faible.



Avec 10 004 habitants, le centre-ville reste le quartier le plus peuplé. Toutefois, si l'hypercentre a gagné en population ces 20 dernières années (croissance de +0,5% par an), on constate que les périphéries ouest et est du centre-ville tendent légèrement à perdre en habitants (entre -0,1% et -0,2% par an).

Les pôles de La Rivière centre (+0,6%/an), de Bois de Nèfles (+0,7%/an) et particulièrement de Bel-Air (+2,1%/an) sont ceux ayant connu la plus forte augmentation de population en proportion depuis les années 2000.

Les mi-pentes (Le Gol les Hauts, Tapage/Hauts de la Rivière, le Petit Serré/Ilet Furcy, le Ruisseau) ainsi que les hauts (les Makes, zone forestière des hauts) connaissent une croissance démographique positive, bien que maîtrisée (de +0,1% à 0,5% par an).

Les données SITADEL concernant le nombre de logements autorisés dans la commune recensent à Saint-Louis 2 902 logements autorisés entre 2012 et 2021, soit environ 290 logements nouveaux en moyenne chaque année. Le rythme de logements avoisine les 250 logements/ans. On observe une légère augmentation de logements autorisés ces 5 dernières années (près de 300 logements par an). Sur la décennie, Saint-Louis est la neuvième commune de l'île à autoriser le plus de logements.

Avec 3 966 logements sociaux au 1er janvier 2022, le parc locatif social de Saint-Louis représente 19,44% du parc total de logements. La répartition géographique des logements sociaux demeure globalement inégale, avec un centre-ville très doté, générant ainsi une vigilance spécifique sur ce territoire dans une approche de mixité sociale.

Toutefois, les opérations de ces dernières années tendent davantage vers une diversification territoriale. Ainsi, des opérations de logements sociaux ont été récemment livrées à La Rivière, au Ruisseau, au Pont Neuf, à Roche Maigre, au Gol et plus ponctuellement à Bois de Nèfles-Coco et aux Makes.

Le logement collectif est prédominant, représentant 76,5% des logements sociaux de la commune. Plus d'un logement social sur deux (52,5%) à Saint-Louis est du Logement Locatif Social (LLS). Le Logement Locatif Très Social (LLTS) est également très présent (42,3% du parc).

Il est à noter qu'entre 2007 et 2020 ont été produits 1 125 logements sociaux dont 673 LLTS (opération Aquarelle, Coulée Verte, Savane et Fleur de Cannes) essentiellement en entrée de ville. Sur cette même période 47 PLS et 49 PSLA ont été réalisés. Ce déséquilibre manifeste a conduit la collectivité à ajuster sa stratégie de programmation. Il est ainsi apparu nécessaire de répondre aux obligations de la loi SRU tout en diversifiant les produits.

Par ailleurs, la commune est propriétaire d'un parc de 48 LTS en majeure partie localisés sur les secteurs de l'Etang Bel Air et de Plateau des Goyaves. Ces logements sociaux communaux ne sont pas compatibles dans le parc du logement social alors qu'ils correspondent à ces mêmes critères et répondent aux besoins de la même population cible. Saint-Louis comme bon nombre de territoires ultra-marins et la quasi la totalité des communes de La Réunion a bénéficié de l'arrêté du 20 février 1981 relatif aux aides de l'Etat à la construction de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer. Avant la réalisation de certaines ventes, la commune était propriétaire d'une centaine de LTS

Si nous pouvons constater une véritable dynamique des acteurs du logement social et des partenaires en vue de répondre à la demande, il y a lieu d'optimiser les voies et moyens pour rendre opérationnelles les intentions et ne pas perdre de vue la dimension globale d'aménagement du territoire. En effet, la réalisation de ces nouveaux logements devra se faire de manière à ce que ces opérations soient le mieux intégrées à leurs environnements afin de ne plus répéter les erreurs du passé (concentration de population en difficultés socio-économiques, difficultés d'intégration dans le tissu urbain,...).

L'insalubrité est un sujet qui se pose à Saint-Louis puisque les dernières données disponibles de 2016 recensent 1 619 bâtis indignes. Le lancement d'une étude OPAH sur le territoire permettra une actualisation de ces chiffres.

Face aux enjeux concernant la lutte contre l'insalubrité et la nécessité de produire de nouveaux logements sociaux plus qualitatifs et mieux intégrés au territoire, la Commune s'est engagée à mener à bien un certain nombre d'action au travers :

- Des opérations de résorption de l'habitat insalubre au Gol Baquet et à Bel Air,
- Du lancement des études concernant une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre-ville et le Ouaki.
- De la concrétisation des actions prévues dans le cadre du NPNRU du Gol.

- De l'établissement d'un plan d'action foncier intercommunal afin d'acquérir le foncier permettant de produire des nouveaux logements sociaux.
- De la révision du PLU et l'engagement des procédures de modifications qui doivent permettre d'instaurer des emplacements réservés et un règlement d'urbanisme qui permette de garantir la qualité des opérations de logements.

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

1) Etat des lieux du parc social et de la demande sociale

La Commune enregistre une demande de 1 600 logements sociaux sur son territoire, ce qui montre l'importance des attentes des habitants. Il apparaît notamment que :

- 28% sont logés chez les parents, 27,7 % sont locataires dans un HLM, et 25% occupent un logement dans un parc privé.
- 89% des demandes sont éligibles aux LLTS soit 1487 demandes sur les 1662 demandes.
- la plus grande partie des demandeurs sont des personnes isolées qui représentent 36% des demandes ou des personnes isolées avec personnes à charge qui représentent 45% des demandeurs.

Evolution du taux de logement social

Depuis 2017, la dynamique de rattrapage de la commune est manifeste pour atteindre le taux de 20% :

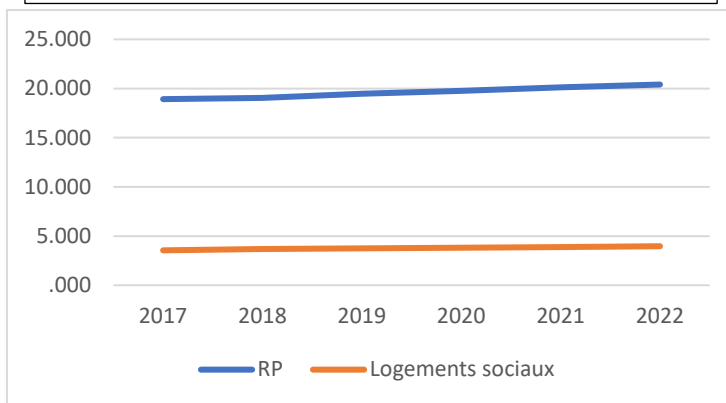
Taux SRU notifié au 01/01 : inventaire

Commune	Inventaire au 01/01 - Taux SRU					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Saint-Louis	18,76 %	19,30 %	19,21 %	19,26 %	19,32 %	19,44 %

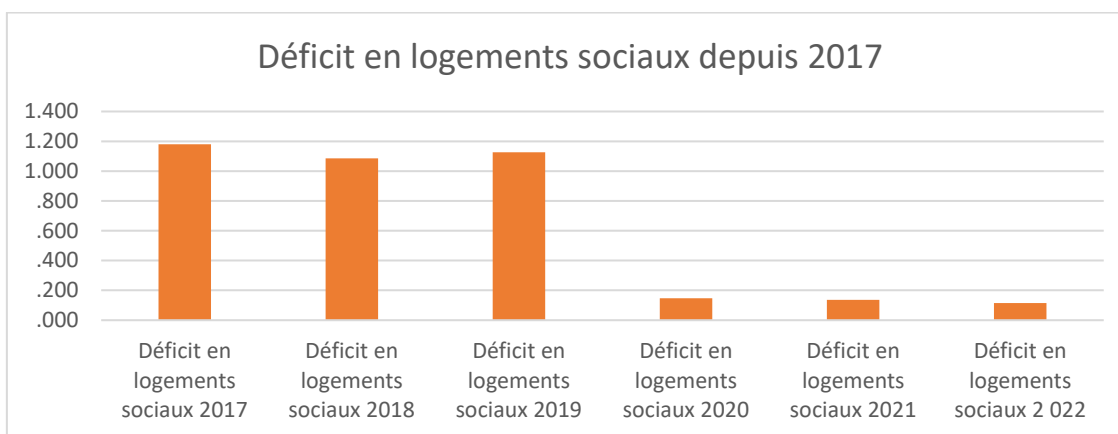
Il apparaît également que la production de logement sociaux sur le territoire, bien que régulière, connaît une croissance quasi identique à celle du nombre de résidences principales :

Nombre de Logements sociaux au 01/01					
2017	2018	2019	2020	2021	2022
3 549	3 679	3 737	3 807	3 891	3 966
Nombre de Résidences Principales au 01/01					
2017	2018	2019	2020	2021	2 022
18 922	19 061	19 454	19 769	20 137	20 405

Evolution des résidences principales et des logements sociaux depuis 2017



Dans la triennale 2017-2019, Saint-Louis était soumis à un taux loi SRU de 25%. De 2020 à 2022, la Commune était soumise à un taux de 20% entraînant une diminution du déficit en logements sociaux.



Focus sur la typologie de logements produits

Pour la triennale 2020-2022, Saint-Louis devait engager au minimum 30% de LLTS soit 23 logements et au maximum 30% de PLS soit 23 logements. Si l'objectif a été atteint concernant les PLS avec 14 logements, pour le LLTS aucun logement n'a été financé.

Cette donnée est à mettre en perspective avec les périodes précédentes. En effet, en 10 ans (2007 à 2017) 673 logements LLTS ont été produits soit près de 60% des logements sociaux réalisés essentiellement en centre-ville et entrée de ville de La Rivière. Aussi, il était indispensable de procéder à un nécessaire rééquilibrage territorial induisant un décalage dans les opérations projetées. Également, la mixité attendue en rééquilibrage des QPV, ne permet pas d'y introduire des programmes majoritairement axés sur le LLTS.



2) Les objectifs du PLH

A l'échelle de la CIVIS, l'objectif du programme local de l'habitat est de construire 1.700 logements par an et de consacrer 40% à la production de logements sociaux, soit 680 logements par an.

La Commune de Saint-Louis au regard du PLH devait réaliser 2 880 logements entre 2017 et 2023, soit 480 logements /an dont 217 logements sociaux (chiffre actualisé, conseil communautaire 21/12/2022). Or, il est à noter qu'environ 300 logements sont produits par an depuis les 5 dernières années dont 70 sociaux.



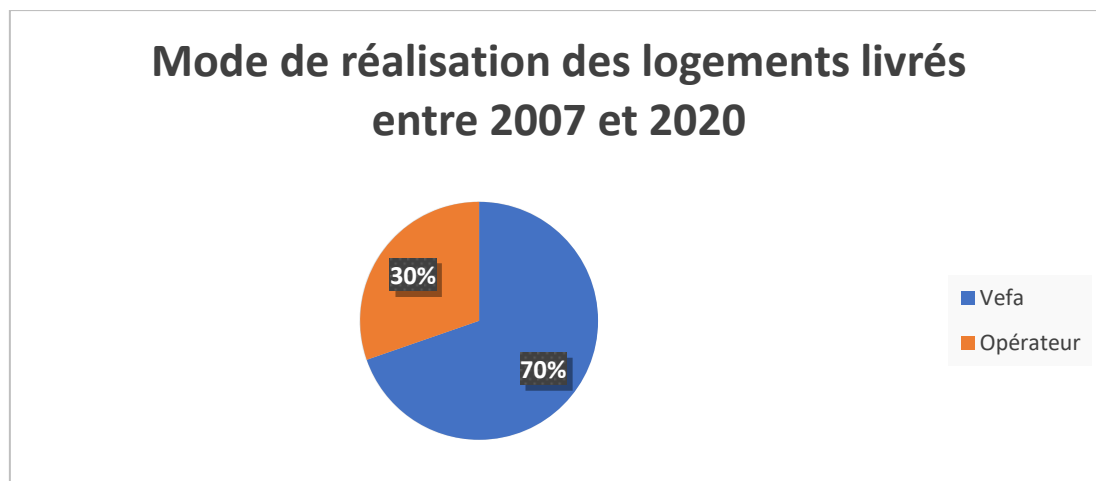
3) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis 2014, la commune de Saint-Louis a nettement dépassé les objectifs de rattrapage assignés. Cette dynamique, qui complexifie le dialogue indispensable pour l'accompagnement des projets et leurs adaptations aux spécificités du territoire, a toutefois permis d'accélérer la production de logement sur le territoire.

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		135		289		77	
Réalisés		229		533		132	
Taux d'atteinte		169,63%		184,43%		171,43%	
% de PLAI	% de PLS	54,81%	0,00%	46,02%	15,49%	0,00%	25,93%
Taux de carence							

4) Les modes de production du logement social

Sur les 1 125 logements réalisés entre 2007 et 2020, 784 logements ont été réalisés en VEFA et 381 par les opérateurs en direct. Cette dynamique même si elle peut parfois accélérer la production de logement sur le territoire complexifie le dialogue indispensable pour l'accompagnement des projets et leurs adaptations aux spécificités du territoire.



Il est aussi à noter que 142 réhabilitations de logements ont été réalisées depuis 2014. Ce qui au regard de l'ancienneté et de l'importance du parc reste limité. Toutefois, les majors-opérateurs ont initié une campagne à l'échelle de l'île visant la rénovation lourde de leurs parcs respectifs avec le soutien financier de l'État. Plusieurs opérations sont déjà livrées sur le périmètre de la commune, le NPNRU prévoit la réhabilitation d'environ 170 lgts à court terme. D'autres opérations sont à programmer sur la triennale en cours.

2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Depuis le 1^{er} décembre 2014 la Commune a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFR sur certains secteurs à enjeux de Saint-Louis et de la Rivière. Si certaines acquisitions par l'EPFR ont pu permettre la réalisation d'opérations de logements, il y a lieu de poursuivre la dynamique et la politique d'acquisition.

Dans l'objectif d'augmenter le nombre de foncier destiné à du logement social, il est indispensable :

- D'identifier les secteurs du territoire pouvant accueillir les futures opérations de logements sociaux, pour une meilleure intégration des projets de logements aux quartiers.
- De mettre en place un outil de veille foncière en collaboration avec l'EPFR concernant les acquisitions par voie amiable ou préemption des terrains stratégiques.
- De proposer aux opérateurs sociaux du foncier réservé afin de faciliter les démarches et les procédures.
- De réguler le prix du foncier.

Les leviers et actions pouvant être engagés sont :

- *Le coût du foncier*

Le coût du foncier pèse fortement sur les équilibres des opérations de logements sociaux. Entre 2011 et 2016, il représente un quart du prix de revient des logements locatifs sociaux, soit environ 27.000 € par logement. La connaissance du marché et des dynamiques est essentielle afin de bâtir une stratégie d'ensemble. Aussi, la collectivité pourra s'appuyer sur les différentes données existantes et notamment sur le lancement de l'étude en vue de la création de l'observatoire du foncier par la CIVIS en 2023.

- *Les bonifications foncières*

Par la convention cadre 2019-2023 conclue le 25 juillet 2019 entre l'EPFR et la CIVIS, il a été convenu, au titre des axes prioritaires retenus pour l'aménagement et le développement de son territoire, du versement par la CIVIS à l'EPFR (Etablissement Public Foncier Réunion) d'une subvention d'un montant maximum de 30 % du montant total du prix des terrains (hors frais), dès lors que la commune ou le repreneur désigné a pris l'engagement de respecter la proportion de 60 % de logements aidés. La Commune s'engageant aussi à solliciter l'EPFR dans l'octroi des bonifications foncières liées aux opérations.

- *Le plan d'action foncier intercommunal*

Le PAFI (plan d'action foncier intercommunal) en cours d'élaboration par la CIVIS depuis octobre 2022 permettra d'identifier les fonciers à enjeux et mobilisera les acteurs (CIVIS, EPFR, Commune) sur la stratégie foncière en matière de logements. Saint-Louis fortement engagée dans ce dispositif doit être l'une des premières communes signataire.

- *La Procédure de « biens sans maître »*

Une des actions portera sur les terrains sans propriétaires manifestes, souvent laissés à l'abandon, afin de pouvoir les remettre sur le marché et de constituer de possible réserves foncières. Il s'agit d'un axe stratégique de développement à conforter. Un travail d'identification

de ces fonciers est en cours, et il conviendra de mutualiser avec l'étude de l'AGORAH qui sera lancé par la CIVIS concernant les biens vacants.

- *Les appels à projet*

Au regard des enjeux d'aménagement et du projet de territoire en cours d'élaboration, la collectivité s'engage à lancer des appels à projets afin de solliciter les bailleurs et opérateurs pour la réalisation d'opérations sur certains fonciers lui appartenant.

2) Urbanisme et aménagement

La révision du PLU lancée en février 2022 doit permettre à la Commune de bâtir un nouveau projet de territoire fondé sur de nouvelles dynamiques. Il s'agit notamment de permettre la réalisation de logements, notamment sociaux, afin de répondre à la demande des habitants. L'enjeu est de bâtir une stratégie de développement équilibré (lutter contre la concentration d'un public fragile au sein d'un même secteur, bâtir au regard des capacités d'intégration dans le tissu urbain (densité, réseaux, voiries,...)).

Les secteurs de Bois de Nèfles Cocos et la Rivière sont les plus favorables à l'accueil d'opérations de logements. Cependant le manque d'infrastructures et la faiblesse des réseaux sont un frein à la densification urbaine. Un dialogue sera engagé pour rechercher un meilleur partenariat avec la CIVIS, la Commune et l'Etat afin de bâtir une politique partagée sur la stratégie de déploiement des réseaux.

Il est également nécessaire de se questionner sur les Hauts, les mi-pentes et les écarts qui représentent un potentiel de développement certain au regard du peuplement actuel et des demandes de logements. Cependant, l'essor de ces lieux de vie sont aujourd'hui fortement contraints en raison de la réglementation (loi littoral, loi Elan).

L'enjeu est également de trouver les leviers et moyens pour maîtriser la temporalité de concrétisation des opérations de logements concernant les projets d'ensemble dès lors que le permis d'aménager est délivré. Il apparait en effet que la commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour inciter les détenteurs à la réalisation des aménagements et au dépôt des permis de construire dans des délais raisonnables.

Il s'agira également d'identifier les secteurs à enjeux et de réserver des fonciers pour la réalisation d'opérations de logements. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs pourront faciliter la réalisation des opérations de logements sociaux.

Suite à l'abandon de la RHI centre-ville, la lutte contre l'insalubrité sur ce secteur demeure une priorité dans le cadre de la démarche OPAH. L'étude OPAH (phase diagnostic) a démarré sur le centre-ville de Saint-Louis et le Ouaki (500 logements concernés à ce stade dont plus de 200 vacants) Elle doit permettre d'amplifier les opérations d'améliorations sur les cases identifiées comme insalubres et les copropriétés dégradées afin de compléter l'offre au regard de la demande in-situ. Cette approche pourra être complétée par le lancement à venir d'une étude globale sur les logements vacants lancée par la CIVIS en 2023.

Il s'agira également d'étudier la possibilité de rénovation des logements sociaux communaux et d'étudier la possibilité d'une gestion / intégration de ce parc dans celui des bailleurs et ou de travailler en lien avec l'agence soleil.

3) Programmation et financement du logement social

- Partenariat et co-construction

Les réunions PPA pilotée par les services de l'État (2 réunions/an) sont l'occasion d'identifier les points bloquants concernant les projets et permettent de réaliser une analyse fine et un suivi des opportunités des projets de LS, partagés avec l'EPFR, les opérateurs, la CIVIS, et l'État et d'orienter la Commune et les opérateurs sur les dispositifs d'aides.

- Coût du foncier

La stabilisation du prix du foncier reste un élément déterminant pour la réalisation des opérations de logements sociaux. La commune et ses partenaires veilleront à sensibiliser l'ensemble des acteurs et aura un rôle d'alerte en cas de spéculation manifeste.

- L'aménagement et la viabilisation des terrains et des secteurs stratégiques

Au-delà des dispositifs existants (FRAFU, autres), il est nécessaire de s'interroger sur le financement des aménagements permettant la réalisation d'opération de logements sociaux. Une réflexion doit être conduite sur les modalités d'accompagnement et de partenariat (pour l'aménagement global des secteurs devant accueillir de nouvelles opérations de logements en termes d'équipements, routes, réseaux, espaces publics,...

4) Attribution aux publics prioritaires

Une attention particulière sera portée à la programmation de LLTS tout en veillant à la mixité au regard de la concentration des difficultés socio-économiques (30% des habitants de la commune en QPV).

Profil socio- économique (données CCAS de Saint-Louis) :

53% des ménages vivent de prestations sociales et/ou familiales, soit plus de la moitié des demandeurs. 28% sont des salariés. La part des retraités représente 7% et les artisans et chefs d'entreprise représentent 1%. Ces données chiffrées révèlent les difficultés à accompagner ces familles vers l'accès à un logement social, en prenant en compte leur taux d'effort et la part de l'aide au logement (surtout pour les personnes n'ayant pas ou plus d'enfant à charge).

Typologie (données CCAS de Saint-Louis) :

La demande en T2 représente 28%, 37% en T4, ces pourcentages sont à la hausse si on intègre les demandes au premier trimestre 2023. S'agissant des demandes en T3, le pourcentage reste stable soit autour de 29%. Ces chiffres révèlent un réel besoin en T2, T3 et T4.

L'accompagnement des publics et les instances de coordination :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), mise en place par la CIVIS en 2018 a été renouvelée en 2022. Cette instance obligatoire (lois ALUR et Egalité Citoyenneté) regroupe l'ensemble des acteurs du logement social afin de faire émerger des actions concrètes visant à assurer un accès au logement aux publics les plus démunis. Ainsi, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), document cadre sur les orientations en matière d'attributions et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID 2023-2029) ont été approuvés par la CIL du 13 décembre 2022.

Le PPGDID a été approuvé par le conseil communautaire de la CIVIS en avril 2023 et permet d'amorcer les actions à déployer sur les 6 années qu'il couvre.

Parmi ces actions, en matière de cotation, une grille a été établie dans le PPGDID. Ces critères de cotation seront intégrés au Système National d'Enregistrement (SNE) dès le 2nd trimestre 2023 afin de garantir aux demandeurs de logements sociaux une procédure de sélection transparente.

En outre, l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'applique aussi. Cet article stipule :

"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."

En application de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Dans sa grille de cotation, la CIVIS a prévu l'attribution de 800 points au ménages DALO et 400 points à ceux du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Les autres points attribués sur la grille tiennent également compte des différentes situations des demandeurs afin que les plus défavorisés soient priorisés (victimes de violence conjugale, d'agressions, handicaps...)

Il est proposé de s'appuyer sur la commission de labellisation du PDALHPD pour l'identification et le suivi des ménages prioritaire de la CIVIS. Il est précisé que le relogement des ménages du

Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain sont prioritaires notamment sur les publics DALO.

Au regard de l'urgence sociale, la commune de Saint-Louis s'est ainsi engagée dans un partenariat innovant avec la SODEGIS pour la réalisation de résidences sociales temporaires pour le public en situation d'urgence.

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

Eléments de contexte

La commune de Saint-Louis, consciente des enjeux socio-économiques de la production de logements sociaux adaptés aux besoins des habitants et de la spécificité du territoire souhaite conduire un travail partenarial sur les axes suivants :

* Accélérer la production de logement & Fluidifier le marché

- Réduire les coûts de construction notamment en levant les freins réglementaires pour faciliter la structuration de filières d'approvisionnement à l'échelle régionale de l'Océan Indien.
- Favoriser les expérimentations locales (modes constructifs, montage d'opération) pour s'adapter à certaines contraintes : l'exemple des « résidences sociales temporaires », RHI ou encore logement DALO.
- Simplifier les étapes de programmation et de planification des logements sociaux (PPA) afin de permettre plus de fluidité et de réactivité.
- Rendre éligible la LBU et la bonification foncière de l'EPFR à l'aménagement (viabilisation des parcelles).
- Bâtir en s'adaptant au territoire et au mode de vie créole : expérimenter un modèle tropical du logement social pour renforcer l'attractivité et l'appropriation.
- Encadrer mieux la « location meublée » de longue durée à l'année qui prive la population résidente d'une part significative de l'offre de logement disponible.

* Rénover, adapter & remettre sur le marché le parc public ancien dégradé

- Faciliter les dispositifs d'acquisition/amélioration du bâti ancien par les bailleurs.
- Accélérer la mise en place de l'OPAH sur le territoire afin d'initier une dynamique vertueuse.
- ...

* Lutter contre les freins à l'accès au logement social pour le public très défavorisé

- Prévoir dans chaque opération d'ensemble un quota de logement très social afin de favoriser la mixité sociale et « diluer » l'impact sur l'équilibre financier des opérations.
- Faciliter l'intermédiation locative en renforçant l'accompagnement des bailleurs & des associations. Ce dispositif reste aujourd'hui trop marginal, complexe et méconnu.
- Renforcer l'accompagnement social dans le logement en travaillant sur l'insertion des publics.

* Faciliter l'accès social à la propriété

- Accompagner le développement des produits de type PSLA en « soutenant » le public cible pour favoriser le parcours résidentiel des familles.
- Bâtir une stratégie d'accompagnement pour favoriser la démarche d'accès à la propriété par la vente des logements sociaux aux occupants tout en veillant à ne pas induire une baisse du parc de logement social disponible sur la commune.

Article 1^{er}- Les engagements et actions à mener 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 constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

- Action foncière

- ° Elaboration du Plan d'Action Foncier Intercommunal et de l'implication de l'ensemble des partenaires
- ° Amélioration du traitement des DIA et développement du recours au droit de préemption urbain sur les périmètres de la Commune et ceux délégués à l'EPFR.
- ° Partenariat accentué avec l'EPFR.
- ° lancement de la procédure des biens vacants et sans maîtres sur les fonciers repérés.
- ° lancement d'appel à projet sur les fonciers communaux.

- Action urbanisme

- ° Mener à bien les procédures d'urbanismes (révision et modification pour notamment la création d'emplacement réservés pour des opérations de logements et la création d'orientations d'aménagements et de programmation OAP).
- ° Adapter le règlement du PLU afin de faciliter la réalisation des opérations de logements tout en garantissant leur intégration au quartier.
- ° Mettre en place une politique volontariste d'identification des friches, délaissés et dents creuses afin de bâtir une stratégie de mise sur le marché
- ° Mobiliser les outils spécifiques, notamment ceux de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- ° Accentuer les démarches liées à la maîtrise des « Biens sans maître »

- Programmation et financements

- ° Accompagnement des porteurs de projets en amont afin d'établir les contraintes et les attentes de la collectivité.
- ° Etude en fonction des possibilités de la commune d'un soutien aux opérations (mise à disposition de foncier, participation financière, ...)
- ° Vigilance & facilitation dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme
- ° Mobilisation des financements de la CIVIS (Voir tableau de financements en annexe)

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 Saint-Louis correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 375 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'évolution récente du taux (20 à 25%), du profil socio-économique de la commune, des engagements de la Ville en faveur de la production de logements sociaux, du contexte régional et national fragilisant la production de logement, de la concentration de logements sociaux et d'une typologie LLTS sur un secteur donné, Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants (CMS abaissant), soit 284 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

En effet, si la programmation évaluée à 345 logements avoisine les objectifs de la triennale 2023- 2025, compte tenu des difficultés économiques du marché et des incertitudes concernant les opérations réalisées en VEFA qui représentent 70% de la programmation, il est nécessaire d'opter pour un CMS abaissant.

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

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
Saint-Louis	1 135	33%	375	25%	284

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 soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 86 logements LLTS et un maximum de 86 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

A cet objectif de rattrapage, il est également nécessaire de prendre en compte surplus de production de 54 logements sociaux issu de la triennal 2020 2022.

Le bilan quantitatif triennal 2023-2025 se réalisera en fonction :

- du nombre de logements sociaux financés ou conventionnés en 2023-2025
- du nombre de logements financés ou conventionnés dans une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire 2023
- des logements livrés à l'inventaire 2023

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 à 345 logements (voir programmation en annexe). Cependant, au regard de la fragilité de certains d'entre eux et du contexte actuel, le CMS abaissant avec un taux de 25% est préférable. Par ailleurs, la collectivité s'engage à accompagner l'ensemble des projets inscrits en PPA et souhaite produire plus que l'objectif formellement affiché.

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.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres 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

Le comité de pilotage sera composé de :

- Mme le Maire de Saint-Louis, ou son représentant, et l'élu délégué en charge du logement
- La présidente ou la Vice-Présidente du CCAS ou tout autre représentant élu
- Les représentants de l'administration de Saint-Louis
- Les représentants de l'administration du CCAS de St Louis
- Les représentants de la DEAL
- Les représentants de la Sous-Préfecture

- Les représentants de la CIVIS
- Les représentants des bailleurs et de l'Armos

Il se réunira 2 fois par an afin de dresser un point d'étape sur les projets recensés et les difficultés. L'animation sera effectuée en binôme par la Ville et la CIVIS qui auront également en charge la réalisation des bilans.

La Conférence Intercommunale du Logement de la CIVIS assurera le suivi stratégique des CMS réunissant les acteurs de l'habitat. Cette proposition a été validée lors de la tenue de la CIL du 9 mai 2023.

En étroite collaboration avec les signataires, la commune s'engage à produire un bilan annuel d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale. Ce bilan sera présenté en présence des partenaires signataires dans le cadre du comité de suivi.

Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel en charge du suivi des projets identifiés à l'article 3 sera composé :

- De l'élu délégué en charge du logement
- Des services municipaux de la commune de Saint-Louis (Direction Aménagement Urbanisme, Direction Habitat du CCAS, responsable urbanisme, responsable urbanisme ...)
- Des représentants de DEAL
- Les représentants de la CIVIS
- Des représentants des bailleurs

Les rencontres PPA seront l'occasion de bâtir des solutions collectives afin d'accélérer les projets tout en trouvant un juste équilibre en matière de production, intégration, qualité et peuplement. L'animation sera effectuée en binôme par la Ville et la CIVIS qui auront également en charge la réalisation des bilans.

Le comité de suivi constitué des principaux bailleurs sociaux, de l'EPF REUNION, de la CIVIS, de l'État (Sous-Préfecture et DEAL) et de la commune se réunira deux fois par an dans le cadre des réunions de Programmation Pluri-Annelle des logements sociaux afin d'assurer le suivi des différents projets recensés dans le tableau annexé au présent contrat.

L'antenne sud de DEAL et la sous-préfecture assureront l'animation et le suivi du contrat en liaison avec les signataires. Ils transmettront les données nécessaires à l'établissement des bilans et seront force d'appui pour la résolution des difficultés rencontrées.

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

Juliana M'DOIHOMA
Maire de Saint-Louis

EPCI

Miche FONTAINE
Président de la CIVIS

ETAT

Jerôme FILIPPINI
Préfet de la Réunion