Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social

sur la commune des Avirons

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 18 JUIL. 2023

Entre

La commune des Avirons, représentée par Eric FERRERE, agissant en qualité de Maire, vu la délibération du conseil municipal du 13 juillet 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La CIVIS dont la commune est membre, représentée par son président, Michel FONTAINE, vu la délibération du Conseil Communautaire de la CIVIS du 12 juillet 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet de la Région Réunion, Jérôme FILIPPINI,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune des Avirons est soumise aux obligations SRU depuis 2008. Avec 12,18% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, sa dynamique de rattrapage affichée ambitieuse sur la mandature en cours, est caractérisée au travers du présent CMS

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune des Avirons 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 des Avirons 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 CMS a été élaboré en étroite collaboration avec les partenaires signataires.
Pour accompagner la démarche, une première réunion technique de présentation du CMS a été organisée par la DEAL le 23 janvier 2023 en présence de l'EPCI et l'ensemble des communes membres déficitaires en logements locatifs sociaux.
Des séances de travail ont ensuite été mises en place entre avril et juin 2023 en vue d'élaborer et de finaliser le document entre la sous-préfecture de Saint-Pierre, l'antenne sud de la DEAL, la CIVIS et la commune.

La concertation entre la Ville, la CIVIS, les opérateurs sociaux et l'EPF Réunion est pérennisée dans le cadre des réunions de Programmation Pluriannuelle des Logements Locatifs Sociaux, animées par l'antenne sud de la DEAL (2 fois/an).

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

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune des Avirons

La commune des Avirons comptant 11 680 habitants au 1er janvier 2020 (Insee) est située au Sud-ouest de la Réunion, entre les communes plus densément peuplées de Saint-Leu (11 km) et d'Étang-Salé (5km). Elle couvre une superficie de 2 626 hectares depuis le littoral jusqu'au rempart du cirque de Cilaos à 2 580 mètres d'altitude. Dotée du plus petit linéaire de façade maritime de la Réunion (300 m.), elle se développe essentiellement à partir de 200 mètres d'altitude sur un territoire marqué par une topographie contrainte et traversé par deux

ravines marquées, la ravine des Avirons et la ravine Ruisseau. Proche de la RN1, la desserte du centre-ville reste toutefois tributaire des conditions de circulation sur la RD17, seule voie de liaison avec les principaux centre d'activité des bas. La commune est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), membre du Parc National.

Elle dispose d'un PLU opposable depuis 2011 et en cours de révision actuellement. La commune doit répondre aux objectifs du SAR et du SCOT.
C'est une commune à dominante résidentielle, plutôt bien dotée en termes d'équipements publics.

En matière de population : La densité moyenne des zones construites (équipements et commerces compris) s'élevait à 7,5 log/ha en 1990 ; 10,2 log/ha en 2006. Elle est de plus de 13 log/ha aujourd'hui.

Cette densité moyenne varie fortement en fonction des secteurs urbanisés de la commune :

- Tévelave, Ravine Sèche : environ 10 log/ha ;
- Centre-ville élargi : environ 15 à 20 log/ ha ;
- des opérations récentes de petits collectifs et individuels groupés en centre-ville et Bois-de-Nèfles-Ruisseau (40-80 log/ha).
- des opérations livrées depuis 2012 qui voient leur densité encore renforcée, celle-ci étant comprise entre 80 et 160 log/ha.

La population des Avirons a été en hausse continuelle depuis les années 1960. Le taux de croissance démographique a atteint 4,1% par an au début des années 2000.
Depuis 2008 et à l'instar de ce qui peut être constaté à l'échelle de La Réunion ou de la CIVIS, ce taux reste positif mais avec un ralentissement constaté.

Le solde naturel est toujours positif et reste globalement stable, dans les mêmes proportions que la moyenne de référence soit 1,1 % sur les périodes de 2008 à 2013.
Alors qu'il était très élevé lors du début des années 2000 (+3%/an), le solde migratoire diminue en passant de +0,5% par an entre 2008 et 2013 pour devenir négatif depuis (-0,9% / an).

Ainsi, ce sont aujourd'hui les mouvements naturels qui rythment la croissance démographique.
La municipalité retient les indicateurs suivants :

- un solde naturel positif de +0,9% tenant compte du tassement de la croissance,
- un solde migratoire négatif de -0,6% par an

Par conséquent, il est attendu à l'horizon 2033 une population d'environ 11 930 habitants.

2019	2026	2032
11440	11717	11930

En matière de logements sociaux : la commune présente au 01/01/2023 un déficit de 619 logements sociaux .
La programmation future se présente de la manière suivante :

- En programmation 2023-2025 : un programme de 304 logements est en cours
- En projection PLU période 2025-2027 : un programme de 180 logements.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2019_2025, la CIVIS soutient la réalisation de logements sociaux et l'acquisition du foncier.
La commune doit faire face à une triple contrainte dans ce domaine : un prix du foncier élevé, un foncier disponible de petite superficie ne permettant pas des opérations d'ensemble, une topographie qui oblige à des soutènements ce qui alourdit les coûts d'aménagements.

La commune incite les opérateurs à monter des projets d'habitat social par l'identification du foncier au PLU, par un partenariat avec l'EPFR et en garantissant les prêts contractés par les bailleurs sociaux.
En collaboration avec la CIVIS, la commune guide l'extension du réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que les capacités de desserte en eau potable. Ainsi, la CIVIS a inscrit dans ses orientations budgétaires 2023 les études nécessaires à l'extension du réseau collectif actuel d'assainissement des eaux usées vers le bourg du

Tévelave et enclenché une étude de faisabilité visant à créer une alimentation de secours en eau par refoulement depuis le réservoir Bananes jusqu'à l'Unité de Traitement de l'Eau Potable (UTEP) Cadet.

En matière économique : la commune doit se dynamiser économiquement. En effet, l'indicateur de concentration d'emploi est faible. Dans le cadre de son projet de révision du PLU, la commune crée les conditions nécessaires à l'installation des activités économiques. Ainsi, sont projetées des implantations de structures hôtelières, des kiosques à caractère économique, d'équipements culturels et d'intérêt touristique tels que la maison de la biodiversité.
Par ailleurs, le profil de la commune à dominante résidentielle tend à s'accroître puisque l'indicateur de concentration d'emploi est passé de 56,4 en 2007 à 50,6 en 2017. Il s'agit pour la collectivité de créer une mixité fonctionnelle sur son territoire en alliant à la fois le caractère résidentiel et le développement de l'emploi.

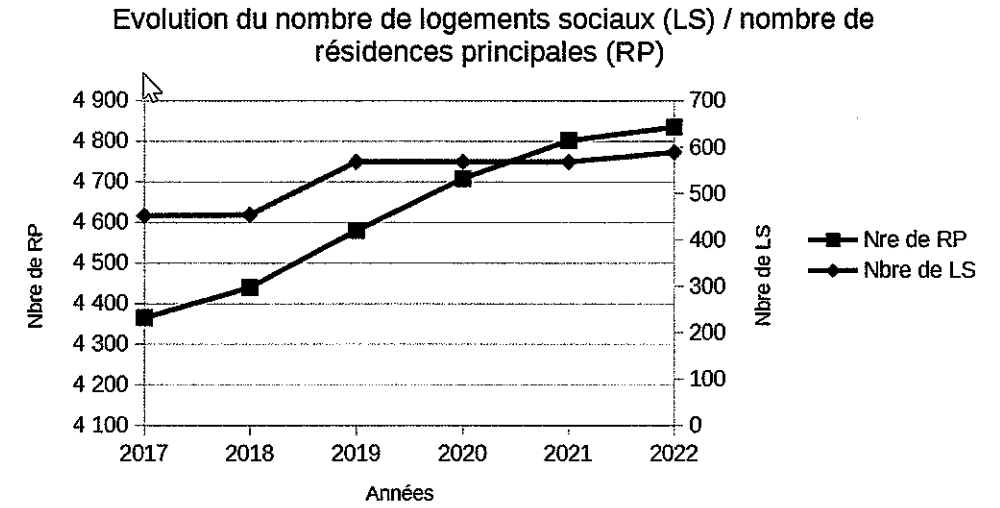
Cet aspect constitue un enjeu pour la commune qui cherche à rendre attractif son territoire sur la base d'une colonne vertébrale de mise en valeur de son environnement notamment la richesse de sa biodiversité mais aussi en développant les services autour de la santé et du bien vieillir ainsi que de l'agriculture en développant notamment l'irrigation des terres.

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

1) Evolution du taux de logement social

L'offre locative sociale sur la commune des Avirons repart à la hausse en 2022 et s'élève à 590 logements au 1er janvier 2023. Elle augmente de 3,7%, après trois années consécutives sans livraisons et donc sans évolution du taux de logements sociaux.

Toutefois, le taux de tension en 2021 reste inférieur à 4 pour la commune ; celui-ci est de 2,88 en 2021. Toutefois, la pression de la demande de logement social demeure forte sur le territoire. Le futur PLU intègre ainsi la nécessité de développer l'offre en logement social en inscrivant des emplacements réservés des espaces dédiés.

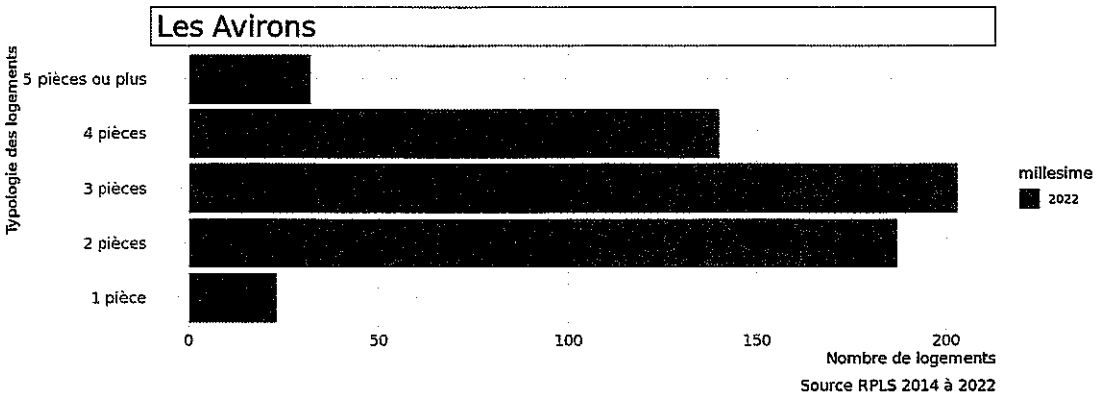


Le graphique montre que le nombre de logements sociaux augmente globalement entre 2017 et 2022, de 452 à 589 soit un taux d'évolution de 30,31% mais cette hausse n'a pas suivi le même rythme de production conséquent des résidences principales

Les données SITADEL recensent 1 278 logements autorisés durant la dernière décennie, soit 128 logements nouveaux en moyenne chaque année . La commune des Avirons a un indice de dynamisme de la construction (6,89) inférieur à celui de la CIVIS qui est de 8,71. La part des logements sociaux autorisés est faible (moins de 5%) par rapport au nombre total logements autorisés.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Mode d'occupation des logements



En 2022, 32 % des logements du parc locatif social sont des T2 et 34 % sont des T3 ; ce qui représente 390 logements sociaux sur l'ensemble du parc du logement social, correspondant à la typologie demandée.

Au 31 décembre 2023, 492 demandeurs ont été enregistrés au SNE présentant les profils suivants :
- 47 % sont des personnes isolées
- 55 % demandent un petit logement (chambre à T2)
- 68 % des foyers perçoivent un revenu inférieur à 1 000 €
- 41 % des demandeurs ont plus de 50 ans.

La taille des ménages a diminué de 1,4% par an depuis 1990 pour atteindre 2,6 personnes en moyenne. En considérant un ralentissement de cette diminution à 1,2% par an, la taille moyenne des ménages en 2031 pourrait atteindre 2,2 personnes. Il est donc important de proposer des programmes de logements sociaux comprenant des petites typologies répondant aux besoins actuels et futurs.

De plus, le loyer moyen s'élève à 6,42 €/m² en 2022, ce qui situe la commune dans le rang des communes les plus chères dans le département. Le loyer moyen pour la France entière est de 6,1 €/m².

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,11 €/m² contre 6,7 €/m² sur le Département

Le niveau des loyers dépend de plusieurs facteurs, dont la taille et l'âge du logement, mais surtout, le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,81 €/m² pour les logements financés par un LLTS et 6,96 €/m² pour ceux financés par un LLS, d'où la nécessité d'une vigilance accrue de produire une offre de logements de petite surface à loyer abordable pour pouvoir répondre à une pluralité de besoins.

Enfin, le taux de vacance structurelle sur la commune des Avirons en 2021 (2,8%) est proche de celui de la vacance structurelle au niveau national. Il peut être déduit que certains logements sont inadéquats aux attentes

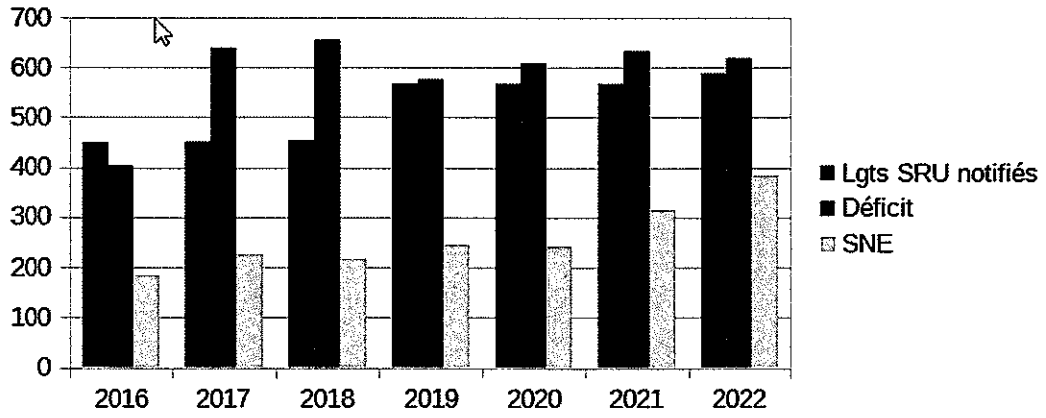
du marché immobilier. Il est donc nécessaire de prendre en compte en compte cette donnée dans l'amélioration de l'offre sur le territoire.

Compte-tenu de la situation précaire des demandeurs et de la tension en demande sur les petits logements, une attention particulière doit être portée :
- sur la réalisation de petits logements de type T1 ou T2 par les porteurs de projet
- sur les caractéristiques techniques des futures opérations sociales ainsi que sur le mode de financement (opérations en VEFA ou en propre). L'offre en LLTS est à privilégier.

Le graphique ci-dessous indique une demande locative sociale en constante croissance et évolue de 185 à 384 sur la période de 2016 à 2022.

Quant au déficit en logement social, il a légèrement diminué sur la même période. En effet, il était de 639 en 2016 et passe à 620 en 2022. L'évolution de ce déficit est assez irrégulière. Elle augmente assez fortement entre 2016 et 2018, passant de 404 à 656 pour atteindre ensuite le niveau le plus bas en 2019 (577) avant de remonter et d'atteindre en 2022, un déficit de 620 logements. Comme expliqué ci-avant, c'est le nombre de résidences principales qui évolue à un rythme supérieur au nombre de logements sociaux.

Pour répondre à cette demande en augmentation et réduire le déficit entre l'offre et la demande, la commune a impulsé depuis 2020, une nouvelle dynamique pour développer une programmation plus importante et réaliste sur la prochaine triennale.



1) Dynamique de rattrapage SRU

Rappel des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

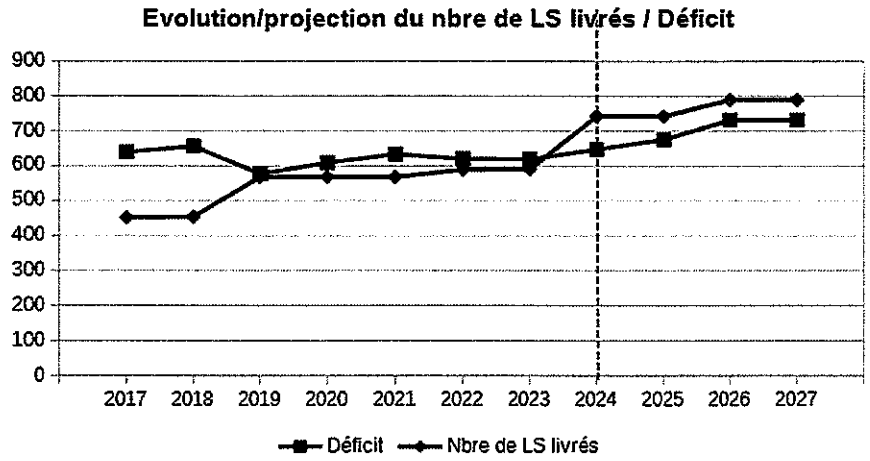
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		110		185		289 aménagé : 249	
Réalisés		114		172		89	
Taux d'atteinte		103,64 %		92,97 %		35,74 %	
% de LLTS	% de PLS	76,36 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	20,22 %	41,57 %
Taux de carence							

A court et moyen terme, le nombre de logements sociaux évoluera de la manière suivante :

- En 2023 : 153 logements seront livrés
- En programmation 2023-2025 : un programme de 304 logements est en cours – livraison après 2025
- En projection PLU période 2025-2027 : un programme de 180 logements – livraison après 2025

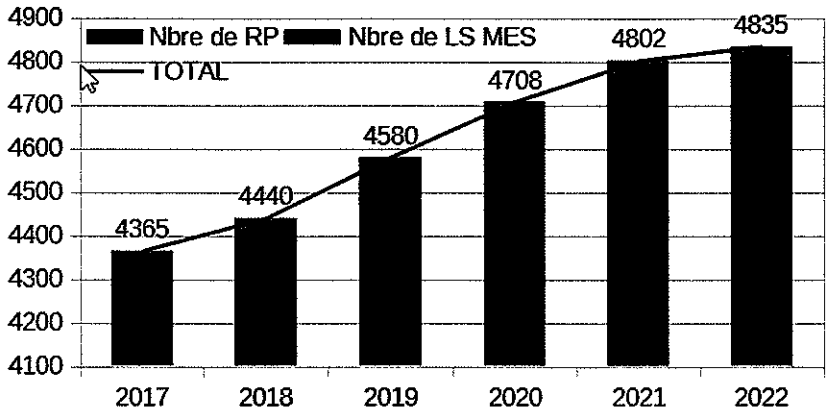
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Déficit	639	656	577	609	633	620	619	647	675	731	731
Nbre de LS livrés	452	454	568	568	568	589	590	742	742	789	789

En rajoutant environ 28 logements/an pour le déficit (nombre projeté de nouveaux logements/an 115*25%), et en ne prenant en compte sur la période 2023-2027 que les 153 logements livrés (SIDR et SHLMR), la projection est celle représentée ci-dessous.



L'opération « Philippe Pelops » financée en 2023, sera livrée en 2026, soit plus 47 logements. Le solde, soit 257 logements, serait comptabilisé sur 2028 et les trois autres opérations soit 180 logements sur 2029.

En complément, la part des logements sociaux mis en service (MES) est faible (moins de 5%) par rapport à l'augmentation des résidences principales



2) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Sur les 6 opérations livrées sur la période de 2012 à 2020, 7 ont été réalisées en VEFA, soit 84 % des logements sociaux. Les promoteurs immobiliers privés constituent une aide quant à la poursuite des objectifs en matière de production de logements.

L'importance de la part représentée par ce mode de production dans la construction neuve de logements locatifs sociaux trouve une justification dans la pénurie de foncier aménagé au coût abordable pour les bailleurs sociaux sur le territoire, malgré les soutiens financiers consentis pour l'achat de fonciers réservés aux logements sociaux de la part de l'État et de l'intercommunalité et de l'établissement public foncier.

Toutefois, le constat purement économique en faveur des opérations en VEFA est parfois mis à mal par le niveau de qualité des opérations livrées, voire par un équilibre économique précaire pour les entreprises de travaux moins disantes, défaillantes en cours de chantier.

Aujourd'hui, la commune porte une attention particulière à ce que de nouvelles opérations se développent sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux. Ainsi une opération de 89 logements sociaux a été financée en 2020 et d'autres projets inscrits dans la programmation 2022-2025 seront réalisés par les opérateurs sociaux. Il s'agit des opérations financées en 2023, réalisées par les bailleurs sociaux :

- Olive Brunella : 42 LLS+32 LLTS+ 24 PLS

- Philippe Pélops : 29 LLS+ 18 LLTS

Ex	Dossier	Opérateur	Commune	Logt	Produit	Vefa
2012	TONKALA	SIDR	LES AVIRONS	47	LLS	Oui
2015	CASAMANCE	SHLMR	LES AVIRONS	30	LLS	Oui
2018	RPA OPALE VILLAGES D'OR	SIDR	LES AVIRONS	24	LLS	Oui
			Total	77		
2013	LE RIVAGE	SIDR	LES AVIRONS	61	LLTS	Oui
2013	TERRASSES DE KERBEL	SIDR	LES AVIRONS	45	LLTS	Oui
2016	VEFA "PAULE ET GASTON"	SODEGIS	LES AVIRONS	23	LLTS	Oui
2017	LES FOURRAGERES	SODEGIS	LES AVIRONS	21	LLTS	Non
2018	RPA OPALE VILLAGES D'OR	SIDR	LES AVIRONS	40	LLTS	Oui
2020	DOMAINE DES GREVILEAS	SHLMR	LES AVIRONS	18	LLTS	Non
			Total	208		
2020	DOMAINE DES GREVILEAS	SHLMR	LES AVIRONS	14	PSLA	Non
2020	DOMAINE DES GREVILEAS	SHLMR	LES AVIRONS	23	PLS	Non
			Total	37		

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

Le PLH CIVIS fixe sur son territoire un objectif de production de 770 logements locatifs sociaux par an, afin que le parc locatif social représente à l'issue du PLH plus de 21 % des résidences principales. Toutes les catégories de logements conventionnés contribuent à cet objectif : logements locatifs publics familiaux, logements en résidence, logements conventionnés dans le parc privé.

Cet objectif quantitatif est supérieur aux programmations des dernières années, et implique une relance de la production.

Par ailleurs, le profil de la demande a évolué : celle-ci est davantage orientée vers des logements de taille et surface plus réduites.

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

- Dans le cadre de la révision du PLU, les résultats de l'étude de densification ont montré que les disponibilités foncières dans les zones urbaines existantes et dans les dents creuses sont des petites unités foncières ne pouvant accueillir un programme équilibré de logements sociaux

- La disponibilité du foncier et son coût sont des freins à la construction du logement social.
En effet, le coût du foncier pèse également 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.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Un droit de préemption urbain simple est applicable sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011.

- L'établissement du PAFI et les minorations foncières : afin de diminuer le poids de la charge foncière, la CIVIS a adopté un dispositif de minoration foncière dans le cadre de la convention qui la lie avec l'EPF de La Réunion.
Par 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 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 bonification en faveur du logement aidé pour les terrains acquis par l'EPFR : L'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention pour financer des acquisitions foncières et immobilières, sous réserve de l'engagement à construire au moins 60% de logements aidés (avec un taux maximum de 50% en cumulant les bonifications de la convention cadre à venir avec la CIVIS pour la période 2024-2028) à hauteur de :
- 20% pour les logements aidés de type PLS, PSLA, LLI, ... dans la limite de 200 000 euros,
- 30% pour les logements de type LLS et LLTS dans la limite de 300 000 euros.

Cette convention EPF / CIVIS est arrivée à échéance fin 2023. Une nouvelle contractualisation sur la période 2024-2028 est en cours d'élaboration et prendra en compte les nouvelles mesures en faveur de la production de logements aidés, dans le cadre du Programme Pluriannuel des Interventions (PPFI) de l'EPF Réunion validées par le Conseil d'Administration le 2 avril 2024.

- La veille foncière est effectuée :

- Par la connaissance du terrain et les remontées sur les différentes disponibilités
- Par l'étude cartographique des surfaces susceptibles d'être disponibles et l'incitation à la vente pour l'accueil d'opération de logements
- Par l'outil préemption
- Par la communication avec les différents bailleurs sur les potentialités existantes

- Les résultats de l'étude Observatoire du foncier lancée par la CIVIS en 2023 vont permettre de mettre en place une vision stratégique et des actions foncières à long terme.

Le plan d'action foncière ciblera les terrains non consommés à ce jour, y compris les grandes propriétés dans la perspective d'encourager la production des logements aidés. Cet outil permettra également à l'EPFR d'entamer les négociations foncières.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever :

- Abandon du projet de ZAC Bas du Tévelave en raison du coût du foncier et de son aménagement, non accessible pour la production du logement social.

- Contraintes techniques d'aménagement liées à la topographie

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- dans le cadre de la révision du PLU :

- Des emplacements réservés ont été définis pour des projets de logements sociaux pour 180 logements sociaux minimum

- Les objectifs de densité ont été revus en centre-ville : hauteur et emprise au sol maximisées :
  La hauteur maximale des constructions est fixée dans le futur PLU à :
  - en zones UA et UB :
    - 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
    - 15 mètres au faîtage.
  - en zone UC et secteur UB2 :
    - 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
    - 11 mètres au faîtage.
  - en matière d'emprise au sol :
    -en zone **UA** : 80%
    - en zone **UB** : sans objet
    - en zone **UC** : 60%
    - zone **UD** : 50%

- utilisation des possibilités de minoration des obligations de stationnement pour les logements LLS et LLTS : le PLU intégrera dans son règlement les normes suivantes .

« il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :
l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

- contraintes du coût élevé de la construction

- le Programme Local d'Habitat d'une durée de 6 ans, 2019-2025, a fixé pour la commune des Avirons à l'horizon 2025, un objectif de production annuel de logements de 95 logements neufs dont 65 logements sociaux.

Le bilan à mi-parcours du PLH est en cours de réalisation. Les résultats partiels ont été présentés en CIL du 9 mai 2023. Les outils du PLH, précisés ci-dessous dans le tableau listant les fiches action, ont été peu mobilisés.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- les programmes des logements sociaux sont passés en revue dans le cadre des réunions biannuelles de la Programmation Pluri-Annuelle des logements aidés (PPA), animées par la DEAL et mobilisant la commune, l'EPCI, les bailleurs sociaux et l'EPFR, et partageant une analyse technique fine des projets et des prospections foncières.

- sur le volet qualitatif des projets, des échanges sont organisés par la DEAL dans le cadre des revues de projet avec les architectes conseils de la DEAL

- la LBU et les aides de l'EPCI et d'Action Logement sont mobilisées pour permettre aux porteurs de projets d'équilibrer les opérations

- les subventions de minorations de l'EPFR et de la CIVIS

- les garanties d'emprunts sont systématiquement soumises aux instances délibérantes.

- Plusieurs études sont en cours :

- l'étude logements vacants CIVIS : La démarche consiste à aller à la rencontre des propriétaires, puis de travailler collectivement à la réhabilitation d'une partie de ces logements en activant différents leviers financiers (ANAH, Conseil Départemental, ...) et les dispositifs d'accompagnement existants (CIVIS et autres). Sur la commune des Avirons, 472 logements vacants sont comptabilisés à hauteur de 5186 logements en 2019 , soit 9.1% du parc de logement

- l'étude OPAH RU (renouvellement urbain) est en cours d'élaboration sur le territoire de la CIVIS dont l'objectif est d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements privés dégradés par le biais des dispositifs de l'ANAH, en vue de les louer à un public soumis à des plafonds de revenus (intermédiaire, social ou très social)

- l'étude réalisée dans le cadre des Petites Villes de Demain (PVD) : la convention cadre intégrera l'inscription d'un périmètre ORT (Opération de revitalisation de Territoire). Dans ce cadre, des dispositifs financiers pourront être mis en place en faveur des propriétaires bailleurs pour la rénovation de leurs logements pouvant mettre sur le marché, une offre de logements abordables (avec plafonnement du loyer) considérés comme social

- l'étude « Bien vieillir aux Avirons » charte – Habitat ». Cette charte est un outil structurant avec déclinaison des types d'habitat Seniors qu'il convient d'initier sur la commune des Avirons.

Ces études vont permettre de développer l'offre en logement social.

4) Attribution aux publics prioritaires

21 % des attributions en 2022 ont concerné les publics prioritaires dont les publics Loi DALO.

Difficultés observées et défis à relever -

- une très grande majorité des demandes en cours concernent des revenus inférieurs au seuil des LLTS (87%)

- la typologie la plus demandée correspond à des petits logements T1 et T2 (plus de 50%)

- plus de la moitié des demandeurs sont des personnes isolées sur la commune. Parmi ces personnes isolées, un peu plus de la moitié (55%) ont des enfants à leur charge.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), mise en place par la CIVIS en 2018 et renouvelée en 2022 : cette instance obligatoire (lois ALUR et Égalité 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 sont intégrés au Système National d'Enregistrement (SNE) en 2024 après signature des contrats de gestion en flux 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."

Il est précisé que le public DALO est reconnu prioritaire pour le relogement des ménages.
Ainsi, dans sa grille de cotation, la CIVIS a prévu l'attribution de 800 points aux ménages DALO et 400 points à ceux du 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.

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

Article 1er - 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 :

En matière d'action foncière :

- En vue de faciliter la maîtrise du foncier, la Commune a délégué son droit de préemption à l'EPFR sur le périmètre du centre-ville,
- La Collectivité intervient par ailleurs directement auprès des propriétaires après repérage du foncier disponible par une politique de communication incitative.
- Par ailleurs, si la Collectivité dispose elle-même d'un foncier libre et adéquat ou annexer à un potentiel privé, elle accompagne les opérateurs en cédant la parcelle.

En matière d'urbanisme :

- La Collectivité aide à l'émergence d'opérations en modifiant son PLU
- Dans son PLU, la collectivité agit en faveur des opérations de densification : augmentation de la hauteur des constructions, emprise au sol plus importante

En matière financière :

- La Collectivité accorde sa garantie
- mobilisation de subventions intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux,
- Mise en place d' emplacements réservés au futur PLU afin de garantir du foncier à prix abordable notamment dans les hauts.

En matière de programmation :

- La Collectivité accompagne ses opérateurs en intervenant auprès de la CIVIS pour prioriser les extensions de réseaux AEP ou AEU (Alimentation en eau potable ou en eaux usées) .

La CIVIS prévoit dans son Plan Local de l'Habitat 2019-2025 les fiches actions suivantes :

n°	Fiche-action	Consistance
1.1.	Soutenir le développement d'un parc locatif social en adéquation avec la demande	Subvention de 4 500 € à 6000 € / logement : a minima 50 % de LLTS et 30 % de T1/T2
1.2.	Bonifier le foncier consacré au développement de logements sociaux	subvention 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 ou 25% de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). (Conditions établies dans le cadre de la convention CIVIS/EPFR 2019-2023)
1.3	Inciter et soutenir l'amélioration du parc social ancien	- Convention cadre entre la CIVIS, la DEAL et les bailleurs sociaux pour financer la réhabilitation de patrimoine (hors ANRU) -subvention de 20 % du montant de réhabilitation plafonnée à 6 000 € / logement
1.4.	Diversifier les formules d'accession sociale et abordable à la propriété	1- Optimiser les conditions de sortie du PSLA 2- Introduire d'autres formes d'accession à la propriété comme la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) 3- Créer l'Organisme Foncier Solidaire afin de mettre en place un BRS (Bail Réel Solidaire)
2.1.	Créer un observatoire foncier communautaire	- créer un outil informatique et cartographique partagé entre acteurs (commune, CIVIS, EPFR, DEAL) croisant les fichiers cadastraux, les données réglementaires, les valeurs foncières...
2.2.	Animer un club des opérateurs fonciers	-créer un espace d'échanges animé par la CIVIS pour mutualiser et partager les bonnes pratiques
2.3.	Renouveler le partenariat avec l'EPF de La Réunion	Renouveler la convention cadre avec l'EPFR concernant la minoration foncière
2.4.	Saisir les opportunités foncières dans le tissu existant (parcelles bâties ou dents creuses)	-aide à la cession du foncier communal (hors portage EPFR):50 % maximum du reste à charge du prix de référence du Domaine (différence entre le prix du marché et le prix du Domaine) plafonné à 100 000 € - prise en charge des garanties d'emprunt
2.5.	Abondement du FRAFU par la CIVIS	-10 000 €/ logement dans les pôles principaux et secondaires du SAR - 20 000 € / logement dans les villes relais et bourgs

		L'aide communautaire n'est pas supérieure au résiduel à charges des communes
2.6.	Subventions aux études pré opérationnelles d'aménagement conduites par les communes	En complément des aides apportées par la FRAFU : 50% du coût résiduel à charge de la commune plafonnée à 10 000 € / étude
3.1.	Structurer l'action intercommunale pour l'amélioration de l'habitat autour de la mise en œuvre d'un PIG "habitat indigne et informel"	Le Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne doit être défini dans le cadre d'une convention avec l'ANAH, l'Etat et les autres financeurs : -majoration de l'AAH de 10 % plafonné à 3000 € / logement -majoration des aides de l'ANAH de 15 % pour les LCS (logement conventionné social) et 20 % pour les LCTS (logement conventionné à loyer très social) plafonné à 10 000 €/ logement (objectifs de 120 logements sur 6 ans)
3.2.	Renforcer l'accompagnement des occupants des logements indignes	- créer une cellule de régularisation foncière -renforcer l'accompagnement social et technique -structurer une régie intercommunale de travaux pour les travaux d'urgence -développer les opérations en auto- réhabilitation accompagnée (ARA) -augmenter l'offre en relogement temporaire et définitif
3.3.	Organiser les moyens et le partenariat pour mettre en œuvre le PILHI	-renforcer l'ingénierie de la CIVIS par la création d'un service amélioration de l'habitat : 3 ETP -veiller à la bonne complémentarité entre les communes et l'intercommunalité dans les mesures d'accompagnement -créer un observatoire opérationnel pour observer et évaluer le dispositif de LHI -concrétiser le guichet unique à travers les Maisons de l'Habitat
4.1.	Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation du logement	-repérer les besoins d'adaptation du parc privé -optimiser la prise en charge des travaux d'adaptation : majoration de l'AAH de 10% pour des travaux d'amélioration lourde. En cas d'urgence sociale, l'enveloppe de déblocage peut être de 100 % (gérée par le CIAS)
4.2.	Piloter et animer un appel à projet « habitat senior » à l'échelle de la CIVIS	5 000 € par logement RPA LLTS plafonné à 150 000 € Remarque : il n'y a pas d'appel à projet mais la subvention est accordée par convention -Objectifs : réalisation de 180 logements personnes âgées

4.3.	Accompagner les mobilités résidentielles des locataires âgés dans le parc social	- Identifier et accompagner les personnes âgées en difficulté de maintien dans leur logement - Faciliter le rapprochement offre / demande
4.4.	Augmenter l'offre d'hébergement pour des jeunes en parcours d'insertion économique et de ré-insertion sociale	-augmenter l'offre de logement temporaire pour les jeunes en insertion économique : 5 000 € par logement ou place et la résidence doit être desservie par le TCSP -création des logements passerelles pour les jeunes sans ressources : poursuite de l'expérimentation du dispositif « Tikaz a nous » dans le cadre du PDALHPD
4.5.	Accroître et diversifier l'offre en hébergement et logement temporaire	-doter le territoire d'une seconde pension de famille : prime de 100 000 € pour pension de famille de 20 places -fluidifier les sorties d'hébergement par des attributions en faveur des publics prioritaires -capter des logements dans le diffus à vocation très sociale : par ex, acquérir des grands logements pour aboutir à un conventionnement ALT
5.1.	Renforcer les capacités d'ingénierie communautaire	Organiser la Direction Habitat avec : - un service logement qui suit les objectifs de production du PLH, gère les aides et pilote les appels à projets - mission habitat foncier -service amélioration de l'habitat : pilotage et suivi du PILHI
5.2.	Observer et évaluer en continue la politique locale de l'habitat	observatoire foncier, observatoire de l'habitat indigne, suivi des programmations, occupation du parc de logement, analyse des dynamiques de marché.
5.3.	Créer un réseau de Maisons de l'Habitat	Création de maison de l'habitat sur chaque commune avec une permanence tournante de l'équipe PILHI, des partenaires : informer et accompagner sur les thématiques liées au logement (aides juridiques, financières, techniques...)

En matière d'attribution aux publics prioritaires

- Réalisation des programmes de logements très sociaux comprenant des petites typologies à loyers adaptés
- Suivi des objectifs inscrits dans le cadre de la CIL et la mise en place du PPGDID réalisé par la CIVIS, approuvé par la CIL du 13 décembre 2022
- Appui sur la commission de labellisation du PDALHPD pour l'identification et le suivi des ménages prioritaire de la CIVIS.

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 des Avirons correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 204 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 204 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Les Avirons	620	33,00 %	204	33,00 %	204

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de LLTS et un maximum de 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 61 logements LLTS et un maximum de 61 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan quantitatif triennal 2023-2025 se réalisera de la manière suivante :

- comptabilisation des logements livrés (différence d'inventaire) entre le 01/01/2025 et le 01/01/2022,
- comptabilisation des logements financés au cours de la période 2023-2025 décomptables SRU et non entrés à l'inventaire au 01/01/2025,
- retrait des logements financés dans le cadre de l'inventaire au 01/01/2025 et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal
- retrait des logements financés, décomptables SRU et comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir sont déjà identifiés et s'établit comme suit :

PROGRAMMATION LOGEMENTS SOCIAUX – PÉRIODE 2023-2025					
Opérations	**Adresse - Références cadastrales**	**Nb de logts**	**Opérateurs**	**Année de programmation**	**OBSERVATIONS**
VEFA ABBE BRUGUIERES	Route du Tévelave 401AI411/412	36 LLS	SODEGIS	2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0355 du 17/10/2023
		21 LLTS		2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0356 du 13/10/2023
PHILIPPE PELOPS (ex Terrain Cadet)	Route du Tévelave 401AT0422	29 LLS	SHLMR	2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0312 du 31/08/2023
		18 LLTS		2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0313 du 31/08/2023
LE LAURENCIA (ex Chemin bateau)	1, Chemin Bateau 401AR1101	41 LLS	SEMADER	2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0350 du 25/10/23
		10 PLS		2023	Financé en 2023 Arrêté n°23-0349 du 18/10/2023
OLIVE BRUNELLA (ex Liane Café)	28, avenue du Général de Gaulle 401AM0318	42 LLS	SHLMR	2024	Cette opération prévue en programmation 2024 a été financée en 2023 Arrêté n°23-0387 du 12/12/2023
		32 LLTS			Arrêté n°23-0386 du 12/12/2023
		24 PLS			Arrêté n°23-0385 du 07/12/2023
LE HAMEAU	Route du Tévelave 401AI0016	31 LLS	SODEGIS	2024	Opération en VEFA de 52 logements. PC accordé. En programmation 2024 (liste principale) Dossier de financement déposé, en cours d'instruction à la DEAL
		12 LLTS		2024	
		9 PLS		2024	
		305			

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

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 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-Annuelle des logements sociaux afin d'assurer le suivi des différents projets recensés dans le tableau annexé au présent contrat.

L'animation et le suivi du contrat seront assurés par la commune avec l'appui de l'antenne sud de la DEAL et de la sous-préfecture.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Fait en trois exemplaires,

Le 29 JUIN 2024

COMMUNE	**CIVIS**	**ÉTAT**
Eric FERRERE	Michel FONTAINE	Jérôme FILIPPINI
Maire des Avirons	Président de la CIVIS	Préfet de la Réunion

Pour le Président
Par délégation, le 9ème Vice-Président
Olivier NATIVEL

MAIRIE DES AVIRONS ★ ILE DE LA REUNION ★

C.I.V.I.S ★ Communauté Intercommunale des Villes Solidaires ★ DEPARTEMENT DE LA REUNION