

LES CONVENTIONS D' ACTIONS FONCIERES (CAFO)

Objectifs

Ces conventions s'inscrivent dans le cadre de la relance de la politique du logement social dans les départements d'Outre-Mer. Elles formalisent pour une durée de 3 ans le soutien financier de l'État en faveur des collectivités qui s'engagent dans une stratégie de développement, notamment par une action volontaire d'acquisition et d'aménagement fonciers en vue de la construction de logements sociaux.

La stratégie d'accompagnement des collectivités a été établie en tenant compte du taux de logements sociaux existant et des enjeux de territoires définis dans le schéma régional d'aménagement.

Elle constitue un levier financier supplémentaire susceptible de débloquer les opérations sur lesquelles les financements classiques sont arrivés à leur limite. Elle n'est pas une prime à la construction mais une aide supplémentaire à l'aménagement de foncier.

Critères de subventionnement

La subvention CAFO est mobilisable dans le cadre de projets d'aménagements globaux planifiés (PLU/ZAC..) dès lors que le logement aidé représente au moins 20% de la programmation .

Elle ne l'est pas pour des projets de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre, actions relevant de modes de financements spécifiques.

En termes de localisation, toutes les communes peuvent conclure une CAFO mais celles où la tension foncière et la demande sont les plus fortes sont prioritaires.

Trois niveaux de subventionnement sont possibles pour l'aménagement du foncier dédié au logement aidé:

- centre constitués, îles du Sud : 12 à 20 k€/logement
- contiguïté centre-ville : 8 à 12 k€/logement
- première périphérie urbaine 5 à 8 k€/logement

État d'avancement fin 2014

La mise en place de ce conventionnement s'étend progressivement, traduisant une mobilisation croissante de l'ensemble des acteurs sur la thématique du logement social. Au 31 décembre 2014, 11 communes sont signataires pour un montant global de 34 M€. Sur la programmation 2009-2013, 20,6 M€ ont été engagés et 1 800 logements ont été réalisés.

Le bilan des CAFO est positif : elles ont permis de rééquilibrer des opérations d'aménagement et de faire aboutir des programmes de logements sociaux d'ores et déjà financés.

Toutefois, le dispositif n'a suscité que trop peu d'opérations d'aménagement en centre urbain.

Il s'agit donc de poursuivre les actions engagées, en prenant davantage en compte :

- le lien avec les projets de territoire
- la satisfaction des obligations légales en cohérence avec la dimension intercommunale
- les opérations en centres-villes
- la mobilisation du foncier public disponible
- la mobilisation du foncier privé nécessaire et ciblé par les collectivités dans le cadre de leurs projets de développement.

Communes	Projets en cours	CAFO signées
GOSIER		2009
TERRE-DE-HAUT		2009
PORT-LOUIS		2009
LAMENTIN		2009
TERRE-DE-BAS		2010
VIEUX-HABITANTS		2010
GRAND BOURG		2011
SAINT-LOUIS		2011
MOULE		2011
SAINTE-ROSE		2011
POINTE-NOIRE		2012
CAPESTERRE-BELLE-EAU	X	
SAINT-CLAUDE	X	

Les mesures prévues dans les CAFO seront mises à jour et intégrées dans les conventions que l'État passera avec les communes pour mettre en œuvre la déclinaison locale du plan logement Outre-mer.