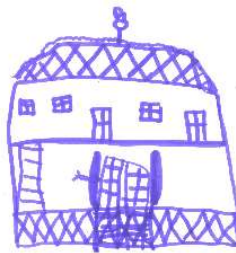
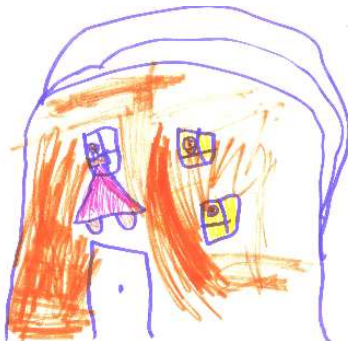




DÉPARTEMENT  
DE LA  
RÉGION DE LA  
CAPITALE-NATIONALE

# Conseil Départemental de l'Habitat





Tous droits réservés à : Pauline, Zoé, Jonah, Alex

# Assemblée Plénière du 15 décembre 2005

Di direction Départementale de l'Équipement / Secrétariat du CDH  
Téléphone : 02 62 40 28 11 - Télécopie : 02 62 40 28 29



## SOMMAIRE

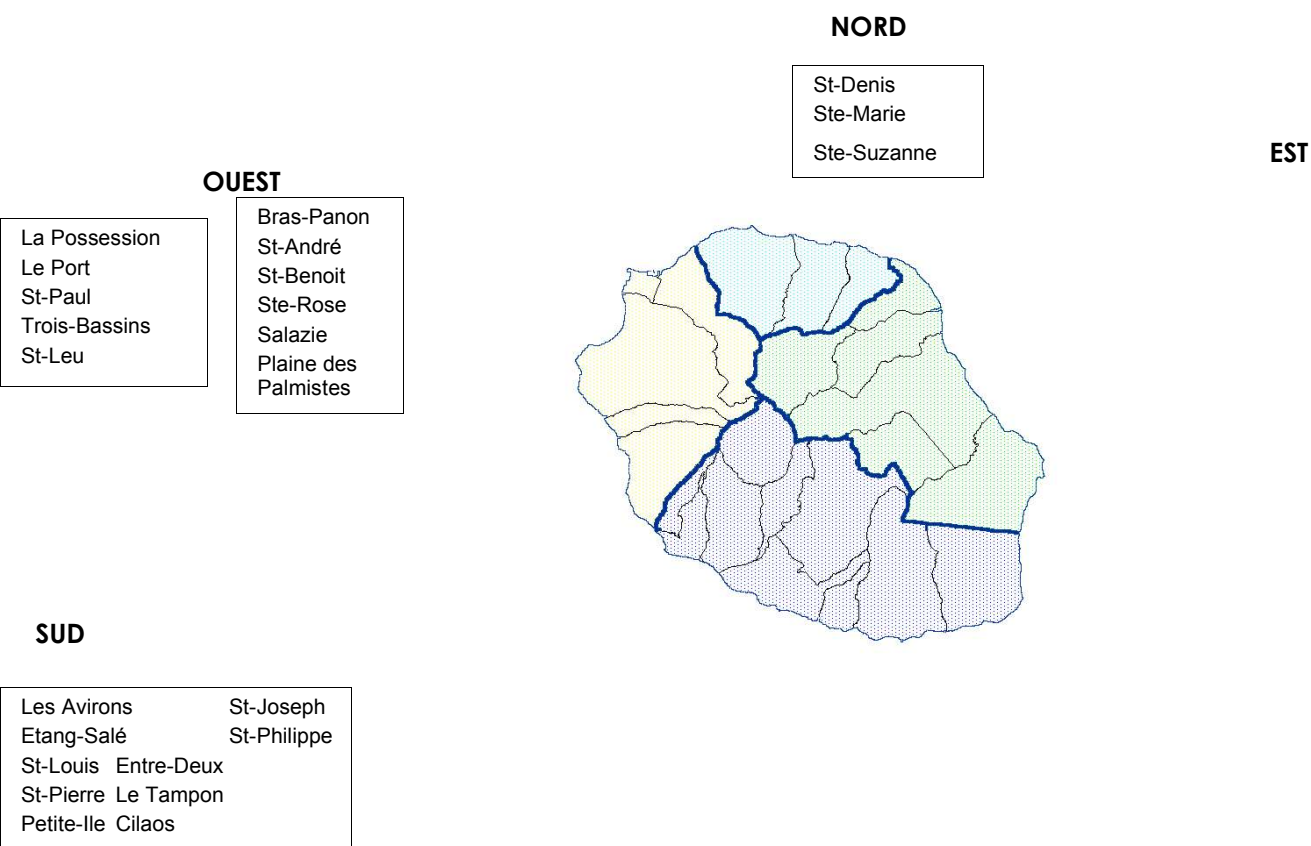
<b>I -</b>	<b>PREMIER BILAN 2005 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL</b>	<b>3</b>	Pages
	<b>I-1 LES AIDES A LA PIERRE</b>	<b>5</b>	
	I-1-1	Autorisations d'engagement	5
	I-1-2	Rythme mensuel des engagements	6
	I-1-3	Caractéristiques des logements financés	6
	I-1-4	Mandatements	11
	I-1-5	Activité de la construction (source CERBTP)	14
	<b>I-2 LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE</b>	<b>16</b>	
	I-2-1	Actualisation de la programmation 2005	16
	I-2-2	Mandatements	16
	I-2-3	Programmation RHI 2006	17
	<b>I-3 LES AIDES DE L'ANAH</b>	<b>19</b>	
	I-3-1	Bilan 2005	19
	I-3-2	Perspectives 2006	20
	<b>I-4 LE FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN</b>	<b>21</b>	
	I-4-1	Programmation du FRAFU secondaire	21
	I-4-2	Bilan des opérations tests de restructuration urbaine	21

<b>II -</b>	<b>PLAN DEPARTEMENTAL DE COHESION SOCIALE – VOLET LOGEMENT</b>	<b>23</b>
II-1	RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	24
II-1-1	Rappel	24
II-1-2	Objet du plan de relance	24
II-1-3	Les aides en faveur des opérateurs sociaux	24
II-1-4	Les aides en faveur de projets spécifiques et innovants	26
II-1-5	L'aide en faveur de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR)	26
II-1-6	Programmation et financement	27
II-1-7	Propositions	27
II-2	AIDE A LA MINORATION DU FONCIER POUR LE LOGEMENT SOCIAL	28
II-2-1	Rappel	28
II-2-2	Objet du dispositif	28
II-2-3	Propositions	30
<b>III -</b>	<b>PROPOSITION DE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE 2006-2009</b>	<b>31</b>
III-1	CARACTERISTIQUES GENERALES DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL POUR 2006	32
III-1-1	Principes d'action	32
III-1-2	Typologie des financements	33
III-1-3	Dynamiques territoriales de la programmation 2006	34
III-1-4	Besoin de financement pour 2006 (aides à la pierre)	37
III-2	PERSPECTIVES DE PROGRAMMATION AU-DELA DE 2006	37
<b>IV -</b>	<b>PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	<b>39</b>
IV-1	ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS ANRU A LA REUNION	40
IV-2	L'IMPLICATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DANS LES PROJETS DE RENOVATION URBAINE	41
<b>V -</b>	<b>4EME PLAN DEPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES</b>	<b>42</b>
<b>VI -</b>	<b>ENQUETES SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL</b>	<b>43</b>
VI-1	LE PARC LOCATIF SOCIAL (EPLS)	44
VI-2	LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS) - BILAN 2004	55
VI-3	VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX – BILAN 2004	56
<b>VII -</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>59</b>

# ANNEXES

- Annexe 1** Arrêté n° 3443 du 06 décembre 2005 portant constitution du CDH
- Annexe 2** Plan Départemental de Cohésion Sociale – Volet Logement
- Annexe 3** Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- Annexe 4** Actualisation de la programmation pluriannuelle
- I - Opérations inscrites en programmation pour 2006 Pages Jaunes  
Dont opérations situées dans les HAUTS
- II - Opérations inscrites en pré-programmation Pages Vertes
- III - Opérations inscrites en prise en considération Pages Bleues
- IV - Opérations inscrites en intention Pages Oranges
- Annexe 5** Procès-verbal de la séance du 15 juillet 2005

## LES BASSINS D'HABITAT



**I – PREMIER BILAN 2005  
DES AIDES DE L'ETAT  
AU LOGEMENT SOCIAL**

### **SITUATION AU 30/11/2005**

La mise en œuvre des nouvelles dispositions budgétaires et comptables résultant de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 (LOLF) relative aux lois de finances, s'est traduite par la mise en place, à titre expérimental pour 2005, d'un Budget Opérationnel de Programme (BOP).

Ce BOP est rattaché à l'action 1 « logement » du programme 2 « Amélioration des conditions de vie outre-mer » de la mission « outre-mer ».

Les crédits sont mis à la disposition du préfet sur le chapitre expérimental 69-02 regroupant trois sous-actions :

- logement (aides à la pierre),
- accompagnement des politiques d'aménagement,
- résorption de l'habitat insalubre (RHI).

La fongibilité entre sous-actions est une particularité du BOP. Le responsable du BOP dispose, en effet, de marges de manœuvre importantes pour reventiler les crédits alloués entre les différentes sous-actions.

La totalité des autorisations d'engagement notifiées en début d'exercice soit **114 M€**, a été déléguée.

Des réaffectations d'Autorisation d'Engagement effectuées localement, pour un montant de **16 M€**, ont permis de porter la dotation à **130,8 M€** la dotation.

sous action	AE annoncées	AE déléguées (1)	Reports AP 2004 (2)	Réaffectations d'AE (3)	Total	
					(1)	+ (2) + (3)
sous action 1 <b>Logement</b>	84,00	80,13	1,28	16,00	<b>97,41</b>	
sous action 2 <b>PAQ</b>	4,50	0,20	0,00	0,00	<b>0,20</b>	
<b>FRAFU</b>	5,00	8,20	0,00	0,00	<b>8,20</b>	
sous action 3 <b>RHI</b>	20,50	24,30	0,69	0,00	<b>24,99</b>	
<b>Total</b>	<b>114,00</b>	<b>112,83</b>	<b>1,97</b>	<b>16,00</b>	<b>130,80</b>	

## I-1 LES AIDES A LA PIERRE

### I-1-1 Autorisations d'engagement

Ce sont 100,9 M€ qui ont pu être engagés en 2005 au titre des aides à la pierre.

Les engagements sont composés essentiellement des reports 2004 et d'opérations locatives de la programmation 2005. Ces dernières ont été engagées, par le biais de conventions regroupant la programmation 2005, suivant la procédure des engagements groupés, préconisée par le BOP avec l'accord du contrôleur financier en région.

Le montant prévisionnel des engagements effectués au niveau local sera, au terme de l'exercice 2005, égal à 96 M€.

#### Evolution annuelle des dotations et des engagements (hors PTZ)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>DOTATION (1)</b>	<b>105,26</b>	<b>104,43</b>	<b>87,91</b>	<b>112,40</b>	<b>94,37</b>	<b>85,21</b>	<b>106,93</b>	<b>89,42</b>	<b>67,49</b>	<b>101,9</b>

<b>ENGAGEMENT S (2)</b>	<b>96,74</b>	<b>103,36</b>	<b>57,61</b>	<b>91,64</b>	<b>38,25</b>	<b>53,93</b>	<b>96,42</b>	<b>88,82</b>	<b>67,30</b>	<b>100,6 (3)</b>
-------------------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------------

(1) en M€, LBU budgétaire + créance, compensée par la LBU budgétaire depuis le 1/01/2002

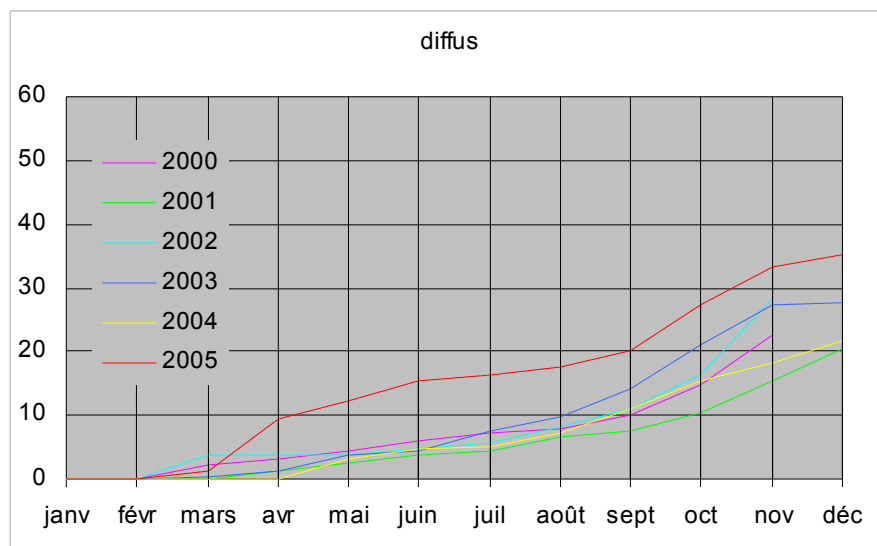
(2) en M€, non compris les financements des PTZ prélevés à la source jusqu'en 2004

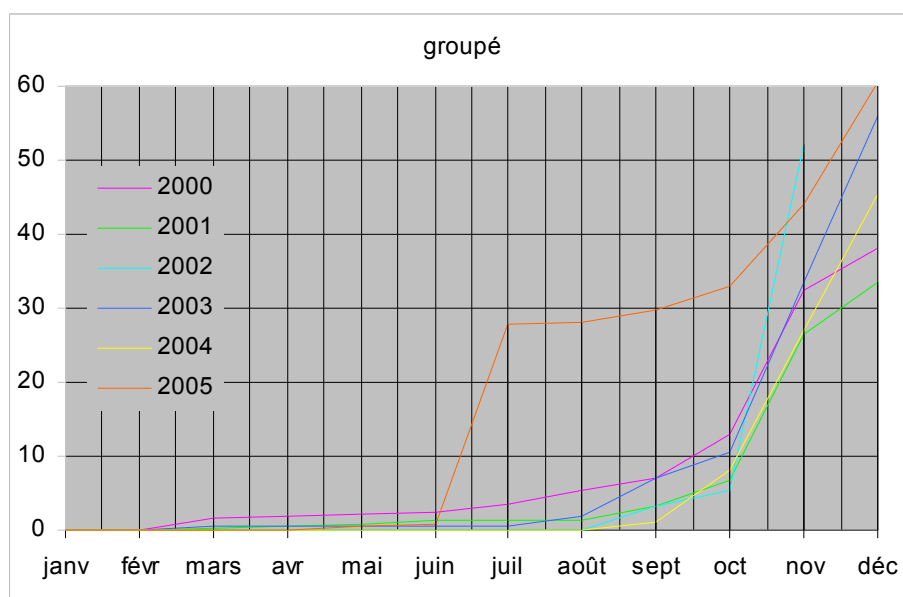
(3) dont 96 M€ en catégorie 2 et 4,6 M€ en catégorie 1 engagés au niveau central

### I-1-2 Rythme mensuel des engagements

Le dépôt plus régulier des dossiers de financement et l'établissement de contrat en secteur groupé ont permis de lisser les engagements tout au long de l'exercice budgétaire ;

#### Evolution annuelle des engagements depuis 2000 (Montants cumulés en M€)





### I-1-3 Caractéristiques des logements financés

**4 702 logements sociaux** ont été financés en 2005 soit 86 % des 5 483 logements inscrits au programme annuel validé par le CDH du 9 juillet 2004 et 99 % des logements déposés (hors PTZ diffus).

La production se répartit de la façon suivante :

Types de financement	Programme CDH du 13/07/05	Dépôts	Engagements			
			Logt	logt	% Programme	% Dépôts
<b>Amélioration</b>	1262	1013	<b>1013</b>	80%	<b>100%</b>	<b>21 632 456</b>
<b>Amél. Qual. servie</b>						<b>2 505 587</b>
<b>LES D</b>	756	662	<b>662</b>	88%	<b>100%</b>	<b>14 049 022</b>
<b>LES G</b>	396	253	<b>241</b>	61%	<b>95%</b>	<b>8 155 903</b>
<b>LLS</b>	1 614	1 432	<b>1 379</b>	85%	<b>96%</b>	<b>29 992 015</b>
<b>LLTS</b>	645	645	<b>645</b>	100%	<b>100%</b>	<b>19 231 472</b>
<b>Prêt à taux zéro groupé</b>	52					
<b>Réhabilitation</b>	416	420	<b>420</b>	100%	<b>100%</b>	<b>3 780 000</b>
<b>Divers</b>						<b>1 223 955</b>
<b>PLS</b>	342	342	<b>342</b>	100%	<b>100%</b>	
<b>Total</b>	<b>5 483</b>	<b>4 767</b>	<b>4 702</b>	<b>86%</b>	<b>99%</b>	<b>100 570 412</b>

<b>PTZ Diffus</b>			<b>130</b>			
<b>Total général</b>			<b>4 832</b>			

Une première estimation portant sur les trois premiers trimestres donne 130 logements financés avec le nouveau PTZ +.



### Répartition par bassin d'habitat

Bassin	Diffus	Groupé	Total	%
EST	392	546	938	20
NORD	114	1 405	1 519	32
OUEST	291	315	606	13
SUD	878	761	1 639	35
<b>Total</b>	<b>1 675</b>	<b>3 027</b>	<b>4 702</b>	<b>100</b>

### Offre nouvelle et Amélioration du parc existant

BASSIN d'HABITAT	OFFRE NOUVELLE					AMELIORATION	
	LESD	LESG	LLS	LLTS	PLS	Amélioration Parc privé	Réhabilitation Parc public
EST	174	79	320	147		218	
NORD	54	36	619	180	246	60	324
OUEST	97	15	145	19	96	194	40
SUD	337	111	295	299		541	56
<b>Total</b>	<b>662</b>	<b>241</b>	<b>1 379</b>	<b>645</b>	<b>342</b>	<b>1 013</b>	<b>420</b>

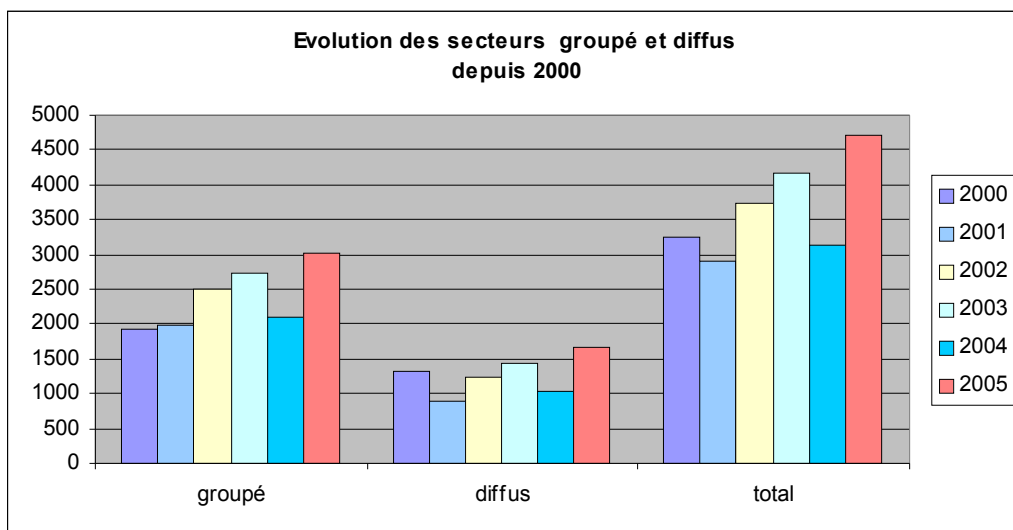
### Evolution des financements depuis 1990

#### Période 1990 - 1999

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Moyenne 1990-99
AMELIORATION	39	22	173	142	187	182	301	267	245	465	202
LES DIFFUS	441	514	363	466	468	457	549	661	515	901	534
LES GROUPE	803	1 742	548	1 113	1 031	676	600	641	88	755	800
PSID	256	234	261	270	210	165	128	23			193
PSIG		152	201	33	176	284	125	38			144
PTZ										98	98
LLS	2 230	2 217	2 487	2 442	2 647	2 325	1 459	1 347	778	1 048	1 898
LLTS							1 365	1 142	1 050	1 266	1 206
ILM	399	166	112	446	697	565	227	56			334
REHABILITATION									341	192	267
<b>TOTAL</b>	<b>4 168</b>	<b>5 047</b>	<b>4 145</b>	<b>4 912</b>	<b>5 416</b>	<b>4 654</b>	<b>4 754</b>	<b>4 175</b>	<b>3 017</b>	<b>4 725</b>	<b>4 501</b>

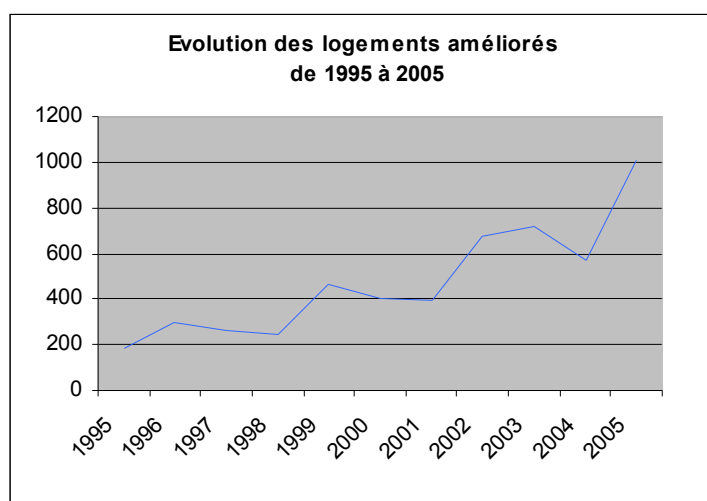
#### Période 2000 - 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Moyenne 2000 à 2005
AMELIORATION	472	398	678	715	578	1013	642
LES DIFFUS	847	494	779	708	453	662	657
LES GROUPE	341	334	541	528	418	241	401
PTZ	109	48	48	34	59		50
LLS	749	751	872	926	650	1379	888
LLTS	720	524	1 226	785	590	645	748
PLS						342	342
REHABILITATION		339	432	439	393	420	337
<b>TOTAL</b>	<b>3 238</b>	<b>2 888</b>	<b>4 576</b>	<b>4 135</b>	<b>3 141</b>	<b>4 702</b>	<b>3 780</b>

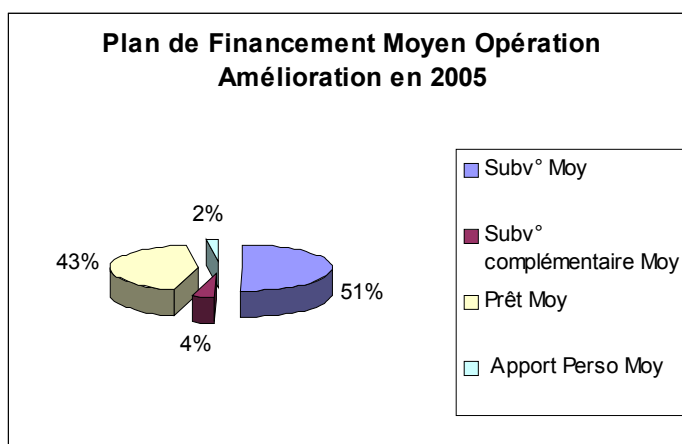


### **A- AMELIORATION**

Depuis une dizaine d'années, les interventions de l'Etat en faveur de l'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants ont connu une très forte augmentation, atteignant en 2005 près de 1020 logements subventionnés.



Hormis les opérations en faveur des personnes âgées pour lesquelles les subventions conjuguées de l'Etat et du Conseil Général sont prépondérantes (voire exclusives), les opérations d'amélioration de l'habitat sont en moyenne financées aujourd'hui par 55 % de subvention (51 % Etat et 4 % Conseil Général), 43 % par du prêt et 2 % d'apport personnel des familles.



Après déduction de l'allocation logement, le taux d'effort restant à la charge des familles, représente en moyenne 5 %.

## **B - LES GROUPES**

Plusieurs opérations ont du être différées en particulier dans l'Ouest (72 logements).

Seulement 242 logements ont pu être engagés en 2005 ce qui est le résultat le plus bas depuis plusieurs années alors que le dispositif a été conforté en 2005 par intégration de la subvention dite aide au promoteur, le relèvement des plafonds de ressources, la revalorisation de la subvention (+ 3,85 %) et l'amélioration des conditions de versement de cette dernière (1<sup>er</sup> acompte de 50 %).

## **C - LOCATIF SOCIAL**

Ce sont 2 024 logements qui ont été financés en 2005. Ce chiffre est à comparer aux 2 380 logements locatifs sociaux financés en moyenne annuelle sur la période 1990-1999 et aux 1 500 logements sur la période 2000-2004.

### **Évolution des financements locatifs de 1991 à 1999**

<i>Année</i>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	
LLS	2230	2217	2487	2442	2647	2325	1459	1347	778	1048	
LLTS							1365	1142	1050	1266	
<i>Dont CAF</i>									621	800	<b>Moyenne 1991 – 1999</b>
<i>Dont ADI</i>									118	270	
<b>Total locatif</b>	<b>2230</b>	<b>2217</b>	<b>2487</b>	<b>2442</b>	<b>2647</b>	<b>2325</b>	<b>2824</b>	<b>2489</b>	<b>1828</b>	<b>2314</b>	<b>2380</b>

### **Évolution des financements locatifs de 2000 à 2005**

<b>Année</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Moyenne</b>
LLS	749	751	872	926	650	<b>1379</b>	<b>897</b>
LLTS	720	524	1226	785	590	<b>645</b>	<b>753</b>
<i>Dont CAF</i>	512	354	675	516	421	381	
<i>Dont ADI</i>	208	132	527	237	0	85	
<i>Dont CG</i>		38	24	32	169	179	
<b>Total locatif</b>	<b>1469</b>	<b>1275</b>	<b>2137</b>	<b>1711</b>	<b>1240</b>	<b>2024</b>	<b>1656</b>

En 2005, la production locative est donc marquée par une reprise qui permet de revenir au niveau de la décade 90-99. Cette reprise concerne principalement le logement locatif social (LLS) au détriment du très social (LLTS), le LLS représentant plus des 2/3 tiers de la production locative LLS-LLTS.

2005 est également marqué par la mise en place du produit « Prêt Locatif Social » le PLS, ouvert aux bailleurs sociaux ainsi qu'aux opérateurs privés. Pour cette 1<sup>ère</sup> année de production, ce sont 342 logements qui seront financés par un prêt locatif social, soit une part de près de 15% de la production locative. Sur les 10 opérations concernées par un prêt locatif social, 4 opérations seront réalisées par des opérateurs privés (CBO-Territoria et le CILR) et une opération par la « Foncière logement ».

Les opérations locatives sont principalement localisées dans le Nord. Dans le Sud et dans l'Est le niveau de production se maintient à un bon niveau. En revanche il est très faible sur le bassin Ouest mais en partie compensé par les opérations locatives intermédiaires (PLS).

Le PLS est localisé sur les bassins Ouest et Nord (communes de St Paul, Le Port et de St-Denis).

### Répartition géographique de la production locative

Bassin d'habitat	Financement 2001		Financement 2002		Financement 2003		Financement 2004		Financement 2005 *		Moyenne 2000-2005	
	Nb logt	%	Nb Logt	%	Nb logt	%	Nb Logt	%	Nb logt	%	Nb logts	%
<b>Nord</b>	536	27,3	298	13,9	333	19,5	94	7,6	1 004	42,5	<b>453</b>	<b>24,1</b>
<b>Ouest</b>	301	15,3	326	15,3	457	26,8	232	18,7	301	12,7	<b>323</b>	<b>17,2</b>
<b>Sud</b>	664	33,8	1 060	49,6	510	29,9	497	40,1	594	25,1	<b>665</b>	<b>35,3</b>
<b>Est</b>	464	23,6	452	21,2	407	23,8	417	33,6	467	19,7	<b>441</b>	<b>23,4</b>
<b>Total</b>	1 965	100	2 136	100	1 707	100	1 240	100	2 366	100	<b>1 882</b>	<b>100</b>

\* : y compris les PLS pour 2005

La part des **LLTS** se réduit à nouveau passant de 47 % en 2004 à moins du tiers des opérations locatives (hors PLS).

En 2005, les 645 LLTS ont été financés dans les conditions suivantes :

- subvention complémentaire moyenne de la CAF : 5 979 €/logt
- subvention complémentaire moyenne du Conseil Général : 6 009 €/logt
- subvention complémentaire moyenne de l'ADI : 6 098 €/logt
- subvention complémentaire LLTS moyenne de l'État : 6 003 €/logt

Les subventions complémentaires au LLTS ont permis de mettre sur le marché locatif des logements dont les loyers plafonds s'établissent en moyenne à 4,61 €/mois par m<sup>2</sup> de surface habitable toutes opérations confondues, la moyenne s'établissant à 4,37 € hors opérations spécifiques (logement-foyer...) en augmentation de 4,3% par rapport à l'année 2004.

### Évolution des financements LLTS depuis l'origine (1998 à 2004)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Nbre opérations</b>	27	33	21	17	33	26	17	<b>18</b>
<b>Nbre logements</b>	1050	1 266	720	524	1226	785	590	<b>635</b>
<b>Montant subvention CAF-ADI-CG</b>	3 299 757	3 980 749	2 856 590	1 998 606	5 304 173	3 480 403	3 146 528	<b>3 812 078</b>
<b>Moyenne subvention/logt</b>	4 465	3 720	3 967	3 814	4 326	4 433	5 333	<b>6 003</b>
<b>Moyenne loyer plafond (€/m<sup>2</sup> SH)</b>			4,03	3,92	3,97	4,01	4,19	<b>4,61</b> <b>4,37</b>

Il n'y a pas eu de relèvement des loyers plafonds de l'Allocation Logement en 2004.

Il est également envisagé (texte en préparation) une application des règles sur le logement décent concernant l'obligation d'eau chaude sanitaire dans les logements, les Dom étant jusqu'à présent exclus sur ce point.

### Surcharge foncière

Cinq opérations ont bénéficié d'une subvention LBU au titre de la surcharge foncière en 2005 pour un total de 1 071 174 €. Cette subvention est attribuée dans la mesure où une ou plusieurs collectivités locales accordent à l'opération un montant de subvention au moins égale à 30% du dépassement de la charge foncière de référence.

## Prix de revient moyen et subvention moyenne par logement

Produit	Prix de revient moyen En €/logt	Subvention moyenne En €/logt	Loyer prévisionnel de mise en service En €/m²SH
LLS	100 818	21 749	6,02
LLTS	87 590	28 618	4,58
LLTS *	98 302	32 836	4,37
PLS	126 115		

LLTS\* : hors opération spécifiques (logement foyer,...)

### Montant des investissements effectués par la Ville de Saint-Denis au titre de la production de logements sociaux :

- Acquisitions foncières = 2 000 000 €
- Financement de la surcharge foncière = 300 000 €
- Participation aux opérations d'aménagement (Z.A.C. et R.H.I.) = 1 330 000 €

#### I-1-4 Mandatements (LBU)

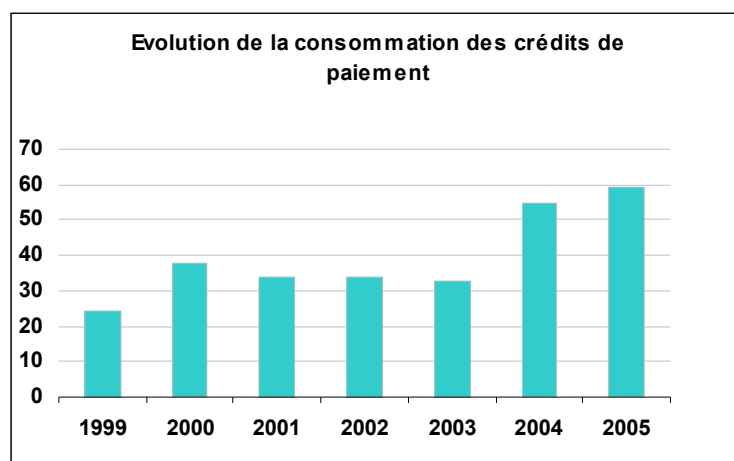
Les besoins de l'année ont été évalués par les opérateurs à 80 M€.

51 M€ de crédits de paiement sont inscrits au BOP mais ce sont en définitive 69.51M€ qui ont été délégués au département.

Sur les 59,3 M€ attribués à la sous-action 1 « Logement », 18 M€ ont permis de couvrir les reports de charges de l'exercice 2004.

Sous-action	CP annoncés	CP délégués
sous action 1 <b>Logement</b>	36,00	59.30
sous action 2 <b>PAQ</b>	0,00	0,00
<b>FRAFU</b>	0,00	0,90
sous action 3 <b>RHI</b>	15,00	10,21
<b>Total</b>	<b>51,00</b>	<b>69,51</b>

Les crédits de paiement n'ont pas été suffisants pour couvrir l'intégralité des demandes de paiement reçues (73 M€ dont 18 M€ de reports au titre de l'exercice 2004).



**FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS TRES SOCIAUX  
(LLTS) EN 2005**

OPERATIONS AVEC CO-  
FINANCEMENT CAF

Opérateur	Opérateur Opération	Commune	Nbre logts financés	Prix de revient de l'opération	Montant subvention Etat (euros)	Montant subvention CAF (euros)		LOYER		
						par logement	total opération	Plafond	mise en service	loyer d'équilibre*
<b>Nord</b>										
SIDR	PAILLE-EN-QUEUE (RHI PETITE ILE)	ST-DENIS	22	2 683 804,00	884 586,00	4 500,00	99 000,00	4,35	4,35	4,07
SIDR	LA CROIX	ST-DENIS	42	3 977 412,00	1 351 832,00	6 098,00	256 116,00	4,68	4,68	4,26
SODIAC	SAINTE FRANCOIS RHI	ST-DENIS	31		969 070,00	6 098,00	189 038,00	4,06	4,06	4,00
<b>Est</b>										
SEMAC	OLIVINES 2 (RHI CENTRE VILLE)	STE-ROSE	16	1 184 700,00	425 726,00	6 000,00	96 000,00	4,44	4,44	4,41
SEMAC	ZAC MADELEINE	ST-BENOIT	76	7 311 982,00	2 445 982,00	6 000,00	456 000,00	4,81	4,49	4,81
SODIAC	LE CHRISTEL A	ST-ANDRE	20		614 231,00	6 098,00	121 960,00	4,19	4,19	
<b>Sud</b>										
SHLMR	MOLINA	LE TAMPON	40	4 158 252,00	1 313 942,00	6 098,00	243 920,00	4,66	4,65	4,25
SIDR	CEYLAN (ILE DE SEIN)	ST-LOUIS	43	3 723 115,00	1 276 165,00	6 098,00	262 214,00	4,17	4,14	4,14
SIDR	SEYCHELLES (ILE d'ARZ)	ST-LOUIS	62	5 473 713,00	1 897 984,00	6 098,00	378 076,00	4,22	4,20	4,20
<b>Ouest</b>										
SHLMR	PHINARDO	ST-PAUL	19	1 889 268,00	581 523,00	6 098,00	115 862,00	4,10	4,10	3,97
			<b>371</b>				<b>2 218 186,00</b>			
subvention moyenne CAF						5 979	loyer moyen CAF		4,37	

**OPERATIONS AVEC CO-FINANCEMENT ADI**

		<b>Nord</b>								
SIDR	PORQUEROLLES (FRANCOIS DE MAHY)	ST-DENIS	35	3 430 656,00	1 129 563,00	6 098,00	213 430,00	4,87	4,87	4,49
		<b>Sud</b>								
SEMADER	PETIT MATHARUM	CILAOS	50	3 976 874,66	1 438 334,80	6 098,00	304 900,00	4,27	4,27	3,76
			<b>85</b>				<b>518 330,00</b>			

subvention moyenne ADI

6098

loyer moyen ADI

4,57

**OPERATIONS AVEC UN FINANCEMENT CONSEIL GENERAL**

		<b>Nord</b>								
SIDR	BEC ROSE LPA (CHAUDRON 5)	ST-DENIS	30	2 487 898,00	874 979,00	6 098,00	182 940,00	5,02	4,92	4,67
SIDR	PAILLE-EN-QUEUE (RHI PETITE ILE)	ST-DENIS	10			4 500,00	45 000,00	4,04	4,04	3,88
		<b>Est</b>								
SIDR	VOILIER LPA (RIVIERE DES ROCHES)	BRAS-PANON	35	2 575 212,00	933 199,00		213 430,00	4,38	4,35	4,19
		<b>Sud</b>								
SHLMR	CHEMIN KERBEL	LES AVIRONS	24	2 216 768,00	668 055,00	6 098,00	146 352,00	4,48	4,48	5,04
SIDR	FOYER SUFFREN FJT	ST-PIERRE	26	1 200 007,00	465 362,00	6 098,00	158 548,00	7,50	7,50	7,47
SODEGIS	LES OMBRIERES	ST-JOSEPH	54	4 177 856,00	1 590 564,00	6 098,00	329 292,00	4,78	4,75	4,19
			<b>179</b>				<b>1 075 562,00</b>			

subvention moyenne CG

6009

loyer moyen CG

5,03

\* :loyer d'équilibre calculé avec les paramètres Ministère Equipement DGUHC

## I-1-5 Activité de la construction (source CERBTP)

Analyse effectuée par la CERBTP, à partir des déclarations des maîtres d'ouvrage sociaux au 20 novembre 2005 (enquête SILOGIA)

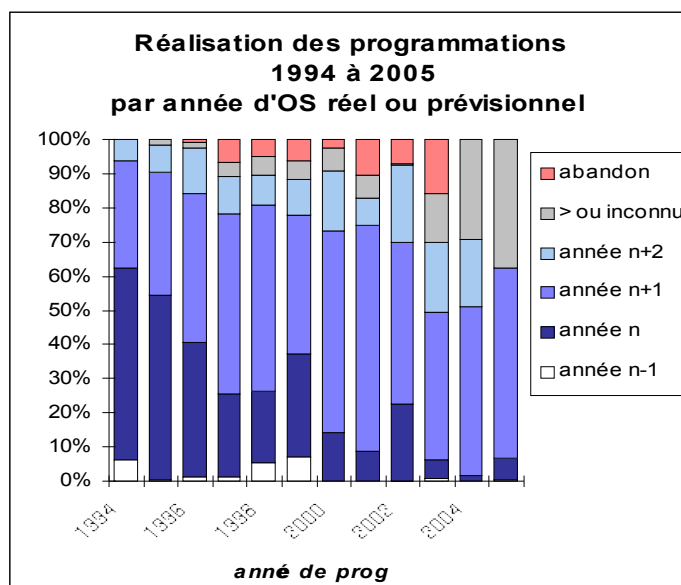
### Evolution des mises en chantier

En 2005, au cours des neuf premiers mois, 2 007 logements aidés ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse de 6% par rapport à la même période en 2004. Cette diminution est principalement due à une dégradation du secteur groupé (1 187 logements mis en chantier, c'est à dire 11% de moins) tandis que le secteur diffus progresse légèrement (820 logements, en hausse de 4%).

	TOTAL 2001	TOTAL 2002	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04	TOTAL 2004	1T05	2T05	3T05	4T05 (2)	TOTAL 2005
LLS	745	894	434	96	94	327	140	657	62	212	167	164	605
LLTS	707	855	553	139	178	137	152	606	36	50	446	123	655
LESG	253	235	436	49	227	73	29	378	23	62	69	68	222
PTZG	122	85	20	13	6	1	0	20	0	16	44	0	60
<b>Groupé</b>	<b>1827</b>	<b>2069</b>	<b>1443</b>	<b>297</b>	<b>505</b>	<b>538</b>	<b>321</b>	<b>1661</b>	<b>121</b>	<b>340</b>	<b>726</b>	<b>355</b>	<b>1542</b>
AMEL	393	400	610	114	149	116	135	514	123	133	178	154	
LES	605	487	649	113	163	135	161	572	81	145	160	108	
<b>Diffus (1)</b>	<b>998</b>	<b>887</b>	<b>1259</b>	<b>227</b>	<b>312</b>	<b>251</b>	<b>296</b>	<b>1086</b>	<b>204</b>	<b>278</b>	<b>338</b>	<b>262</b>	<b>1082</b>
<b>Total</b>	<b>2825</b>	<b>2956</b>	<b>2702</b>	<b>524</b>	<b>817</b>	<b>789</b>	<b>617</b>	<b>2747</b>	<b>325</b>	<b>618</b>	<b>1064</b>	<b>617</b>	<b>2624</b>

Concernant plus particulièrement le taux de réalisation des opérations groupées :

- La proportion de logements financés et mis en chantier en 2005 est remonté à 6% (année N = année de financement = année de mise en chantier). Ce taux avait atteint un plancher à 2% en 2004 contre des taux supérieurs à 10% les années précédentes.
- De même, la situation s'améliore sur 2 années (N et N+1) : 62% des logements financés en 2005 devraient démarrer en 2005 et 2006.



### Evolution des livraisons

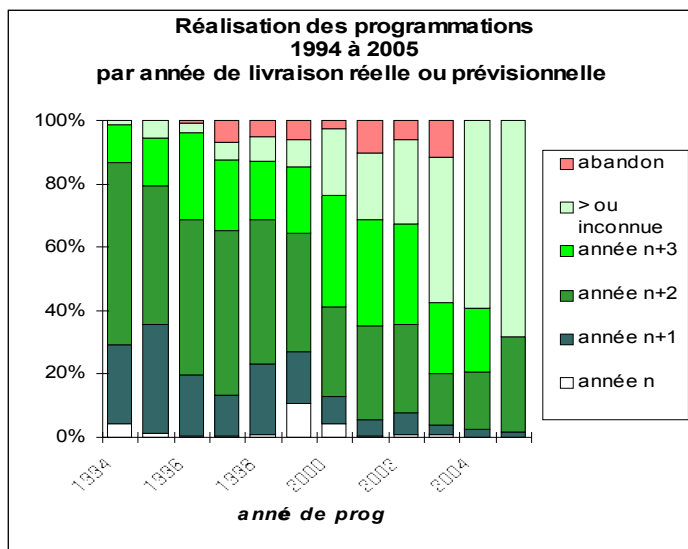
Les livraisons de logement se sont également affaiblies : 1 701 logements aidés ont été livrés entre janvier et septembre 2005, soit 14% de moins que sur la période précédente. Le secteur groupé affiche la plus forte baisse avec 862 logements (-29%) alors que les livraisons en diffus progressent de 9% avec 839 logements sur cette période.



	TOTAL 2001	TOTAL 2002	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04	TOTAL 2004	1T05	2T05	3T05	4T05 (2)	TOTAL 2005
LLS	612	432	746	0	312	184	166	662	103	127	92	241	563
LLTS	736	779	685	70	364	118	212	764	73	161	146	266	646
LESG	475	290	161	27	59	49	205	340	12	55	87	239	393
PTZG	82	98	70	1	20	3	0	24	0	0	6	17	23
<b>Groupé</b>	<b>1905</b>	<b>1599</b>	<b>1662</b>	<b>98</b>	<b>755</b>	<b>354</b>	<b>583</b>	<b>1790</b>	<b>188</b>	<b>343</b>	<b>331</b>	<b>763</b>	<b>1625</b>
AMEL	301	382	539	101	126	145	124	496	102	151	155	78	
LES	474	499	551	119	132	146	124	521	76	176	179	65	
<b>Diffus (1)</b>	<b>775</b>	<b>881</b>	<b>1090</b>	<b>220</b>	<b>258</b>	<b>291</b>	<b>248</b>	<b>1017</b>	<b>178</b>	<b>327</b>	<b>334</b>	<b>143</b>	<b>982</b>
<b>Total</b>	<b>2680</b>	<b>2480</b>	<b>2752</b>	<b>318</b>	<b>1013</b>	<b>645</b>	<b>831</b>	<b>2807</b>	<b>366</b>	<b>670</b>	<b>665</b>	<b>906</b>	<b>2607</b>

Plus particulièrement pour le secteur groupé :

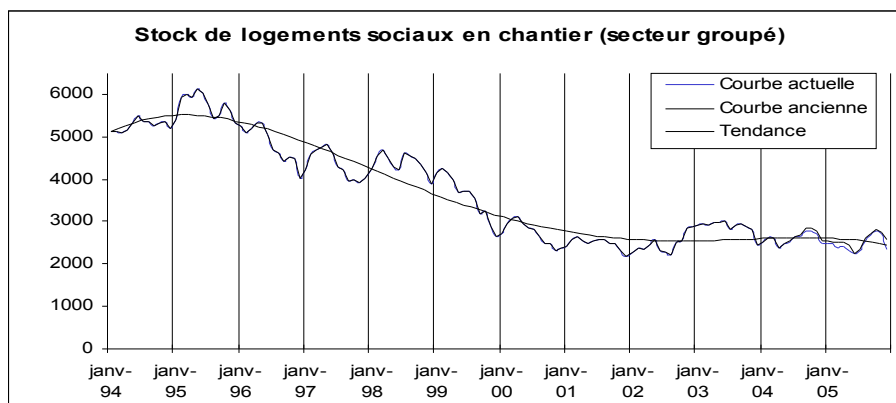
Les livraisons de logements dans l'année de financement sont marginales voire nulles. De même, seulement 2% de la programmation 2005 sera livrée en 2006 (année N+1). Toutefois, le rythme de livraison des programmes sur 2 ans est en redressement : 32% de logements financés en 2005 devraient être livrés en 2007 contre 21% des logements financés en 2004.



### Le stock de logements en cours de chantier (secteur groupé)

L'activité réelle pour le BTP est mesurée par le stock de logement en cours de chantier. Cet indicateur évolue en fonction des flux des ouvertures de chantier et des achèvements de travaux des programmations passées

Suite à une baisse continue du stock de logement en cours de chantier depuis 1995, une inversion de tendance a été observée au second semestre 2002, dans le secteur groupé. Après une stabilisation en 2003 à près de 2 880 logements, le niveau d'activité a fléchi de nouveau. En 2005, moins de 2500 logements sont en cours de construction, en moyenne, en baisse de 4% par rapport à la moyenne de 2004.



**Synthèse des logements financés par Opérateur en 2005**

Nombre de logement OPERATEUR	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Total	%Opé	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
BATIPRO														0,0	
BB PRIMO						218				106			324	7,0	218
BOURBON BOIS										106			106	2,3	106
BOURBON HABITAT						26				11			37	0,8	26
CBO TERRITORIA	41												41	0,9	41
CILR	17												17	0,4	17
FONCIERE LOGEMENT	66												66	1,4	66
INCONNU														0,0	
PACT REUNION						75				407			482	10,4	75
PRIVE DIFFUS														0,0	
RUN HABITAT						16							16	0,3	16
SEDRE														0,0	
SEMAC		322	92					1		34			449	9,6	414
SEMADER		194	50			13		11	41	74			383	8,2	298
SEMPRO														0,0	
SHLMR	28	511	83										622	13,4	622
SICA HR						161	3	2	15	224		2	407	8,7	179
SIDR	66	122	305						79		420		992	21,3	572
SODEGIS		121	54							74			249	5,4	175
SODIAC	77	109	61										247	5,3	247
SUD HABITAT CONSEIL						158	1			54		3	216	4,6	159
<b>Total/produit</b>	<b>295</b>	<b>1 379</b>	<b>645</b>	<b>0</b>		<b>667</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>241</b>	<b>984</b>	<b>420</b>	<b>5</b>	<b>4 654</b>		<b>3 231</b>
<b>% par produit</b>	<b>6,3</b>	<b>29,6</b>	<b>13,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>5,2</b>	<b>21,1</b>	<b>9,0</b>	<b>0,1</b>			
<b>Total/secteur</b>	<b>2 319</b>				<b>926</b>					<b>1 409</b>					
<b>% par secteur</b>	<b>49,8</b>				<b>19,9</b>					<b>30,3</b>					

**Synthèse des logements financés par Commune en 2005**

Nombre de logement COMMUNE	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Total	%Com	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
BRAS PANON		16	35			12				22		1	86	1,8	63
CILAOS			50			8				26	15		99	2,1	84
LA PLAINE DES PALMISTE		18				21				16			55	1,2	39
LA POSSESSION		18				9		9		7			43	0,9	27
LE PORT	49	37				1				11	40		150	3,2	98
LE TAMPON		195	40			54	1			126		1	417	9,0	290
L'ENTRE DEUX		8				8				12			28	0,6	16
LES AVIRONS		24	24			8				16			72	1,5	56
LES TROIS BASSINS						5				2			33	0,7	7
L'ETANG SALE						10				13		1	24	0,5	10
PETITE ILE						12				27			39	0,8	12
SAINT - ANDRE		72	20			53	1			18			244	5,2	164
SAINT - BENOIT		200	76			54		1		26			417	9,0	356
SAINT - DENIS	205	453	180			18				26	324	1	1 235	26,5	882
SAINT - JOSEPH			54			59	1			17			249	5,4	131
SAINT - LEU						33		1		50			84	1,8	33
SAINT - LOUIS			105			79				26		1	277	6,0	210
SAINT - PAUL	41	90	19			47	1	1		2			287	6,2	200
SAINT - PHILIPPE						13				42			67	1,4	55
SAINT - PIERRE		68	26			90		2		114	56		356	7,6	184
SAINTE - MARIE		122				23				9			154	3,3	145
SAINTE - ROSE		14	16			18				35			125	2,7	83
SAINTE - SUZANNE		44				13				10			89	1,9	67
SALAZIE						19				5			24	0,5	19
<b>Total/produit</b>	<b>295</b>	<b>1 379</b>	<b>645</b>	<b>0</b>		<b>667</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>241</b>	<b>984</b>	<b>420</b>	<b>5</b>	<b>4 654</b>		<b>3 231</b>
<b>% par produit</b>	<b>6,3</b>	<b>29,6</b>	<b>13,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>5,2</b>	<b>21,1</b>	<b>9,0</b>	<b>0,1</b>			
<b>Total/secteur</b>		<b>2 319</b>				<b>926</b>				<b>1 409</b>					
<b>% par secteur</b>		<b>49,8</b>				<b>19,9</b>				<b>30,3</b>					

### Synthèse des logements financés par Bassin en 2005

Nombre de logement	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Total	%Bas	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
<b>BASSIN</b>															
EST		320	147			177	1	1	79	225		1	951	20,4	724
NORD	205	619	180			54			36	59	324	1	1 478	31,8	1 094
OUEST	90	145	19			95	1	11	15	181	40		597	12,8	365
SUD		295	299			341	2	2	111	519	56	3	1 628	35,0	1 048
<b>Total/produit</b>	<b>295</b>	<b>1 379</b>	<b>645</b>	<b>0</b>		<b>667</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>241</b>	<b>984</b>	<b>420</b>	<b>5</b>	<b>4 654</b>		<b>3 231</b>
% par produit	6,3	29,6	13,9	0,0	0,0	14,3	0,1	0,3	5,2	21,1	9,0	0,1			
<b>Total/secteur</b>	<b>2 319</b>				<b>926</b>					<b>1 409</b>					
% par secteur	49,8				19,9					30,3					

### Synthèse des Prix de revient/logements financés par Opérateur en 2005

Prix Revient Moyen/logement	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Opé	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
BATIPRO														0,0	
BB PRIMO						56 043				47 331			53 193	4,9	56 043
BOURBON BOIS									77 988				77 988	2,4	77 988
BOURBON HABITAT						58 554				50 370			56 121	0,6	58 554
CBO TERRITORIA	122 624												122 624	1,4	122 624
CILR	198 964												198 964	1,0	198 964
FONCIERE LOGEMENT	155 150												155 150	2,9	155 150
INCONNU														0,0	
PACT REUNION						63 564				34 635			39 086	5,4	63 564
PRIVE DIFFUS														0,0	
RUN HABITAT						63 352							63 352	0,3	63 352
SEGRE														0,0	
SEMAC		100 745	92 355					74 898		51 073			95 207	12,2	98 880
SEMADER		84 779	79 538			58 328		63 804	70 761	49 419			74 262	8,1	80 817
SEMPRO														0,0	
SHLMR	149 127	111 494	99 570										111 597	19,8	111 597
SICA HR						59 475	47 432	58 642	65 176	33 648		35 319	45 259	5,3	59 751
SIDR	113 825	99 799	83 776						80 220		43 229		70 295	19,9	90 170
SODEGIS		84 726	77 368							53 219			75 805	5,4	82 455
SODIAC	105 254	98 539	98 903										100 722	7,1	100 722
SUD HABITAT CONSEIL						61 078	39 835			37 073		45 047	54 756	3,4	60 945
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>130 313</b>	<b>100 818</b>	<b>87 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 221</b>	<b>45 533</b>	<b>63 859</b>	<b>76 693</b>	<b>39 165</b>	<b>43 229</b>	<b>41 156</b>	<b>75 302</b>		<b>90 427</b>
% par produit	11,0	39,7	16,1	0,1	0,0	11,3	0,1	0,3	5,3	11,0	5,2	0,1			
<b>Moyenne/Secteur</b>	<b>101 112</b>				<b>63 784</b>					<b>40 384</b>					
% par secteur	66,9				16,8					16,2					

### Synthèse des Prix de revient/logements financés par Commune en 2005

Prix Revient Moyen/logement	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Com	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
BRAS PANON		106 250	73 577			59 249				31 081		33 310	66 317	1,6	79 146
CILAOS			79 538			62 051			77 363	47 598			72 714	2,1	77 199
LA PLAINE DES PALMISTE		96 183				60 995				39 724			66 323	1,0	77 236
LA POSSESSION		76 911				66 317		65 085		41 367			66 432	0,8	73 379
LE PORT	102 697	103 172				52 615			79 191	32 316	36 000		77 340	3,3	99 727
LE TAMPON		94 801	103 956			57 677	51 004			39 077		44 153	73 808	8,8	89 000
L'ENTRE DEUX		73 783				59 339				38 631			54 591	0,4	66 561
LES AVIRONS		96 996	92 365			59 189				35 420			77 568	1,6	89 610
LES TROIS BASSINS						55 706			63 432	38 080			42 287	0,4	57 913
L'ETANG SALE						58 365				45 174		43 996	50 621	0,3	58 365
PETITE ILE						54 609				35 226			41 190	0,5	54 609
SAINT - ANDRE		93 863	98 317			58 119	43 673			82 127			66 928	4,7	81 261
SAINT - BENOIT		99 597	96 210			59 844		74 898		79 657			83 192	9,9	91 388
SAINT - DENIS	138 452	110 283	92 481			64 473				79 110	45 370	37 328	92 206	32,5	111 343
SAINT - JOSEPH			77 368			59 183	39 835			78 762			56 229	4,0	69 072
SAINT - LEU						58 025		59 975		39 487			48 165	1,2	58 025
SAINT - LOUIS			87 589			59 498				78 392		46 993	69 423	5,5	75 883
SAINT - PAUL	122 624	100 281	99 435			58 760	47 619	57 308		63 133			78 273	6,4	94 388
SAINT - PHILIPPE						58 380				69 061			60 962	1,2	66 536
SAINT - PIERRE		99 744	46 154			57 801		58 040		40 326	36 000		55 933	5,7	71 732
SAINTE - MARIE		85 971				60 626				41 157			79 567	3,5	81 951
SAINTE - ROSE		125 571	74 044			63 296				78 234			66 879	2,4	82 171
SAINTE - SUZANNE		97 742				59 863				72 515			75 136	1,9	86 627
SALAZIE						61 424				43 684			57 728	0,4	61 424
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>130 313</b>	<b>100 818</b>	<b>87 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 221</b>	<b>45 533</b>	<b>63 859</b>	<b>76 693</b>	<b>39 165</b>	<b>43 229</b>	<b>41 156</b>	<b>75 302</b>		<b>90 427</b>
% par produit	11,0	39,7	16,1	0,1	0,0	11,3	0,1	0,3	5,3	11,0	5,2	0,1			
<b>Moyenne/Secteur</b>	<b>101 112</b>				<b>63 784</b>					<b>40 384</b>					
% par secteur	66,9				16,8					16,2					

**Synthèse des Prix de revient/logements financés par Bassin en 2005**

Prix Revient Moyen/logement	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Bas	Total neuf
	BASSIN	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB			
EST		99 584	88 695			59 945	43 673	74 898	79 589	36 280		33 310	73 730	20,0	85 423
NORD	138 452	104 600	92 481			61 724			77 278	37 056	45 370	37 328	89 862	37,9	105 934
OUEST	111 775	98 117	99 435			58 995	47 619	63 913	74 949	39 620	36 000		70 960	12,1	90 281
SUD		95 549	83 366			58 510	45 419	58 040	74 677	40 497	36 000	45 047	64 587	30,0	77 734
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>130 313</b>	<b>100 818</b>	<b>87 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 221</b>	<b>45 533</b>	<b>63 859</b>	<b>76 693</b>	<b>39 165</b>	<b>43 229</b>	<b>41 156</b>	<b>75 302</b>		<b>90 427</b>
% par produit	11,0	39,7	16,1	0,1	0,0	11,3	0,1	0,3	5,3	11,0	5,2	0,1			
<b>Moyenne/Secteur</b>	<b>101 112</b>				<b>63 784</b>					<b>40 384</b>					
% par secteur	66,9				16,8					16,2					

**Synthèse des subventions/logements financés par Opérateur en 2005**

Subvention Moyenne/Logem	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Opé	Total neuf	
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO				
BATIPRO															0,0	
BB PRIMO						20 485				23 569			21 494	7,2	20 485	
BOURBON BOIS									36 461				36 461	4,0	36 461	
BOURBON HABITAT						20 832				25 793			22 307	0,9	20 832	
CBO TERRITORIA															0,0	
CILR															0,0	
FONCIERE LOGEMENT															0,0	
INCONNU															0,0	
PACT REUNION						21 251				20 107			20 285	10,1	21 251	
PRIVE DIFFUS															0,0	
RUN HABITAT						21 807							21 807	0,4	21 807	
SEDRE															0,0	
SEMAC		21 273	31 808					26 814		23 723			23 629	10,9	23 614	
SEMADER		19 580	28 767			22 039		26 414	34 060	23 157			23 300	9,2	23 221	
SEMPRO															0,0	
SHLMR		23 783	30 886										24 776	15,2	24 776	
SICA HR						21 639	17 585	23 757	30 409	19 829		13 832	20 908	8,8	22 306	
SIDR		21 036	28 897						32 902		9 000		19 179	18,3	27 627	
SODEGIS		19 751	29 455							24 738			23 703	6,1	22 745	
SODIAC		20 498	31 131										24 313	4,3	24 313	
SUD HABITAT CONSEIL						21 460	21 936			22 299		30 280	21 794	4,9	21 463	
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>0</b>	<b>21 749</b>	<b>29 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 156</b>	<b>18 673</b>	<b>26 063</b>	<b>34 509</b>	<b>21 303</b>	<b>9 000</b>	<b>23 700</b>	<b>22 263</b>		<b>24 430</b>	
% par produit	0,0	30,9	19,8	0,1	0,0	14,5	0,1	0,4	8,6	21,6	3,9	0,1				
<b>Moyenne/Secteur</b>	<b>24 365</b>				<b>24 695</b>					<b>17 644</b>						
% par secteur	50,8				23,6					25,6						



### Synthèse des subventions/logements financés par Commune en 2005

Subvention Moyenne/Logem	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Com	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
BRAS PANON		22 324	26 663			20 073				19 683		13 676	22 999	2,0	24 306
CILAOS			28 767			21 569			37 958	25 650			30 127	3,1	30 926
LA PLAINE DES PALMISTE		20 185				24 524				22 908			23 628	1,3	23 923
LA POSSESSION		18 491				24 628		26 415		19 707			21 632	1,0	20 536
LE PORT		21 734				21 734			33 413	17 401	9 000		17 448	1,8	24 356
LE TAMPON		20 475	32 849			22 446	26 594			23 019		46 606	22 763	9,8	22 570
L'ENTRE DEUX		18 033				21 457				20 325			19 993	0,6	19 745
LES AVIRONS		21 621	27 836			22 088				21 165			23 643	1,8	24 351
LES TROIS BASSINS						22 325			27 897	20 461			21 194	0,7	23 917
L'ETANG SALE						21 105				23 243		19 025	22 176	0,5	21 105
PETITE ILE						18 206				19 065			18 800	0,8	18 206
SAINT - ANDRE		20 145	31 173			20 146	15 037			32 955			22 170	5,6	22 865
SAINT - BENOIT		20 985	32 184			20 465		26 814	33 848	19 465			23 556	10,1	24 237
SAINT - DENIS		23 526	30 647			21 177			35 687	18 969	9 000	13 987	20 334	21,6	25 824
SAINT - JOSEPH			29 455			21 298	21 936			36 064			24 354	6,2	26 582
SAINT - LEU						20 567		19 158		20 620			20 835	1,8	20 567
SAINT - LOUIS			30 230			20 966				32 222		25 208	26 024	7,4	26 992
SAINT - PAUL		21 036	30 606			21 187	11 124	28 355	47 693	21 864			22 299	5,7	22 497
SAINT - PHILIPPE						19 669				32 495			27 571	1,9	29 463
SAINT - PIERRE		22 935	17 899			20 171		26 408		21 279	9 000		19 165	7,0	20 871
SAINTE - MARIE		19 820				21 154				22 285			20 164	3,2	20 032
SAINTE - ROSE		26 377	26 608			21 810			35 933	20 674			26 508	3,4	29 461
SAINTE - SUZANNE		21 226				21 403			33 662	21 187			22 639	2,1	23 116
SALAZIE						24 624				22 896			24 264	0,6	24 624
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>0</b>	<b>21 749</b>	<b>29 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 156</b>	<b>18 673</b>	<b>26 063</b>	<b>34 509</b>	<b>21 303</b>	<b>9 000</b>	<b>23 700</b>	<b>22 263</b>		<b>24 430</b>
% par produit	0,0	30,9	19,8	0,1	0,0	14,5	0,1	0,4	8,6	21,6	3,9	0,1			
<b>Moyenne/Secteur</b>	<b>24 365</b>				<b>24 695</b>					<b>17 644</b>					
% par secteur	50,8				23,6					25,6					

**Synthèse des subventions/logements financés par Bassin en 2005**

Subvention Moyenne/Logement	LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION			Moyenne	%Bas	Total neuf
	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO			
<b>BASSIN</b>															
EST		21 054	30 497			21 408	15 037	26 814	34 568	20 488		13 676	<b>23 560</b>	<b>23,1</b>	<b>24 524</b>
NORD		22 632	30 647			21 222			35 125	20 302	9 000	13 987	<b>20 474</b>	<b>26,9</b>	<b>24 675</b>
OUEST		20 898	30 606			21 363	11 124	25 932	34 582	20 939	9 000		<b>20 962</b>	<b>11,0</b>	<b>22 440</b>
SUD		21 069	28 931			20 957	24 265	26 408	34 257	21 897	9 000	30 280	<b>23 308</b>	<b>39,1</b>	<b>24 679</b>
<b>Moyenne/Produit</b>	<b>0</b>	<b>21 749</b>	<b>29 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 156</b>	<b>18 673</b>	<b>26 063</b>	<b>34 509</b>	<b>21 303</b>	<b>9 000</b>	<b>23 700</b>	<b>22 263</b>		<b>24 430</b>
% par produit	0,0	30,9	19,8	0,1	0,0	14,5	0,1	0,4	8,6	21,6	3,9	0,1			
<b>Moyenne/Secteur</b>		<b>24 365</b>				<b>24 695</b>					<b>17 644</b>				
% par secteur		<b>50,8</b>				<b>23,6</b>					<b>25,6</b>				



## **I-2 RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE**

---

L'année 2005 a été marquée par :

- Le financement d'opérations et d'études de RHI à hauteur de 25M€
- Un niveau exceptionnel de mandatement : 10,2M€ de factures payées par rapport aux 5M€ en 2005

Perspectives pour 2006 :

- La programmation 2006 a été soumise à la validation du CTD RHI (Comité Technique Départemental) le 7 décembre 2005

### **I-2-1 Actualisation de la programmation**

Pour mémoire, Le CTD RHI qui s'est réuni le 1er décembre 2005 a arrêté la programmation 2005 pour un montant de 25 390K€ de subventions.

Le montant des subventions attribuées pour les opérations et études au titre de l'année 2005 s'élève à **24 968 990€** et se décompose ainsi :

- **24 826 270 € pour les opérations RHI**, répartis comme suit :

			<b>Subventions</b>
Région Est	St Benoît	Beaufonds 2	5 208 232 €
	La plaine des palmistes	Premier village	2 084 935 €
Région Nord	Ste Marie	Terrain Elisa	5 708 000 €
	St Denis	Saint François Le Brûlé	2 656 219 €
	St Denis	Hyacinthe Caramboles	2 223 413 €
Région Ouest	St Leu	Bios de Nèfles	1 545 471 €
Région Sud	Etang salé	Butte Citronnelle	5 400 000 €

- **142 720 € pour les études RHI**, répartis comme suit :

			<b>Subventions</b>
Région Ouest	St Paul	Etude Pré-op. RHI bouillon 2	86 320 €
	St Paul	Etude faisabilité « RHI Terrains Abadie/Lallemand »	50 000 €
Région Sud	St Philippe	Etude pré-op « RHI Myosotis »	6 400 €

### **I-2-2 Mandatements**

En 2005, la dotation en crédits de paiement a doublé par rapport à 2004 : 10,1M€ contre 5M€.

Ces CP ont été entièrement utilisés.

### I-2-3 Programmation RHI 2006

Au titre de l'année 2006, la demande prévisionnelle de subvention s'élève à environ 35M€. Le tableau suivant présente les opérations et études concernées.

La liste des opérations et études RHI devant faire l'objet d'un financement en 2006 a été arrêtée le 7 décembre 2005 par le CTD RHI. Elle sera actualisée en fonction de la dotation LBU 2006 et de l'état d'avancement des opérations.

#### Demande de financement RHI pour 2006

Micro région	Commune	Nature de l'opération	Montant de la subvention
EST	Saint andré	RHI Les Manguiers	4 343 000 €
EST	Saint andré	RHI terre Rouge	250 000 €
EST	Saint Benoît	RHI Cratère	1 000 000 €
EST	Bras Panon	RHI Camp Jacquot	1 650 000 €
EST	La plaine des palmistes	Etude pré-opérationnelle 2ème village	100 000 €
EST	Saint Benoît	Etude pré-opérationnelle Cité Duhall	100 000 €
EST	Saint andré	Etude pr2-opérationnelle "petit Bazar"	100 000 €
EST	Saint Benoît	Etude pré-opérationnelle chemin sévère/chemin cap	100 000 €
EST	Saint andré	Etude pré-opérationnelle RHI les Hauts	100 000 €
<b>SOUS TOTAL REGION EST</b>			<b>7 743 000 €</b>
OUEST	La Possession	RHI Rivière des galets T1	3 000 000 €
OUEST	Port	RHI Epuisement-complément	818 917 €
OUEST	Saint Paul	RHI Bois Rouge 2	4 606 811 €
OUEST	Saint Leu	RHI les Attes	2 163 794 €
OUEST	Trois-Bassins	RHI Montvert T1	1 076 144 €
OUEST	Le Port	RHI SIDR Communale	2 480 000 €
OUEST	Saint Leu	Etude pré-op RHI le Plate	100 000 €
OUEST	Saint-Paul	Etude pré-op Aval du stade	72 000 €
OUEST	Saint Paul	Etude faisabilité Cité Lacroix	30 000 €
OUEST	Saint Leu	Etude pré-op Bras Mouton	72 000 €
OUEST	Port	Prolongation MOUS RHI Centre Ville T2	91 469 €
OUEST	Port	Prolongation RHI Epuisement	137 204 €
OUEST	Possession	Prolongation MOUS Titoulit Cap Noir 1an	9 909 €
OUEST	Possession	Prolongation MOUS Tamarin Sarda	35 572 €
OUEST	Saint Paul	Prolongation MOUS RHI Bruniquel	11 649 €
<b>SOUS TOTAL REGION OUEST</b>			<b>14 705 468 €</b>

Micro région	Commune	Nature de l'opération	Montant de la subvention
SUD	Saint Philippe	Opération RHI Myosostis	1 000 000 €
SUD	Saint Louis	RHI Centre Ville (1ère tr)	3 500 000 €
SUD	Saint Louis	Etude préopérationnelle RHI multisites Les Makes	90 000 €
SUD	Saint Louis	Etude faisabilité LTS Bel Air et PDG	80 000 €
SUD	Saint-Pierre	RHI Grand Bois (1ère tr)	2 000 000 €
SUD	Saint Pierre	RHI LTS Citerne	2 300 000 €
SUD	Avirons	Etude préopérationnelle RHI multisites	90 000 €
SUD	Le Tampon	Etude faisabilité RHI Bérive et CV	80 000 €
SUD	Saint-Philippe	Etude faisabilité RHI Multisites	70 000 €
SUD	Saint Pierre	Renouvellement MOUS RHI Basse Terre	130 000 €
<b>SOUS TOTAL REGION SUD</b>			<b>9 340 000 €</b>
NORD	Saint denis	RHI saint François le Brûlé	3 439 000 €
NORD	Saint denis	Prolongation de MOUS RHI commue Primat	19 600 €
<b>SOUS TOTAL REGION NORD</b>			<b>3 458 600 €</b>

<b>TOTAL REUNION</b>	<b>35 247 068 €</b>
----------------------	---------------------

### **I-3 AIDES DES L'ANAH**

---

En ce qui concerne l'activité de l'Anah, l'année 2005 a été une année de transition, une année de mise en place de dispositifs pour relancer la production de logements avec un objectif de loyer maîtrisé. Celle-ci a été grevée par la situation conjoncturelle défavorable issue de 2004 dont les principales composantes sont les suivantes :

- Suite à la décentralisation, la Région a décidé de se recentrer sur ses missions propres et a abandonné l'amélioration de l'habitat.
- L'Etat s'est désengagé du financement de l'ingénierie des opérations programmées. En conséquence, les OPAH en cours d'élaboration sont stoppées.
- Pour le secteur diffus (C.A.D hors OPAH), l'absence d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne permettait pas de faire suivre les nombreuses visites préalables sur site d'un montage de dossier. La faiblesse de certains OPAH et la désaffectation de bureaux d'études pratiquant une assistance à maîtrise d'ouvrage sans rémunération de l'Anah n'ont pas pu être compensées.

#### **I-3-1 Bilan 2005**

Les éléments nouveaux de 2005 s'articulent donc sur ces trois thèmes.

##### **A - Le partenariat**

Le Département a pris la suite de la Région. Le principe de sa participation a été actée par la commission permanente du mois de mars. A partir de cette date, le Département a été en mesure de signer les conventions d'OPAH. Pour la première année de fonctionnement, le Département a conservé les modalités de financement établies par la Région.

##### **B - Le financement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**

L'Anah a substitué à son ancien système de groupage le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ouverte à tous professionnels, personne physique ou morale, ayant souscrit une assurance en responsabilité civile professionnelle pour cette mission. Le montant maximum de la rémunération est de 110 € par logement. L'Assistance au Maîtrise d'Ouvrage n'est pas subventionnée si elle est assurée par le maître d'œuvre ou l'entreprise participant aux travaux.

Ce nouveau dispositif n'a exercé aucune attraction sur les professionnels locaux. Si la distinction entre assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre s'impose pour les grosses opérations, elle ne se justifie pas sur les petites opérations de maisons individuelles qui est encore aujourd'hui l'essentiel des opérations en diffus, voir en OPAH hormis les deux centres urbains de St-Denis ou St-Pierre.

En métropole, ce sont les anciens groupeurs qui avaient conventionné avec l'Anah pour organiser l'assistance à maîtrise d'ouvrage qui se sont coulés dans le nouveau dispositif.

Ce dispositif n'est pas adapté à la Réunion. Force nous est de constater que ce problème d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne trouvera de solution qu'à travers développement du secteur programmé généralisé à l'ensemble du territoire réunionnais.

##### **C - Le développement du secteur programmé**

Dans sa directive de programmation pour 2005 en date du 9 décembre 2004, l'agence a annoncé sa volonté de participer, à la place de l'Etat, au financement des diagnostics, des études pré opérationnelles et du suivi d'animation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Cette annonce et la participation du Département ont permis de relancer le processus de création du secteur programmé. Des modalités transitoires de financement ont été publiées le 10 mars 2005 et les modalités définitives le 12 juillet 2005.

En octobre, la nouvelle OPAH du Port et celle de Trois-Bassins ont été finalisées. Les conventions sont en cours de signature.

Celle de la commune de St-Benoît aboutira d'ici la fin d'année pour un démarrage en 2006.

Enfin, la commune de St-André a décidé la création d'une OPAH et une étude diagnostic a été financée par l'Anah.

Pour couvrir le reste du territoire, un programme d'intérêt général (PIG) est en cours d'élaboration sous maîtrise d'ouvrage départementale. Il sera animé par une équipe d'animation qui assurera le rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le public cible est :

- Le public victime du mal logement, qu'il s'agisse de sortie d'insalubrité, de mise aux normes de la décence ou de décohabitation,
- Les exclus du logement social,
- Les personnes âgées et handicapées pour la réalisation de l'accessibilité au logement et l'adaptation aux handicaps.

Le PIG s'adresse prioritairement à des personnes à revenus modestes et intermédiaires. Ses objectifs seront dont de remettre sur le marché des logements à loyer maîtrisés. La sortie d'insalubrité et de la vacance fera l'objet d'une attention particulière.

La mise en œuvre du PIG est envisagée pour 2006.

#### 1) Les points faibles

Le désengagement de l'Etat en matière de financement d'ingénierie d'OPAH a mis un terme que l'on espère provisoire à la création de l'OPAH de St-Pierre. La commune a rebondi sur d'autres objectifs.

L'activité de l'OPAH de St-Denis est au point mort. Aucun logement n'a été produit en 2005. La question de la poursuite ou non de cette OPAH pourra être envisagée d'ici la fin d'année.

#### 2) Le bilan quantitatif 2005

Compte tenu de ce qui précède, la consommation de la dotation mise à disposition de la Réunion par l'Anah a encore cette année été faible.

Sur une enveloppe de 1,3 M€, 312 500€ seront engagés en 2005 qui représentent 19 logements améliorés.

### **I-3-2 Perspectives 2006**

L'enjeu de l'année 2005 a donc été une année de construction : élaboration d'OPAH et de PIG pour une production de logements plus conséquente, construction d'un nouveau partenariat avec nouveaux partenaires : l'Anah remplace l'Etat en ce qui concerne l'ingénierie, le Département remplace la Région, la communauté d'agglomération adhère à la démarche.

Les objectifs 2006 devront être quantitatifs et toutes les actions devront tendre vers cet objectif.

Avec les trois OPAH finalisées et le PIG, il peut être envisagé 150 réhabilitations en ce qui concerne les seuls propriétaires bailleurs.

Il convient donc de finaliser rapidement le PIG, de lancer des opérations de communication, et de poursuivre le développement du secteur programmé.



## **I-4 LE FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN (FRAFU)**

Initialement doté de 115 193 K€ , le FRAFU dispose en 2005 d'une enveloppe financière de 142 893 K€ suite d'une part à l'abondement de 16,9M€ sur le FRAFU primaire après la révision à mi-parcours du DOCUP, et d'autre part à l'abondement exceptionnel de 10M€ (5M€ du Département et 5M€ Etat) sur le FRAFU secondaire.

En 2006, aux 142 893K€ s'ajouteront 10M€ (5M€ du Département et 5M€ Etat) qui seront affectés au FRAFU secondaire).

Au 16 septembre 2005, 94 % des crédits sont programmés.

### **I-4-1 Programmation du FRAFU secondaire**

Pour mémoire, les règles de financement du FRAFU secondaire ont été réformées en 2004 (un plafond unique de subvention quel que soit le taux de subvention, et une augmentation du plafond de subvention). Cette mesure a eu pour conséquence un accroissement exceptionnel des subventions accordées, et un dépôt accéléré de nouvelles demandes de subventions.

Les crédits initialement affectés au FRAFU secondaire se sont alors révélés insuffisants (19 056K€) et nécessitaient un abondement exceptionnel de l'ordre de 30M€. Face à cette situation, **l'Etat et le Département ont décidé d'abonder à parité ce dispositif pour un montant global de 20M€** sous forme de deux dotations annuelles de 10M€.

A l'issue de la Commission régionale FRAFU du 17 juin 2005, la dotation de 10M€ est entièrement programmée et permettra de réaliser 1371 logements dont 1091 logements sociaux.

La seconde dotation de 10M€ prévue pour 2006 permettra de financer des projets d'aménagement validés en programmation pour un montant de 3,2M€ (360 logements dont 350 logements sociaux) et une partie des projets d'aménagement déjà identifiés d'un montant global de subvention d'environ 20M€.

Au final, la dotation FRAFU de 20 M€ devrait permettre la construction de plus de 3 000 logements.

Une enquête lancée auprès des communes et des SEM et dont les résultats sont encours de traitement permettra d'identifier les demandes prioritaires au FRAFU secondaire au regard des crédits disponibles. La réservation des crédits disponibles se fera selon la méthode suivante : parmi les opérations qui seront techniquement et administrativement prêtes à être engagées au plus tard au 1<sup>er</sup> semestre 2006 et livrées fin 2008 avec une date limite de demande de paiement du solde au 15 novembre 2008, les opérations mobilisant d'autres financements (ANRU, PAQ, RHI, PVR, PAE, etc.) seront prioritaires.

Puis des enveloppes seront réservées dans la limite des crédits disponibles pour des opérations caractérisées par un nombre élevé de logements aidés, une forte densité à l'opération et une subvention par logement raisonnable.

Les demandes qui ne pourront pas être satisfaites faute de crédits disponibles figureront en liste complémentaire et seront engagées en cas de déprogrammation d'autres actions prioritaires.

### **I-4-2 Bilan des opérations tests de restructuration urbaine**

Pour mémoire, un appel à projet a été lancé auprès des opérateurs afin de financer à titre expérimental un petit nombre d'opérations innovantes d'aménagement global de quartiers, financées sur le FRAFU secondaire sur la base d'une prise en charge pouvant aller jusqu'à 80% du déficit d'aménagement et ce sans plafonnement par logement.

Concernant le plan de financement, ces opérations sont a priori éligibles à la participation pour l'aménagement des quartiers (PAQ), mise en place par le ministère de l'outre-mer par la circulaire du 19 juillet 2004.

La commission régionale FRAFU a validé le financement des trois projets suivants :

			Subvention PAQ	Nombre de logements (logements sociaux)
Région Est	Bras Panon	Pôle de centralité « Rivière des roches »	1 387 549 €	616 (467)
Région Ouest	Le Port	Ilôt boulboul	136 000 €	34 (34)
Région Sud	Tampon	Cœur de ville	1 936 000 €	710 (484)
<b>TOTAL</b>			<b>3 459 549 €</b>	<b>1 360 (985)</b>

Les deux derniers projets sont soumis à validation de la Commission Régionale du 16 décembre 2005 :

			Subvention PAQ	Nombre de logements (logements sociaux)
Région Est	Saint-Benoît	Quartier de Bras canot - chemin Prévoisy – Tranche 1	792 000 €	198 (181)
Région Sud	Etang salé	Butte citronnelle	1 264 000 €	316 (316)
<b>TOTAL</b>			<b>2 056 000 €</b>	<b>514 (497)</b>

L'ensemble de ces projets devra être transmis au ministère de l'Outre-Mer pour validation.

### **I-4-3 Evaluation du FRAFU**

Une évaluation du dispositif FRAFU est en cours de réalisation avec pour objectifs d'établir un bilan, d'identifier les dysfonctionnements éventuels, et de faire des propositions d'amélioration du dispositif. La restitution de ce bilan est prévue pour fin 2006.

D'ores et déjà, le diagnostic a été réalisé et sera soumis à la validation de la commission régionale FRAFU le 16 décembre prochain.

**II – PLAN DEPARTEMENTAL  
DE COHESION SOCIALE**

-----

**VOLET LOGEMENT**



## **II-1 RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

---

Ce chapitre a pour objet de présenter l'état d'avancement dans la mise en œuvre du volet logement du Plan Départemental de Cohésion Social par le Département.

Lors de la Commission Permanente du 30 novembre 2005, deux rapports ont été adoptés dans ce cadre. Le premier concerne la déclinaison des types d'aides mis en place afin de participer à la relance de la production de logements sur la période 2005-2008. Le second concerne une contractualisation avec l'Etablissement Public Foncier (EPFR), pour la mise en place d'une aide à la minoration foncière afin de soutenir cet organisme pour l'achat de foncier destiné aux opérations de logements sociaux.

Pour ce qui concerne les deux décisions prises en application des dispositifs adoptés, il convient de préciser que des engagements sous la forme de contractualisation avec chacun des opérateurs concernés et individuellement pour chaque opération doivent être signés.

Les documents présentés, ci-après sont les suivants :

- Le rapport de présentation et la décision relatifs à la mise en œuvre du volet logement du PDCS sur la période 2005-2008,
- Le rapport de présentation et la décision relatifs à la contractualisation avec l'EPFR pour l'aide à la minoration foncière.

### **II-1-1 Rappel**

Face au constat préoccupant de carence du logement social à tous les niveaux (foncier, aménagement, construction), le Conseil Général souhaite mobiliser tous les acteurs afin de relancer la production de logements aidés à La Réunion.

A ce titre, le Département a validé en séance plénière du 27 juin 2005, un plan de relance du logement social sur 2005/2007. Un des principaux outils de réalisation de ce plan de relance du logement social est le dispositif départemental d'aides qui se décline selon trois axes :

1. Les aides en faveur des opérateurs sociaux, pour des projets qui seront programmées en financement LBU au plus tard le 31/12/2006 et réalisés avant le 31/12/2008,
2. Les aides en faveur d'opérations expérimentales qui devront être réalisées avant le 31/12/2008,
3. L'aide à l'acquisition de foncier, faite par l'Etablissement Public Foncier (EPFR), pour la réalisation d'opérations de logements sociaux.

### **II-1-2 Objet du plan de relance**

Le présent rapport a pour objet de présenter de façon détaillée, l'ensemble des dispositifs proposés selon les trois axes d'intervention retenus. Un tableau de synthèse est annexé.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le premier volet, relatif aux aides en faveur des opérateurs sociaux, une programmation d'opérations est proposée pour décision de financement. Ces projets, s'ils sont retenus, feront l'objet d'une présentation globale lors du Conseil Départemental de l'Habitat le 15 décembre 2005, afin d'acter leur programmation sur des financements LBU dès 2006. Ce calendrier est cohérent avec l'obligation de réalisation avant le 31 décembre 2008 qui est imposé aux opérateurs bénéficiaires de l'aide départementale.

### **II-1-3 Les aides en faveur des opérateurs sociaux**

L'ensemble des aides présentées pour des opérations classiques de logements aidées faites par les opérateurs sociaux, peut être mobilisé pour le financement de foyers, maisons relais et autres type d'hébergements pouvant bénéficier de financement de l'Etat. Dans ce cas, les subventions sont calculées sur la base d'un équivalent logement.

- a- L'acquisition de foncier : une subvention à hauteur de 20% de l'estimation du prix des domaines est accordée pour les achats de terrain réalisés en vue de la construction de logements majoritairement aidés. L'opération doit être constituée à 80% de logements aidés (locatif et accession) et 50% de Logements Locatifs Très Sociaux. Cette aide est cumulable avec les aides classiques du Département pour les Logements Locatifs Très Sociaux destinés aux personnes âgées ou handicapés ou d'insertion, la prise en garantie des emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) à 100%, ainsi que les aides qui sont accordées par les EPCI. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire sur l'opération équivalent à 5% de la totalité des logements construits.
- b- L'aide à l'aménagement d'opération de Logements Locatifs Très Sociaux : calé sur les interventions du dispositif du FRAFU secondaire, cette aide est limitée aux opérations identifiées dans le cadre du FRAFU secondaire et qui sont constituées à 100% de Logements Locatifs Très Sociaux. Cette aide est cumulable avec les aides classiques du Département pour les Logements Locatifs Très Sociaux destinés aux personnes âgées ou handicapés ou d'insertion, la prise en garantie des emprunt de la Caisse de Dépôt et Consignation à 100%, ainsi que les aides qui sont accordées par les EPCI. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire sur l'opération équivalent à 5% de la totalité des logements construits.
- c- L'aide au déblocage d'opération de LLTS financées en LBU 2003 et 2004 : Plusieurs opérations, qui ont fait l'objet de financement au cours des exercices précédents, affichent un déficit qui est la conséquence d'appels d'offre infructueux. Ces opérations représentent un intérêt essentiel pour les communes concernées, notamment lorsqu'elles sont destinées aux personnes âgées ou handicapées. L'aide accordée par le Département couvre 50% du déficit constaté, plafonnée à 6 098€ par logement. Les autres 50% sont pris en charge soit par la commune soit par l'EPCI. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire pouvant atteindre 50% des logements locatifs qui seront construits, sous réserve que le cumul du droit réservataire du Département et des autres collectivités ne dépasse pas 60% des logements de l'opération. Cette réserve est d'autant plus importante lorsque l'opération concernée est programmée dans le cadre d'une opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI). Les 50% réservataires sont pris soit sur la totalité de l'opération subventionnée ou bien 25% sur l'opération et l'équivalent logement des autres 25% sur le parc dont l'opérateur dispose dans la commune concernée.
- d- L'aide aux opérations de Logements Locatifs Sociaux (LLS) situées en hyper centre : Une aide est accordée aux opérations de LLS située en hyper centre urbain. Elle est plafonnée à 6 098€ par logement. Lorsque la commune n'est pas intervenue pour la prise en charge de la surcharge foncière, cette aide doit être valorisée en tant qu'aide à la surcharge foncière, afin de mobiliser la contrepartie financière de l'Etat. Cette subvention est cumulable avec la prise en garantie des emprunts de la Caisse de Dépôt et Consignation à 100%, ainsi que les aides qui sont accordées par les EPCI. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire de 20% des logements locatifs qui seront construits. Les 20% réservataires sont pris soit sur la totalité de l'opération subventionnée ou bien 10% sur l'opération et l'équivalent logement des autres 10% sur le parc dont l'opérateur dispose dans la commune concernée.
- e- L'aide aux opérations de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) destinées aux publics prioritaires du PDALPD ou aux Rmistes : Une aide est accordée aux opérations de LLTS destinées aux publics prioritaires du PDALPD ou aux Rmistes. Elle est plafonnée à 6 098€ par logement. Cette subvention est cumulable avec la prise en garantie des emprunt de la Caisse de Dépôt et Consignation à 100%, ainsi que les aides qui sont accordées par les EPCI. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire pouvant atteindre 50% des logements locatifs qui seront construits, sous réserve que le cumul du droit réservataire du Département et des autres collectivités ne dépasse pas 60% des logements de l'opération. Les 50% réservataires sont pris soit sur la totalité de l'opération subventionnée ou bien 25% sur l'opération et l'équivalent logement des autres 25% sur le parc dont l'opérateur dispose dans la commune concernée.

- f- La prise en garantie à 100% des opérations de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Très Sociaux (LLTS): Les opérations qui présentent un intérêt départemental peuvent bénéficier d'une prise en garantie à 100% de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Cette prise en garantie est cumulable avec les autres aides classiques ou instituées dans le cadre du PDCS accordées par le Département. En contrepartie de cette aide le Département bénéficiera d'un droit réservataire de 20% des logements locatifs qui seront construits. Les 20% réservataires sont pris soit sur la totalité de l'opération subventionnée ou bien 10% sur l'opération et l'équivalent logement des autres 10% sur le parc dont l'opérateur dispose dans la commune concernée.

Toutes les opérations qui sont inscrites dans ce cadre réglementaire doivent impérativement être livrées au plus tard le 31/12/08. A défaut, une retenue de 30% du montant total de l'aide perçue sera opérée. Cette retenue correspond au dernier versement prévu dans l'échéancier de déblocage des subventions, qui intervient à la production par l'opérateur de la déclaration d'achèvement de travaux et du tableau définitif des typologie des logements entrant dans le quota réservataire de la collectivité.

Pour ce qui concerne la contrepartie de quota réservataire Départemental, elle ne pourra pas dépasser 50% du nombre total des logements, quel que soit le cumul des différentes aides apportées. Cette contrepartie fait l'objet d'une convention signée avant le premier versement de la subvention. Elle reprend les termes de la convention type mise en place pour le financement complémentaire classique du Département pour les opérations de LLTS.

#### **II-1-4 Les aides en faveur de projets spécifiques et innovants**

Pour chacune de ces interventions, les demandes, ainsi que les projets qui seront proposés ultérieurement devront faire l'objet d'une présentation en Commission Permanente pour avis et décision de financement. Néanmoins, la déclinaison de ce deuxième volet permet d'avoir une vue exhaustive du dispositif PDCS-Volet logement.

a- L'aide à l'ingénierie de projet d'extension décohabitation : Cette aide est destinée à couvrir 50% du surcoût engendré par la gestion de projet spécifique qui regroupe une amélioration de l'habitat et une décohabitation avec la construction d'une maison neuve. Cette subvention est cumulable avec toutes les aides amélioration de l'habitat et accession à la propriété de l'Etat et du Département.

Le PACT-REUNION est chargé de réaliser une première étude afin de déterminer le mode précis d'intervention à mettre en place, ainsi que le surcoût engendré.

b- La vente de terrain du Département pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux, très sociaux ou intermédiaires : Le prix de vente est déterminé sur la base de l'estimation du service des domaines. La mise en œuvre du volet accession intermédiaire et le lancement des premiers programmes afférents feront l'objet d'un rapport spécifique prochainement à la Commission Permanente.

c- L'aide à l'expérimentation d'opération de location-vente : Le mécanisme de la location-vente est souvent reconnu comme étant, sans doute, une bonne alternative à l'accession à la propriété, notamment pour les ménages du parc locatif social. Ces ménages rencontrent souvent des difficultés pour la constitution d'un apport personnel nécessaire pour l'acquisition d'un logement. Aussi, afin de permettre aux opérateurs de financer le surcoût lié à l'expérimentation et à la mise en œuvre de ce nouveau dispositif location-vente, une aide par logement, plafonnée à 6 098€, peut-être accordée, notamment pour les opérations situées en hyper centre. Cette aide est cumulable avec l'ensemble des autres aides publiques et notamment les financements du 1% patronal et les prêts PLS. La contrepartie d'un droit de présentation réservataire du Département sera déterminée au regard des spécificités de chaque opération.

#### **II-1-5 L'aide en faveur de l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR)**

Cette aide est destinée à financer les acquisitions de foncier pour la réalisation d'opérations de Logements Locatifs Sociaux et Très Sociaux. Elle représente 20% de l'estimation faite par le service des domaines. L'opération doit être constituée à 80% de logements aidés (accession à la propriété et locatif) et à 50% de logements locatifs très sociaux. Cette aide est cumulable avec l'ensemble des autres dispositifs d'aides classiques ou inscrite dans le cadre spécifique du PDCS-Volet logement du Département, ainsi que les aides éventuelles des EPCI. Les demandes de financement qui seront faites ultérieurement par l'EPFR, via des conventions opérationnelles, feront l'objet d'une présentation en Commission Permanente pour décision de financement. Aucune contrepartie en terme de quotas réservataires n'est demandée pour l'attribution de cette subvention. Un rapport spécifique « minoration foncière » concernant ce volet doit être présenté, ce compte-tenu de la nécessité de conventionner avec l'EPFR. Par ailleurs, la source de financement de cette action est incluse dans la part des Programmes d'Intérêt Départemental des Contrats d'Aide aux Communes (PID-CAC).



## II-1-6 Programmation et financement

Une première programmation à hauteur de 2 679 137 € est proposée en application du volet 1 de ce dispositif, qui correspond aux aides accordées aux opérateurs sociaux.

Le tableau ci-dessous en présente une synthèse :

Type d'aide	Nb total de Logts	Nb de logts très sociaux	Subvention demandée	Nb de logts réservés au minimum
1- Aide à l'acquisition de terrain destiné au logement social	132	64	95 800 €	5 %
2- Aide à l'aménagement d'opération de LLTS	10	10	53 411 €	5 %
3- Aide au déblocage d'opération de LLTS financées en LBU 2003 et 2004	276	276	1 377 404 €	50 %
4- Aide au financement d'opération de LLS située en hyper centre	158	0	823 230 €	20 %
5- Aide au financement d'opération de LLTS pour les publics du PDALPD et aux Rmistés.	54	54	329 292 €	50 %
6- La garantie à 100% du Département	255 (seuls 120 logts ne bénéficient pas des aides des dispositifs susvisés)	26	Néant	20% (seuls 24 logts ne bénéficient pas des aides des dispositifs susvisés)
<b>TOTAL</b>	<b>750</b>	<b>404</b>	<b>2 679 137 €</b>	<b>257</b>

Cette programmation est financée sur le volet logement du programme PDCS-Habitat – chapitre 204 de la section d'investissement du Budget Départemental.

Par ailleurs, compte tenu des délais de réalisation de cette première programmation, il est proposé de la financer sur une enveloppe de crédits de paiement en investissement qui fera l'objet d'un emprunt spécifique en 2006.

## II-1-7 Propositions

Au regard des éléments qui ont été présentés, il est proposé :

- d'adopter l'ensemble des modes d'intervention du Département inscrit au volet relance du logement social du Plan Départemental de Cohésion Sociale, dont un tableau synthèse est annexé au présent rapport,
- de décider la programmation, ainsi que le financement d'une première liste d'opérations à réaliser par les opérateurs sociaux avant le 31 décembre 2008, dont la liste figure dans le tableau en annexe 2. Cette programmation représente un total de 750 logements, dont 404 très sociaux,

## **II-2 AIDE A LA MINORATION DU FONCIER POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

---

### **II-2-1 Rappel**

Face au constat préoccupant de carence du logement social à tous les niveaux (foncier, aménagement, construction), le Conseil Général souhaite mobiliser tous les acteurs du dispositif du logement afin de relancer la production de logements aidés à La Réunion.

A ce titre, le Département a validé en séance plénière du 27 juin 2005, un plan de relance du logement social sur 2005/2007. Une des actions de ce Plan est la mise en place d'un dispositif d'aide à la minoration du foncier de terrains destinés à des opérations de logement social à court terme, programmées sur la LBU. Compte tenu de la cherté des terrains, cette action vise à réduire le coût du foncier dans le financement des programmes de constructions sociales, et donc à favoriser la réalisation des opérations finales de logements sociaux et logements foyers. Cette aide sera attribuée sous forme de subventions au profit de l'EPFR.

Nonobstant le nombre de demandes de logements sociaux et du délai d'attente dans chaque commune ; la subvention à la minoration foncière apportée par le Département visera les terrains destinés à des opérations de logement social se situant sur l'ensemble du Département, avec une priorité dans les zones de renouvellement urbain et sur le territoire des collectivités qui disposent d'une démarche volontariste et formalisée en matière d'habitat social (PLH, PLU, POS,...)

### **II-2-2 Objet du dispositif**

Décliné sous forme de conventionnement entre le Département et l'EPFR, le canevas d'intervention de ce dispositif départemental d'aide à la minoration du foncier destiné à des opérations de logement social prend en compte plusieurs indicateurs.

#### **1. Opérations éligibles au dispositif départemental de minoration foncière : les objectifs 1 et 2 du Plan de relance du Logement Social du Département sur 2005/2007 :**

- une programmation complémentaire de 1 000 logements sur la période de 2005 à 2007 (avec un minimum de 80 % de logements aidés dont 50 % de LLTS et un maximum de 20 % de logements intermédiaires, le cas échéant, en accession)
- la mise en place d'environ 250 places de foyers d'hébergements destinés aux Femmes Victimes de Violence/Personnes Agées/Personnes Handicapées/Jeunes Travailleurs/Travailleurs handicapés, publics en réinsertion sociale (maisons- relais)

#### **2. Conditions de délais pour bénéficier du dispositif départemental de minoration foncière**

Compte tenu de la nécessité de mise rapide sur le marché de logements sociaux destinés à desserrer à l'étau de la crise actuelle, il est proposé des délais restreints. Ainsi, les opérations de logement visés en 1. devront être réalisées avant le 31/12/2008.

#### **3. Les régimes de vente visés par la minoration foncière du Département**

Dans les limites et conditions fixées ci-dessous, les terrains pouvant être minorés par la subvention départementale doivent tenir compte des régimes de vente suivants :

- L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation sociale ou logements-foyers à usage locatif<sup>1</sup> en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social dénommés résidences sociales ou hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs, des personnes handicapées ou des personnes âgées et qui assurent le logement de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés.

- L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements sociaux ou logements-foyers à usage locatif;
- L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif social ou logements-foyers à usage locatif et la construction de ces logements ;
- L'acquisition de logements en VEFA - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (Cf. : dispositions prévues à l'article L. 261-3 Code de la Construction et de l'Habitation)

#### 4. La situation géographique des terrains visés par la minoration foncière du Département

Toujours en adéquation avec le plan de relance du Logement du Département, l'aide départementale à la minoration foncière sera appréciée au cas par cas et tiendra compte, par ordre de priorité des :

- 1 Terrains pour lesquels les coûts du Marché sont élevés, et de faible disponibilité
- 2 Terrains situés en centre urbain
- 3 Autres terrains (situés en continuité des villes et des bourgs, sur les mi-pentes et dans les Hauts)

#### 5. Les paramètres de financement pour le calcul de la subvention départementale à la minoration foncière

L'aide départementale à la minoration foncière est de :

- 20 % du prix de l'avis des Domaines (Services Fiscaux)

#### 6. Les modalités techniques et financières du portage foncier, d'ingénierie et d'assistance à la collectivité Départementale par l'EPFR

En cohérence avec les objectifs et délais inscrits dans le Plan de relance du logement social du Département, ainsi que le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) de l'EPFR, et les documents d'urbanismes en vigueur au moment de l'acquisition des terrains ; chacun des partenaires cités entend adapter ses outils techniques et financiers en fonction des problématiques propres à La Réunion dans un souci de simplification et d'efficacité.

- L'assistance de l'EPFR portera sur la négociation, la maîtrise et le portage des terrains en vue de la réalisation des objectifs 1 & 2 du Plan de relance du logement social du Département.
- Pour chaque terrain minoré par le Département, une convention opérationnelle sera mise en place reprenant, notamment les modalités techniques et financières du portage foncier, d'ingénierie et d'assistance.

#### 7. Autres modalités de mise en œuvre du dispositif départemental de minoration foncière

- Commencement du dispositif : Les acquisitions éligibles à ce dispositif doivent avoir été réalisées postérieurement à l'adoption par l'assemblée plénière des 27/28 juin 2005 du Plan de relance du logement du Département. Chaque acquisition fera l'objet d'une convention opérationnelle qui devra être validée en commission permanente.
- Source de financement : Au vu du plan de relance du logement social du Département 2005/2007, le financement de ce dispositif départemental de minoration foncière sera prélevé sur l'enveloppe globale du PID/CAC. Les dépenses correspondantes seront imputées sur le Budget Départemental, section investissement, chapitre 204, au titre de la minoration foncière.
- Modalités de concertation : Madame la Présidente du Conseil Général (ou son représentant) et Monsieur le Président et Directeur de l'EPFR (ou leur représentant), se réuniront, au moins, une fois par an pour assurer le pilotage stratégique des actions et le suivi du partenariat.

- Modalités d'évaluation : un bilan annuel et un bilan final au 31/12/2008 seront réalisés pour les actions engagées au titre du présent dispositif qui auront fait l'objet de conventions particulières au niveau des objectifs, des modalités de réalisation et de financements.

### **II-2-3 Propositions**

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette politique partenariale, il vous est proposé d'adopter les modalités susvisées et d'autoriser la Présidente du Conseil Général à signer :

- la signature d'une convention cadre à conclure entre l'EPFR et le Département. Vous trouverez, en annexe, un projet de convention.

**III – PROPOSITION DE  
PROGRAMMATION PLURIANNUELLE  
2006-2009**

## **III-1 CARACTERISTIQUES GENERALES DES AIDES A LA PIERRE POUR 2006**

---

### **III-1-1 Principes d'action**

La programmation des aides de l'État au logement pour 2006 a été établie dans le cadre habituel de concertation associant les communes, les EPCI, les opérateurs et la DDE.

Le projet de programmation a été soumis à l'avis de l'assemblée plénière du Conseil départemental de l'Habitat (CDH) réunie le 15 décembre 2005 sous la présidence de madame la présidente du Conseil Général.

En application de l'article 52 de la loi d'orientation pour l'Outre-Mer, le Conseil Général et le Conseil Régional ont été consultés sur les orientations générales de la programmation des aides de l'État au logement pour l'année suivante en termes de répartition des aides par dispositif d'une part et de répartition des aides par bassin d'habitat d'autre part.

A l'issue de ces consultations le projet de programme 2005 sera notifié par le Préfet de la Réunion à chaque maître d'ouvrage concerné.

A la Réunion les **priorités d'action consistent à :**

- **retrouver une dynamique de production neuve comparable à la décennie 90** tant en locatif qu'en accession sociale à la propriété en favorisant :
  - le développement d'une offre locative sociale suffisante proposant des niveaux de loyer et de charges compatibles avec les capacités contributives des ménages notamment les plus défavorisés, tout en évitant le risque de concentration de ménages en difficultés sociales et financières ,
  - relancer l'accession très sociale groupée (LES) et intermédiaire (PTZ) afin d'ouvrir les trajectoires résidentielles des ménages et de réduire la tension du parc locatif social ;
  - la mise en place d'une chaîne du logement plus complète au moyen du Prêt Locatif Social (PLS) et du dispositif rénové de la location-accession (PSLA),
- **coordonner les interventions publiques en direction de l'amélioration du parc privé, vacant ou insalubre avec l'ANAH, dans le cadre d'un Programme d'intérêt général (PIG).**

### III-1-2 Typologie des financements

	Programme 2005 initial hors report	Programme 2005 ajusté hors report	Programme 2006	%
LLS	1 255	1 269	<b>1 212</b>	23,5 %
LLTS	745	611	<b>912</b>	17,7 %
PLS	321	257	<b>305</b>	5,9 %
<b>sous-total Locatif</b>	<b>2 321</b>	<b>2 137</b>	<b>2 429</b>	<b>47,1 %</b>
LES Diffus	705	587	<b>620</b>	12,1 %
LES Groupé	467	442	<b>512</b>	9,9 %
PTZ	371	52	<b>71</b>	1,4 %
<b>sous-total Accession</b>	<b>1 543</b>	<b>1 081</b>	<b>1 203</b>	<b>23,4 %</b>
Amélioration (PO)	1 198	973	<b>1 134</b>	22,0 %
Réhabilitation parc locatif social	416	416	<b>384</b>	7,5 %
<b>sous-total Amélio</b>	<b>1 614</b>	<b>1 389</b>	<b>1 518</b>	<b>29,5 %</b>
<b>Total</b>	<b>5 478</b>	<b>4 607</b>	<b>5 150</b>	<b>100 %</b>

PO = propriétaires occupants

Les opérations se répartissent en :

- **3 325 logement groupés (64,6 %)** dont 2 941 logements neufs (LLS, LLTS, PLS, LES) et 384 logements locatifs sociaux à réhabiliter,
- **1 825 logements diffus (35,4 %)** dont 691 logements neufs (620 LES et 71 PTZ) et 1 134 logements de propriétaires occupants à améliorer.

La production nouvelle représente **3 632 logements** soit 70 % du programme 2006.

On observe notamment :

#### Locatif social :

- la part du secteur locatif social se maintient et représente un peu moins de la moitié du programme avec notamment une majorité de programmes locatifs sociaux (LLS) ;
- Confirmation du prêt locatif social avec la programmation d'environ 300 logements locatifs intermédiaires ;
- Le recul observé depuis deux ans sur les opérations locatives très sociales (LLTS) se confirme, avec un peu plus du tiers (37%) de l'ensemble des opérations locatives sociales ;
- le financement d'une opération de résidence sociale dans l'Est.

#### Accession :

- l'accession très sociale à la propriété groupée (LESG) reste à un niveau très bas, malgré la réforme du LES qui a permis de pérenniser la subvention complémentaire dite 7% (aide au promoteur) ;
- pour l'accession sociale intermédiaire, ne figurent que les opérations annoncées par les opérateurs sociaux pour un total de 71 PTZ ; les premiers éléments chiffrés de 2005 confirment le faible niveau pour le nouveau PTZ qui semble mal adapté au marché du logement réunionnais ;

### Amélioration :

- les projets d'amélioration des logements de propriétaires occupants se stabilisent autour des 1 100 logements, représentent 22% du programme global ;
- continuité pour la réhabilitation du parc locatif social avec près de 400 logements programmés mais qui ne concerne encore que le parc de la SIDR, soit moins de 1% du parc locatif social.

Une grande majorité d'opérations groupées sont situées en secteur aménagé, en effet sur l'ensemble du programme 2006, près des deux tiers, soit 65% des logements (2215) sont situés en secteur aménagé (y compris les PTZ).

- 39 % en zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)
- 26 % en périmètre de résorption de l'habitat insalubre (RHI)
- 37 % en secteur bénéficiant d'une aide du FRAFU

Certaines opérations programmées sont situées à la fois en ZAC et RHI

### III-1-3 Dynamiques territoriales de la programmation 2006

Comparativement à la moyenne des quatre années précédentes (2001-2002-2003-2004), la **production neuve groupée** en programmation 2006, c'est à dire l'ensemble des opérations locatives, des LES groupées et des PTZ, **est en augmentation** et confirme la tendance observée en 2005 avec plus de 3000 logements neufs.

Bassin	Programme 2006 de la production neuve groupée par produit et bassin					Total	%
	Locatif			Accession			
	PLS	LLS	LLTS	LESG	PTZ		
Nord	43	309	158	72	38	620	20,6
Ouest	106	180	371	214	24	895	29,7
Sud	116	496	269	128	0	1009	33,5
Est	40	227	114	98	9	488	16,2
						<b>3 012</b>	<b>100</b>

Elle est mieux répartie qu'en 2005 où le bassin d'habitat Nord représentait près de 40% de l'ensemble des programmes pour environ 25% de la population de la Réunion.

L'augmentation la plus importante concerne le bassin Ouest avec près de 30%, au lieu de 12% de la production neuve groupée financée en 2005.

Les bassins Sud et Est se maintiennent à un bon niveau avec respectivement 33% et 16% du programme 2006.

Enfin le bassin d'habitat Nord se maintient à un bon niveau avec 620 logements programmés, la moyenne des logements financés sur 2002-2005 étant de 506 logements.

### Évolution de la production neuve groupée (LLS LLTS LESG PTZ)

(en nombre de logements financés)

Bassin d'Habitat	Financement 2002	%	Financement 2003	%	Financement 2004	%	Financement 2005	%	Moyenne 02-05	%
Nord	422	14	387	17	175	10,3	1 040	39,9	<b>506</b>	21,1
Ouest	447	14,8	707	31,1	365	21,5	316	12,1	<b>459</b>	19,2
Sud	1 407	46,6	733	32,3	632	37,3	705	27,1	<b>869</b>	36,2
Est	744	24,6	446	19,6	522	30,9	546	20,9	<b>564</b>	23,5
Total	<b>3 020</b>	<b>100</b>	<b>2 273</b>	<b>100</b>	<b>1 694</b>	<b>100</b>	<b>2 607</b>	<b>100</b>	<b>2 398</b>	<b>100</b>

### Programme 2006 de la production neuve groupée

Bassin d'Habitat	Prog 2005 Actualisé	%	Prog 2006	%	Production Moyenne	Prog 2006	Écarts
Nord	1 190	40,2	<b>620</b>	20,6	506	<b>620</b>	+ 114
Ouest	759	25,6	<b>895</b>	29,7	459	<b>895</b>	+ 436
Sud	655	22,1	<b>1 009</b>	33,5	869	<b>1 009</b>	+ 140
Est	360	12,1	<b>488</b>	16,2	564	<b>488</b>	- 76
Total	2 964	<b>100</b>	<b>3 012</b>	<b>100</b>	2 398	<b>3 012</b>	



## **Dynamiques territoriales du programme 2006**

### **Bassin d'habitat Nord**

La programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **1 009 logements** soit 27,5 % du programme global hors diffus. Après une bonne année 2005, avec plus de 1000 logements neufs financés, on observe une baisse de la production mais qui se maintient à un bon niveau, au-dessus de la moyenne des logements financés sur ce bassin sur la période 2002-2005.

La production neuve représente 620 logements, compte non tenu de la réhabilitation du parc ancien de la SIDR qui représente 344 logements et des projets d'amélioration des propriétaires occupants identifiés qui représentent 45 logements.

La production locative annoncée pour 2006 est de **510 logements locatifs** dont 309 en locatif social, 158 en locatif très social et 43 en prêt locatif social (PLS). L'accession sociale représente pour sa part **110 logements** dont 72 LES et 38 PTZ.

Les projets sont situés principalement dans le chef lieu : 525 logements neufs localisés à St-Denis et 320 logements en réhabilitation du parc locatif ancien de la SIDR à Ste-Marie (71 logements) et à Ste-Suzanne pour 24 logements locatifs sociaux à réhabiliter.

On peut noter que dans ce bassin, 12,7% des opérations sont situées en RHI, 9,6% en ZAC, et 12,1% en secteur aménagé avec un financement FRAFU déjà subventionné ou envisagé.

Le niveau de production est donc en baisse pour 2006, mais il reste bien au-dessus des niveaux observés en 2002-2003-2004. Cette baisse concerne le locatif.

La production locative annoncée permettra cependant à peine à couvrir les besoins identifiés par le PLH de la CINOR. Le programme d'actions du PLH prévoit la réalisation en cinq ans de 12500 logements dont 3400 logements locatifs sociaux. La production en accession reste toujours aussi faible comparativement aux besoins identifiés en accession et qui rendent nécessaire la production d'environ 1 700 logements en LES, la couverture des besoins en accession intermédiaire (PTZ) étant pour sa part, évaluée à plus de 1 900 logements.

La demande locative sociale est toujours élevée dans ce bassin d'habitat malgré la présence d'un parc locatif social de près de 20 248 logements (34,8 % des résidences principales). Fin 2003, 8 500 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l'ensemble des bailleurs, ce qui représente près de 15% des ménages de la CINOR. La rotation du parc locatif social en diminution (11,8% en 1998, 9% en 2004) accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

### **Bassin d'habitat Ouest**

Avec **1 008 logements attendus en 2006**, la production affichée est supérieure à la moyenne des logements financés observée sur les 4 dernières années. Elle devra se confirmer en cours d'année, les programmations annoncées lors des 3 dernières années n'ayant pu être pour partie suivies d'effet.

Ce bassin d'habitat doit répondre à des besoins importants dans un espace de forte croissance démographique et de forte attractivité résidentielle. La faible croissance du parc social de 1990 à 1999 - à l'exception toutefois de la ville du Port - très inférieure à celles des ménages éligibles au logement social a accentué l'écart entre le rythme de production et les besoins des populations aux revenus les plus modestes.

Les opérations sont essentiellement situées en secteur aménagé, notamment en ZAC (46% des opérations programmées) et/ou en RHI (53,5% des opérations), et également pour 21% en secteur FRAFU réalisé ou envisagé. Globalement ce sont près de 90% des opérations de ce secteur qui sont situées en zone aménagée.

Sont par ailleurs programmées deux premières opérations de logement social situées dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine « Lepervenche-Vergès » au Port.

La part de la production neuve est importante avec 895 logements dont 657 logements locatifs sociaux, 214 LES et 24 PTZ.

On reste loin cependant des objectifs préconisés par le PLH approuvé en début d'année : production de 18 000 logements d'ici 2010, soit 3 000 logements par an dont la moitié en logements aidés. Les logements aidés devant être constituée de 800 logements locatifs sociaux et de 700 logements en accession dont 300 en très social (LES), les 400 autres en accession intermédiaire.

La programmation 2006 est principalement répartie sur les trois communes de La Possession (327 logements), de Saint-Paul (317 logements) et du Port (279 logements).

Les communes de St-Leu et des Trois Bassins représentent respectivement 44 et 41 logements programmés.

Fin 2003, 6 500 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l'ensemble des bailleurs, ce qui représente près de 11% des ménages résidant sur le TCO. La rotation du parc locatif social continue de diminuer (13,6% en 1998, 8% en 2004) et accroît sur ce bassin d'habitat comme ailleurs, la tension et les délais d'attente.

### **Bassin d'habitat Sud**

Les objectifs de production sur ce bassin d'habitat sont en hausse avec **1 161 logements** dont 1 009 logements neufs, répartis en 881 logements locatifs et 128 logements en accession groupés. Le bon niveau de production se confirme, la moyenne de la production neuve groupée se situant à près de 900 logements pour les 4 dernières années.

La part prépondérante du secteur locatif, qui représente près de 76% des opérations groupées programmées en production neuve, se confirme également dans ce bassin d'habitat mais les opérations locatives très sociales (LLTS) ne représentent plus que 30% du secteur locatif.

La part des opérations groupées d'accession très sociale à la propriété (LESG) reste faible même si elle représente 25% de l'ensemble des opérations du département. Elle est en grande partie compensée par les LES diffus qui, en 2005, ont représenté plus de 50% des LES diffus financés à la Réunion.

Les projets se situent essentiellement sur les communes de St-Pierre (381 logements), de St-Louis (369 logements), du Tampon (220 logements) et de St-Joseph (159 logements).

Ces communes regroupent la majorité des secteurs aménagés dont 42% en financement FRAFU, 27% en ZAC, et pour 13 % d'entre-elles en secteur RHI (cette part restant faible par rapport au taux moyen des opérations programmées dans les autres bassins d'habitat).

Fin 2003, près de 4 300 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés par l'ensemble des bailleurs sur le territoire de la CIVIS soit près de 10% des ménages, mais avec un contraste important entre les communes les plus urbaines comme St-Pierre et St-Louis (de l'ordre de 12%), et les communes rurales (entre 2 et 5%).

Sur le territoire de la CCSUD, à fin 2003, 2 250 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés tous bailleurs confondus, ce qui représente un peu plus de 6% des ménages de la CCSUD.

La rotation du parc locatif social apparaît comme assez contrastée suivant les communes : en baisse sur le territoire de la CIVIS (14,2% en 1998, 9,8% en 2004) maintien sur la CCSUD à un peu plus de 17%.

### **Bassin d'habitat Est**

La politique du logement sur la CIREST : les attentes de l'Etat

- 1- Structurer et organiser le développement d'une offre importante de logements sur un territoire qui a été marqué par un mode de croissance très consommateur d'espaces
- 2- Répondre aux besoins en logements : accueillir 26 500 nouveaux logements en 20 ans
- 3- Produire du foncier accessible et bien situé : le territoire offre des capacités foncières relativement importantes malgré des réserves foncières communales faibles et des prix en augmentation régulière,
- 4- Permettre aux ménages disposant de ressources moyennes d'accéder à la propriété et conforter la production des LES mais en veillant à leur qualité architecturale et urbaine
- 5- Accroître la production de logements locatifs sociaux (LLS et LLTS) et intermédiaires (PLS) et diversifier la taille des logements (grands logements)
- 6- Favoriser le développement d'une offre locative dans le parc privé (OPAH, LIP)
- 7- Poursuivre et rendre plus efficace l'effort d'amélioration des logements des propriétaires occupants

8- Traiter les situations sociales particulières : urgence et insertion, jeunes, personnes âgées, population de l’océan indien.

Dans le bassin Est le niveau de production avec **497 logements**, se situe dans la continuité des années précédentes.

La part du locatif représente 76 % (381 logements) de la production neuve et les opérations locatives les plus sociales représentent seulement 30 % (114 logements) de l’ensemble du secteur locatif.

Le programme 2006 prévoit la réalisation de 107 logements en accession, dont 98 LES groupés.

Les opérations sont principalement situées sur les communes de St-André (243 logements), de St-Benoit (133), de la Plaine des Palmistes (83) de Ste-Rose (22) et de Bras-Panon (16 logements destinés à accueillir un public en grande difficulté). Dans ce bassin d’habitat, les opérations sont quasi exclusivement réalisées en secteur aménagé dont 24% avec un financement FRAFU, 21% en RHI et/ou 18% en ZAC.

Les projets qui se dessinaient ces dernières années se concrétisent. Ils sont le résultat d’actions foncières entreprises par les collectivités et leurs opérateurs destinées à la réalisation de programmes de viabilisation et d’aménagement.

Au vu des besoins très importants dans ce bassin d’habitat, cet effort devra se poursuivre. Fin 2003 environ 4 000 demandeurs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l’ensemble des bailleurs, soit environ 13% des ménages habitant sur le territoire de la CIREST alors que le taux de rotation du parc locatif social a subi une diminution très importante (16,8% en 1998, 9,9% en 2004).

### **III-1-4 Besoin de financement pour 2006 (aides à la pierre)**

#### **Maquette budgétaire**

Type d’intervention	Coût budgétaire Moyen/logement	Logements programmés	Montant des aides à la pierre (en M€)
LLS	22 538	1 212	27
LLTS	31 000	912	28
PLS	0	305	
LES Diffus	21 924	620	14
LES Groupé	35 763	512	18
Amélioration (PO)	22 000	1134	25
Réhabilitation	9 327	384	3,,6
AQS	2 000	500	1
PTZ		71	
<b>Total</b>		<b>5150</b>	<b>116,6 M€</b>

### **III-1-5 Perspectives de programmation au-delà de 2006**

Le volume global de la programmation pluri-annuelle 2006-2009 est de 18 091 logements

Chacune des 4 phases comporte :

- 5 150 logements en Programmation 2006
- 4 049 logements en Pré-programmation (2007)
- 4 180 logements en Prise en considération (2008)
- 4 712 logements en Intention (2009 et suivants)

Après actualisation de la PPA les résultats obtenus en concertation avec les communes et les opérateurs se présentent comme suit :

### Évolution des programmations 2004, 2005 et 2006

Phases de la PPA	Programmation 2004		Programmation 2005		Programmation 2006
	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée	
<b>Programme annuel</b>	5 481	4 933	6 106	5 383	<b>5 150</b>
<b>Pré-programmation</b>	3 943	4 691	4 678	4 827	<b>4 049</b>
<b>Prise en considération</b>	4 750	5 023	3 547	4 664	<b>4 180</b>
<b>Intention</b>	5 388	6 034	5 361	4 918	<b>4 712</b>

La mise en perspective des phases de programmation à venir montre pour les années 2007, 2008 et 2009 une baisse des projets par rapport aux programmations antérieures.

**IV – PERSPECTIVES DE  
L'AGENCE NATIONALE POUR LE  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

L'ANRU a été créée par la loi de rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 et a tenu son premier Conseil d'administration en juin 2004. Il s'agit d'un établissement public dont le but est de rénover, par des financements pluriannuels garantis, les quartiers les plus dégradés, en priorité les ZUS, zones urbaines sensibles.

Les DOM sont de plein droit éligibles à ce dispositif. Quelques particularités sont à signaler dans les DOM. Ceux ci ont aussi des besoins forts de rénovation urbaine mais le parc social est en général plus récent et à La Réunion, l'impératif de construire de nouveaux logements reste central (croissance démographique 11 fois la métropole). Les crédits du logement social n'ont pas été intégrés dans le budget de l'ANRU comme c'est le cas en métropole. L'Etat local reste maître de l'affectation des crédits dits LBU (de l'ordre de 80 à 100 millions d'euros par an). La Réunion cotise à l'ANRU via le 1% logement. La LBU contribuera donc fortement aux opérations ANRU et allègera la part ANRU. La répartition des interventions LBU/ANRU a fait l'objet d'une clarification par circulaire du 9 novembre 2004 :

- ANRU : démolition de logements sociaux, résidentialisation des logements sociaux, copropriétés dégradées (démolition, portage provisoire, résidentialisation, ingénierie), interventions sur les quartiers anciens (requalification d'îlots dégradés pour y réaliser du logement social, OPAH RU), à l'ingénierie (étude et conduite de projets) et équipements publics.
- LBU : la production de logements sociaux, réhabilitation de logements sociaux, amélioration de la qualité de service, changement d'usage de logements sociaux, accession sociale à la propriété.

#### IV-1 ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS ANRU A LA REUNION

Pour mémoire, L'ANRU s'applique en priorité aux ZUS zones urbaines sensibles, issues d'un classement national de 1996 non modifiable depuis : 15 ZUS à La Réunion et 900 en Métropole. Les ZUS ne doivent pas être confondues avec les quartiers prioritaires de la politique de la ville (classement local dans les contrats de ville) : 46 quartiers à La Réunion et plus de 2000 en métropole.

#### *Zones urbaines sensibles, zones de redynamisation urbaines et zones franches urbaines*

Département	Contrat de ville 2000-2006	Commune	Quartier	ZUS	ZRU	ZFU	Population 1999
La Réunion	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Leu.	Piton Saint Leu.	●			3 561
	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Paul.	La Saline.	●			2 847
	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Paul.	Plateau Caillou.	●	■		3 723
	HAUTS DE L'OUEST	Trois-Bassins.	Mont Vert.	●			1 540
	LE PORT-LA POSSESSION	La Possession.	Z.A.C. Saint Laurent.	●	■		1 498
	LE PORT-LA POSSESSION	Le Port.	Z.A.C. 1 et 2.	●	■		5 146
	SAINT ANDRE	Saint-André.	La Cressonnière.	●			7 694
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis.	Camélias, Vauban.	●			14 051
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis.	Commune Prima, Domenjod.	●	■	◊	3 092
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis.	La Source, Bellepiere.	●	■		4 771
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis.	Le Chaudron, Moutia, Cerf, Sainte Clotilde.	●	■	◊	34 449
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Sainte-Marie.	Le Verger, La Découverte, Les Gaspards.	●	■		1 799
	SAINT PIERRE	Saint-Pierre.	Basse Terre, Jolifond.	●	■		3 846
	SAINT PIERRE	Saint-Pierre.	Ravine des Cabris, Bois d'Olives.	●	■		9 832
	SANT BENOIT	Saint-Benoît.	Quartier Rive droite, Bras Fusil.	●			8 679
<b>Total :</b>				<b>15</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>106 528</b>

\*La typologie nationale des ZUS privilégiant les quartiers à fort habitat social atteint ses limites à La Réunion où les quartiers les plus dégradés ne sont pas forcément ceux là. Un travail est en cours avec le MOM membre de l'ANRU pour étudier les possibilités de dérogations ciblées dans les DOM.

- **Quartiers engagés dans une démarche de convention**
  - 6 dossiers sont concernés, dont un déjà conventionné
- **Deux quartiers, en instruction, font partie des quartiers prioritaires :**
  - Camélias Vauban Butor - **Saint Denis**. Transmission à l'ANRU en 2006
  - La Cressonnière – **Saint André**. Transmission à l'ANRU avant la fin de l'année
- **Quatre autres quartiers sont engagés dans une démarche de convention**
  - Deux quartiers déjà passés en Comité d'Engagement
    - Bras Fusil – **Saint Benoît** (conventionné le 23-12-2004)
      - Rénovation de 400 logements
      - Construction de 500 logements
      - Budget global de 75M€ dont 15M€ LBU et 14M€ ANRU
  - Ravine Blanche – **Saint Pierre**
    - réunion de travail préalable à l'ANRU le 7 décembre 2005 pour un nouveau passage en comité d'engagement début 2006
    - rénovation de 433 logements
    - création de 348 logements
    - Budget global de 84 M€ dont 16,9M€ LBU et 13,2M€ ANRU
  - Deux autres quartiers en instruction développant une démarche globale
    - Lepervanche-Vergès – **Le Port** (ZUS) – réalisation du dossier ANRU en cours pour une transmission à l'ANRU en février 2006
    - Piton Saint Leu – **Saint Leu** (ZUS)- L'étude diagnostic sera achevée d'ici la fin de l'année – (courant 2006, à déterminer si dossier ANRU ou opération dotée).

## **IV-2 L'IMPLICATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DANS LES PROJETS DE RENOVATION URBAINE**

---

Le Conseil d'Administration de l'ANRU du 28 septembre 2005 a réaffirmé la nécessité d'une contribution renforcée des collectivités territoriales dans les dossiers de rénovation urbaine. Ces participations seront un critère d'évaluation important des dossiers. Par ailleurs ces contributions conditionnent désormais la prise en compte de dossiers par l'ANRU.

A ce jour, pour l'ensemble des dossiers de la Réunion en cours d'instruction, les contributions sont faibles avec moins de 4% en moyenne pour chacune des collectivités.

Le Conseil Régional et le Conseil Général ont été sollicités par M. le Préfet en décembre 2004.

Bien que les deux collectivités sont très sollicitées par des politiques de rattrapage structurel, l'ANRU ne manquera pas d'examiner les contributions financières locales sur les projets en cours d'instruction.

**V – 4<sup>EME</sup> PLAN DEPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR LE LOGEMENT  
DES PERSONNES DEFAVORISEES**



## **PRESENTATION**

---

### **Avis du CDH sur le 4<sup>ième</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Réunion.**

Le troisième PDALPD, qui fait suite à ceux de 1993 et de 1996, a été mis en œuvre de février 2000 à février 2003. Il a été suivi d'un Plan révisé, approuvé par le Comité de Pilotage du 10 décembre 2002 et signé en juin 2003, lequel à son tour a fait l'objet d'une prolongation de 6 mois valable 18 décembre 2005.

Un bureau d'études – IDEA RECHERCHE – a été mandaté par le comité de pilotage du plan pour l'assister dans l'évaluation du 3<sup>ème</sup> PDALPD et l'élaboration du 4<sup>ème</sup> plan.

Un travail associant tous les acteurs du logement a été réalisé courant 2005 et a permis d'aboutir à un projet pour le 4<sup>ième</sup> plan. Ce projet a été soumis au comité de pilotage du 5 décembre 2005

Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 « visant à la mise en œuvre du droit au logement », le document joint en annexe intitulé 4<sup>ième</sup> PDALPD de la Réunion est soumis à l'avis du CDH du 15 décembre 2005. Suite à cet avis, le plan sera rendu publique par la présidente du conseil général et par le préfet.

## **VI – ENQUETES SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL**

## Présentation de l'enquête

*Cette étude présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et analyse les évolutions constatées par rapport aux enquêtes précédentes.*

L'enquête EPLS résulte d'une démarche nationale coordonnée par le Service Economique, Statistique et Prospective (SESP) de la Direction des Affaires Economiques et Internationales (DAEI) du Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.

Elle est effectuée, annuellement, auprès des organismes qui gèrent le parc locatif social : société anonyme d'HLM, Sociétés d'Économie Mixte de construction (SEM) et C.I.L.R. Elle est réalisée localement depuis 1997 par La Direction Départementale de l'Équipement de la Réunion qui bénéficie, pour cela de la collaboration efficace de l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux (ARMOS).

Destinée à obtenir une connaissance précise du parc locatif social, notamment de son origine (date de construction, financement, ...) et de son évolution (nouvelles construction, taux d'occupation, ...),

l'enquête fournit des éléments permettant d'orienter la politique du logement.

Le caractère exhaustif (l'ensemble des bailleurs sociaux est interrogé) et la grande variété des renseignements fournis par l'Enquête Parc Locatif Social constituent une importante source de données réactualisées chaque année.

Les résultats de l'enquête sont utilisés par l'ensemble des partenaires oeuvrant dans le domaine de l'habitat, en particulier les communes et leurs groupements à l'occasion de leurs démarches de planification (Plan Local d'Urbanisme et Programme Local de l'Habitat).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, l'enquête participe à la mise en œuvre des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui, dans un souci d'assurer la mixité sociale et urbaine, préconise dans les communes d'une certaine taille une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Le Département de la REUNION compte 48 836 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce qui représente un peu plus de 21% du parc des résidences principales<sup>i</sup> telles que définies par la loi SRU.

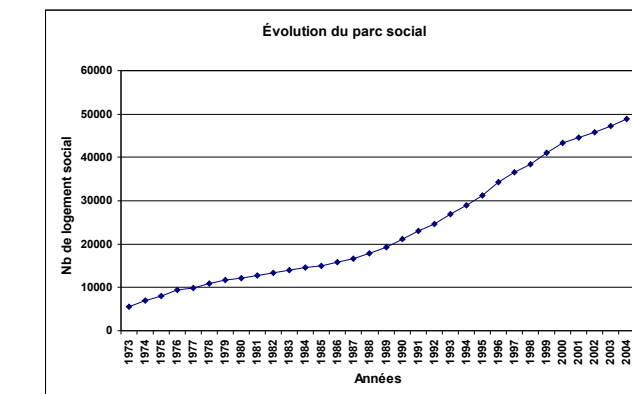
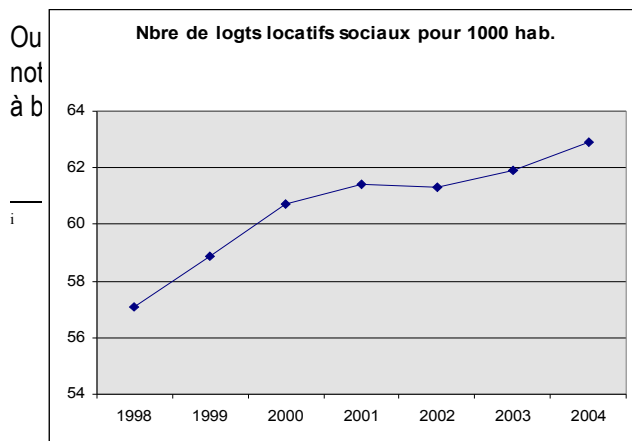
Ce niveau témoigne d'un accroissement significatif du parc locatif social qui avec +3,5% en 2004 est largement supérieur à la moyenne nationale.

Cet accroissement est supérieur à la croissance démographique ce qui permet une progression du nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants qui s'élève, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, à 62,9 logements pour 1000 habitants contre 61,7 au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

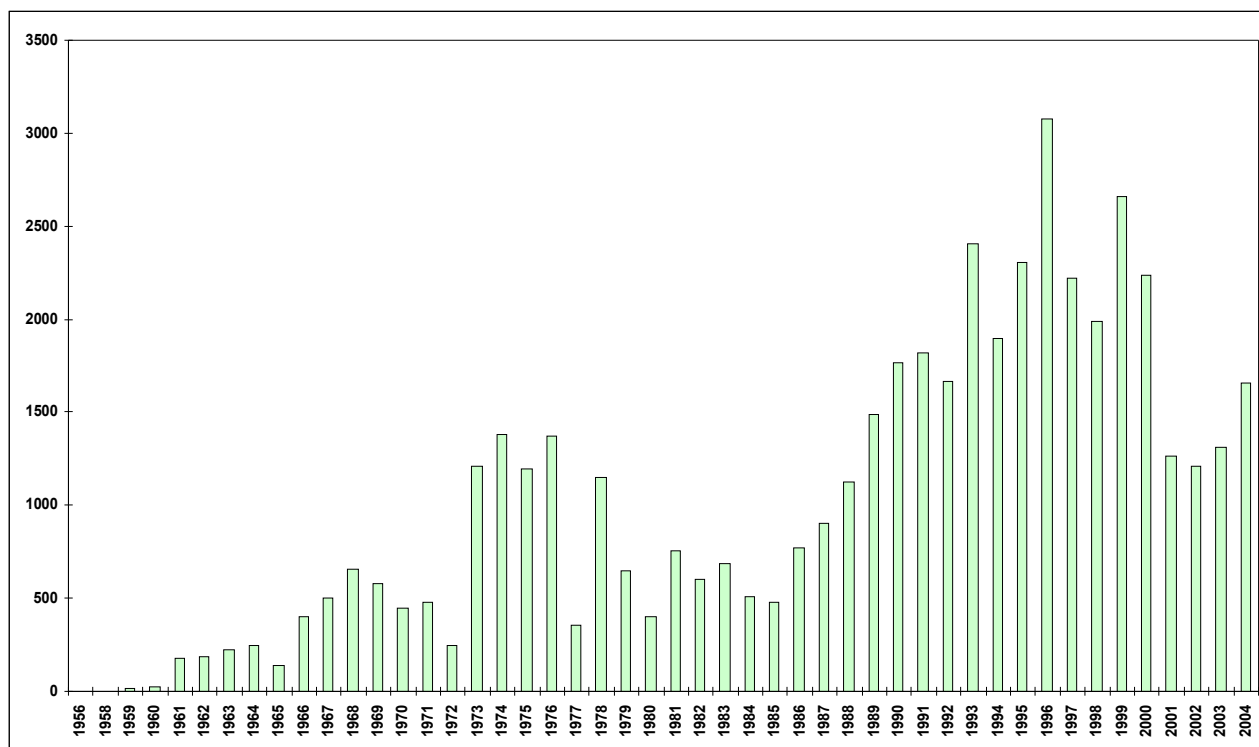
Néanmoins, la part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales a tendance à baisser légèrement.

La partie Nord de l'île concentre la part la plus importante du parc réunionnais, les mises en service 2004 n'infléchissent pas cet état de fait.

Ou  
not  
à b



## Évolution du nombre des mises en service de logements locatifs sociaux par an

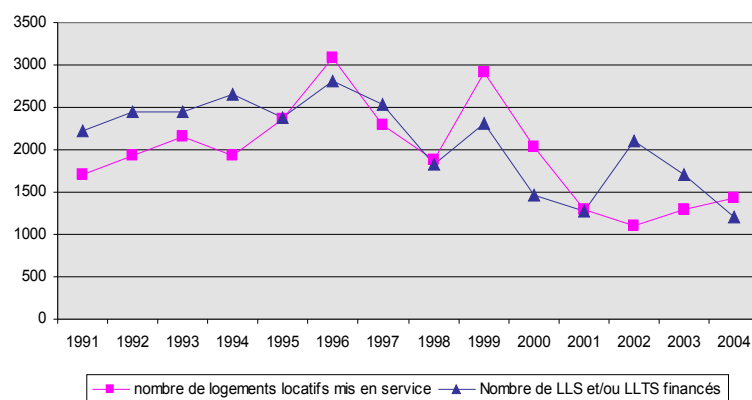


La construction de logements locatifs sociaux s'est intensifiée à partir de 1986 sous l'influence d'une part de la réforme du financement de la Ligne Budgétaire Unique qui est venu simplifier les mécanismes de financement en réduisant notamment le nombre de prêts nécessaires au montage d'une opération et d'autre part avec l'entrée dans le secteur locatif social des

différentes SEM à partir des années 1985. Le parc locatif social continue de progresser pour atteindre 48836 logements avec la mise en service de 1655 nouveaux logements, c'est le niveau le plus élevé des 4 dernières années, où les livraisons étaient tout de même en deçà de la décennie précédente supérieure à 2200 logements par an.

## Le parc locatif social financé et mis en service

En 2004, 1655 logements ont été mis en service, soit 273 logements de plus qu'en 2003. Au cours de la période 1990-99, le nombre de logements annuellement financés était de 2380 pour passer à 1551 durant la période 2000-04. Sur les mêmes périodes le nombre moyen de livraisons est passé de 2250 à 1354.



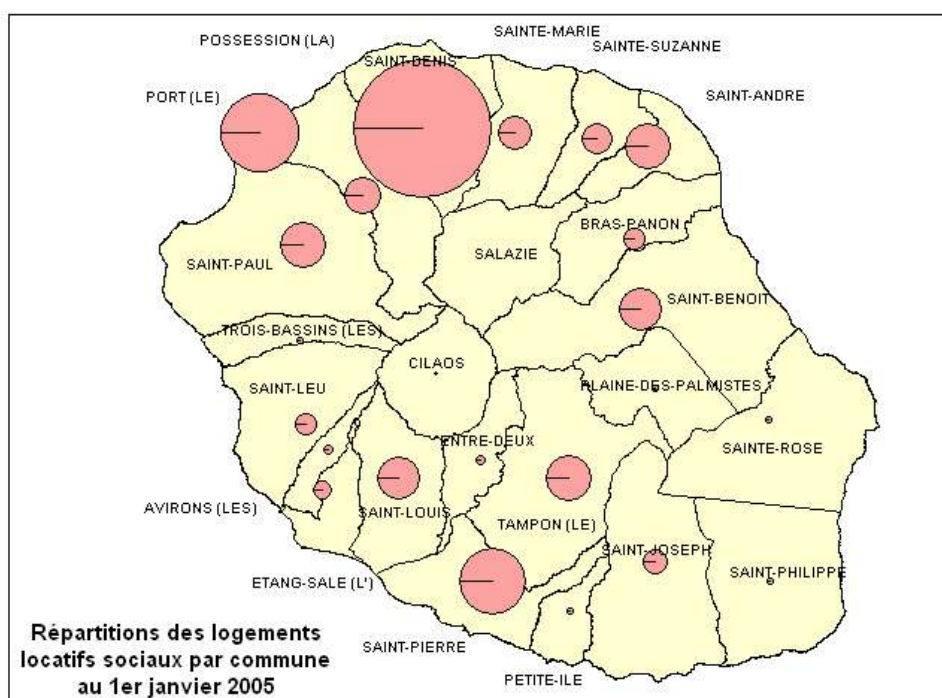
## Répartition géographique du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Répartition du parc locatif social	Population totale RGP 1999 *	Répartition de la population	Logements mis en service en 2004	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2005	Ventes et démolitions	Rapport du parc social / RP au 01/01/2001	Rapport du parc social / RP au 01/01/2005
411 - Saint-Denis	17 612	36.1%	131 649	19%	542	17 503	25	40.9%	39.4%
418 - Sainte-Marie	1 330	2.7%	26 576	4%	62	1 329		17.3%	17.0%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	2.7%	18 137	3%	102	1 304		20.3%	23.2%
<b>CINOR</b>	<b>20 248</b>	<b>41.5%</b>	<b>176 362</b>	<b>25%</b>	<b>706</b>	<b>20 136</b>	<b>25</b>	<b>35.8%</b>	<b>34.8%</b>
408 - La Possession	1 670	3.4%	21 883	3%	63	1 667		22.2%	22.1%
407 - Le Port	6 468	13.2%	38 367	5%	26	6 459	22	65.0%	57.4%
413 - Saint-Leu	609	1.2%	25 310	4%	72	605		5.5%	7.7%
415 - Saint-Paul	2 592	5.3%	87 629	12%	104	2 586	2	10.5%	9.8%
423 - Trois-Bassins	96	0.2%	6 597	1%		96		5.5%	5.2%
<b>TCO</b>	<b>11 435</b>	<b>23.4%</b>	<b>179 786</b>	<b>25%</b>	<b>265</b>	<b>11 413</b>	<b>24</b>	<b>22.4%</b>	<b>20.8%</b>
424 - Cilaos	31	0.1%	6 115	1%		31		1.8%	1.9%
404 - Etang-salé	474	1.0%	11 755	2%		474		14.1%	12.4%
405 - Petite-Ile	87	0.2%	10 157	1%		87		2.6%	2.4%
414 - Saint-Louis	2 105	4.3%	43 491	6%	86	2 104	11	16.3%	16.6%
417 - Saint-Philippe*	55	0.1%	4 858	1%		55		3.9%	4.0%
416 - Saint-Pierre	4 930	10.1%	69 009	10%	114	4 894	22	22.7%	21.6%
<b>CIVIS</b>	<b>7 682</b>	<b>15.7%</b>	<b>145 385</b>	<b>21%</b>	<b>200</b>	<b>7 645</b>	<b>33</b>	<b>17.3%</b>	<b>16.7%</b>
402 - Bras-Panon	584	1.2%	9 671	1%	51	582		16.2%	19.9%
406 - Plaine-des-Palmistes	47	0.1%	3 433	0%		47		0.6%	3.6%
409 - Saint-André	2 609	5.3%	43 150	6%	166	2 600	8	19.3%	21.0%
410 - Saint-Benoît	2 296	4.7%	31 531	4%	20	2 278	27	27.4%	24.8%
419 - Sainte-Rose	93	0.2%	6 545	1%		93		5.2%	5.0%
421 - Salazie	0	0.0%	7 400	1%					
<b>CIREST</b>	<b>5 629</b>	<b>11.5%</b>	<b>101 730</b>	<b>14%</b>	<b>237</b>	<b>5 600</b>	<b>35</b>	<b>18.2%</b>	<b>18.9%</b>
403 - Entre-Deux	132	0.3%	5 167	1%	28	131		5.5%	7.0%
422 - Le Tampon	2 621	5.4%	60 311	9%	123	2 599	9	12.0%	13.0%
401 - Les Avirons	190	0.4%	7 163	1%		188		4.2%	7.5%
412 - Saint-Joseph	899	1.8%	30 276	4%	96	873		7.4%	9.1%
<b>CC Sud</b>	<b>3 842</b>	<b>7.9%</b>	<b>102 917</b>	<b>15%</b>	<b>247</b>	<b>3 791</b>	<b>9</b>	<b>9.7%</b>	<b>11.1%</b>
<b>Total</b>	<b>48 836</b>	<b>100.0%</b>	<b>706 180</b>	<b>100%</b>	<b>1 655</b>	<b>48 585</b>	<b>126</b>	<b>22.3%</b>	<b>21.9%</b>

\*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Le parc locatif social est réparti de façon très inégale entre les cinq intercommunalités. Ainsi la Communauté intercommunale du nord de la Réunion (CINOR) regroupe sur son territoire plus de 41% de ce parc alors qu'elle ne compte que 25% de la population.

Le Territoire de la Côte Ouest (T.C.O), qui a une population voisine, ne dispose que de 23 % du parc. La Communauté des Communes du Sud (CCSud), avec 15% de la population accueille moins de 8% du parc global.



Les disparités sont encore plus accentuées si l'on examine la répartition du parc par commune: Saint-Denis, Le Port, Le Tampon et Saint-Pierre concentrent 65% du parc; les livraisons 2004 consolident cette situation.

EPLS et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

**L'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales prises en compte pour le calcul de la taxe d'habitation.**

Sur les 7 communes soumises à l'obligation des 20% de logements locatifs sociaux, à savoir Le Port, Saint-Denis, Saint-Pierre, La Possession, Sainte-Marie (16,96%), Le Tampon (13,00%) et Saint-Paul (9,79%) ; seules les trois dernières, qui n'atteignent pas ce seuil, ont dû s'acquitter du prélèvement de 152,45 € par logement manquant.

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses et moins values effectivement supportées par la commune en faveur du logement social.

Pour 2004, le prélèvement a été de 596169€.

Cette somme a été versée :

- pour Sainte-Marie, à la CINOR, intercommunalité de rattachement doté d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal,
- pour Saint-Paul et Le Tampon, à l'Établissement Public Foncier de la Réunion.

## La typologie du parc par type d'habitat (Individuel et Collectif) au 1<sup>er</sup> janvier 2005

\*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

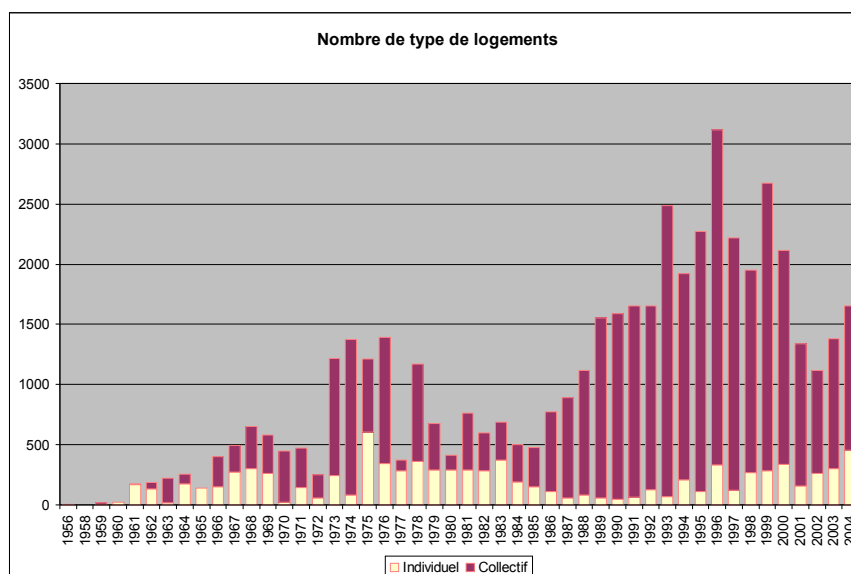
Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Logements Collectifs	Répartition des logements collectifs	Logements Individuels	Répartition des logements individuels
411 - Saint-Denis	17 612	15 268	87%	2 344	13%
418 - Sainte-Marie	1 330	1 135	85%	195	15%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 102	84%	204	16%
<b>CINOR</b>	<b>20 248</b>	<b>17 505</b>	<b>86%</b>	<b>2 743</b>	<b>14%</b>
408 - La Possession	1 670	1 565	94%	105	6%
407 - Le Port	6 468	4 967	77%	1 501	23%
413 - Saint-Leu	609	528	87%	81	13%
415 - Saint-Paul	2 592	1 749	67%	843	33%
423 - Trois-Bassins	96	54	56%	42	44%
<b>TCO</b>	<b>11 435</b>	<b>8 863</b>	<b>78%</b>	<b>2 572</b>	<b>22%</b>
424 - Cilaos	31	20	65%	11	35%
404 - Etang-salé	474	314	66%	160	34%
405 - Petite-Ile	87	68	78%	19	22%
414 - Saint-Louis	2 105	1 269	60%	836	40%
417 - Saint-Philippe*	55	8	15%	47	85%
416 - Saint-Pierre	4 930	4 428	90%	502	10%
<b>CIVIS</b>	<b>7 682</b>	<b>6 107</b>	<b>79%</b>	<b>1 575</b>	<b>21%</b>
402 - Bras-Panon	584	556	95%	28	5%
406 - Plaine-des-Palmistes	47	0	0%	47	100%
409 - Saint-André	2 609	2 016	77%	593	23%
410 - Saint-Benoît	2 296	1 818	79%	478	21%
419 - Sainte-Rose	93	60	65%	33	35%
421 - Salazie					
<b>CIREST</b>	<b>5 629</b>	<b>4 450</b>	<b>79%</b>	<b>1 179</b>	<b>21%</b>
403 - Entre-Deux	132	116	88%	16	12%
422 - Le Tampon	2 621	2 030	77%	591	23%
401 - Les Avirons	190	134	71%	56	29%
412 - Saint-Joseph	899	800	89%	99	11%
<b>CC Sud</b>	<b>3 842</b>	<b>3 080</b>	<b>80%</b>	<b>762</b>	<b>20%</b>
<b>Total</b>	<b>48 836</b>	<b>40 005</b>	<b>82%</b>	<b>8 831</b>	<b>18%</b>

Sur l'ensemble du territoire, la grande majorité (82%) des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs. Bien que la part de l'habitat individuel (18%) continue de décroître régulièrement, la production de logements locatifs sociaux individuels reste significative: Depuis 1990, la moyenne des livraisons de logements individuels est de 250 logements.

Cette moyenne départementale masque des différences importantes entre communes : ainsi la proportion de logements locatifs sociaux en individuel va de 100% pour la Plaine des Palmistes à 6% pour La Possession.

Entre ces deux extrêmes, on peut distinguer parmi les 7 principales communes du département en terme de parc locatif social, celles dont la proportion d'individuel se situe en dessous de la moyenne départementale : La Possession (6%), Saint-Pierre (10%), Saint-Denis (13%), Sainte-Marie (15%) et celles se situant au-dessus : Le Port et Le Tampon (23%) et Saint-Paul (33%).

## Évolution annuelle de la livraison des logements collectifs et individuels



## Évolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en service

Communes	Avant 1990		1990-1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
411 - Saint-Denis	10410	53.8%	5524	25.3%	501	24.7%	291	22.5%	96	8.7%	156	11.3%	542	32.7%
418 - Sainte-Marie	36	0.2%	1043	4.8%	111	5.5%		0.0%	66	6.0%		0.0%	62	3.7%
420 - Sainte-Suzanne	133	0.7%	743	3.4%	107	5.3%	79	6.1%	95	8.6%	47	3.4%	102	6.2%
<b>CINOR</b>	<b>10579</b>	<b>54.7%</b>	<b>7310</b>	<b>33.5%</b>	<b>719</b>	<b>35.5%</b>	<b>370</b>	<b>28.6%</b>	<b>257</b>	<b>23.4%</b>	<b>203</b>	<b>14.7%</b>	<b>706</b>	<b>42.7%</b>
408 - La Possession	404	2.1%	885	4.1%		0.0%	134	10.4%	14	1.3%	170	12.3%	63	3.8%
407 - Le Port	3286	17.0%	2277	10.4%	385	19.0%	189	14.6%	5	0.5%	269	19.5%	26	1.6%
413 - Saint-Leu	15	0.1%	321	1.5%	96	4.7%	52	4.0%	37	3.4%	16	1.2%	72	4.4%
415 - Saint-Paul	461	2.4%	1759	8.1%	177	8.7%	47	3.6%	16	1.5%	28	2.0%	104	6.3%
423 - Trois-Bassins		0.0%	96	0.4%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
<b>TCO</b>	<b>4166</b>	<b>21.5%</b>	<b>5338</b>	<b>24.5%</b>	<b>658</b>	<b>32.4%</b>	<b>422</b>	<b>32.6%</b>	<b>72</b>	<b>6.5%</b>	<b>483</b>	<b>34.9%</b>	<b>265</b>	<b>16.0%</b>
424 - Cilaos		0.0%	31	0.1%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
404 - Etang-salé	30	0.2%	366	1.7%		0.0%		0.0%	78	7.1%		0.0%		0.0%
405 - Petite-Ile		0.0%	71	0.3%	16	0.8%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
414 - Saint-Louis	408	2.1%	1068	4.9%	91	4.5%	164	12.7%	107	9.7%	181	13.1%	86	5.2%
417 - Saint-Philippe*	7	0.0%	40	0.2%		0.0%		0.0%	8	0.7%		0.0%		0.0%
416 - Saint-Pierre	1875	9.7%	2662	12.2%	128	6.3%	113	8.7%	27	2.5%	11	0.8%	114	6.9%
<b>CIVIS</b>	<b>2320</b>	<b>12.0%</b>	<b>4238</b>	<b>19.4%</b>	<b>235</b>	<b>11.6%</b>	<b>277</b>	<b>21.4%</b>	<b>220</b>	<b>20.0%</b>	<b>192</b>	<b>13.9%</b>	<b>200</b>	<b>12.1%</b>
402 - Bras-Panon	65	0.3%	253	1.2%	36	1.8%	59	4.6%	56	5.1%	65	4.7%	51	3.1%
406 - Plaine-des-Palmistes	7	0.0%		0.0%		0.0%			40	3.6%		0.0%		0.0%
409 - Saint-André	649	3.4%	1383	6.3%	130	6.4%			136	12.4%	196	14.2%	166	10.0%
410 - Saint-Benoît	824	4.3%	1189	5.5%	75	3.7%	155	12.0%	33	3.0%		0.0%	20	1.2%
419 - Sainte-Rose	7	0.0%	76	0.3%		0.0%	10	0.8%		0.0%		0.0%		0.0%
421 - Salazie		0.0%		0.0%		0.0%				0.0%		0.0%		0.0%
<b>CIREST</b>	<b>1552</b>	<b>8.0%</b>	<b>2901</b>	<b>13.3%</b>	<b>241</b>	<b>11.9%</b>	<b>224</b>	<b>17.3%</b>	<b>265</b>	<b>24.1%</b>	<b>261</b>	<b>18.9%</b>	<b>237</b>	<b>14.3%</b>
403 - Entre-Deux		0.0%	76	0.3%	24	1.2%		0.0%		0.0%		0.0%	28	1.7%
422 - Le Tampon	636	3.3%	1295	5.9%	122	6.0%		0.0%	179	16.3%	155	11.2%	123	7.4%
401 - Les Avirons		0.0%	66	0.3%	29	1.4%		0.0%	30	2.7%	65	4.7%		0.0%
412 - Saint-Joseph	96	0.5%	581	2.7%		0.0%		0.0%	77	7.0%	23	1.7%	96	5.8%
<b>CC Sud</b>	<b>732</b>	<b>3.8%</b>	<b>2018</b>	<b>9.3%</b>	<b>175</b>	<b>8.6%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>286</b>	<b>26.0%</b>	<b>243</b>	<b>17.6%</b>	<b>247</b>	<b>14.9%</b>
<b>Total</b>	<b>19349</b>	<b>100.0%</b>	<b>21805</b>	<b>100.0%</b>	<b>2 028</b>	<b>100.0%</b>	<b>1 293</b>	<b>100.0%</b>	<b>1 100</b>	<b>100.0%</b>	<b>1 382</b>	<b>100.0%</b>	<b>1 655</b>	<b>100.0%</b>

\*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.



## Typologie du parc par nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2005	Logements de type T1		Logements de type T2		Logements de type T3		Logements de type T4		Logements de type T5	
			Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
411 - Saint-Denis	17 612	17 546	1 671	9.5%	3 431	19.5%	6 898	39.2%	4 111	23.3%	1 435	8.1%
418 - Sainte-Marie	1 330	1 300	119	8.9%	220	16.5%	437	32.9%	346	26.0%	178	13.4%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 305	45	3.4%	239	18.3%	549	42.0%	394	30.2%	78	6.0%
<b>CINOR</b>	<b>20 248</b>	<b>20 248</b>	<b>1 835</b>	<b>9.1%</b>	<b>3 890</b>	<b>19.2%</b>	<b>7 884</b>	<b>38.9%</b>	<b>4 851</b>	<b>24.0%</b>	<b>1 691</b>	<b>8.4%</b>
408 - La Possession	1 670	1 669	112	6.7%	412	24.7%	548	32.8%	449	26.9%	148	8.9%
407 - Le Port	6 468	6 463	387	6.0%	1 148	17.7%	2 562	39.6%	1 725	26.7%	641	9.9%
413 - Saint-Leu	609	609	31	5.1%	150	24.6%	210	34.5%	162	26.6%	56	9.2%
415 - Saint-Paul	2 592	2 590	101	3.9%	513	19.8%	1 001	38.6%	711	27.4%	264	10.2%
423 - Trois-Bassins	96	96	1	1.0%	14	14.6%	36	37.5%	29	30.2%	16	16.7%
<b>TCO</b>	<b>11 435</b>	<b>11 435</b>	<b>632</b>	<b>5.5%</b>	<b>2 237</b>	<b>19.6%</b>	<b>4 357</b>	<b>38.1%</b>	<b>3 076</b>	<b>26.9%</b>	<b>1 125</b>	<b>9.8%</b>
424 - Cilaos	31	31	1	3.2%	11	35.5%	16	51.6%	3	9.7%		
404 - Etang-salé	474	474	21	4.4%	146	30.8%	170	35.9%	102	21.5%	35	7.4%
405 - Petite-Ile	87	87		0.0%	12	13.8%	37	42.5%	31	35.6%	7	8.0%
414 - Saint-Louis	2 105	2 103	68	3.2%	306	14.5%	830	39.4%	657	31.2%	242	11.5%
417 - Saint-Philippe*	55	55	1	1.8%	15	27.3%	18	32.7%	14	25.5%	7	12.7%
416 - Saint-Pierre	4 930	4 914	527	10.7%	1 105	22.4%	1 705	34.6%	1 212	24.6%	365	7.4%
<b>CIVIS</b>	<b>7 682</b>	<b>7 682</b>	<b>618</b>	<b>8.0%</b>	<b>1 595</b>	<b>20.8%</b>	<b>2 776</b>	<b>36.1%</b>	<b>2 019</b>	<b>26.3%</b>	<b>656</b>	<b>8.5%</b>
402 - Bras-Panon	584	582	68	11.6%	177	30.3%	161	27.6%	133	22.8%	43	7.4%
406 - Plaine-des-Palmis	47	47					19	40.4%	22	46.8%	6	12.8%
409 - Saint-André	2 609	2 507	163	6.2%	562	21.5%	949	36.4%	652	25.0%	181	6.9%
410 - Saint-Benoît	2 296	2 285	220	9.6%	424	18.5%	830	36.1%	576	25.1%	235	10.2%
419 - Sainte-Rose	93	93	18	19.4%	21	22.6%	24	25.8%	25	26.9%	5	5.4%
421 - Salazie	0											
<b>CIREST</b>	<b>5 629</b>	<b>5 629</b>	<b>469</b>	<b>8.3%</b>	<b>1 184</b>	<b>21.0%</b>	<b>1 983</b>	<b>35.2%</b>	<b>1 408</b>	<b>25.0%</b>	<b>470</b>	<b>8.3%</b>
403 - Entre-Deux	132	132	6	4.5%	59	44.7%	46	34.8%	20	15.2%	1	0.8%
422 - Le Tampon	2 621	2 614	419	16.0%	517	19.7%	845	32.2%	587	22.4%	246	9.4%
401 - Les Avirons	190	190	14	7.4%	64	33.7%	68	35.8%	38	20.0%	6	3.2%
412 - Saint-Joseph	899	893	63	7.0%	320	35.6%	266	29.6%	206	22.9%	38	4.2%
<b>CC Sud</b>	<b>3 842</b>	<b>3 842</b>	<b>502</b>	<b>13.1%</b>	<b>960</b>	<b>25.0%</b>	<b>1 225</b>	<b>31.9%</b>	<b>851</b>	<b>22.1%</b>	<b>291</b>	<b>7.6%</b>
<b>Total Réunion</b>	<b>48 836</b>	<b>48 836</b>	<b>4 056</b>	<b>8.3%</b>	<b>9 866</b>	<b>20.2%</b>	<b>18 225</b>	<b>37.3%</b>	<b>12 205</b>	<b>25.0%</b>	<b>4 233</b>	<b>8.7%</b>
<b>Répartition selon leur taille du parc des résidences principales de la Réunion (RGP 1999)</b>			<b>4.54%</b>	<b>10.81%</b>	<b>24.31%</b>	<b>31.21%</b>	<b>29.14%</b>					

\*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

La taille moyenne des logements du parc locatif social de la Réunion s'élève à 3,06 pièces. Ce nombre moyen de pièces tend à diminuer depuis 1999, date à laquelle il était en effet de 3,10 (la taille moyenne des résidences principales au sens du RGP99 était de 3,69 pièces).

La structure du parc locatif social selon la taille des logements met en évidence une présence relativement forte des logements de trois pièces. Ceux-ci représentent au 1<sup>er</sup> janvier 2005 environ 37,3% de l'ensemble du parc

locatif social. Cette proportion est de 24,31% pour la totalité du parc des résidences principales de la Réunion. L'enquête met en évidence la prééminence de logements de taille moyenne (83% des logements de 2 à 4 pièces). La part des plus petits et des plus grands est la même: un peu plus de 8%.

La structure du parc social est très sensiblement différente de celle du parc privé dans lequel la taille des logements est plus grande.

## Répartition du parc locatif social entre les bailleurs selon la date d'achèvement des logements

Le parc locatif social du Département de la Réunion se répartit entre les différents bailleurs (cités dans le tableau ci-dessous) qui en assurent la gestion.

La construction de logements locatifs sociaux a longtemps (jusqu'en 1985) été l'affaire de 2 opérateurs, la SIDR et la SHLMR. Le "marché" s'est progressivement ouvert : à partir de 1985, cinq sociétés d'économie mixte ont été créées et sont venues renforcer la production de logements locatifs sociaux avec la SEDRE qui en 1988

élargit son champ d'intervention au domaine du logement social, mais le poids des 2 opérateurs historiques reste considérable : Ils assurent la gestion de près de 70% du parc locatif social.

Si les SEM (hors SIDR) ne possèdent qu'à peine plus de 30% du parc, elles participent à la moitié de la production depuis les années 2000.

Années	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR	
	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%
1973	5068	91.9%	449	8.1%														
1974	554	40.1%	828	59.9%														
1975	325	27.2%	871	72.8%														
1976	462	33.6%	912	66.4%														
1977	51	14.4%	303	85.6%														
1978	212	18.5%	937	81.5%														
1979	208	32.0%	443	68.0%														
1980	100	24.8%	303	75.2%														
1981	300	39.8%	454	60.2%														
1982	221	36.6%	383	63.4%														
1983	318	46.4%	368	53.6%														
1984	431	84.3%	80	15.7%														
1985	442	92.7%	35	7.3%														
1986	380	49.1%	394	50.9%														
1987	379	42.0%	494	54.7%													30	3.3%
1988	770	68.2%	259	22.9%					100	8.9%								
1989	803	54.1%	453	30.5%	120	8.1%			95	6.4%	14	0.9%						
1990	980	55.6%	431	24.4%	262	14.9%			91	5.2%								
1991	584	32.1%	407	22.3%	386	21.2%	389	21.4%	5	0.3%							51	2.8%
1992	305	18.3%	718	43.0%	287	17.2%	318	19.1%	40	2.4%								
1993	300	12.5%	950	39.5%	314	13.1%	297	12.3%	394	16.4%	151	6.3%						
1994	478	25.3%	378	20.0%	426	22.5%	128	6.8%	59	3.1%	277	14.6%	85	4.5%			62	3.3%
1995	393	17.0%	551	23.9%	841	36.4%	131	5.7%	59	2.6%	57	2.5%	194	8.4%	82	3.6%		
1996	568	18.5%	1163	37.8%	573	18.6%	178	5.8%	287	9.3%	92	3.0%	133	4.3%	84	2.7%		
1997	518	23.4%	348	15.7%	550	24.8%	267	12.0%	105	4.7%	141	6.4%	183	8.3%	86	3.9%	20	0.9%
1998	631	31.8%	347	17.5%	362	18.2%	78	3.9%	120	6.0%	236	11.9%	153	7.7%	60	3.0%		
1999	572	21.5%	820	30.8%	562	21.1%	116	4.4%	162	6.1%	162	6.1%	136	5.1%	131	4.9%		
2000	346	15.5%	570	25.5%	580	25.9%	173	7.7%	180	8.0%	144	6.4%	133	5.9%	111	5.0%		
2001	282	22.3%	325	25.7%	264	20.9%			123	9.7%	71	5.6%	36	2.8%	165	13.0%		
2002	16	1.3%	267	22.0%	166	13.7%	64	5.3%	112	9.2%	62	5.1%	332	27.4%	194	16.0%		
2003	425	32.4%	133	10.1%	245	18.7%	94	7.2%	28	2.1%	129	9.8%	119	9.1%	94	7.2%	44	3.4%
2004	300	18.1%	481	29.1%	219	13.2%			62	3.7%	90	5.4%	102	6.2%	281	17.0%	120	7.3%
<b>Total</b>	<b>17 722</b>	<b>36.3%</b>	<b>15 855</b>	<b>32.5%</b>	<b>6 157</b>	<b>12.6%</b>	<b>2 233</b>	<b>4.6%</b>	<b>2 022</b>	<b>4.1%</b>	<b>1 626</b>	<b>3.3%</b>	<b>1 606</b>	<b>3.3%</b>	<b>1 288</b>	<b>2.6%</b>	<b>327</b>	<b>0.7%</b>



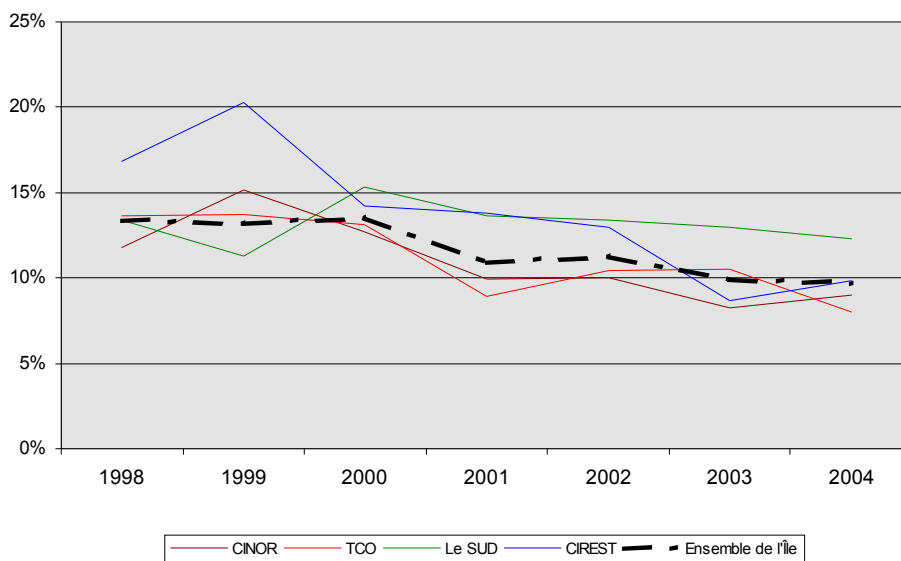
Le taux de vacance reste faible sur le parc total même s'il traduit une faible hausse par rapport à 2004.

Le taux de mobilité continue de décroître tendanciellement pour s'inscrire en dessous de 10%. Dans le nord, l'est et l'ouest, la tendance est la même et les taux sont proches du niveau départemental. Le sud se singularise avec une mobilité qui stagne aux alentours de 13%.

Durant l'année 2004, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 6291, soit une progression de 566 comparé aux résultats de l'enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (5725 emménagements).

La part d'emménagements concernant des ménages déjà logés dans le parc locatif du bailleur s'établit à 11%.

## Évolution du taux de mobilité par an selon l'intercommunalité



## Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social 01/01/2005	Avant 1986 : PB/FP	PLR/PSR	HLM/O	ILM	Après 1986 : PB/FP	LLS	LLTS	Total parc LLS & LLTS
411 - Saint-Denis	17 612	10 209	861	1 425	1 171	7 294	5 591	1 027	6 618
418 - Sainte-Marie	1 330	36				1 293	458	343	801
420 - Sainte-Suzanne	1 306	79	56			1 225	1 040	186	1 226
<b>CINOR</b>	<b>20 248</b>	<b>10 324</b>	<b>917</b>	<b>1 425</b>	<b>1 171</b>	<b>9 812</b>	<b>7 089</b>	<b>1 556</b>	<b>8 645</b>
408 - La Possession	1 670	269	120	26	122	1 371	1 236	135	1 371
407 - Le Port	6 468	3 004	1 515	509	139	3 455	2 597	625	3 222
413 - Saint-Leu	609	15	15			590	402	192	594
415 - Saint-Paul	2 592	359	249	50	54	2 227	1 643	428	2 071
423 - Trois-Bassins	96					96	96		96
<b>TCO</b>	<b>11 435</b>	<b>3 647</b>	<b>1 899</b>	<b>585</b>	<b>315</b>	<b>7 739</b>	<b>5 974</b>	<b>1 380</b>	<b>7 354</b>
424 - Cilaos	31					31	31		31
404 - Etang-salé	474	71			41	403	294	34	328
405 - Petite-Ile	87					87	71	16	87
414 - Saint-Louis	2 105	356	192	88		1 748	1 298	436	1 734
417 - Saint-Philippe*	55	7	7			48	40	8	48
416 - Saint-Pierre	4 930	1 597	471	89	141	3 297	2 570	670	3 240
<b>CIVIS</b>	<b>7 682</b>	<b>2 031</b>	<b>670</b>	<b>177</b>	<b>182</b>	<b>5 614</b>	<b>4 304</b>	<b>1 164</b>	<b>5 468</b>
402 - Bras-Panon	584	28	28			554	260	296	556
406 - Plaine-des-Palmistes	47	7	7			40		40	40
409 - Saint-André	2 609	649	256	48	96	1 856	955	505	1 460
410 - Saint-Benoît	2 296	594	83		59	1 684	841	211	1 052
419 - Sainte-Rose	93	7	7			86		30	30
421 - Salazie									
<b>CIREST</b>	<b>5 629</b>	<b>1 285</b>	<b>381</b>	<b>48</b>	<b>155</b>	<b>4 220</b>	<b>2 056</b>	<b>1 082</b>	<b>3 138</b>
403 - Entre-Deux	132					131	76	56	132
422 - Le Tampon	2 621	514	145	35	49	2 085	1 726	299	2 025
401 - Les Avirons	190					188	131	59	190
412 - Saint-Joseph	899					873	591	308	899
<b>CC Sud</b>	<b>3 842</b>	<b>514</b>	<b>145</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>3 277</b>	<b>2 524</b>	<b>722</b>	<b>3 246</b>
<b>Total</b>	<b>48 836</b>	<b>17 801</b>	<b>4 012</b>	<b>2 270</b>	<b>1 872</b>	<b>30 662</b>	<b>21 947</b>	<b>5 904</b>	<b>27 851</b>

Les deux principales sources de financement du logement locatif social sont les prêts LLS (Logement Locatif Social) et LLTS (Logement Locatif Très Social) mis en place respectivement en 1986 et 1996. Ce dernier financement permet la production de logements dont les loyers plus faibles sont en principe accessibles aux personnes les plus défavorisés.

Contrairement à 2003, la part de LLTS livrés est supérieure à celle de LLS (54% contre 46%).

*Définition des termes utilisés dans l'enquête :*

RGP : Recensement Général de la Population social de relogement	PLR/PSR : programme à loyer réduit/programme
HLM/O : prêt pour les logements ordinaires	ILM : immeuble à loyer moyen
LLS : logements locatifs sociaux	LLTS : logements locatifs très sociaux

logements mis en location : première année où un programme de logements est proposé à la location.  
financement initial : financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social

taux de mobilité = Emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an

Logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an

taux de vacance = Logements vacants parmi les logements proposés à la location  
Logements loués ou proposés à la location

**Pour en savoir plus : Jean-Luc ROUSSELOT, Sylvert ALASTOR - DDE/prOpset/pES - Téléphone : 0262 40 26 47  
Michel OBERLÉ - ARMOS - Téléphone : 0262 94 73 15**

## **VI-2 LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS) – BILAN 2004**

### **VI-2-1 Présentation**

Les DDE réalisent chaque année, courant du premier semestre auprès des bailleurs sociaux, cette enquête prévue par la loi (article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation).

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), applicable depuis 1996, est un supplément de loyer que les bailleurs sociaux exigent de leurs locataires, en sus du loyer principal et des charges locatives, dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ce surloyer est applicable seulement à partir d'un dépassement de 20%, mais reste facultatif jusqu'à 60%, seuil au-delà duquel sa mise en œuvre est obligatoire.

Les logements locatifs sociaux situés en Zones Urbaines Sensibles ne peuvent faire l'objet d'un surloyer.

Chaque année, l'organisme HLM demande à chaque locataire la communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer. En l'absence de réponse, l'opérateur liquide provisoirement le supplément de loyer, appelé alors surloyer forfaitaire.

### **VI-2-2 Résultats de l'enquête 2005**

En 2004, 26 437 logements, soit 58% du parc locatif social, sont situés hors ZUS et de ce fait susceptibles de faire l'objet d'un supplément de loyer de solidarité.

783 ménages habitant ces logements ont des revenus excédant les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements. Ces ménages représentent 2,9% des 26 437 familles potentiellement concernées par le surloyer (et 1,7% des ménages habitant dans un logement locatif social). Depuis 1997, date de première année de mise en place de cette enquête, le nombre de ces ménages est constant avec une moyenne de l'ordre de 700.

Seuls 2 opérateurs (SHLMR et SIDR) ont choisi d'appliquer le surloyer dès le dépassement de 20%, sachant par ailleurs que 262 des 290 locataires compris dans la tranche 20-60% sont locataires chez ces deux bailleurs. Ainsi seuls 28 ménages sont dispensés du paiement du surloyer. Au final 387 ménages sont effectivement assujettis au paiement d'un surloyer (zone grisé sur le tableau ci-joint).

A noter que 428 ménages font l'objet de la liquidation provisoire forfaitaire pour non-réponse à l'enquête, mais que cette situation se régularise généralement en cours d'année.

Opérateurs	Parc locatif social	Logts occupés et situés hors zus	Ménages dépassant plafond	Plafond de ressources < 20%	Plafond de ressources (20-60%)	Plafond de ressources > 60%	Foyers acquittant le SLS
SIDR	16348	7002	176	91	61	24	85
SHLMR	14441	8771	534	238	201	95	296
SODEGIS	1601	1584	1	0	1	0	0
SODIAC	1658	1317	23	11	11	1	1
SEDRE	2022	856	2	2	0	0	0
SEMAC	1289	972	24	13	9	2	2
SEMADER	6171	5052	23	13	7	3	3
SEMPRO	2068	883	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>45598</b>	<b>26437</b>	<b>783</b>	<b>368</b>	<b>290</b>	<b>125</b>	<b>387</b>

## **VI-3 VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX – BILAN 2004**

---

### **VI-3-1 Principes**

Les bailleurs sociaux peuvent vendre à leur occupant les logements locatifs sociaux construits ou acquis depuis plus de dix ans.

Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale et avoir été suffisamment entretenus.

La vente ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée, notamment pour les communes soumises à l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux. Le réinvestissement des fonds provenant de la vente doit permettre le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés.

Le conseil départemental de l'habitat peut émettre des recommandations.

Deux bailleurs sociaux ont procédé à la vente d'une partie du patrimoine de logements. Il s'agit de la SHLMR et de la SIDR, lesquelles possèdent les parcs de logements les plus anciens.

### **VI-3-2 Bilan 2004**

En 2004, **210** logements (87 SHLMR, 123 SIDR) ont été vendus, ce qui reste dans les proportions annuelles constatées sur les 10 dernières années. Tous les logements vendus sont de type individuel, sauf trois de type collectif pour la SIDR.

Tous les logements ont été vendus à leurs occupants.

Evolution du nombre de ventes annuelles :

A ce jour, **4 422** logements ont déjà été vendus.

Avant 1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
1835	353	171	147	179	376	326	271	215	265	210	<b>4422</b>

Le reste à vendre total est de **3214** logements.

SIDR : le reste à vendre s'élève à 1104. Ce stock diminue régulièrement depuis plusieurs années au fur et à mesure des ventes annuelles.

SHLMR : reste à vendre 2110. Ce stock a fortement augmenté en 2004 (1308 logements en 2003) suite à la mise en vente cette année de 890 logements supplémentaires.

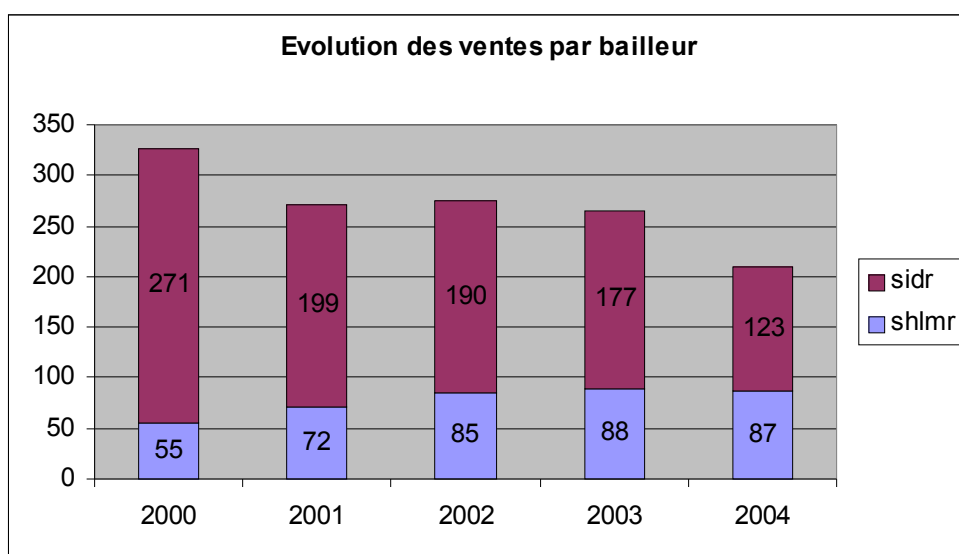
Communes	Stock de logements proposés à la vente au 31/12/04			Nouveaux logements proposés à la vente en 2004		Logements vendus en 2004		Total
	SHLMR	SIDR	TOTAL	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	
BRAS PANON	28	0	28	0		9	0	9
LA POSSESSION	37	1	38	0		4	0	4
LE PORT	809	193	1002	227		18	22	40
<b>LE TAMPON</b>	<b>221</b>	<b>35</b>	<b>256</b>	<b>197</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
PLAINE DES PALMISTES	7	0	7	0		0	0	0
SAINT ANDRE	186	66	252	114		0	8	8
SAINT BENOIT	83	88	171	63		5	27	32
<b>SAINT DENIS</b>	<b>187</b>	<b>483</b>	<b>670</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>33</b>
SAINT LEU	15	0	15	0		0	0	0
SAINT LOUIS	232	61	293	0		23	11	34
<b>SAINT PAUL</b>	<b>251</b>	<b>6</b>	<b>257</b>	<b>201</b>		<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
SAINT PHILIPPE	7	0	7	0		2	0	2
<b>SAINT PIERRE</b>	<b>3</b>	<b>165</b>	<b>168</b>	<b>0</b>		<b>2</b>	<b>22</b>	<b>24</b>
SAINTE ROSE	7	0	7	0		5	0	5
SAINT JOSEPH	37	0	37	37		0	0	0
<b>SAINTE MARIE</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
SAINTE SUZANNE	0	0	0	0		0	0	0
<b>Total</b>	<b>2110</b>	<b>1104</b>	<b>3214</b>	<b>890</b>	<b>5</b>	<b>87</b>	<b>123</b>	<b>210</b>

En bleu : commune soumise à l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux

En gras et en bleu : commune soumise et n'atteignant pas l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux

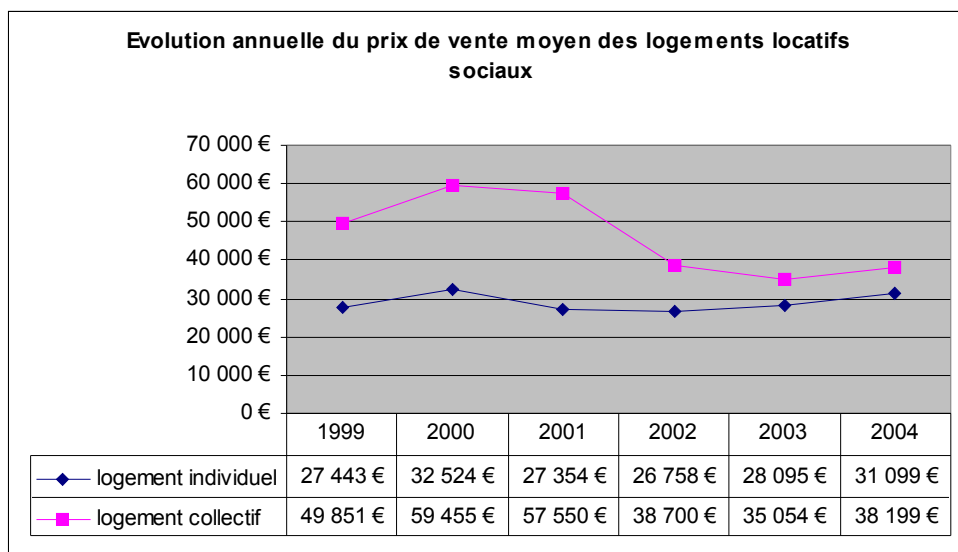
Le volume de vente réalisé et le stock de logements actuellement proposé à la vente représentent respectivement 9,3% et 4,7% du parc locatif social recensé au 31 décembre 2004.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des ventes des deux bailleurs concernés depuis 2000 :





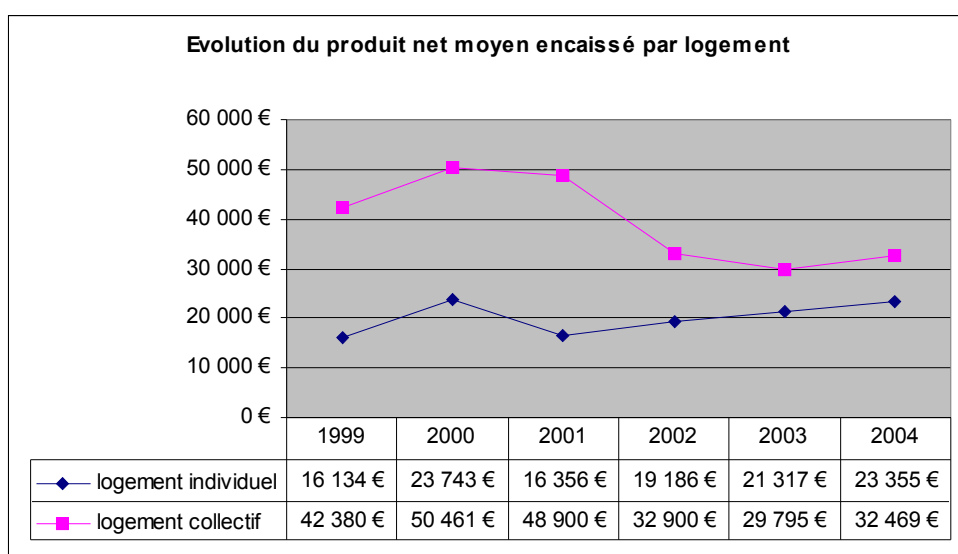
### VI-3-3 Prix de vente



Les logements vendus en 2004 ont été proposés à un prix moyen (moyenne pondérée) de 31 099 euros pour les logements individuels et de 38 199 euros pour les logements collectifs.

Produit net moyen encaissé par logement :

produit net moyen : différence entre le prix de vente et le prix de revient.



## **VII - ANNEXES**