



## Procès Verbal de l'assemblée plénière du Conseil Départemental de l'Habitat du 13 juillet 2005

Le 13 juillet 2005 s'est tenue l'assemblée plénière du Conseil Départemental de l'Habitat sous la présidence de Monsieur Ibrahim DINDAR, représentant la Présidente du Conseil Général de la Réunion.

### **Participaient à cette réunion : (membres du CDH)**

- *Représentant du Conseil Général de la Réunion :*
  - M. Ibrahim DINDAR
- *Représentantes du Conseil Régional de la Réunion :*
  - Madame Marie-Pierre HOAREAU
- *Représentant de la commune du chef-lieu*
  - Monsieur René-Paul VICTORIA représenté par Monsieur SAMBASSOUREDY
- *Représentant des établissements de coopération intercommunale dotés de la compétence en matière de logement :*
  - Monsieur Guy JOSEPHINE TCO
- *Représentants de l'association des maires du département de la Réunion :*
  - Madame Sylviane RIVIERE
- *Représentants des professionnels intervenants dans le domaine de la construction et de l'amélioration de l'habitat au titre des maîtres d'ouvrage et aménageurs :*
  - Monsieur Jean-Paul POINSOT (SIDR)
  - Monsieur Jacques THIBIER représenté par Madame Véronique DOUYERE SHLMR
- *Représentants des professionnels intervenants dans le domaine de la construction et de l'amélioration de l'habitat au titre de la Fédération Réunionnaise du BTP :*
  - Monsieur Thierry LEGROS
- *Représentants des professionnels intervenants dans le domaine de la construction et de l'amélioration de l'habitat au titre des promoteurs constructeurs :*
  - Monsieur Patrice NOSJEAN BOURBON BOIS
- *Représentant des établissements intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'amélioration pour la mise en œuvre des moyens financiers :*
  - Monsieur Patrick PEAUCELLIER AFD
  - Monsieur Thierry BENBASSAT SOFIDER
  - Monsieur Thierry CHARRAS-GILLOT SOFIDER

- *Représentant du conseil économique et social de la région Réunion :*
  - Monsieur Gérard PERSONNE
- *Représentant du comité de la culture, de l'éducation et de l'environnement :*
  - Monsieur James FONTAINE
- *Représentant de la CAF :*
  - Monsieur Émile MIJARES
- *Représentant des organismes d'usagers :*
  - Monsieur Jean-Claude WELMANT UCOR
  - Madame Marie-Thérèse BAILLIF UDAF
- *Représentants des associations ou organismes ayant pour objet le logement ou l'insertion des personnes défavorisées :*
  - Monsieur François GOMIS ADI
  - Monsieur François GUIOT ADIL
  - Monsieur Raymond LAURET Halte Dionysienne
- *Représentant d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement:*
  - Monsieur Alain COMPAGNIE Fondation Abbé Pierre
- *Représentant des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction*
  - Monsieur Richard CACHOUX CILR
- *Représentants des organismes et des personnalités choisies en raison de leur compétence en matière de logement :*
  - Monsieur Jismy SOUPRAYENMESTRY SICA HABITAT RURAL
- *Personnalités qualifiées invitées à titre permanent :*
  - Monsieur Thomas KREJBICH représenté par Monsieur Clency HENRIETTE  
Commissariat à l'Aménagement des Hauts
  - Monsieur MONNIAUX représenté par Monsieur BERTHU-LAVIGNE TPG
  - Monsieur DOGNIN représenté par Monsieur AULEZY IEDOM
  - Madame Sophie TIANO représentant la CDC
  - Monsieur P. MARCEL TCO
  - Monsieur Christian MERCIER SALF

**Organisme membre du CDH non représenté :**

CAPEB – (confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment)

**Membres excusés :**

Monsieur Armand POTHIN	Fondation Abbé Pierre
Monsieur Déva RADAKICHENIN	Pact Réunion
Madame Marie-Christine GAUDY	Gaudy Immobilier

**Participaient également à la réunion :**

Monsieur Michel LE BLOAS	Directeur Départemental de l'Équipement
Monsieur Laurent CONDOMINES	DDE Chef du SHAU
Monsieur GHANTY	Conseil Général
Monsieur Michel OBERLE	Délégué de l'ARMOS
Madame Isabelle HUET	Conseil Général

Monsieur Patrice MARCEL  
Monsieur Jean MASSIP  
Monsieur Alain LE CORRE  
Monsieur Jean-Jacques CAZENAVE  
Monsieur Hughes HASSEN

TCO  
CIREST  
SIDR  
SEMADER  
CAF



## **ORDRE DU JOUR**

- 1 – Intervention de Madame la Présidente du Conseil Général**
- 2 – Intervention de Monsieur le Préfet**
- 3 – Adoption du procès verbal de la séance du 14 décembre 2004**
- 4 – Bilan définitif du programme 2004 (LBU, RHI et ANAH),**
- 5 – Plan de relance du logement social sur la période 2005-2007 dans le cadre du Plan Départemental de Cohésion Sociale : contribution du département,**
- 6 –Projet de création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale à la Réunion (AIVS),**
- 7 – Actualisation de la programmation pluriannuelle (2005-2008),**
- 8 – Information sur les projets de rénovation urbaine (ANRU),**
- 9 – Présentation des conclusions du séminaire foncier,**
- 10 – Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CIREST**
- 11 – Présentation des études LES**
- 12 – Questions diverses**



Monsieur Ibrahim DINDAR représentant Madame Nassimah DINDAR présidente du Conseil Général de la Réunion, ouvre la séance à 14h40.

La construction de logements sociaux à la Réunion est en panne à tous les niveaux, que ce soit au niveau du foncier, de l'aménagement et de la construction. Elle se traduit par un surpeuplement dans les foyers, une chute de la rotation dans le parc social, un allongement des délais pour obtenir un logement social, de l'ordre de 10 ans sur certaines communes, un accroissement de l'habitat informel, et le développement d'un marché parallèle porté par des marchands de sommeil. De plus de graves menaces pèsent sur le tissu économique local, en effet deux organismes le PACT REUNION et la SICA HABITAT REUNION sont dans une situation très difficile et cela pourrait avoir des conséquences désastreuses sur le tissu artisanale des entreprises du bâtiment. Je vous informe que la Présidente du Conseil Général a entrepris une démarche auprès, du Ministre de l'Outre-Mer, nous avons demandé au nouveau ministre que l'Etat puisse débloquer un complément de 50 millions d'euros pour arriver à satisfaire les autorisations d'engagement 2005, et 70 millions d'euros en crédits de paiement. J'espère qu'il ne sera pas insensible à notre appel au secours, sans cet effort qu'il nous semble légitime de relayer auprès du ministère de l'outre-mer, ces deux opérateurs ne seront plus en mesure de fonctionner correctement d'ici à la fin de l'année si les délégations de crédits de paiement n'arrivent pas rapidement et de manière constante. Bien évidemment ces délégations de crédits d'urgence conditionnent l'action de nous tous en faveur du logement social et notamment la mise en œuvre du plan de relance du logement. Notre collectivité prévoit l'apport d'une contribution additionnelle de 7,5 millions d'euros pour le financement complémentaire de 1000 logements sociaux et de 250 places en foyer d'hébergement sur la période

2005-2007. Elle mobilisera également son patrimoine foncier et une partie de l'enveloppe du volet « Programme d'Intérêt Départemental » (PID) dans le cadre des contrats d'aide aux communes. Les solutions existent et la mise en œuvre d'une politique volontariste doit permettre d'apporter un mieux vivre aux réunionnaises et réunionnais d'aujourd'hui, mais aussi de demain. Rappelons que la Réunion devra faire face au million d'habitants à l'horizon 2020-2030. Or la clé de demain c'est de décider aujourd'hui de la manière dont on le fera. Conscient que la politique du logement social, et plus largement celle de l'habitat et de l'aménagement, sont là pour répondre à l'intérêt général de la population, j'insiste pour que nous agissions ensemble pour obtenir rapidement satisfaction autour des points suivants :

- Permettre une véritable souplesse de l'utilisation de la LBU, fongibilité, déplafonnement notamment dans un cadre pluriannuel ;
- Contractualiser au niveau des DOM et de la Réunion en particulier, la déclinaison de l'objectif 500 000 logements locatifs et d'insertion du plan BORLOO, entre l'Etat et les partenaires sociaux opérationnels ;
- Recenser et mobiliser le patrimoine foncier de l'Etat pour répondre au besoin de construction sociale, compte tenu de la rareté et la cherté du foncier ;
- Mettre en place une véritable politique publique anti-spéculative, grâce à une évolution réglementaire redonnant au droit de préemption sa véritable efficacité ;
- Envisager un aménagement de la loi Girardin, dans son volet défiscalisation, en créant un volet social, et des modalités capables d'endiguer les effets pervers que l'on constate de plus en plus sur le coût du foncier et le coût de la construction ;
- Prévoir une revalorisation de l'allocation logement, du forfait charge, à hauteur de 70 %, comme celui applicable en métropole, une extension de l'aide personnalisé au logement des foyers, au DOM, un alignement des loyers plafonds de l'allocation logement sur la zone 1 de la région parisienne, et un calcul de l'allocation logement sans limitation du nombre de part.

Il faut une prise de conscience générale de l'ensemble des acteurs, le problème du logement est avec l'emploi le plus préoccupant dans notre département, et le public le plus exposé est bien évidemment celui des défavorisés, des exclus. Cette situation suppose un tournant majeur de la politique économique et sociale à la Réunion, appelant à davantage de volontarisme, de convergence des efforts. Nous avons à la Réunion une formidable capacité de rebond compte tenu de la qualité de tous les acteurs de la construction. Tous ces acteurs qui sont prêts à épauler l'Etat et les collectivités locales pour rattraper les retards dans le logement social. Je suis certain que vous serez sensible à ces sollicitations pour que les familles les plus défavorisées du département puissent enfin avoir des réponses à la hauteur de leur désespoir.

Monsieur DINDAR donne ensuite la parole à Monsieur LACHAUD, Secrétaire Général de la Préfecture représentant Monsieur le Préfet.

Il a été dit lors du séminaire foncier, qui s'est tenu il y a quelques semaines, que le problème du logement social est entrain de devenir un des facteurs de déstabilisation économique et sociale le plus important à la Réunion, devant même la situation de l'emploi. J'ai noté lors des conclusions de ce séminaire foncier, qu'il était nécessaire d'avoir une mobilisation extrêmement large et volontariste, vous l'avez dit M. DINDAR pour faire face à cette question. Je ne suis pas persuadé que la réponse soit uniquement budgétaire. J'ai le sentiment en examinant l'engagement des crédits de l'Etat que nous sommes arrivés à cette situation paradoxale, même si on nous donnait des crédits supplémentaires nous n'arriverions pas à les engager. En effet je constate que les dépôts des dossiers se font principalement à partir de septembre, avec un niveau d'engagement très faible sur le 1<sup>er</sup> semestre. Cela est en train d'être corrigé, je remercie d'ailleurs les bailleurs et les collectivités de l'effort fait sur la préparation des dossiers. Je note aussi que même si les montants budgétaires engagés ont pu être plus faibles en 2004 qu'en 2003, le nombre de logements sociaux livrés en 2004 est le plus élevé depuis 2001, ceux sont 2800 logements sociaux qui ont été livrés sur l'année 2004. Je note également qu'environ la moitié des dossiers groupés programmés en 2004, n'ont toujours pas reçu de permis de construire, cela nous interroge. Y a-t-il une difficulté de fond, ce qui renverrait à un problème de préparation de dossier ou au contraire un blocage, une lenteur. Je veux simplement souligner ce point qui mérite une attention particulière.

Nous avons engagé avec le conseil général, au mois d'octobre dernier, un effort important pour la mise en place du plan départemental de cohésion sociale. Le Conseil Général s'est engagé sur le financement du Fonds Régionale d'Aménagement (FRAFU), qui va nous permettre de développer de nouvelles opérations d'aménagement. L'expertise des dossiers d'aménagement financés par le FRAFU doit être prise avec attention et aller en priorité aux dossiers de logements sociaux et très sociaux.

Nous avons également obtenu la mise en place des prêts locatifs sociaux, ceux sont environ 300 prêts locatifs sociaux qui pourront être financés en 2005. Là aussi c'est un facteur de fluidité de la production locatif social. Les prêts fonciers à 50 ans de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont désormais mis en place sans condition, ce qui devraient nous aider au financement du logement social. Le logement social est servi en grande partie par des crédits budgétaires, que ce soit ceux du Conseil Général, du Conseil Régional ou de l'Etat. Il y a un effort à faire sur ce point pour trouver des relais bancaires, la CDC s'y emploie. Depuis, 50 ans en métropole, le domaine du logement trouve des relais financiers importants, non budgétaire.

Nous avons un problème, rappelé par M. DINDAR, plus de 25000 foyers réunionnais attendent un logement social. Il en découle des complications de la vie sociale, des violences intra-familiales, une difficulté pour le parcours scolaire des enfants, une tension sociale générale. Nous avons le devoir de nous rassembler et de tout mettre en œuvre pour répondre à ces demandes. Il est à noter qu'à aujourd'hui le niveau d'engagement est d'environ 50% soit un niveau tout à fait correct pour cette période de l'année. Nous versons aux différents bailleurs sociaux les crédits de paiement au maximum de nos possibilités, en commençant par les bailleurs de petite taille afin d'éviter les effets de rupture économique. On l'a vu lors du séminaire foncier, il faut qu'il y est une mobilisation autour du foncier, et prendre commune par commune, quartier par quartier, avec les élus, les responsables publics, les bailleurs sociaux, et regarder quels sont les terrains disponibles, quand pourraient-ils être aménagés, comment, et voir si les programmes ne peuvent pas émerger plus vite.

Il a été question de la défiscalisation, nous avons tous en tête les excès spéculatifs créés par la défiscalisation, n'oublions pas qu'elle contribue une production importante de logements. Le curseur est à déplacer avec beaucoup de précautions. Nous avons à mobiliser des ressources financières bancaires importantes pour prendre le relais, et non pas financer uniquement le chantier du logement sur des crédits budgétaires.

Des améliorations sont à apporter également au niveau de l'aide personnalisée au logement pour les foyers, ou sur les montants de prise en compte des charges pour permettre une certaine densification.

Il faut aussi modifier l'image du logement social pour bon nombre de nos concitoyens, d'élus quelque fois, ce n'est pas uniquement des zones à problèmes, le logement social peut être un équilibre fait entre des populations, entre des types de revenus, des types d'activités, et permettrait d'intégrer beaucoup mieux les opérations de logement social dans l'environnement urbain.

Je crois à une mobilisation de l'ensemble des partenaires, sur toutes ces questions, et en évitant toute polémique sur ce sujet pour qu'on puisse aboutir et rendre des comptes à nos concitoyens et notamment ceux qui attendent avec impatience un logement social depuis plusieurs années.

Après adoption du procès-verbal du Conseil Départemental de l'Habitat du 13 juillet 2005, Monsieur DINDAR présente l'ordre du jour et donne la parole à Monsieur LE BLOAS pour la présentation des points n°4, 7 et 8.

#### **Bilan définitif du programme 2004**

Le Directeur Départemental de l'Equipement se propose de traiter à la suite les points 4, 7 et 8 ce qui permettra d'avoir une vision à la fois sur le bilan consolidé 2004, déjà abordé au CDH de décembre dernier, et de jeter un regard sur l'évolution de la programmation et des projets rénovation urbaine.

Il présente les chiffres portant sur la dotation 2004 mis en vis-à-vis avec ceux de 2003, la somme des aides publiques consacrées au logement social de 2004 dépassent très légèrement les chiffres de 2003 et reste une fois de plus à un niveau tout à fait exceptionnelle. L'Etat à la Réunion consacre au logement social l'équivalent de 2 régions métropolitaines. On peut constater pour nuancer ce bilan une chute dans les autorisations de programme concernant la LBU mais compensé par une augmentation des dotations sur le FRAFU secondaire et par la programmation sur l'ANRU, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Il présente ensuite les autorisations de programme concernant la résorption de l'habitat insalubre, on reste dans des niveaux de l'ordre de 25 millions d'euros, la dotation 2004 est la plus importante depuis 4 ans si l'on fait abstraction d'une mécanique de report qui a conduit à augmenter la dotation de 2003 à partir de 2002.

Concernant l'évolution des logements financés on observe une chute sur le logement locatif social, ainsi que sur le LES, une certaine stabilité sur le PTZ, ainsi que pour les produits d'amélioration, de réhabilitation reste à peu près constante depuis quelques années. Par secteur géographique, nous constatons une forte présence sur la micro-région sud, avec beaucoup d'opérations en diffus, par contre une chute dans le secteur nord et est de la Réunion.

La diapo suivante présente le rapport entre le prix de revient d'un logement et le montant des aides publiques. On peut voir que certaines opérations coûtent chères et sont finalement moins aidées côté subventions publiques, et que pour d'autres c'est un peu le contraire, c'est aussi la caractéristique de tous ces produits.

L'impact de la LBU pour la Réunion, nous l'avons estimé à pratiquement 220 millions d'euros et ne compte pas les effets indirects, uniquement la partie construction de logements sociaux. Pour ce qui concerne l'activité de la construction, les résultats sont satisfaisants, pour la livraison et la mise en chantier de 2004.

Le niveau des engagements à fin juin atteint un bon niveau près de 50% de la dotation annoncée est actuellement engagé.

#### **Actualisation de la programmation pluriannuelle (2005-2008)**

Le directeur départemental de l'Équipement présente ensuite l'évolution de la programmation pluriannuelle (2005-2008), cette vision à 2-3 ans de la programmation devient un exercice de plus en plus difficile à tenir, compte tenu des problèmes liés au foncier, d'autorisation de construire ou encore de desserte, elle est réalisée en concertation avec les communes. Le programme 2005 est en baisse par rapport à celui annoncée en décembre, c'est un tassement habituel. Plus de la moitié des opérations groupées sont situées en secteur aménagé, d'où l'importance à relancer l'aménagement par la création de ZAC notamment. On observe aussi pour la 1<sup>ère</sup> année, la mise en place des prêts locatifs sociaux (PLS), une baisse du produit logement évolutif sociaux (LES) et un projet de résidence sociale pour jeunes.

Concernant les RHI, 2004 fut une année forte en terme d'engagement, la demande reste forte également, et le programme 2005 se situe à plus de 25M€ à engager et les besoins futures sont évalués à 43M€ à compter de 2006.

Concernant l'adaptation des instruments de financement, 2005 a vu la mise en place du nouveau prêt à taux zéro, ce que l'on sait aujourd'hui, c'est qu'il fonctionne bien sur l'ancien, moins sur le neuf, qui demande une adaptation au contexte local. Réforme également du LES qui a permis en outre d'intégrer l'aide de 7% dite aide au promoteur. Extension du PLS aux DOM, qui avait été initié lors de la charte de l'habitat.

#### **Information sur les projets de rénovation urbaine**

actuellement deux opérations sont en cours, Bras-Fusil à St-Benoit et Ravine Blanche à St-Pierre. Plusieurs autres quartiers sont en phase d'étude notamment sur St-Denis quartier Camélias-Vauban en secteur ZUS et GPV, sur St-André, quartier des Manguiers, et commune du Port, ZAC 1 et 2 quartiers en ZUS.



#### **Débat :**

Madame Marie-Pierre HOAREAU, conseillère régionale, regrette la baisse de l'engagement financier de l'Etat, qui passe de 104 M€ en 1993 à 66 M€ en 2004. La demande de logements sociaux croît d'année en année, due à une démographie importante, en 10 ans le coût du bâtiment et du foncier a considérablement augmenté, près de 50 %. Cette situation qui s'aggrave, favorise le mitage des terres agricoles. Concernant la programmation de logements collectifs, nous constatons que sur la programmation de cette année, seulement 1600 logements sont du collectif, ce qui représente 37 % du programme, nous pensons que cette orientation est insuffisante et à améliorer. Elle n'est pas conforme aux orientations du SAR qui prévoit une densification notamment pour développer le transport collectif.

Concernant la programmation de la LBU, sur les logements aidés, seulement 3200 logements nouveaux sont programmés, alors que les besoins se situent à 6000 logements nouveaux par an. Comment faire pour améliorer ce chiffre, peut-être permettre la construction sur des logements déjà existants, pour favoriser la décohabitation familiale. On pourrait densifier les quartiers qui sont déjà équipés, avec un gain en équipement, en éléments structurants.

Concernant l'eau chaude solaire, la région propose de généraliser l'installation de l'eau chaude solaire à tous les nouveaux programmes de construction, et de réhabilitation de logements sociaux. Ce n'est pas une obligation dans les DOM d'avoir de l'eau chaude dans les logements locatifs, mais nous pensons que c'est indispensable. Le dispositif d'aide régionale en faveur de l'installation des chauffe-eaux solaires cofinancés par l'union européenne, par le FEDER vise à encourager l'équipement systématique des programmes en eau chaude solaire, en apportant conjointement une aide de 75 % du montant des travaux spécifiques à ce poste.

Il serait souhaitable de clarifier les termes de rénovation urbaine et renouvellement urbain. L'intervention régionale est centrée essentiellement sur le programme de revitalisation des centres-villes, c'est-à-dire, sur

le renouvellement urbain, donc bien fixé ces 2 programmes de rénovation et de renouvellement et le niveau d'intervention.

M. LACHAUD, Secrétaire Général de la préfecture, précise qu'en 2004 le niveau d'intervention de l'Etat était de 140 M€ y compris les interventions de l'ANRU. L'ANRU n'a pas été créé pour les départements d'outre mer, contrairement à la LBU, elle permet de faire un apport budgétaire non négligeable et surtout apporte une vision globale sur un quartier et la prise en compte d'un aménagement de quartier ou un ensemble de quartier.

Monsieur Le Bloas, en réponse à Mme HOAREAU, sur la densification, la difficulté est de la mettre en œuvre au-delà du SAR, et là on arrive tout de suite sur les moyens financiers. Parmi les moyens financiers, il y a le FRAFU, en particulier le FRAFU secondaire, nous avons pu cofinancer avec le Département un programme de relance important, puisque l'Etat et le Département ont mis chacun 10 M€ cette année et l'année prochaine. Cela permettra de lancer de nouvelles opérations, déjà la programmation est acquise mais ce n'est pas suffisant.

L'idée de la décohabitation est en cours de test, puisque le Conseil Général a présenté la même demande, telle que vous le proposez, ça montre bien que cela correspond à un besoin mesuré sur le terrain. L'idée est de favoriser la densification à la parcelle pour décohabiter ou permettre l'accueil des enfants. Nous avons donc dans le programme 2005, réserver une ligne modeste pour l'instant, pour tester la faisabilité, on pourra dans un prochain CDH faire un bilan sur le sujet.

Sur l'eau chaude solaire, je remercie la région, c'est la SIDR qui a monté un programme déjà important d'eau chaude solaire sur les opérations de logements sociaux, en 2004 et en 2005. C'est certainement le démarrage d'opérations plus nombreuses, que nous ne pouvons que soutenir.

Pour ce qui est de la rénovation urbaine, il est important de clarifier rénovation, réhabilitation et renouvellement dans la mesure où nous devons convaincre, lorsque nous demandons des financements aussi importants avec l'agence de rénovation urbaine. Un des éléments important est la participation de la commune concernée, des aides complémentaires qui sont apportées par les collectivités territoriales, par le département et la région.

Monsieur SOUPRAYENMESTRY directeur de la SICA HABITAT REUNION, indique que son organisme mène depuis quelques années déjà sur du foncier familiale, un programme de décohabitation, de construction de LES et d'amélioration de l'habitat où on règle le problème de l'indivision, on densifie en fonction de la surface et en essayant de loger un maximum de personnes issues de la famille. C'est un programme qui fonctionne, mais qui demande beaucoup de temps, d'accompagnement social. L'autre volet concerne le projet du conseil général, qui était de décohabiter sur la parcelle, tout en restant dans un système d'indivision, ou éventuellement de décohabiter sur la maison. Pour l'instant on n'a pas résolu le problème, notamment le problème des banques, comment mettre en place un prêt, quand la parcelle est en indivision. Enfin l'action sur ce genre de cas sera quand même limitée, on ne pourra pas faire 10000 logements en décohabitant.

L'intervention du Président a bien résumé la situation sur les difficultés rencontrées, un manque de production, une augmentation de l'insalubrité, du nombre de marchands de sommeil, des constructions sans permis avec des problèmes que nous aurons à gérer dans les années qui viennent si on n'arrive pas à maintenir une production suffisante.

On peut dire que les moyens financiers ne sont pas les seuls paramètres, mais il y a eu près de 800 dossiers qui ont été reportés sur cette année. Ceux sont des dossiers qui ont été déposés dans les temps au niveau de la DDE, et qui auraient pu sortir l'année dernière. Même s'il est dit que le niveau d'engagement est bien cette année, il est du aux 800 dossiers qui ont été reportés. Cela veut dire qu'il y a peu de dossiers de 2005 qui sont effectivement engagés.

Concernant la production, je souhaiterais en tant que directeur de SICA HABITAT REUNION faire plus de logements et pouvoir répondre à la demande. Malheureusement ce n'est pas possible aujourd'hui de se développer quand on ne nous donne pas les moyens de faire. L'un des premiers moyens pour le faire, c'est qu'on puisse être payé à temps. D'autant plus que derrière, nous avons des familles à gérer. L'accompagnement social c'est les opérateurs qui le font. Je pense que si on veut avancer, il faut qu'on aille tous ensemble et qu'on monte tous au créneau au même moment.

Monsieur SAMBASSOUREDY de la commune de SAINT-DENIS :

On insiste pas assez sur l'augmentation du coût de la construction. La plupart des appels d'offres que les opérateurs ont lancé ces dernières années ont vu des dépassements de l'ordre de 20 % voir plus. Ce surcoût il faut bien le financer. Les villes sont sollicitées sur toutes les opérations de logements sociaux

au travers des garanties d'emprunt, au travers de la surcharge foncière aussi j'aimerais qu'on puisse le mentionner au travers de ce CDH, dans le rapport.

Monsieur PERSONNE du CESR :

Par manque de foncier, nous constatons qu'actuellement toutes les constructions se font à R+2 ou R+3. Pour palier ce manque de foncier pourquoi ne pas construire avec des étages supplémentaires.

Monsieur NOSJEAN de BOURBON BOIS souhaite un point clair et actualisé sur les crédits de paiement. Il indique que les opérateurs sont obligés d'emprunter pour palier aux décalages de paiement de l'Etat, ce qui entraîne un coût supplémentaire et autant de logements financés en moins.

M. FONTAINE du CCEE :

J'aimerais intervenir en tant que CCEE et en tant que militant et représentant des associations au CCEE. Je suis moi-même administrateur à la SICA HABITAT RURAL et j'entend tous les jours le même discours, il faut construire, mais on est toujours au même stade. On parle de problèmes liés au permis de construire, au foncier, au budget, mais en tant qu'acteur de terrain, représentant des associations, on est confronté aux familles qui viennent nous voir en disant que leurs dossiers traînent depuis 4, 5 ans. Il faut aujourd'hui que tout le monde se dise qu'on a besoin de loger plusieurs milliers de personnes d'ici 10 ans. Que pouvons nous faire tous ensemble, comment travailler et trouver une solution pour palier à ce problème ? Profitons de la visite prochaine du ministre pour mener ce débat et mettre sur la table tous les problèmes qui existent.

M. POINSOT de la SIDR évoque le Prêt Social de Location-Accession qui est un produit nouveau et souhaiterais connaître les perspectives de mise en place en Outre-Mer.

Monsieur LACHAUD répond aux questions posées et fait un point sur la situation des crédits de paiement. Au 10 juillet, 35 millions d'euros de crédits de paiement avait été reçu et 30 M€ mandatés. Il y a 48 heures 10 M€ supplémentaires ont été reçus, soit un total de 15 M€ à mandater. Nous avons en demande pour 14,8 M€ qui pourront donc être honorés. Ceci est la situation à aujourd'hui, pour la fin de l'année, on ne peut pour le moment se prononcer. Les taux d'engagement sont importants à la Réunion et permettent rapidement la mise en œuvre des programmes de logements. Nous avons une machine à produire des logements qui n'est pas parfaite mais elle est relativement performante.

Un certain nombre d'opérations ont été décalées lors de la fin de gestion de l'année dernière mais elles ont été reprises en début d'année 2005. Cela a pu entraîner un léger retard mais à la livraison ce décalage de quelques semaines ne doit pas être extrêmement sensible. Sur ce sujet il est prévu la mise en place de contrat d'objectif et de moyen avec les bailleurs et je souhaiterais qu'il puisse être élargi aux autres partenaires, le logement social n'est pas un tête à tête exclusif entre un bailleur et l'Etat. Dès cette année il est mis en place une décision unique d'engagement sur la base d'une convention d'engagement groupé. Le but est de pouvoir prolonger sous forme d'un contrat d'objectif et de moyen pluriannuel qui donnerait à l'Etat une visibilité sur les programmes de logements sociaux à sortir et aux bailleurs une garantie financière. Il faudra avoir un regard qui soit extrêmement technique et peu politique pour prendre en compte notamment dans la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> année que les programmes qui sont véritablement prêts à sortir et non pas seulement ceux qui seraient bien de sortir.

Sur la question de la densification, on sait que le forfait charge tel qu'il est aujourd'hui ne permet pas d'amortir des charges notamment pour des bâtiments assez élevés du à l'entretien d'ascenseur que le forfait charge DOM ne permet pas de prendre en compte. On sait aussi il est pas évident pour les personnes, même s'ils quittent un logement insalubre de passer dans un immeuble collectif à étage et les élus ne sont pas souvent preneurs d'ensemble de bâtiments à étage. Donc, sur la densification il y a un problème de clé de financement et nous poussons pour que ce forfait charge soit réévalué et si possible ramené à ce qu'il est en métropole. Mais il faut aussi se dire qu'on ne densifiera pas partout n'importe comment, et pour n'importe qui.

Quand à la participation et la mise en exergue de ce que peuvent faire les communes et les villes, c'est une excellente idée. Un des acteurs clé de la sortie d'un programme est la commune dans lequel s'installe ce programme. Mettre en valeur ces efforts me semble tout à fait appréciable.

Monsieur LE BLOAS en réponse à M. POINSOT sur le PSLA, ces prêts de location-accession sont ouverts aux DOM comme je l'avais annoncé au CDH de décembre. En fait, nous attendons les projets, et

comme ceux sont des prêts, il n'y a pas de problème d'autorisations de programme, pas de problèmes de crédits de paiement, donc allons-y.

Monsieur DINDAR donne la parole à Monsieur GHANTY du département pour la présentation du point n°5 et 6 à l'ordre du jour.

### **Plan de relance du logement social sur la période 2005/2007**

Le plan de relance du logement social est une contribution du Département. En tant que collectivité majeure, le Département souhaitait apporter sa pierre à l'édifice en apportant une contribution à l'effort de relance du logement social. Ce plan a été approuvé à l'unanimité, voté par tous les élus ont. Elle est une réponse à la crise de l'offre sociale du logement. Nous arrivons à sortir des logements à la Réunion, notamment des logements défiscalisés, mais il existe un problème au niveau de l'offre sociale. Comme il a été rappelé, plus de 25 000 ménages sont demandeurs d'un logement à fin 2004, forte pression de la demande. Les financements ne sont pas à la hauteur même si l'année dernière, il y a de nombreuses livraisons. En 2004 il n'y a eut que 1203 LLS et LLTS financés si on prend les chiffres indiqués dans le rapport. Alors que les besoins sont estimés à 6000 par an. Le Département a un rôle de chef de file en matière de solidarité et de cohésion sociale. Le Département préside le CDH. On doit contribuer au logement des personnes défavorisées, et avec l'Etat on a mis en place un plan départemental de cohésion sociale et un contrat d'accompagnement territorial signé le 22 décembre 2004. Cette action se situe dans ce cadre d'intervention. Ce plan comprend huit mesures.

- un complément de 1000 logements sociaux, sur la période triennale 2005-2007, dont 80 % de logements très sociaux, en priorité dans les agglomérations où il y a une forte pression sociale, et la possibilité de garantir les emprunts auprès de la CDC jusqu'à 100%;
- la réalisation de foyer d'hébergement, avec un objectif de 250 places qui seront financés comme les LLTS, dont 100 places en maisons relais;
- Création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), point inscrit à l'ordre du jour ;
- Développer une meilleure concertation avec les partenaires du logement social celles-ci sont déjà amorcées et des réunions, au niveau de l'Etat, de MEDETOM, ont eut lieu sur ce sujet et arriver à une déclinaison du conventionnement des 500 000 logements prévus dans la loi de cohésion sociale ;
- Intervention sur le volet foncier pour essayer de lever les obstacles à la maîtrise du foncier destiné au logement social, en mobilisant le foncier de l'Etat et des collectivités locales ainsi que le foncier départemental et en intervenant avec l'EPFR pour minorer le coût des terrains.
- Mise en place d'un fichier de la demande plus qualitatif, notamment sur notre public cible du PDALPD pour pouvoir adapter les réponses en terme d'offre de logements sociaux;
- programmer dans le prochain DOCUP des crédits spécifiques financés par l'Europe, le FEDER pour les opérations d'aménagement, les opérations secondaires, on a estimé qu'une enveloppe de 50 M€ serait nécessaire sur la prochaine période. Une partie de l'enveloppe des contrats d'aide aux communes pourrait être mobilisée pour des actions de production de logements sociaux et notamment faciliter les conditions de sortie sur les aspects fonciers et d'aménagement;
- développer les actions de communication et notamment sur le nouveau dispositif lancé avec l'AIVS ;

### **Projet de création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale.**

L'idée est de mobiliser une petite partie du parc privé pour le logement du public défavorisé. C'est en fait un outil qui existe en métropole, environ une soixantaine dont 34 qui sont affiliées à la FAPIL (Fédération des Associations pour la promotion et l'Insertion par le Logement). L'AIVS est au carrefour de la gestion classique d'une agence immobilière et de l'action sociale des organismes de logement. L'objet est d'essayer de gérer une partie des logements privés pour les louer à des prix modérés, à des ménages qui ne parviennent pas à accéder à un logement social, notamment par les circuits classiques d'attribution, 25 000 demandes actuellement. C'est également de convaincre des propriétaires privés, notamment des propriétaires qui ont des logements vacants, et d'essayer de les rénover, notamment grâce des crédits qui existent et qui sont très peu mobilisés à La Réunion notamment l'ANAH. L'AIVS offrira de nombreux avantages notamment des frais d'agence et d'assurance impayée plus faible, grâce au réseau FAPIL, et également une sécurisation qui n'existe pas chez une agence classique, notamment une assurance dégradation, une assurance seconde ligne, grâce notamment de l'intervention de la MAIF.

L'AIVS va faire l'objet d'un statut associatif, avec un conseil d'administration qui sera mis en place, qui va regrouper trois collègues qui représenteraient l'ensemble des partenaires. On espère démarrer début 2006. Avec une subvention du département votée et sans doute d'autres contributions additionnelles d'autres partenaires qui restent à définir.

L'idée est d'avoir une gestion locative de proximité, avec des atouts, qui sont donc l'assurance dégradation, impayés de loyers, et pouvoir également concilier le suivi social des familles, et la connaissance des aides pour solvabiliser les ménages, notamment les aides du FSL, l'allocation logement. Elle aura pour rôle également d'aider propriétaires, les orienter vers les aides publiques qui peuvent être mobilisées pour rénover leur logement, les aides de l'ANAH, et leur donner les éléments d'information concernant les aides qui existent au niveau financier et fiscal. Le but c'est de débiter avec un petit portefeuille, d'une cinquantaine ou une centaine de logements et à terme d'arriver à avoir un portefeuille de 500, 600 logements.



### **Débat :**

Monsieur SOUPRAYENMESTRY de la SICA HABITAT REUNION :

Sur l'AIVS, au niveau de notre fédération nationale, nous avons à peu près le même produit, la SIREs (Société Immobilière Rurale et Sociale), le fonctionnement des SIREs est connecté à des OPAH. Pour pouvoir alimenter ce portefeuille il faut développer les OPAH. C'est vrai qu'en métropole vous avez 240 communes en moyenne par département et donc vous avez beaucoup de communes qui n'ont pas de service, et donc les AIVS ou les SIREs ont beaucoup de rôle à jouer, et gérer la partie immobilière des collectivités, et au niveau de la Réunion, peut-être un peu plus au niveau des OPAH.

Monsieur Patrice MARCEL du TCO indique que pour la bonification foncière mise en place par le département, le TCO ne voit pas d'objection à venir abonder avec les 20 %, le dispositif qu'elle a déjà mis en place peut se rajouter à votre dispositif. Ce qui permettrait d'avoir un foncier bonifié de l'ordre de 40 %, directement pour un opérateur sans même passer par la convention qu'on a avec l'EPFR. Ca peut être de l'aide directe.

Dans des logements sociaux, on peut avoir des personnes qui ont les moyens de se payer un logement ailleurs, est-ce qu'il n'y a pas une possibilité de faire un recensement de ces situations, et de voir éventuellement s'il n'y a pas à travailler dans ce domaine. Je reconnais que c'est difficile mais on est aujourd'hui dans une situation exceptionnelle, aussi réponse exceptionnelle. Il faut chercher dans tous les sens et peut-être que cette solution du département en ce qui concerne le foncier et une intervention de l'Etat peuvent apporter une solution. Concernant l'utilisation du FEDER, ça méritera débat, vue la question.

Monsieur LACHAUD : Le débat devra porter sur la période 2007-2013, non seulement sur ce qu'on appelle le FRAFU secondaire, qui concrètement peut poser problème sur des opérations de logements ciblées. Mais, aussi sur le FRAFU primaire ou les besoins seront très importants, c'est-à-dire les grands équipements d'assainissement. Parce que dans les permis de construire, bloqués dont j'ai parlé, il y en a qui sont bloqués par l'Etat, parce qu'il n'y a aucune solution d'assainissement. Dans ce domaine les besoins se chiffrent en dizaine de millions d'euros pour réaliser de très grosses infrastructures. Donc le débat se posera sur le FRAFU secondaire, mais il se posera avec une acuité encore plus grande sur le FRAFU primaire.

Monsieur OBERLE – ARMOS apporte une précision concernant les locataires qui soit disant dépassent les revenus, dans le patrimoine locatif social. Tous les ans, il y a une enquête qui est obligatoire chez tous les bailleurs, qui ont du patrimoine locatif social, et recense les gens qui sont rentrés à un moment donné dans un logement locatif social, dont les revenus aujourd'hui dépassent les plafonds de ressources, quand on fait l'exploitation de cette enquête, et qui sert au surloyer de solidarité, on se rend compte qu'il y a un pourcentage infime des locataires qui sont aujourd'hui en place dans le parc locatif social, qui dépasse effectivement les plafonds de ressources.

Dans le cadre du plan de relance du logement social du conseil général, on est tout à fait favorable à la fois de l'intervention du conseil général, mais aussi des EPCI, parce qu'on voit bien que la situation devient plus tendue et que l'aide financière d'un maximum de partenaires sera la bienvenue. Cette aide

complémentaire du conseil général ou des EPCI n'aura cependant sa pleine efficacité que si les engagements de l'Etat reste à un niveau minimal. Si aujourd'hui on pouvait avoir une visibilité comme celle qu'on les bailleurs, les collectivités de métropole du fait de la loi de cohésion sociale qui prévoit un engagement pluriannuel de l'Etat à la fois sur les autorisations de programme, mais également sur la notion de rattrapage des crédits de paiement ça rassurerait la totalité des partenaires, que ce soit les promoteurs sociaux, les collectivités qui sauront où ils vont en matière d'engagement. La programmation pluriannuelle qui est en place depuis la loi de cohésion sociale, prévoit pour l'exercice 2005, de l'ordre 100 millions d'euros de rattrapage des crédits de paiement sur les autorisations de programme en métropole. Alors qu'à l'échelle de la LBU, on prend 100 millions d'euros de différentiel, c'est-à-dire de crédits de paiement en plus des autorisations de programme. Je pense que ça serait une notion qui mérite à ce qu'elle soit développée et portée par tous les acteurs de la filière des DOM.

Monsieur LACHAUD : On rejoint l'idée du contrat d'objectifs et de moyens pluriannuels évoqués plutôt et qui peut s'élargir aux autres partenaires, intercommunalités, communes ou conseil général, sur le modèle contrat de plan Etat-Région ouvert à des partenaires qui permet une programmation pluriannuelle des engagements et des crédits.

M. LAURET, directeur centre d'hébergement d'urgence se réjouit de voir que le conseil général s'engage fermement sur une politique sociale en terme de logement. M. LE BLOAS parlait de manque de projets pour les résidences sociales pour les jeunes et moins jeunes, mais aujourd'hui notre problématique elle n'est pas là. C'est aussi d'assurer le financement dans le cadre du fonctionnement de ces structures. C'est vrai qu'il y a eu une programmation lors de la visite de M. BORLOO, 220 places au CHRS. C'est déjà un grand pas, mais c'est largement insuffisant au jour d'aujourd'hui de par les projets qui sont en cours.



Monsieur DINDAR donne la parole à Monsieur CONDOMINES de la DDE pour la présentation du point n°9 à l'ordre du jour.

#### **Présentation des conclusions sur le séminaire foncier**

Le séminaire foncier a été organisé en collaboration entre la DDE et l'EPFR, avec la participation du Conseil Général et le Conseil Régional. En terme de participation environ 200 personnes sur les 2 jours avec une forte mobilisation des élus, que ce soit des communes, ou des autres collectivités.

Quelques évidences mais qui méritent quand même d'être rappelées, le foncier est limité, mais il existe. Le problème principal qui est apparu, ce n'est pas l'absence de foncier, mais son défaut de maîtrise et d'absence d'aménagement. Ensuite le foncier est cher, mais ne vient pas de sa quantité limitée. En effet on est dans un contexte de marché, le prix très important du foncier vient de l'effet levier engendré par l'activité du bâtiment, notamment par la défiscalisation. Lorsque les promoteurs font des offres, le foncier s'appuie sur leur marge résiduelle. Aujourd'hui la marge résiduelle des promoteurs est importante, ce qui leur permet d'offrir aux propriétaires des prix très importants pour acquérir leur foncier.

Un autre constat est l'insuffisance des politiques foncières publiques. Aujourd'hui on constate qu'il y a très peu d'acquisitions, au niveau des SEM, EPCI et des autres collectivités. Les outils existent pour avoir une action foncière sur le département, et ces outils sont peu utilisés.

Les besoins en foncier sont fonction des différents types d'occupation du sol. Pour le logement, on estime les besoins d'ici 2020 à 7 000 ha en extension ou en densification correspondant à la création de 170 000 logements et des équipements annexes. Avec une politique de densification, on peut réduire l'extension de l'urbanisation.

Pour l'activité économique on a un besoin annuel de 30 à 50 ha, avec un stock tampon, le monde économique a besoin pour l'implantation d'entreprises de foncier aménagé et disponible, de façon immédiate.

Enfin au niveau des espaces agricoles, un besoin total estimé à 50 000 ha dont 30 000 ha pour la canne. Il est ressorti des débats des principes d'actions, il faut passer dès maintenant de l'intention, aux actes et lancer une véritable politique foncière, 14 actions ont été identifiées.

D'abord des actions en terme d'organisation, pour l'économie le Conseil Régional pourrait être le pilote, pour le suivi des besoins en terme d'économie, ensuite pour l'agriculture, on compte s'appuyer sur la chambre d'agriculture et pour le logement, le pilote pourrait être l'Etat, avec la création d'un groupe de travail qui associerait l'Etat – la DDE, le Conseil Général et l'EPFR.

Une autre action à mettre en œuvre dès maintenant, on l'a appelé « définir le noyau dur des besoins ». On connaît à La Réunion les zones agricoles de grandes valeurs, on connaît aussi les espaces naturels

de grandes valeurs, aujourd'hui il faut faire le constat que ces zones sont figées, ce qui a pour objectif de clarifier le débat et de travailler sur les autres secteurs qui peuvent subir des évolutions.

Ensuite les actions 3 et 4 : formaliser un plan d'action foncier départemental, c'est formalisé dans chaque commune un plan d'action foncier communal. Les communes sont les vrais acteurs du foncier au niveau local. Mais on a aussi des outils de planification au niveau départemental, il est important d'avoir au niveau départemental un cadre de référence pour permettre de bien coordonner nos actions en terme de planification ou d'organisation des financements.

Organiser la maîtrise d'ouvrage : plusieurs instances peuvent faire des acquisitions foncières, que ce soit les EPCI, les communes, l'EPFR, il paraît important de définir une organisation entre ces différents maîtres d'ouvrage.

Développer un système d'observation dynamique : identifier les évolutions du foncier, les évolutions du secteur à enjeux, de façon à avoir des actions cohérentes et opportunes.

Ensuite 8 actions plus ciblées ont été identifiées.

Renforcer l'assistance en ingénierie financière : on constate aujourd'hui le manque de moyen des communes en matière d'ingénierie foncière ou financière et la faible capacité d'ingénierie de l'EPFR. L'EPFR est plutôt bien doté financièrement, on est autour de 20 millions d'euros et aujourd'hui une petite partie de ces financements sont utilisés.

Ensuite on a des actions plus spécifiques pour l'agriculture et l'économie.

Concernant le logement des actions plus concrètes sont recensées : mobiliser le foncier des collectivités et de l'Etat, engager la mise en œuvre d'emplacements réservés dans les PLU, principe d'un pourcentage de logements sociaux dans les PLU pour chaque opération d'aménagement, analyse de la défiscalisation pour aboutir à des propositions et notamment pour faire évoluer la défiscalisation dans un sens plus favorable au logement social.

Une autre action concrète, utiliser les outils existants : les outils ne sont pas toujours utilisés, les ZAD, le DPU, la taxe foncière sur les propriétés non-bâties, surtout la PVR (Participation aux voiries Réseaux). La PVR est une participation qui permet aux communes de faire participer les promoteurs privés à l'aménagement des terrains. Pour deux raisons, d'abord ça permet d'alléger les finances des collectivités et aussi d'avoir un effet mécanique sur le prix du foncier.

Rendre la politique d'acquisition de l'EPFR plus active et stratégique : développer les moyens en ingénierie, centrer les acquisitions sur le moyen, long terme et sur le logement. Aujourd'hui les actions de l'EPFR portent uniquement sur le court terme, ce n'est pas sa vocation première.

Favoriser la structuration urbaine et la densité : en jouant notamment sur nos outils d'aide publique, et en travaillant donc sur les formes urbaines.

Développer le partenariat public, privé notamment en privilégiant les opérations mixtes, publiques-privées. Moduler les aides FRAFU, aujourd'hui le FRAFU permet de financer 80 % du déficit des opérations d'aménagement, si ces opérations comportent 60 % à 100 % de logements sociaux. Entre les 20 % de logements sociaux qu'on peut imposer, et les 60 % qui déclenchent le FRAFU, est-ce qu'on peut avoir dans cet intervalle une modulation des aides du FRAFU.

Développer les procédures permettant de différer la charge foncière : utilisation du bail, plutôt que l'acquisition foncière qui permet d'alléger la charge foncière. Mettre en place les prêts longue durée pour l'acquisition du foncier.

Organiser la mobilisation du mécanisme de surcharge foncière qui est peu utilisée à la Réunion, le mobiliser un peu plus, notamment de permettre aux EPCI de se substituer aux communes qui doivent apporter une part dans la charge foncière.

Le suivi des engagements sur une charte qui serait dans la continuité de la charte du logement, et assurerait un suivi très précis de toutes ces idées.

Enfin, des propositions à mettre en œuvre tout de suite. Mise en place d'une démarche avec le Conseil Général, l'EPFR, la DDE et éventuellement les EPCI, pour avoir une action auprès de chaque commune.

L'objectif étant d'établir un plan d'action foncier par commune. Une autre action à mettre en œuvre rapidement et de recenser et mobiliser le foncier des collectivités, pour l'Etat la démarche est engagée, le Conseil Général vient d'en parler, et le recensement du foncier des SEM est en cours, piloté par l'ARMOS.

Monsieur DINDAR donne la parole à Monsieur JOSSO de la DDE pour la présentation du point n°11 à l'ordre du jour.

### **Présentation de l'étude LES**

Cette étude a été entamée en début d'année pilotée par la DDE et qui associe largement tous les opérateurs et les acteurs qui participent à la production du LES.

Le LES arrive bientôt à ces 20 ans, on constate actuellement des difficultés pour en sortir, l'avenir paraît relativement incertain. L'étude a consisté d'abord à analyser une série d'opérations et à interviewer l'ensemble des acteurs. Le bilan du LES aujourd'hui est globalement très positif à la fois en terme de production, entre 20 et 27 000 logements produits en 20 ans, et la satisfaction des accédants. D'autre part en terme de production, actuellement ça constitue pas loin de la moitié de la production de logements aidés.

Depuis 20 ans, le contexte a changé, ce produit a été défini et paramétré dans un contexte où le prix du foncier n'était pas le même. C'est un produit qui a en partie une vocation un peu plus rurale qu'urbaine, et il y a eu entre temps des évolutions réglementaires. Donc en dépit de l'intégration de la subvention 7% et du relèvement des plafonds LES, ces deux avancées réglementaires qui ont eu lieu en début d'année, la production est en baisse, les opérateurs signalent que c'est un produit qu'ils n'ont plus tellement intérêt d'inscrire en programmation et de la part des élus et de certains citoyens, ils se posent aussi des questions sur ce qui était la vocation première du produit en termes d'équité et d'évolutivité du produit.

L'étude qui est à mi-parcours, elle a dégagé 6 pistes de travail qui vont faire l'objet de tables rondes, afin de dégager des évolutions précises.

La 1<sup>ère</sup> piste porte sur le produit lui-même, il semble qu'il y est une perte de diversité et de diversifier à nouveau le produit en terme de typologie, de niveau de finition et sur l'aspect d'évolutivité du produit.

La 2<sup>ème</sup> piste est de travailler la standardisation des produits, afin notamment de baisser les coûts de production.

La 3<sup>ème</sup> piste est aussi liée à la précédente, c'est de restructurer la filière de production pour aussi rationaliser et baisser le coût.

Les 3 pistes suivantes sont un travail sur le public, c'est-à-dire sur le processus d'attribution afin de diversifier le public accédant, en ouvrant notamment vers le haut. Afin d'en faire un produit qui soit orienté en partie vers la sortie du parc locatif social, il y a un travail sur les prêts et le mécanisme de sélection, et le risque minimum actuellement qui doit être revu. Et enfin sur la localisation, le contexte ayant changé, il apparaît que c'est un produit qui pourrait être implanté en milieu urbain, donc avec une forme urbaine différente et de façon beaucoup plus dense. Ce qui aurait ici un effet direct sur le coût des opérations.

Monsieur DINDAR donne la parole à Monsieur MASSIP de la CIREST pour la présentation du point n°10 à l'ordre du jour.

### **Présentation du Plan Local de l'Habitat de la CIREST**

Le PLH de la CIREST a débuté en 2002, il a été approuvé en début d'année 2005, donc ces chiffres sont liés au contexte, dans le cadre où l'étude avait été faite.

Le 1<sup>er</sup> constat est une absence de véritable diversité de l'habitat sur l'Est, une forte pression sur l'individuel qui est une des caractéristiques importantes du tissu d'habitat sur notre territoire, et un déséquilibre important entre l'offre et la demande avec 3000 demandeurs de logements sociaux estimé sur le territoire et qui doivent trouver des offres sur le moyen, long terme, puisque les délais sont de plus en plus longs. De nombreux logements insalubres, avec 2641 logements qui datent du recensement de 99, représentant 9% des résidences principales. Et une moyenne de 1300 logements construits par an sur la période inter transitaire 90-99. Des vraies difficultés dans le parcours résidentiel des ménages, l'absence de mobilité pour les ménages les moins aisés et la décohabitation des jeunes qui reste particulièrement difficile compte tenu de l'absence d'offres.

5 enjeux pour guider l'action du PLH de la CIREST :

- produire en quantité pour rattraper les besoins et les retards
- produire en qualité en travaillant sur l'image des formes d'habitat à réaliser sur le territoire
- mettre le parc de logements à niveau, que ce soit sur les opérations groupées ou diffus
- exiger des évolutions dans les modes opératoires et financement des opérations
- optimiser les dispositifs et mise en place de moyen en commun.

Les objectifs du PLH : 1700 logements par an sur les 6 ans. Ça fait 10200 logements nouveaux en 6 ans, avec 23 % en renouvellement du parc, 30 % pour la décohabitation, 40 % pour la croissance démographique, et 7 % pour la fluidité qui s'est réduit fortement ces dernières années.

Une diversité de l'offre en logement pour mieux répondre à la demande. Une augmentation significative du rythme de construction est proposé dans le cadre du PLH en terme de production de logements, tout type confondu, avec un ralentissement, du rythme de production des LES, on passerait de 25 % à 20 %. Développement de l'intermédiaire, qui est peu, voire inexistant sur l'Est, ce qui favoriserait la fluidité du parcours résidentiel, et un effort amplifié sur le locatif social, notamment pour prendre en compte les besoins en décohabitation dont on parlait, le marché privé représentant 42 % de l'offre de logements.

Les objectifs du PLH ont été déclinés par quartiers, et ces quartiers sont de typologie en terme d'expansion de structuration forte, de stabilité ou voire d'efforts ponctuels. Le PLH a été produit sur un document qui permet de travailler sur un plan d'action foncière, les secteurs mobilisables en terme de foncier, quel type de mobilisation, sur quel type de quartier par rapport au niveau d'équipement et par rapport aux besoins à réaliser. Avec aussi une hiérarchie de la mobilisation de ce foncier en court, moyen et long terme, compte tenu des équipements existants dans ces quartiers, ce qui facilitera la mobilisation du FRAFU primaire et secondaire.

Il sera nécessaire de surmonter le handicap quantitatif identifié pour atteindre les objectifs. L'estimation de la capacité réceptive du territoire se révèle à l'heure actuelle insuffisante par rapport aux besoins exprimés. On a une capacité globale de 9000 logements dont 5241 aidés. On s'aperçoit donc que cette capacité réceptive estimée sur 6 ans est en de ça des objectifs à 6 ans, qui sont de 5967 logements et bien en de ça de la programmation qui est à un peu plus de la moitié puisqu'on est à 2829 dans la programmation en cours. On voit qu'il y a un décalage entre la capacité des quartiers, les objectifs à atteindre et ce qui sont à atteindre en terme de production de logements actuel.

Le programme d'actions, d'abord l'action foncière, qui est un préalable, les outils de mobilisation du foncier, la participation au financement des opérations, au niveau de l'EPFR, au niveau des opérations ANRU, notamment sur Saint-Benoît et Saint-André. Une réflexion sur les formes urbaines, il ne faudra pas sacrifier la production quantitative, à la production qualitative et travailler durablement avec les environnements des quartiers. Actuellement les formes urbaines sont effectivement à dominante individuelle et la mutation de ces formes urbaines doivent être travaillée.

Activer une politique d'amélioration notamment en diffus, c'est important, jusqu'à présent les actions étaient peu aidées au niveau des collectivités sur les activités en diffus par rapport aux opérateurs historiques existants sur le PACT et la SICA. Améliorer donc le recensement de la demande, opérer la vérification préalable des permis de construire et améliorer l'information relative au suivi des dossiers. Tenir compte de la variété des problématiques rencontrées par la CIREST, en diversifiant les modes opératoires y compris au sein des périmètres de RHI. Profiter de l'élaboration concomitante des PLU pour identifier les cas d'insalubrité diffuse. Réfléchir aux possibilités réglementaires dans le cadre des PLU pour permettre effectivement de réaliser les extensions-améliorations en terme de diffus et assurer la prise en charge des besoins en urgence qui échappe au dispositif institutionnel au cas par cas par les associations, notamment caritatives.

Cibler l'action de la CIREST sur un certain nombre de clientèle spécifique, le logement des personnes âgées, favoriser la production de logements adaptés dans le parc et soutenir les efforts d'adaptation des logements existants. Sur le logement des personnes handicapées avec une amélioration de la connaissance, afin de définir une programmation amont mieux ciblée. Le logement d'urgence et temporaire, ces besoins sont très faiblement couverts sur l'Est avec une seule structure existante à Saint-Benoît qu'on voudrait renforcer, puisque c'est une structure d'accueil de jour uniquement.

Créer des résidences sociales à vocation d'accueil temporaire, et prendre en compte, même s'il n'y a pas de proposition très précise dans le cadre du PLH, les logements des familles migrantes de l'océan indien suite à l'étude qui a été lancée, pour prendre en amont ces problématiques qui commencent à être récurrents sur certains quartiers de l'Est, notamment sur Saint-André.

Un programme d'actions qui implique aussi que la CIREST doit se structurer avec la création d'un service habitat, notamment en charge de l'observatoire du logement et des actions du PLH. Mieux connaître l'offre et la demande en généralisant le logiciel de gestion de la demande sur les communes, l'aide à la décision, de la participation aux opérations ANRU puisqu'on est déjà sollicité par les communes de Saint-Benoît et bientôt de Saint-André.

La mise en place d'une conférence intercommunale du logement pour le suivi et l'évaluation du PLH, avec les tous acteurs concernés, notamment présents à ce CDH, et les conventionnements possibles avec le Département, avec l'EPFR. Mais aussi la réflexion à plus longue échéance de l'aide à la pierre par rapport aux expériences métropolitaines, dont on attend un retour sur une ou deux ans, avant de se prononcer. C'est un débat qui va être mener avec les élus très prochainement.

Monsieur DINDAR félicite la CIREST, mais aussi les autres communautés d'agglomération, sur les démarches qui ont été engagées pour les PLH, on sent du concret et une volonté de solutionner les problèmes notamment en matière de foncier.

Est-ce qu'il y a des demandes de précisions ou de renseignements à M. MASSIP sur ce PLH avant que nous ne recueillions formellement l'avis du CDH ?

Mme BAILLIF demande une précision, en ce qui concerne les logements destinés aux primo arrivants, migrants. Je voudrais savoir à quoi ça correspond, sachant que nous avons nous même de grande difficulté à loger les personnes.

M. MASSIP, en réponse, cette problématique a été abordée dans les thématiques qui ont été déclinées dans le cadre du PLH. On n'a pas abordé plus loin les solutions qu'on pouvait apporter puisque ce n'est pas une politique spécifique à la région Est, mais qui doit être pris dans sa globalité, c'est une étude lancée par l'Etat et le Département au moment où on avait fini le PLH. Donc on n'a pas pu effectivement se prononcer sur des propositions concrètes, on va travailler sur ces problématiques dans le cadre de la conférence intercommunale justement à partir de l'étude qui a été élaborée pour avoir des actions concrètes, et nécessite des prises en compte spécifiques à plusieurs niveaux et pas seulement au niveau du logement. Mais c'est vrai que le PLH n'y répond pas mais on a voulu l'intégrer, c'est une préoccupation de plus en plus forte sur certain quartier, et qu'il ne faudra pas oublier dans toutes les opérations et à tous les niveaux sur le Programme Local de l'Habitat.

Monsieur DINDAR – CONSEIL GENERAL, notre assemblée émet un avis positif sur ce PLH de la CIREST.

M. COMPAGNIE de la Fondation Abbé Pierre souhaite savoir où en était l'étude qui avait été diligentée par le Conseil Général sur les populations originaires de l'Océan Indien, étude qui a été réalisée par l'ODR et le CREDOC.

Monsieur GHANTY du Conseil Général indique que les conclusions de l'étude sont connues à ce jour, ce n'est pas une étude spécifiquement sur le logement, mais sur des problématiques liés aux populations de la région Océan Indien. Maintenant l'orientation est plus ciblée sur des quartiers où sont plus concentrées ces populations, il y aura un approfondissement des thématiques qui ont été mises en lumière dans cette étude et un zoom plus particulier sur des quartiers qui ont été repérés. On tient à votre disposition le document qui a été rendu par le bureau d'études. En tout cas, il y aura un prolongement sur les thématiques un peu plus ciblées sur des quartiers prioritaires.

M. DINDAR précise que le rendu de l'étude peut être transmise à toute personne qui en fera la demande.

La séance est levée.