

DÉCEMBRE

2019

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de La Réunion



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
Service Habitat – Logement Social

Éléments relatifs à l'activité dans le logement et l'hébergement

Le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement est invité à émettre chaque année un avis sur la politique menée en matière de logement.

A cette fin, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a établi le présent rapport annuel traitant de l'ensemble des politiques déployées par les principaux acteurs dans ce domaine.

Élaboré à partir des contributions des différents partenaires, ce document a pour objectif de présenter un bilan des actions mises en œuvre de 2018 à 2019 et les tendances pour 2020.

Sans prétendre à l'exhaustivité, le rapport ci-après et ses annexes présentent les principales politiques menées et les résultats atteints. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé : permettre à tous les ménages présents sur le département de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

1 - LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS	p. 6
A - Les aides à la pierre	p.10
A1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	p.10
A2 L'accèsion sociale à la propriété	p.12
A3 L'amélioration de l'habitat	p.13
A4 Les garanties des prêts au logement locatif social	p.22
A5 Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations	p.22
A6 L'activité de la construction	p.23
B - La mise en œuvre du Plan 60 000 Logements	p.23
2 - LE FRAFU	p.25
A1- Le bilan FRAFU 2018-2019	p.26
A2- Les actions en 2018 et 2019	p.28
A3- Les perspectives 2020 et 2021	p.28
3 - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	p.30
A- Le PDLHI	p.31
B- La Résorption de l'Habitat Insalubre	p.34
C- Les Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne	p.40
D- Mise en œuvre du permis de louer sur la commune de Saint-André	p.40
4 - LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT	p.42
A- La CASUD	p.43
B- la CIVIS	p.44
C- La CINOR	p.45
D- La CIREST	p.46
E- Le TCO	p.47
5- L'OBLIGATION LEGALE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	p.49
A- Un cadrage global qui évolue	p.50
A1. Les communes concernées par les obligations de logement social	p.50
A2. Le régime des exemptions modifié par la loi Egalité et Citoyenneté	p.50
A3. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2018	p.51
B- L'Exercice de Bilan Triennal	p.52
B1. Le bilan triennal	p.52
B2. Les objectifs triennaux 2017 – 2019	p.53
B3. Les demandes d'exemption au titre de la période triennale 2020-2022	p.53
6 - LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	p.55
A- Le SNE	p.56
B- Améliorations apportées au dispositif en 2018	p.57
C- Données issues de l'infocentre SNE	p.57

D- La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI	p.59
D1. La réforme des attributions	p.61
D2- Avancée des procédures	p.62
D2.1 A la CINOR	p.62
D2.2 Au TCO	p.63
D2.3 A la CIREST	p.63
D2.4 A la CIVIS	p.63
D2.5 A la CASUD	p.64
7- Le PDALHPD	p.65
A- Bilan d'Action	p.66
B- Perspectives	p.70
8- LE RENOUVELLEMENT URBAIN	p.71
A- Contexte	p.72
B- Situation en 2019	p.72
9- LA MOBILISATION DU FONCIER	p.75
A- L'EPFR	p.76
1- Les acquisitions de terrains réalisées par l'EPF REUNION	p.76
2- Les reventes de terrains par l'EPF à des collectivités ou des bailleurs sociaux	p.78
3- Les recettes et dépenses de l'EPF entre 2014 et le 1/12/2018	p.78
4- La méthode de travail	p.79
5- Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU	p.80
B- Le Foncier Public	p.82
C- L'Observatoire des Transactions Immobilières	p.83
9- LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE	p.84
Les Ventes dans le Parc Locatif Social	p.88
10- L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES	p.90

1 - LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS

adaptée aux besoins du territoire

Le parc locatif social de la Réunion compte 73 700 logements au 1^{er} janvier 2018, soit une progression de 4,7 % sur un an contre 1,8 % au niveau national. Le parc locatif social continue à évoluer à un rythme régulier et très soutenu. Près de 3 000 nouveaux logements ont été mis en service sur un an, dont un peu de la moitié a bénéficié à la région Ouest. En termes de financement, les logements locatifs très sociaux dédiés aux personnes les plus défavorisées restent majoritaires dans les mises en service (53 %).

Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 5,91€/m², en hausse de 0,7 % sur un an. En France métropolitaine, il s'établit à 4,76€/m². Le taux de vacance de 1,6 % est parmi les plus bas de France et reflète une tension sur le marché du logement social à la Réunion.

Le parc locatif social est relativement jeune : près d'un tiers des logements sociaux ont moins de 10 ans et plus de la moitié du parc est postérieure à 1999.

Il loge 23 % des ménages de La Réunion.

Répertoire du Parc locatif Social au 01/01/2018	Typologies							Nombre total de logements
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	
CINOR	2 114	5 635	10 437	6 725	1 697	223	6	26 836
SAINT-DENIS	1 863	4 633	8 660	5 393	1 443	186	2	22 180
SAINTE-MARIE	147	661	1 081	791	156	30	3	2 869
SAINTE-SUZANNE	104	341	696	541	98	7		1 787
TCO	859	3 373	6 720	4 939	1 442	125	11	17 469
PORT	449	1 447	2 709	1 793	530	94	11	7 033
SAINT-PAUL	195	911	2 134	1 638	488	7		5 373
POSSESSION	182	723	1 279	1 006	289	20		3 499
SAINT-LEU	32	279	536	447	112	4		1 410
TROIS-BASSINS	1	13	62	55	23			154
CIVIS	727	2 522	4 304	3 177	888	107		11 729
SAINT-PIERRE	614	1 482	2 368	1 698	465	53		6 680
SAINT-LOUIS	63	645	1 389	1 127	314	54		3 592
ETANG-SALE	26	213	295	163	45			742
AVIRONS	23	138	161	99	29			450
PETITE-ILE		32	76	68	23			199
CILAOS	1	12	15	22	12			62
CIREST	920	2 444	4 325	3 128	786	21		11 624
SAINT-ANDRE	286	976	1 839	1 340	358	11		4 810
SAINT-BENOIT	429	916	1 750	1 177	282	10		4 564
BRAS-PANON	135	461	540	359	57			1 552
PLAINE-DES-PALMISTES	14	40	95	146	70			365
SAINTE-ROSE	56	42	84	89	14			285
Salazie		9	17	17	5			48
CASUD	743	1 628	1 967	1 331	367	10		6 048
TAMPON	601	867	1 338	909	286	8		4 009
SAINT-JOSEPH	132	612	492	372	63	2		1 673
ENTRE-DEUX	8	111	77	19	1			216
SAINT-PHILIPPE	2	38	60	31	17			148
Total Réunion	5 363	15 602	27 753	19 300	5 180	486	16	73 700

Source : SDES-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2018 ; INSEE, RP 2015

La forte proportion de ménages à revenus modestes au sein de la population réunionnaise (42 % en dessous du seuil national de pauvreté) génère une demande importante en logement à loyer faible à modéré. Plus des deux sont éligibles à un logement dans le parc locatif social.

Le nombre de demandeurs de logements sociaux actuellement hors du parc s'établit à 21 722 dont 84% concerne du logement locatif très social, auquel s'ajoutent 10 643 demandeurs déjà logés dans le parc social (chiffres SNE au 31/10/2019).

Le parc locatif social s'est constitué en plusieurs cycles de production successifs : la réforme du financement du logement social de 1986 a permis une croissance continue de la production durant une quinzaine d'années, mais, de 2000 à 2009, les mécanismes de défiscalisation en place ont surtout bénéficié aux logements collectifs à destination du secteur privé intermédiaire et du secteur libre, au détriment des logements sociaux dont la production n'a cessé de décliner jusqu'à un niveau de production annuelle d'à peine plus de 1 000 logements entre 2005 et 2008. Ces mécanismes ont également eu pour effet une

augmentation très importante des coûts du foncier et du BTP, et ont abouti à une offre déconnectée de la demande (décalage entre les produits fiscaux livrés et la solvabilité de la demande locale).

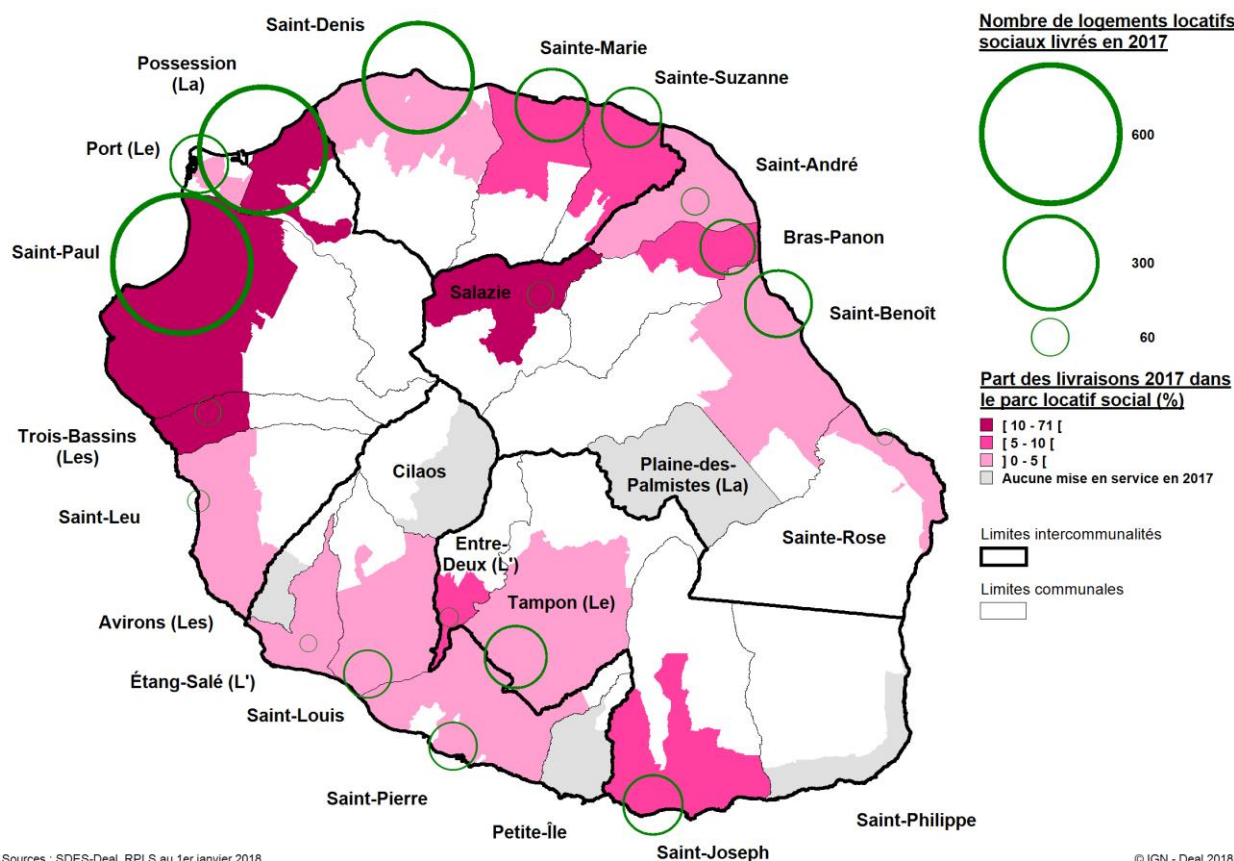
A partir de 2010 la réorientation de la défiscalisation vers le logement social démultiplie les capacités de production pour le territoire. Les nouveaux mécanismes de financements permettent une forte croissance de la production de locatifs sociaux et très sociaux avec 3 500 logements sociaux financés en moyenne par an entre 2010 et 2014, notamment en début de période, avec le recours à la VEFA par « recyclage » massif des programmes privés qui ne trouvaient plus preneurs.

Un parc social très dynamique

Au cours des cinq dernières années, le parc a progressé de 19 %. Sur la même période, près de 15 300 logements ont été mis en service, soit 21 % du parc actuel. Ce taux est de 9 % pour la France métropolitaine.

Un parc locatif social inégalement réparti dans l'île

Le département compte 23 logements sociaux pour 100 résidences principales. Cette densité est supérieure à la moyenne métropolitaine (19%). Les logements sociaux sont majoritairement présents dans les régions Nord et Est qui regroupent 60 % du parc locatif social. La commune de Saint-Denis est particulièrement bien dotée avec 36 % de logements sociaux et concentre 30 % de l'ensemble du parc. Ce taux dépasse les 58 % dans la commune du Port.



La croissance du parc a été la plus vigoureuse sur le territoire du TCO avec une moyenne de 9 % en 2017 soit près du double de celle affichée au niveau régional.

La croissance du parc se poursuit à l'Est mais de façon moins marquée (+ 3,7%). La CIREST compte 11 600 logements sociaux soit un quart du parc des résidences principales. L'offre locative se concentre essentiellement dans les communes de Saint-Benoît et Saint-André mais c'est le parc social de Bras-Panon qui se montre le plus dynamique (+ 20 % depuis 2015).

Dans le Sud, ce parc est moins étoffé et regroupe un quart de l'ensemble des logements sociaux. Leur proportion dans le parc des résidences principales y est plus faible soit respectivement 17 % et 12 % dans les territoires de la CIVIS et de la CASUD. Les communes de Saint-Pierre, Saint-Louis et le Tampon y accueillent majoritairement le parc locatif social sudiste.

3 000 logements livrés en 2017

En 2017, 2 938 nouveaux logements ont été mis en service. Ces nouvelles livraisons sont en augmentation de 3 % par rapport à l'année 2016. Elles ont progressé dans deux territoires en particulier, le TCO et la CASUD mais sont en baisse dans les autres intercommunalités.

Les livraisons ont été plus nombreuses dans l'Ouest (45%) où le parc s'est agrandi de 1 320 logements supplémentaires soit presque autant que les autres EPCI réunis. Ces livraisons nouvelles ont bénéficié principalement aux communes de Saint-Paul (21 %) et de la Possession (18 %) qui contribuent le plus à l'essor du parc locatif social de ce territoire ces dernières années (+ 20 % depuis 2015). A l'opposé, les taux les plus faibles de mise en service sont observés dans les intercommunalités du Sud (entre 7 et 10%).

Davantage de grands logements dans la construction récente

Le parc locatif social est composé majoritairement de logements collectifs (85%). Les T3 y sont les plus représentés soit 38 %. Les grands logements sont également répandus ; les T4 représentent 28 % du parc alors que les T5 et plus 8 %. Toutefois, la part des petits logements (T2 et T2) tend à se réduire (28%).

Un financement majoritairement en LLTS

Plus de la moitié des logements neufs est mis en service en 2017 ont été financés en LLTS soit plus de 5 points qu'en 2016. Les financements LLS ont concerné 42 % des mises en service.

54 % du parc social a bénéficié d'un financement en LLS contre 29 % en LLTS. Le parc intermédiaire est relativement modeste par les 3 600 logements qu'il totalise soit 5 % de l'ensemble du parc locatif social.

Le parc ancien propose les loyers les plus bas

Au 1er janvier 2018, le loyer moyen du parc locatif social s'élève à 5,91€/m² de surface habitable. Il est supérieur de 2,6 % au loyer moyen métropolitain. Le parc ancien propose les loyers les plus bas. Ceci est lié au mode de financement passé. Le loyer s'établit respectivement à 5,38€/m² et 6,19€/m² dans le parc très social contre 7,17€/m² dans le parc intermédiaire. Les logements sociaux construits depuis plus de 40 ans présentent des loyers moyens autour de 5€/m². A l'opposé, les loyers des logements les plus récents (moins de 10 ans) sont les plus élevés et dépassent en moyenne les 6€/m².

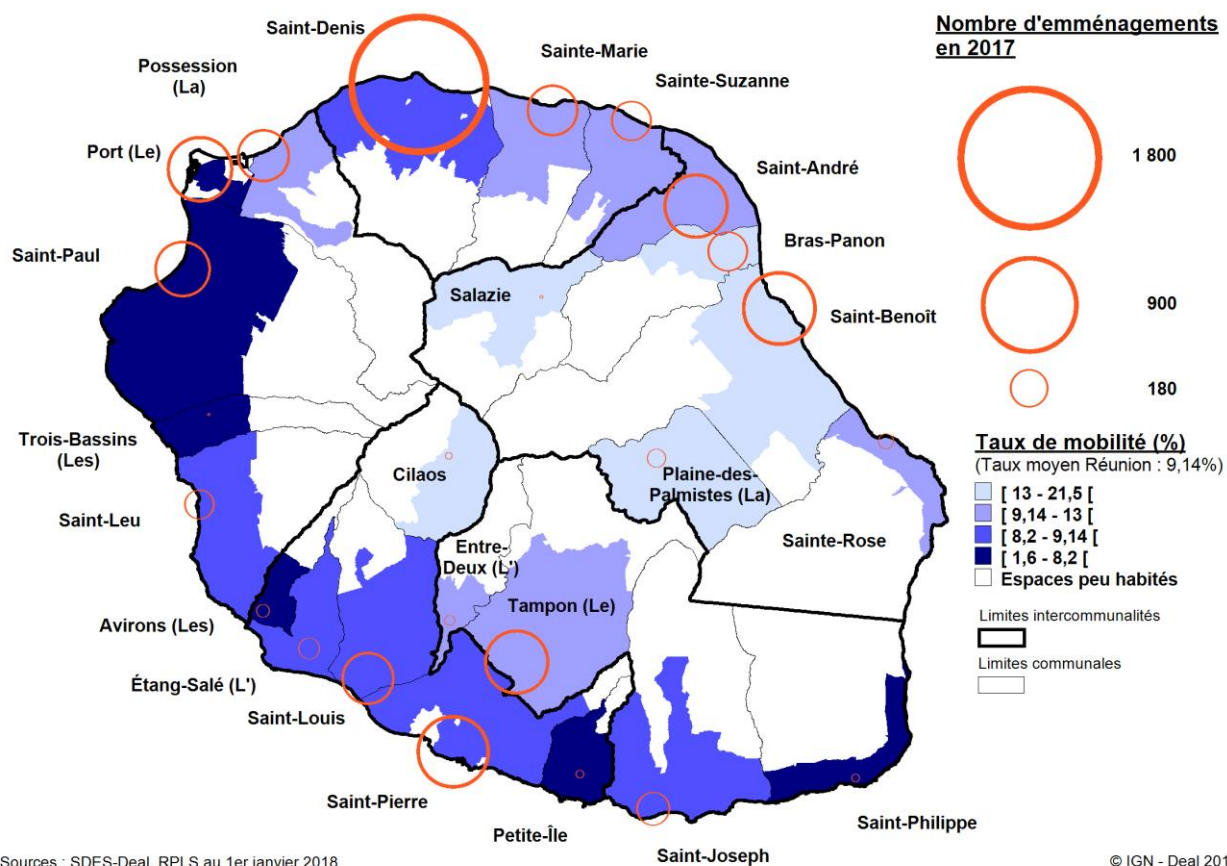
La typologie influe tout aussi fortement sur les niveaux de loyers. Les petits logements (T1/T2) ont en moyenne des loyers au m² plus élevés (6,24€) que les plus grands logements (5,75€/m²). Les loyers moyens du parc locatif social varient selon les territoires entre 5,82€/m² et 5,94€/m². La CINOR et la CASUD se situent dans la moyenne régionale. Les loyers les moins chers se trouvent dans les territoires de la CIREST et du TCO tandis que les plus élevés sont présents sur la CIVIS. Par ailleurs, les loyers restent moins chers dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (5,74€/m²) qu'en dehors (6,08€/m²).

Une vacance faible et en baisse

La vacance au sein du parc social reste très faible. Seuls 1,6 % des logements sociaux proposés à la location sont vacants contre 3 % dans l'hexagone. Il s'agit du taux le plus faible des régions françaises après la Corse. Ce taux reste stable comparé à l'année 2016 ; signe d'une tension toujours vive dans le parc social. Cette vacance est plus prégnante dans le parc de la CIREST qui enregistre le taux le plus élevé (3%). La commune de Saint-Benoît connaît le plus fort de vacance. Ailleurs, le taux se situe dans la moyenne régionale.

La vacance de plus trois mois encore appelée « vacance structurelle » s'élève à 0,6 %. Le territoire Est connaît là aussi le plus fort taux de vacance (1,4%)

Quant au taux de mobilité qui mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, il s'établit à 9,1 % en 2017, en recul de 0,3 points par rapport à 2016.



A - LES AIDES A LA PIERRE

La production de nouveaux logements reste donc une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Cependant, cette dynamique de développement de l'offre locative sociale ne peut être simplement quantitative. Elle doit permettre de répondre, en fonction des territoires, aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.

A ce titre, les acteurs de l'habitat (État, bailleurs sociaux, EPCI et communes, notamment) doivent jouer pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation d'opérations respectueuses des critères sociaux, économiques et environnementaux, portant principalement sur l'optimisation du tissu urbain et la réalisation d'opérations mixtes, économes en espace, articulées avec les politiques de déplacement.

Les opérations financées par la LBU doivent être situées dans un quartier bénéficiant d'équipements publics, de services et d'une offre satisfaisante de transport en commun, et participer à sa structuration. Cette mixité urbaine doit s'accompagner d'une indispensable recherche de mixité sociale en prenant garde à ce que le quartier ne présente pas un taux de logements sociaux élevé (au-delà de 50%). Les opérations prévues dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou à proximité ne pourront être financées qu'à condition d'être motivées et justifiées au regard des équilibres sociaux recherchés. Ces opérations seront financées en adéquation avec l'atteinte des objectifs définis dans les PLH en termes de produit, de typologie, de taille de logement, de population et de montant de loyer.

A1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

En 2018, le nombre total de logements locatifs sociaux aidés par l'État (financés ou agréés) à La Réunion s'est établi à 2 327 unités.

En 2019, le nombre total de logements aidés par l'État s'établit à 2 223 unités (chiffre provisoire), répartis en produits de la façon suivante :

	2015		2016		2017		2018		2019 (provisoire)	
	Nb logts	LBU M€)	Nb logts	LBU M€)	Nb logts	LBU M€)	Nb logts	LBU M€)	Nb logts	LBU M€)
LLS	908	13,99	379	6,02	756	12,69	762	14,47	422	10
LLTS	832	21,25	1 488	35,09	905	23,22	1 060	29,43	961	27,5
PLS	137		417		629		454		628	
LLI									140	
Total	1 877	35,25	2 284	41,11	2 290	35,91	2 276	43,91	2 151	38

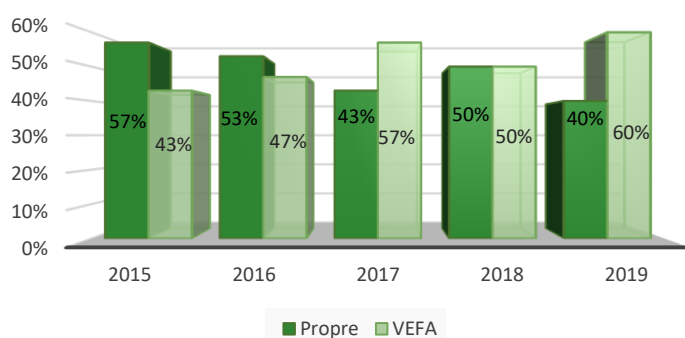
Le niveau de programmation de logements locatifs sociaux neufs reste ainsi cohérent sur les quatre dernières années (2 151 en 2019 contre 2 327 en 2018, 2 290 en 2017 et 2 284 en 2016). La répartition des produits diffère avec notamment l'apparition d'un produit intermédiaire permettant une mixité de logements : le LLI.

La programmation 2019 a néanmoins connu un ralentissement qui s'explique en partie par l'arrêt ponctuel de production d'un bailleur social (SEMADER) en difficulté, et l'impossibilité de financement de l'opération « Quadrilatère Océan » (SODIAC / 422 logements) du fait du montage juridique du projet, alors que ces bailleurs s'inscrivaient jusqu'à présent dans une programmation annuelle régulière.

Pour les PLS (produit soumis à quota de 15 % du nombre de livraisons LLTS, LLS, PLS de l'année précédente), en 2018, seul le quota relatif au crédit d'impôt suivant l'article 244 quater X du CGI est effectif (436 logements pour les bailleurs sociaux). Les promoteurs privés bénéficient toujours d'un financement par le crédit d'impôt de l'article 244 quater W du CGI, non soumis à quota. Une opération privée de 18 logements PLS est financée en 2018 par ce dispositif.

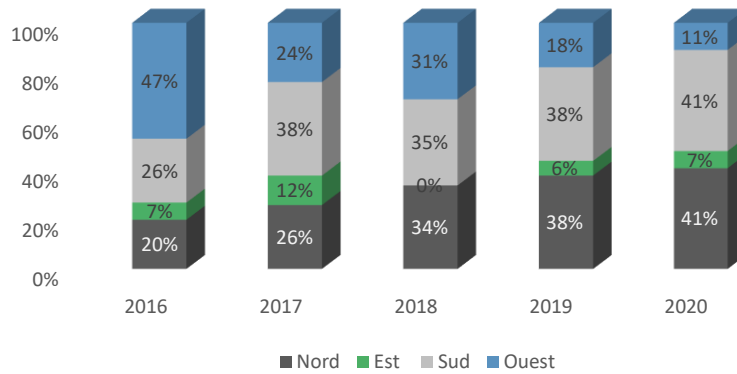
En 2019, le calcul du nombre maximal de PLS finançable par le crédit d'impôt suivant l'article 244 quater X du CGI évolue de nouveau. Il est désormais égal à 25 % au lieu de 15 % du nombre de livraisons LLTS, LLS, PLS de l'année précédente. Les PLS portés par les promoteurs privés intègrent désormais ce dispositif unique de financement des PLS et donc sont soumis au même quota que les bailleurs sociaux, soit 546 logements en 2019. Au vu de la tension sur le produit, plusieurs opérations sont reportées à 2020 et d'autres sont proposées en logements locatifs intermédiaires pour investisseurs institutionnels. Ce dispositif, hors social, bénéficie d'avantages fiscaux proches du PLS (exonération de TFPB durant 20 ans au lieu de 25 pour le PLS, TVA réduite à 2,1 % et crédit d'impôt suivant l'article 244 quater W). Les loyers sont plafonnés à 10,28 €/m² de SH et les plafonds de ressources sont d'environ +30 % par rapport au PLS.

Part production en propre / VEFA



Il est à noter que la part des constructions en VEFA repart à la hausse en 2019.

La répartition de la production sur les quatre secteurs du département évolue depuis quelques années. De 2013 à 2016, le bassin Ouest a bénéficié d'une production importante, quasi équivalente à la moitié de la production.



Depuis 2017, un rééquilibrage des productions sur les trois bassins Nord, Ouest et Sud s'opère, au détriment du bassin Est (absence de programmation en 2018), mais également de l'Ouest qui voit sa production baisser de manière conséquente en 2019 et chuter selon les prévisions de programmation 2020, alors que les besoins se concentrent principalement sur ce secteur, ainsi que sur le Sud du département.

Pour 2020, les perspectives de programmation se situent aux alentours de 2 150 logements neufs (790 LLTS, 680 LLS, 580 PLS, 58 LLI et 48 PSLA). Ces chiffres ne sont pas encore fiabilisés à ce stade.

A2 L'accèsion sociale à la propriété

a. Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012 avec 159 logements agréés, peine toujours à trouver son public avec des productions annuelles largement inférieures à 100 logements.

Depuis 2012, 26 opérations de PSLA (512 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et seules 14 opérations sont livrées actuellement.

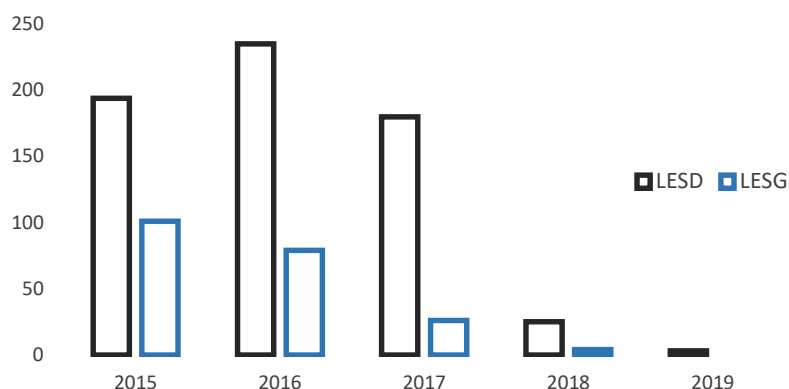
PSLA	2015	2016	2017	2018	2019
Logts	65	90	39	76	66

Les premières accessions devraient avoir lieu à partir de 2020. 6 autres opérations ont fait l'objet d'un agrément de la part de la DEAL et n'ont pu aboutir à un démarrage de chantier (recyclage ou abandon). Les volumes de production restent faibles et le taux d'échec important, malgré une aide fiscale toujours conséquente et des évolutions réglementaires récentes intéressantes. La DEAL a missionné en 2019 le CEREMA pour une étude sur le PSLA à la Réunion afin d'aboutir à des pistes, des propositions permettant de meilleures programmations. Le rendu définitif de l'étude est attendu mi-décembre 2019.

A noter, depuis 2019 l'augmentation des seuils de ressources (à + 10 % des plafonds PLS Paris) pour les opérations PSLA situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU - dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006) et, depuis le 1^{er} janvier 2015, dans les quartiers prioritaires politique de la ville.

b. Concernant l'accèsion très sociale à la propriété (LES), la suppression de l'allocation logement accession par l'article 126 de la loi de finances pour 2018 (L542-2 du code de la sécurité sociale), pour les prêts signés à compter du 1^{er} janvier 2018, a complètement désorganisé la filière de l'accèsion sociale et de l'amélioration. En effet, l'AL Accession permettait de solvabiliser les prêts bancaires indispensables au montage du projet. La disparition de l'allocation ne permet plus la mise en place des prêts. Son rétablissement conditionnel par la loi de finances 2019, pour les seuls dossiers ayant fait l'objet d'une décision de financement antérieure, n'a pas permis de relancer l'activité des opérateurs comme le démontrent les chiffres puisqu'en 2018 seuls 23 LESD et 4 LESG nouveaux ont pu être engagés. En 2019, l'activité est restée à son plus bas niveau historique avec 3 LESD.

Pour mémoire les chiffres de 2016 faisaient état de 314 LES financés dont 235 en diffus et 79 en groupé. Ceux de 2017 étaient de 219 LES financés dont 167 en diffus et 52 en groupé.



L'allocation logement accession constituait donc bien la pierre angulaire du dispositif et la quasi disparition de l'activité sur le LES en une année prouve bien son incontournable nécessité.

Son rétablissement pour 2020 a été annoncé. Le projet de loi de finances doit en définir les modalités pratiques. Le redémarrage de l'activité est donc attendu et espéré en 2020.

Pour les dossiers (LES et amélioration de l'habitat) ayant fait l'objet de décisions de financement n'ayant pu obtenir de prêt, la Région avait décidé de venir en aide aux 363 familles recensées, ayant un projet de construction de LES en cours ou bien d'amélioration lourde cofinancé par de la LBU. Le cadre d'intervention adéquat a été adopté par la commission permanente le 25 septembre 2018.

Une AP de 15 M€ a été engagée au deuxième semestre 2018 pour venir aider ces familles à « solvabiliser » leur prêt en cours auprès de la SOFIDER, via Réunion Habitat. Cependant seuls une vingtaine de dossiers ont été présentés à la Région pour un montant prévisionnel de subvention de 774 000 K€. Fin 2018, les offres de prêts correspondantes des familles n'étaient toujours pas finalisées.

L'AL Accession ayant été rétablie à titre transitoire en 2019 pour ces seuls dossiers (loi de finances 2019), tout le processus qui avait été mis en place a été remis en cause puisque la Région a décidé de ne plus engager les crédits correspondants qui ont été redéployés. Ainsi aucune opération n'a été réalisée par la collectivité régionale pour le compte de ce dispositif et les opérateurs ont dû à nouveau réactualiser les dossiers de chaque famille pour les remettre dans le circuit classique de prêt (toutes les offres de prêt devant être impérativement signées avant le 31 décembre 2019). Depuis, les informations relatives à tous les dossiers concernés par ce rétablissement provisoire sont partagées mensuellement entre les opérateurs, les services de Réunion Habitat, chargés de traiter les dossiers de demande de prêt, et les services de la DEAL.

Au total, pour de multiples raisons (opérations frappées de caducité, situations familiales modifiées, familles n'étant plus éligibles, problèmes fonciers, annulation de dossiers, prêts personnels,...) seuls 180 dossiers pourraient faire l'objet d'une offre de prêt.

A3 L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre trois champs bien distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, l'amélioration des logements des propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif social.

➤ La réhabilitation du parc social

Les aides de l'État

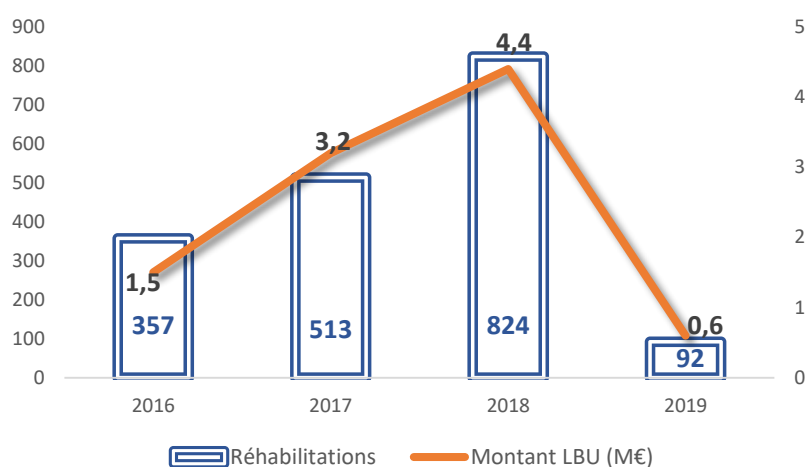
Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Vu son état de vétusté, les travaux de réhabilitation allant de la rénovation légère à la réhabilitation lourde (hors amiante) et, dans ce dernier cas, sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc a mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

La rénovation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur. Les objectifs sont multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

Malgré le décret du 27 mai 2016, faisant évoluer les durées de décisions de financement à 2 ans, prorogables deux ans, assorties d'une cinquième année supplémentaire en cas de difficultés importantes liées à l'amiante ou en cas de difficultés économiques d'entreprise en cours de chantier, la relance des opérations de réhabilitation est toujours attendue.

Pour 2018, les réhabilitations ont atteint un niveau à hauteur des attentes avec 824 logements financés sur la LBU dans ce cadre pour un montant de 4,24 M€.

En 2019 cependant, seulement 92 logements ont été financés sur la LBU pour un montant de 642 000 M€. La production 2019 est ainsi freinée de façon importante. Ce ralentissement s'explique en partie par la préparation d'un certain nombre d'opérations situés en quartier NPNRU et QPV sur lesquelles du financement par le crédit d'impôt sera rendu possible.



En sus des financements de l'État, la collectivité régionale a mis en place un programme de réhabilitation thermique et énergétique des logements sociaux en 2013 suite un appel à projets. Il comporte 3 axes : la résidentialisation, le traitement thermique, la maîtrise de l'énergie, des consommations et de la réduction des charges.

Sur un montant initial de 2,264 M€ de dépense subventionnable (opérations Casernes Bengalis et Bois Rouge et Source 2), 230 K€ ont été décaissés fin 2019 pour le compte de la SIDR.

Etat d'avancement des opérations en cours :

opérateur	opérations	localisation	nbre de log	montant accordé	Avancé chantier 4 T 2019	versement acompte 1	date de versement	versement acompte 2	date de versement
semader	Bois Rouge	St Denis	164	1 312 000,00 €	70,00 %	656 000,00 €	28/11/17	en cours	
semader	Casernes	St Pierre	17	136 000,00 €	100,00 %	68 000,00 €	18/10/17	en cours	
semader	Bengalis	St Louis	96	168 000,00 €	100,00 %	384 000,00 €	20/11/17	230 400,00 €	10/11/18
sidr	Source 2	St Denis	54	648 000,00 €	35,00 %	324 000,00 €	10/10/19		
total			331	2 264 000,00 €		1 432 000,00 €		230 400,00 €	

Le montant cumulé versé pour l'ensemble de ces opérations s'élève à : 1 662 400,00€

La réhabilitation accession dans le parc social (aides de la Région)

Le dispositif de « réhabilitation/accession » a également été adopté en 2016 vise à intervenir au profit des locataires résidant dans le parc locatif social détenu par les bailleurs, en apportant le concours financier de la collectivité régionale aux opérations réhabilitation de logements sociaux réalisés par es derniers dans le but de favoriser l'accession à la propriété (vente aux locataires).

Résumé des opérations en cours qui sont en phase travaux.

opérateur	opérations	localisation	nbre de log	montant accordé	Avancé chantier	versement acompte 1	date de versement	versement acompte 2
sidr	Lilas 2 et 3	St André	95	1 757 000,00 €	98,00 %	527 280,00 €	10/11/17	attente pièces
shlmr	forbans	St Louis	117	1 018 000,00 €	50,00 %	305 400,00 €	10/11/17	attente pièces
	Augustin Panon	St Paul			70,00 %			
semader	Quartier Français	Ste Suzanne	40	800 000,00 €	0,00 %	en cours		
total			252	3 575 000,00 €		832 680,00 €		

Fin 2019, une opération portée par la SIDR (Chaudron 1) concernant 106 familles pour un montant de 2,085 M€ sera engagée en fonctions des disponibilités financières.

➤ **Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents.**

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, mesure 1.1.1.1 « FRAFU, Eco quartier, réhabilitation du logement social, amélioration des espaces urbains du logement social » du volet « cohésion des territoires », les travaux de résidentialisation peuvent être subventionnés, s'ils respectent les conditions suivantes :

- Engagement à conserver dans leur patrimoine pour une période minimale de dix ans les espaces améliorés, faisant l'objet de subvention ;
- Travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents : délimitation des espaces, de leur accès, des stationnements et des parkings intérieurs, création ou amélioration des locaux favorisant le tri, la collecte et l'enlèvement des déchets, accessibilité aux PMR et autres situations de handicap, amélioration de la sécurité des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces collectifs. Les travaux relatifs à l'accessibilité et à la sécurité devront être réalisés conformément à la réglementation.
- Travaux non pris en compte dans l'assiette de travaux d'amélioration de l'habitat dans le sens de l'article R323-14 ;
- Obligation que les travaux de résidentialisation accompagnent des travaux d'amélioration de l'habitat au sens de l'article R323-14.

L'assiette des travaux éligibles au financement constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, « le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre (forfaitaire et plafonné à 10 % des travaux) et les frais de conduite d'opération (forfaitaire et plafonné à 5 % des travaux et acquisitions), hors frais financiers ».

Le taux de financement applicable à l'assiette des travaux est de 50 %. À titre exceptionnel, ce taux pourra être porté à 80 %, pour les opérations présentant un caractère social très marqué et dont les organismes sont en situation financière fragile (engagés dans un plan avec la CGLLS).

La subvention est plafonnée 3 000 € par logement faisant l'objet des travaux d'amélioration de l'habitat.

Les modalités de mise en œuvre doivent respectés le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement.

➤ **L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants**

Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources.

Le montant de la subvention de l'État est systématiquement plafonné pour chaque logement à 70 % de la dépense subventionnable. L'arrêté préfectoral ad-hoc a été modifié en ce sens cette année car en moyenne, la subvention LBU couvrait au maximum 50 % du montant des travaux. Afin de faciliter la réalisation des

travaux liés au chauffage et à l'isolation dans les hauts de l'île, (isotherme 16°), une subvention complémentaire peut être attribuée par logement : les travaux sont financés à 70 % dans la limite du plafond de 4 624 € par logement (montant 2019). Lorsque l'installation de production d'eau chaude est vétuste et n'apporte pas les garanties de sécurité nécessaires, les logements doivent être équipés d'un chauffe-eau solaire. Une subvention complémentaire forfaitaire de 909 € peut être mobilisée (montant 2019).

L'activité amélioration a été très fortement pénalisée par la suppression de l'allocation logement accession. En 2017, 319 dossiers avaient été financés. En 2018, il n'y en a eu que 139 pour un montant de LBU de 3.058.000 €, en 2019, il devrait y en avoir un peu moins de 200. Ces chiffres ne doivent pas masquer la réalité, car on pourrait penser que l'activité a été moins impactée que celle du LES.

En réalité, seuls les dossiers bénéficiant de co-financements à hauteur de 100 % ont pu être engagés. Cela signifie que les dossiers nécessitant un prêt devant être solvabilisé par l'ALA n'ont toujours pu être financés.

Tous ces dossiers ont pu être engagés grâce aux efforts conjugués de l'Etat et des collectivités pour aider et soutenir l'activité des opérateurs et de leurs entreprises dans un contexte très défavorable avec la perte de l'allocation logement, la réglementation amiante.

Il ne faut pas oublier que la politique en faveur de l'amélioration du logement des propriétaires occupants contribue grâce au co-financements à maintenir des personnes âgées, malades et / ou handicapées à domicile dans un logement aux normes de la décence et de la salubrité.

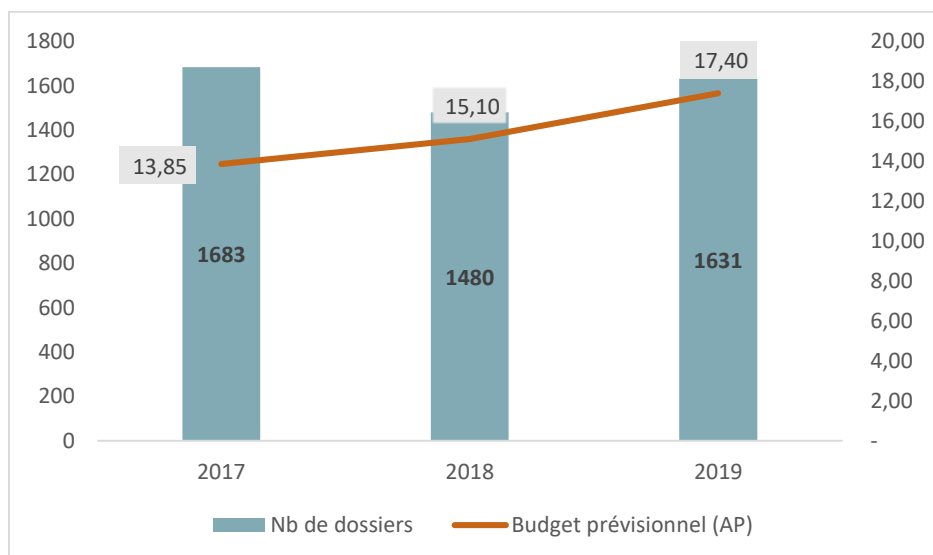
Les aides du conseil départemental

Le budget prévisionnel de la collectivité évolue progressivement de 2017 à 2019. Il passe de 13,85 M€ en 2017 à 15,40 M€ en 2018 pour atteindre 17,40 M€ en 2019.

Cette augmentation est liée au fait que la collectivité a dû revoir à la hausse le montant moyen de la subvention qui est passé de 7 000 € TTC à 10 000 € TTC hors rémunération des opérateurs.

En revanche, en 2018, le nombre prévisionnel de dossiers à engager a diminué : 1480 dossiers, soit 203 dossiers de moins qu'en 2017.

En effet, le faible taux d'engagement (74 %) des dossiers en 2017 par les opérateurs, a contraint la collectivité à baisser le quota de dossiers à engager en 2018 afin de le faire correspondre aux capacités réelles de production des opérateurs.



En 2019, le nombre de dossiers a été ramené plus ou moins au même niveau qu'en 2017, soit à 1631 afin d'éviter le stockage des demandes d'aides et satisfaire au mieux les ménages.

Engagement des autorisations de programme par opérateur

De 2017 au 22 11 2019

		2017				2018						au 22/11/2019					
		Prévu	Réalisé	% réalisation	dt LBU	Prévu	Réalisé	% réalisation	dt LBU	dt Région	dt CGSS	Prévu	Réalisé	% réalisation	dt LBU	dt Région	dt CGSS
SOLIHA	Nbr	400	250	63%	20	350	359	103%	96	13	15	500	312	62%	112	5	6
	M €	3,60	2,57	71%		4,20	4,30	100%				6,0	3,9	64%			
SHC	Nbr	153	113	74%	36	150	155	103%	65			155	78	50%	9		
	M €	1,53	1,53	100%		1,80	2,00	111%				1,9	1,0	54%			
SPLAR	Nbr	1130	890	79%		980	976	100%				976	731	75%			
(dt IDTU)	M €	8,72	7,48	86%		9,40	10,70	114%				9,5	8,5	89%			
TOTAL	Nbr	1683	1253	74%	56	1480	1490	101%	161	13	15	1631	1121	69%	121	5	6
	M €	13,85	11,58	84%		15,40	17,00	110%				17,40	13,37	77%			

IDTU : Intervention Directe pour Travaux d'Urgence (Régie)

L'objectif fixé en 2017 à l'ensemble des opérateurs, soit 1683 dossiers à engager, n'a été atteint qu'à hauteur de 75 %.

En effet, sur un prévisionnel de 1683 décisions, 1 253 décisions ont pu être émises par les opérateurs.

Pour rappel, le manque de lisibilité sur le devenir de l'amélioration de l'habitat au Conseil départemental (suite vote de la Loi NOTRE) a occasionné de gros retards dans la réalisation des objectifs fixés en 2016 aux 4 opérateurs agréés. Ce retard a impacté également la production 2017.

En outre, la décision de fixer le montant moyen de l'aide départementale à 7 000 € TTC afin de résorber le stock de dossiers des ménages en attente d'une amélioration de logement a contribué à la baisse de la production. En effet, bon nombre de dossiers n'a pu aboutir en raison du montant de la subvention, insuffisant pour réaliser les travaux indispensables sur les logements. Par ailleurs, certaines prestations ont dû être prioritaires par rapport à d'autres pour rester dans le coût moyen départemental.

Pour 2018, un budget de 15,40 M€ a été voté correspondant à l'émission de 1480 décisions. L'objectif global fixé pour cette année a été atteint à hauteur de 101 %.

Pour 2019, un budget de 17,40 M€ a été voté pour l'émission de 1631 décisions. Au 22 novembre 2019, 69 % de l'objectif fixé ont été atteints.

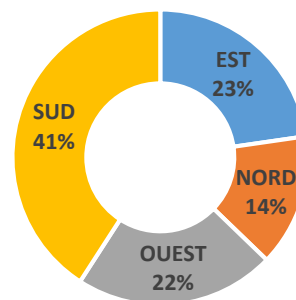
La mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 16 juillet 2019 qui impose à tout donneur d'ordre, maître d'ouvrage ou propriétaire d'immeuble bâti de faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs, a engendré un retard dans la production de décisions qui devrait être rattrapée d'ici fin 2019. En effet, la collectivité et les opérateurs ont pris toutes dispositions pour que ce retard soit le moins impactant pour les ménages et les artisans.

La collectivité en date du 28 août 2019 a voté la prise en charge du surcoût engendré par cet arrêté pour les dossiers financés ou cofinancés par elle en 2019 :

- Un surcoût de 600 € environ pour le diagnostic amiante par dossier concerné ;
- Un surcoût de 2000 € par dossier pour les travaux nécessaires pour – 10% des dossiers.

D'autres facteurs ont contribué au ralentissement de la production des dossiers cofinancés notamment, tels que la suppression de l'ALA en 2018 et la révision du mode de financement de la rémunération des opérateurs en 2019 dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique et les problèmes structurels de certains opérateurs.

Territoire	COMMUNES	2017-2019		Dont chantiers terminés
		Nb	%	Nb
EST	BRAS PANON	61	2%	51
	LA PLAINE DES PALMISTES	38	1%	28
	SALAZIE	102	3%	78
	ST ANDRE	330	9%	238
	ST BENOIT	257	7%	199
	STE ROSE	80	2%	50
NORD	ST DENIS	269	7%	205
	STE MARIE	139	4%	93
	STE SUZANNE	146	4%	106
OUEST	LA POSSESSION	71	2%	59
	LE PORT	85	2%	57
	LES TROIS BASSINS	43	1%	37
	ST LEU	144	4%	107
SUD	ST PAUL	495	13%	350
	CIAOS	38	1%	19
	ENTRE DEUX	33	1%	25
	ETANG SALE	50	1%	39
	LES AVIRONS	59	2%	44
	LE TAMPON	357	9%	252
	PETITE ILE	112	3%	95
	ST JOSEPH	244	6%	141
	ST LOUIS	246	6%	183
	ST PHILIPPE	57	1%	36
ST PIERRE	366	10%	244	
Somme :		3 822	100%	2736



Sur la période 2017 au 22 novembre 2019, 3822 ménages au total répartis sur tout le territoire départemental, ont fait l'objet d'une décision attributive de subvention départementale pour l'amélioration de leur logement, dont 2736 chantiers terminés.

Le territoire SUD est le plus couvert en nombre de décisions émises (41 %). Elle est suivie par l'OUEST avec 22 % des aides puis par l'EST (23%). Le territoire Nord se situe en dernière position avec 14 % des aides attribuées.

Cette répartition est en corrélation avec le nombre d'aides réceptionnées par territoire dans la collectivité.

Perspectives 2020 :

La collectivité avec l'accord des opérateurs a décidé pour 2020 d'augmenter de 30 % le nombre de ménages qui bénéficieraient d'une aide à l'amélioration de leur habitat.

Ainsi, au budget primitif qui sera voté en janvier 2020, 26,10 M€ correspondant à 2084 décisions sont programmés. Ce montant intègre le surcoût prévisionnel du diagnostic et des travaux liés à l'amiante.

Il est à noter, que les différents financeurs (Etat, Région, Département) prendront en charge de façon collégiale le surcoût lié à l'amiante (diagnostic et travaux) pour les dossiers cofinancés.

Le budget est réparti entre les opérateurs agréés de la façon suivante :

	Nombre de décisions	Mt AP 2020 (M€)
SOLIHA	640	8,19
SHC	200	2.56
SPLAR	1160	14.89
SPLAR-IDTU	84	0.46
Total OPERATEURS	2084	26.10

Les aides de la Région

En application du cadre d'intervention adopté le 31 mai 2016, l'aide régionale, qui se monte à 20 000 € maximum par famille, finance des travaux définis de façon limitative listés dans son annexe technique.

Cette subvention peut venir en cofinancement avec deux dispositifs d'amélioration existants :

- La LBU (ligne amélioration) lorsque la subvention État est insuffisante pour financer le projet de la famille.

- L'aide départementale (d'un montant moyen de 9 000 €) qui reste circonscrite aux publics personnes âgées et aux personnes porteuses de handicap. La subvention régionale peut ici être sollicitée en complément de la subvention départementale pour compléter le financement, toujours dans la limite de 20 000 €. Des aides de la CAF peuvent encore venir en complément le cas échéant.

En toute hypothèse, l'aide régionale peut être mobilisée à hauteur de 100% dès lors que les familles ne réunissent pas les conditions pour bénéficier des aides de l'État ou bien du département ou autres compléments de financements (prêt personnel).

Depuis la mise en œuvre du dispositif, 40% des demandes relèvent d'un cofinancement.

Après trois années de fonctionnement, il ressort que le dispositif régional fonctionne en bonne complémentarité avec les autres sources de financement. Les opérateurs choisis par l'État, le Département et la Région pour le montage des financements ainsi que le pilotage des travaux réussissent à optimiser l'ensemble de ces financements, en bonne complémentarité, dans l'intérêt des familles.

a) Les publics visés :

Le Département subventionne les personnes âgées, handicapées et en situation d'urgence tels que définis dans son cadre d'intervention. La SPLAR opérateur du département n'ayant pas l'agrément pour gérer de la LBU ne peut mener des opérations d'amélioration plus importantes en cofinancement LBU et renvoie systématiquement dans ce cas, sur d'autres opérateurs (PACT/SOLIHA, SICA HR, SUD HABITAT CONSEIL,...) pour monter les autres financements nécessaires, en mobilisant le cas échéant la subvention régionale.

En revanche s'agissant des financements tirés de la LBU, dès lors que le dossier peut y émarger, le cadre d'intervention régional prévoit que la subvention régionale ne soit sollicitée qu'en deuxième rang.

b) La gestion des dispositifs

Le PACT/SOLIHA Réunion et la SICA HABITAT, opérateurs agréés se sont vu confier par voie de convention l'ingénierie administrative, technique et financière pour le montage des dossiers jusqu'à la réalisation des travaux. Pour 2018, la région aura pris en charge 500 dossiers, pour un montant d'autorisations d'engagement de 6 M€ et une consommation de 8,4 M€ en crédits de paiement.

Fin 2019 le pôle logement aura instruit et liquidé 400 demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat pour un montant total consommé en CP de 8,012 M€ (200 dossiers pour le compte du PACT/SOLIHA Réunion, 200 concernant la SICA HABITAT).

Le délai moyen de traitement d'un dossier, de l'instruction chez l'opérateur, jusqu'à la phase de livraison des travaux de situe autour de 9 mois (6 mois opérateur, 1 mois Région, 2 mois travaux).

Rapportée aux engagements, l'aide moyenne consentie est de l'ordre de 18 K€ et couvre pour l'essentiel des remises aux normes électriques, des travaux couverture et d'étanchéité des toitures et de remise en état des sanitaire et salles de bains.

Au bout deux années de fonctionnement, il est permis de tirer les enseignements suivants :

Le dispositif « amélioration » somme toute assez récent (initialisation mai 2016) a bien fonctionné : les dossiers instruits par les opérateurs ont un taux de rejet très faible ; il conviendra cependant pour l'avenir de réduire les délais de traitement chez ces derniers.

Compte tenu par ailleurs de l'effet ciseaux entre les demandes d'aide qui ont tendance à s'accroître et les financements qui demeurent stables, il serait opportun de réfléchir à moduler si nécessaire, le montant de l'aide en fonction de la nature des travaux d'amélioration et au besoin, de limiter le niveau d'intervention de la collectivité en fonction des priorités.

c) ventilation des aides

Depuis le lancement du dispositif en mai 2016 et jusqu'à fin 2019, plus de 1 440 dossiers auront bénéficié de la subvention régionale en regard de 25,8 M€ de crédits de paiement consommés.

La répartition des interventions par micro région reste relativement équilibrée.

NORD : 25,17 %

EST : 25,28 %

OUEST : 12,8 %

SUD : 36,7 %

Les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs :

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du logement et du budget et a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires. Dans les DOM seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles aux aides de l'agence, en contrepartie d'engagements de plafonnement de loyer et de ressources du locataire. Les propriétaires occupants sont eux pris en charge sur la LBU.

Deux types d'aides financières sont mobilisables et peuvent se cumuler :

- la subvention de l'ANAH ;
- le dispositif fiscal dit « louer abordable », qui consiste en un abattement sur les revenus fonciers de 30 ou 70 % en fonction du niveau des engagements pris pouvant aller jusqu'à 85 %.

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH représente une alternative intéressante au parc locatif social, en particulier dans les secteurs tendus.

Depuis 2016, 20 logements ont été réhabilités avec les aides de l'ANAH. C'est peu au regard du potentiel à réhabiliter sur l'île.

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH découle en grande partie :

- de la trop grande méconnaissance du parc locatif privé, qui d'une part rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée ;
- en dehors du périmètre d'une opération programmée, le dispositif de subvention apparaît peu attractif (subvention maximale de 35 % des travaux et obligation de payer un diagnostic et une assistance à maîtrise d'ouvrage ou une maîtrise d'œuvre en contrepartie du plafonnement de loyer).

En revanche, le conventionnement sans travaux fonctionne plutôt bien avec les propriétaires bailleurs, en partie grâce au partenariat avec l'AIVS. Ceux-ci ne bénéficient pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal consistant en un abattement sur les revenus fonciers.

Depuis début 2017, le dispositif « louer abordable » permet de porter l'abattement fiscal à 85 % lorsque le propriétaire opte pour l'intermédiation locative, laquelle consiste à confier la gestion du bien soit à une agence immobilière à vocation sociale, soit à une association agréée qui sous-loue le bien.

En 2019, 107 logements ont fait l'objet d'une convention sans travaux avec l'ANAH.

Le plafond du loyer intermédiaire est issu d'une formule paramétrique dont la variable est la surface du logement. En 2019, pour un logement de 80 m², le loyer intermédiaire plafond s'établit à 9,72 €/m² en zone de loyer tendu et à 9,02 €/m² en zone de loyer non tendu. Les plafonds des loyers sociaux sont des forfaits au m² : 7,96 € pour du social et 6,20 € pour du très social.

Circulaire de programmation ANAH

Les orientations de l'agence font l'objet d'une circulaire annuelle de programmation. L'ANAH y rappelle ses objectifs pluriannuels et fixe ses priorités pour l'année à venir.

Dans le cadre des plans locaux de lutte contre l'habitat indigne (à l'échelle communale – PCLHI – ou à l'échelle intercommunale - PILHI), l'agence s'engage à :

- sensibiliser les élus à la connaissance des outils existants et à aider à la mise en place de l'ingénierie nécessaire ;

- aider au repérage de l'habitat indigne et dégradé ;
- aider à faciliter le montage d'opérations programmées ;
- mettre en œuvre des programmes adaptés au traitement de l'habitat indigne et dégradé.

Le portage des collectivités à travers des opérations programmées est un mode d'action à privilégier et à impulser par les délégations locales.

Les objectifs consistent donc en un recentrage des moyens d'intervention vers la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans le montage des opérations d'amélioration de l'habitat, la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et leur redressement et enfin, le captage du parc locatif privé par l'intermédiation locative.

Plus précisément, il s'agit de :

- traiter l'habitat indigne et dégradé en cohérence avec les politiques locales (PDALHPD, PLH, PCLHI, PILHI) ;
- produire un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs, production ciblée sur des territoires couverts par des opérations programmées.

Les projets en cours sur le territoire :

- Diagnostic et étude pré opérationnelle sur le centre-ville de la commune de Saint-André.

Cette étude est financée à 50 % par l'ANAH. La commune envisage la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain dont l'objectif principal sera de résorber des situations d'habitat indigne dans le centre de la commune.

- Diagnostic et étude pré opérationnelle sur le territoire du TCO.

Cette étude est financée à 50 % par l'ANAH. La connaissance du parc privé sur le territoire de l'intercommunalité permettra d'appréhender ses caractéristiques, typologies, pathologies afin de pouvoir décliner des actions qui pourront être subventionnées par l'ANAH.

- Programme national en faveur de la revitalisation des centres bourgs.

Ce programme vise à dynamiser des bassins de vie ruraux et péri-urbains, à améliorer le cadre de vie des populations, à accompagner la transition écologique des territoires et à limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

À la Réunion, le projet de la commune de Cilaos a été retenu.

La convention de revitalisation a été signée le 23 mars 2017 avec l'ANAH.

La subvention ANAH permet de financer l'équipe projet et suivi animation, une partie de ses actions et les travaux qui viendraient à être réalisés sur les logements des propriétaires bailleurs.

Le projet de contrat de bourg comprend un volet habitat (convention ANAH), un volet de développement économique et touristique (rééquipement du cinéma, création d'aires de loisirs, panneaux d'interprétation, schéma piéton, valorisation de bâtiments en sommeil, signalétique commerciale, redéfinition des façades, création de la maison des projets, etc.).

- Programme Action cœur de ville : revitaliser les centres-villes des villes moyennes.

Les villes moyennes, qui jouent un rôle de centralité au sein des régions, n'ont pas réellement fait l'objet de politiques publiques de l'État ciblées sur les enjeux de revitalisation ces dernières décennies, et de leurs centres-villes en particulier. Certaines de ces villes présentent pourtant les caractéristiques de territoires délaissés ou dévitalisés, pour lesquels une action publique spécifique s'impose et, plus globalement, pour lutter contre les fractures territoriales. D'autres, bien que moins en difficulté, doivent être soutenues dans leur fonction de centralité.

Le programme vise à créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes en mobilisant les moyens de l'État (au plan central et déconcentré) et de ses partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de territoire portés par les communes centre, avec leurs intercommunalités.

L'Agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliards d'euros (ingénierie et aide aux travaux de réhabilitation, d'amélioration énergétique et d'adaptation des logements et des immeubles, à l'éradication des poches

d'habitat indigne). Par ailleurs, l'ANAH apporte 25 millions d'euros au cofinancement du poste de directeur/chef de projet Action Cœur de Ville.

Sur le plan national, 222 villes ont été retenues. À la Réunion, 4 communes ont été choisies ; il s'agit du Port, de Saint Pierre, Saint Joseph et Saint André.

A4 Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (défiscalisation ou crédit d'impôts), et des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Caisse des Dépôts doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier. Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Caisse des Dépôts, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le nouveau protocole mis en place en 2017 (prévoyant un seul garant par produit) a permis une meilleure fluidité dans le processus de mise en chantier après financement. Il couvre les opérations engagées jusqu'en 2020. Il sera à reconduire en vue des programmations futures.

A5 Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations

Il est à noter que les prêts mis en place par la CDC sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 et, secondairement, celles relevant de la programmation DEAL N-2, voire, marginalement de l'année N.

Plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement du logement social ont été mis en place :

La problématique de l'amiante a été prise en compte par la mise en place d'un prêt anti-amiante bonifié à partir de 2015.

- Le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM) a été mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.

- Le Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB). Un prêt exceptionnel a été mis en place en 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ce prêt à taux 0 à pendant 20 ans est destiné à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de la Réunion ont pu y souscrire.

- L'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la métropole a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif n'a pas été utilisé par les bailleurs pour le moment. La CDC compte en 2020 faire évoluer le dispositif pour le rendre attractif

Dans le cadre du CPER 2015/2020 devenu contrat de convergence et de transformation (CCT), la collectivité a contractualisé à hauteur de 22 M€, à parité avec l'État sur le volet « Aménagement urbain durable » comprenant le financement de l'aménagement à travers le FRAFU, mais également le financement de la réhabilitation.

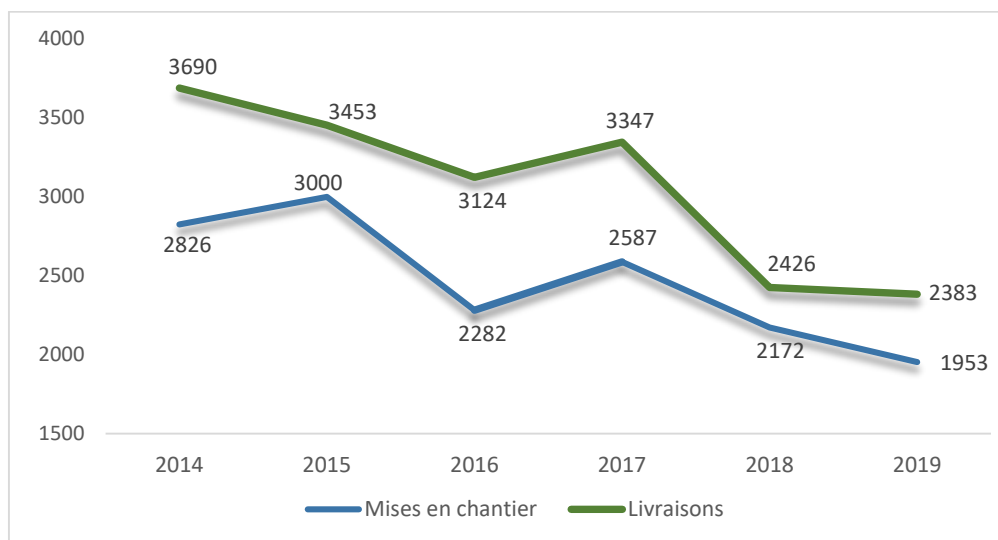
A6 L'activité de la construction (Locatif +PSLA + réhabilitations /source CERBTB)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mises en chantier	2 826	3 000	2 282	2 587	2 172	1 953
Livraisons	3 690	3 453	3 124	3 347	2 426	2 383

chiffres prévisionnels en 2019

On constate une baisse générale des mises en chantier depuis 2015, conséquence d'une programmation plus réduite.

Les livraisons s'inscrivent globalement dans la même tendance que les mises en chantier mais de manière plus atténuée.



B- LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 60 000 LOGEMENTS

Au niveau national, un premier plan pour la construction de nouveaux logements pour les étudiants a permis la mise en service de 40 000 places nouvelles sur la période 2013 à 2017. L'accroissement du nombre d'étudiants et d'entrants dans la vie active devant se poursuivre au cours de la décennie à venir, le Gouvernement a souhaité poursuivre l'effort engagé, en amplifiant la politique menée dans le cadre du « plan 40 000 » et en portant l'objectif à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants, créés en cinq ans.

La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à 10 % du nombre d'étudiants, soit environ 2 100 logements. Or le CROUS dispose au 1^{er} septembre 2019 d'un parc de 1 381 places. Ce nombre intègre les projets de Saint-Pierre (200 logements) et du Tampon (100 logements) mis en service à la rentrée universitaire 2019. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.



Un projet de 200 à 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude. L'objectif est une livraison pour la rentrée universitaire de 2022.

Le CROUS a également l'ambition de poursuivre le développement de son offre sur Le Tampon et Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou prêt logement locatif social (LLS) :

- Résidence Saphir au Moufia de 46 logements PLS livrés en 2017,
- Résidence Le Caféier au Moufia de 20 logements PLS livrés en 2016,
- Résidence Les Chrysalides (SODIAC) de 72 logements PLS financée en 2018 (livraison prévue en 2022),
- Résidence Papayes à Saint-Pierre de 40 logements PLS financée en 2019 (livraison prévue en 2020),
- Résidence Aigues Marines (SHLMR / technopole de Saint-Denis), 61 logements LLS financés en 2019 (livraison prévue en 2022).

L'organisation mise en place à la Réunion

Le CROUS, les services du rectorat et le service habitat logement social de la DEAL œuvrent ensemble à la préparation opérationnelle des projets. Ces projets sont intégrés à la programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux sur le territoire. Cette intégration à la programmation permet d'identifier les besoins sur le territoire, flécher les financements correspondants et aussi créer du lien entre le CROUS et les bailleurs sociaux. Ces derniers sont un acteur essentiel pour trouver un foncier, construire et maintenir une résidence.

Lors des phases opérationnelles de conception, les projets font l'objet de revue technique avec présentation et avis de l'architecte et du paysagiste conseil de la DEAL. L'équilibre financier est également vérifié.

Le service gestion domaniale de la direction régionale des finances publiques (DRFiP) est régulièrement associé, dès lors qu'il s'agit d'emprise publique. Il permet la vérification de l'opportunité des prix d'acquisition des fonciers. A titre d'exemple, la DEAL et la DRFiP ont fait partie de la commission d'appel à projet sur les opérations de Saint-Pierre et du Tampon, lancées en 2017 et livrées à la rentrée universitaire d'août 2019.

Annuellement, la DEAL échange avec le rectorat et le CROUS pour l'établissement du tableau de bord de suivi du plan 60 000 logements. L'application CLEF est renseignée par la DEAL suivant l'état consolidé chaque année.

Les difficultés et pistes d'amélioration

Certains plans locaux d'urbanisme réglementent le nombre minimal de places de stationnement par logement, sans modulation par rapport à la destination des logements. Les étudiants, publics à faible ressource, présentent un taux de motorisation très faible. Il est essentiel pour une meilleure économie des opérations, que les spécificités de tels types de résidence soient pris en compte. Une sensibilisation des Maires avait déjà été initiée sur ce sujet (courrier Préfet du 21 juin 2018 à destination des Maires des communes de la Réunion).

Par ailleurs, les résidences CROUS sont financées par un prêt locatif social. Ce prêt donne droit à l'exonération de taxe sur le foncier et sur le bâti durant 25 ans, à une réduction de TVA à 2,1 % et au bénéfice du crédit d'impôt suivant l'article 244 quater X du CGI. Toutefois, le nombre de logements PLS pouvant bénéficier de financement par le crédit d'impôt est contingenté (règle actuelle : 25 % des livraisons de l'année précédente). L'agrément d'une opération CROUS, grève considérablement le quota annuel et prive de financement des opérations de logements sociaux « ordinaires » proposés par des bailleurs sociaux. A savoir, un logement CROUS, par sa taille réduite à 20 m², génère par logement un montant de crédit d'impôt et un chiffre d'affaires pour le BTP trois fois inférieurs à un logement ordinaire.

C'est pourquoi une évolution du mode de calcul du quota ou une sortie du quota des logements étudiants CROUS serait opportune.

2 - LE FRAFU « AMENAGEMENT A VOCATION SOCIALE »

Le dispositif FRAFU « aménagement à vocation sociale », défini par l'article 31 de la loi du 13 décembre 2000 codifié par l'article L.340-1 et suivants du code de l'urbanisme, est instruit par la DEAL. Il est financé par l'État au titre du BOP 123, « Conditions de vie outre-mer » (actions 1 et 2) et des fonds spécifiques du Conseil Régional au titre du CPER 2015-2020. Cette mesure d'appui aux collectivités et aménageurs pour assurer la viabilisation des quartiers à vocation principale de logement social est régie par un protocole du 9 octobre 2019 et ses annexes qui précisent, dans le cadre du contexte réunionnais, les dispositions du décret n° 2009-787 du 23 juin 2009 relatives aux dépenses éligibles et aux instances de gouvernance de la mesure.

Cette action publique permet d'apporter un soutien à la production de logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PSLA, PTZ, AAH, LES) en réalisant les équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces urbanisés ou destinés à l'être, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale dans le respect des prescriptions d'aménagement du territoire définis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Cet outil permet de financer :

- *Les études de mise en place* de programmes annuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière pour aider les collectivités à se doter d'outils opérationnels ou de programmation en matière de maîtrise foncière ;
- *Les études pré-opérationnelles*, destinées à analyser les conditions de faisabilité de l'opération, à travailler son organisation urbaine et sa logique d'aménagement
- *La viabilisation du foncier* prévu pour la réalisation d'un minimum de 40% de logements aidés, qui permet de mettre à disposition des constructeurs de logements aidés un foncier à prix maîtrisé concourant à un meilleur équilibre financier de l'opération de construction (réseaux secondaires).
- *Les travaux de création* ou de re-calibrage des réseaux primaires (assainissement, eaux usées, pluviales et eau potable) destinés à raccorder l'opération d'aménagement à vocation sociale aux réseaux existants les plus proches.

Un abondement de la subvention est possible sous conditions, notamment dans le cadre du financement de la viabilisation des réseaux secondaires pour les opérations de restructuration urbaine et dans le cadre des opérations entrant dans la démarche de labellisation écoquartier.

A1- Le bilan FRAFU 2018-2019

1.1. La programmation en 2018 et 2019

Les besoins exprimés pour l'année 2018 issus des enquêtes menées auprès des porteurs de projets à la fin 2017 portent le montant prévisionnel d'engagement comptable à 1,15 M€.

En 2019, ils s'établissent à 13,97 M€.

La programmation définitive est examinée par le Comité technique Aménagement (CTA) qui se réunit 4 fois dans l'année (mars-juin-septembre-novembre).

- Les opérations engagées de 2018 à 2019

En 2018, 4 opérations ont fait l'objet d'un engagement financier sur les crédits de la LBU (BOP 123) à hauteur de **2,4 M€** et 2 autres sur ceux de la Région Réunion, pour un montant **2,24 M€**.

En 2019, 8 opérations ont été engagées sur les crédits LBU pour un montant total de **3,5 M€**.

Par ailleurs, une demande de financement à hauteur de **2,5 M€** portant sur la ZAC Cœur de Ville de La Possession Tranche 2 est en cours d'instruction auprès de La Région.

1.2. Le niveau de mandatements par type de financeur

En 2018 et 2019 hors opérations clôturées, la consommation de crédits de paiement est la suivante :

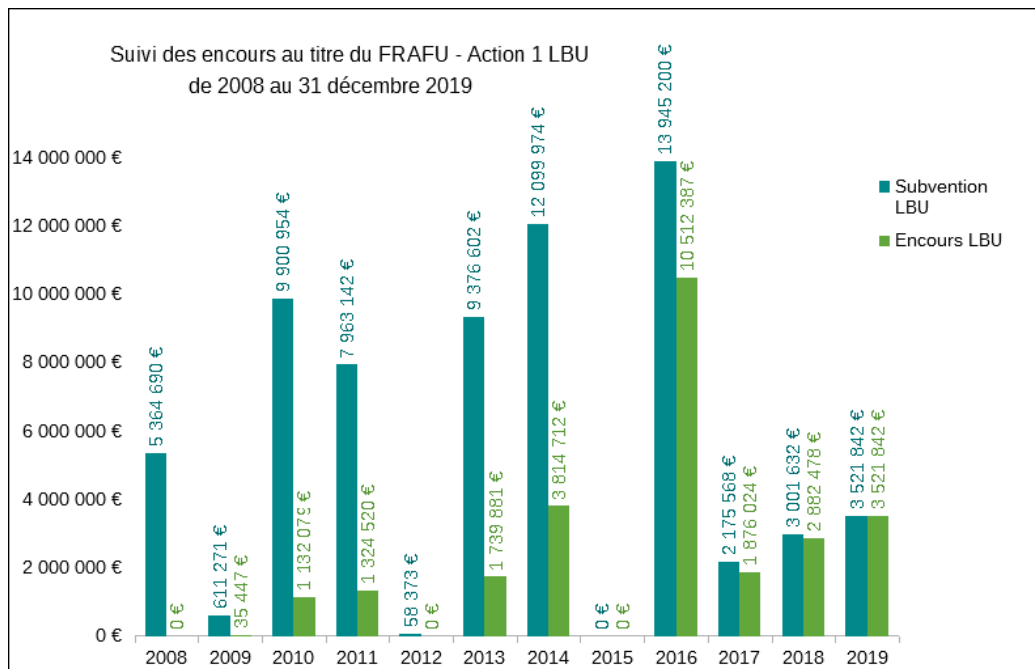
	LBU (Action 1)	LBU Action 2	Région
2018	3 669 812,54 €	1 336 320,23 €	60 000,00 €
2019	4 587 604,14 €	1 361 671,49 €	422 000,00 €

- Le niveau d'en cours en 2018 et 2019

Encours au titre de l'Action 1 (LBU) :

Sur une enveloppe de **64,8 M€** engagés au titre de l'Action 1 de 2008 à 2018, le volume de l'encours est de **32,8 M€**, soit un taux de mandatement d'environ 55,6 %.

En 2019, sur **68,01 M€** engagés, le reste à payer a baissé à **23,31 M€**. Le taux de mandatements s'élève à 59,78 %.



Encours au titre de l'Action 2 (CPER) :

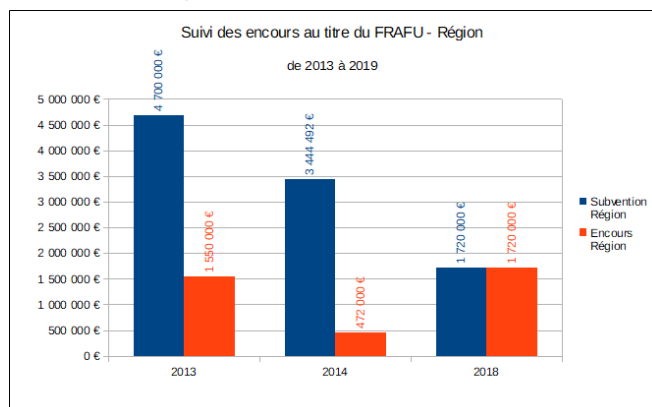
Sur une enveloppe de **5 765 930 €** engagés au titre de l'Action 2 CPER 2015-2020, le volume de l'encours est de **2,25 M€**, soit un taux de mandatement d'environ **61 %**.

Toutes les opérations engagées au titre du CPER 2007-2014, clôturées d'office au 31 décembre 2018 ont été soldées, à l'exception de l'opération « Les Lianes » engagée en 2014 au bénéfice de la SEMAC. En effet, les contraintes opérationnelles liées au phasage et à la coordination des travaux de VRD et de construction des logements n'ont pas permis à l'opérateur de solder l'opération en 2018.

Encours au titre des subventions de la Région :

Sur une enveloppe de 9,86 M€ engagés au titre du fonds régional de 2013 à 2018, le volume de l'encours est de 4,22 M€, soit un taux de mandatement d'environ 54,8 %.

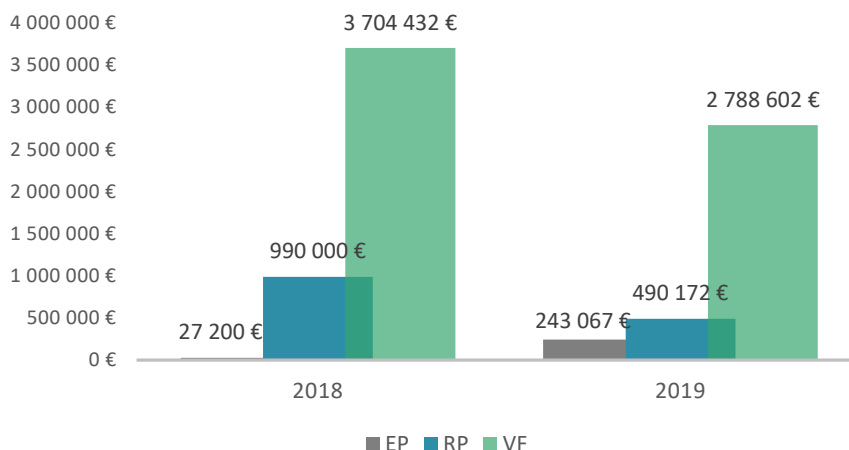
En 2019, le niveau de l'encours baisse à 3,74 M€.



A2- Les actions en 2018 et 2019

2.1. Caractéristiques générales des opérations financées

Sur les 14 opérations engagées ces deux dernières années sur la LBU pour un montant total de 8,24 M€, la viabilisation du foncier (VF) représente près de 80 % du financement, les réseaux primaires (RP) environ 18 % et les études pré-opérationnelles (EP) restent à un niveau très faible à 3 %.



2.2. Une bonification de 20 000 €/logement

Une bonification de la subvention relative à la viabilisation des réseaux secondaires, à hauteur de 5 000€/logement, a été accordée pour 2 opérations :

- l'opération Les Filaos située au Tampon et présentée par la SHLMR (engagée en 2018)
- Tournan Karly au titre de la labellisation EcoQuartier (engagée en 2019)

2.3. Une avancée majeure en termes de partenariat financier

En 2018, en accompagnement de la Région et de la CINOR, la CASUD et la CIVIS ont délibéré pour co-financer la mesure et fidéliser un partenariat financier du FRAFU.

A3- Les perspectives 2020 et 2021 d'après le Dispositif Dynamique de Programmation (DDP)

- Une programmation 2020 en baisse

Une vingtaine d'opérations sont inscrites dans le DDP FRAFU 2020-2021 pour un montant total de 19M €.

L'enquête lancée auprès des porteurs de projet permettra de confirmer ou de compléter cette liste en précisant l'état d'avancement des opérations. La réponse est attendue **au 14 janvier prochain**.

Sans préjuger de nouvelles propositions, le nombre d'opérations en phase PROG en 2020 s'annonce à priori faible eu égard à la maturité des opérations. A cet effet, 3 sont susceptibles d'être engagées :

- ZAC Madeleine Tranche 35 logements, SEMAC, Saint-Benoît
- Bois d'Olive réseaux primaires, 41 logements SHLMR, Saint-Pierre
- Jardin d'Harmonie réseaux primaires, 48 logements SHLMR, Saint-Paul

Ils sont estimés globalement à 1,5 M€ pour la réalisation d'environ 124 logements aidés (y compris les logements raccordés au titre des réseaux primaires).

- Privilégier les opérations de structuration urbaine

Le protocole FRAFU s'attache à renforcer les orientations des mesures de financement FRAFU pour promouvoir les projets de qualité qui répondent aux objectifs de développement et d'aménagement prescrits au Schéma d'Aménagement Régional. Le FRAFU s'inscrit ainsi comme un véritable outil financier partenarial au service de la mise en œuvre des orientations du SAR.

Le développement urbain sera priorisé en conséquence, autour des centralités de l'armature urbaine, au sein des espaces urbains de référence et des espaces d'urbanisation prioritaire.

Enfin, la DEAL encouragera les collectivités et aménageurs dans l'élaboration des études pré-opérationnelles (subventionnées par le FRAFU), afin de permettre une analyse fine du secteur permettant une intégration harmonieuse du projet en cohérence avec l'existant.

3 - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'appuie sur un arsenal de textes législatifs et réglementaires, impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux (et plus récemment par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE)). La loi ALUR du 24 mars 2014 est également venue améliorer les outils de la lutte contre l'habitat indigne.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents pôles et plans et programmes nationaux d'actions : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil et localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Les travaux de l'observatoire régional de l'habitat indigne

En 2018, les constats réalisés sont les suivants sur les 20 communes ayant fait l'objet d'une observation :

- 15 601 bâtis indignes repérés soit 5 % du parc de logement.
- Ce chiffre n'est pas exhaustif puisqu'il se limite à un repérage visuel alors que l'insalubrité ne se limite pas à l'aspect extérieur.
- + 9,6 % entre 2008 et 2018 soit 1 559 habitats insalubres nouveaux identifiés
- progression dans 3 EPCI sur 4 où le repérage a eu lieu soit + 20 % dans le territoire de la CINOR, + 13 % à la CIVIS et + 11 % au TCO.

La lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer, nécessite d'adapter les pratiques d'intervention du fait des contextes sociaux, environnementaux et fonciers propres à ces départements. L'instruction opérationnelle en vue de traiter l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer signée le 31 mars 2014 complète et coordonne les différents modes de l'intervention publique sur l'ensemble des aspects que revêt l'habitat indigne dans les DOM (cf infra, partie sur la RHI), avec notamment la résorption de l'habitat spontané (RHS) et l'opération groupée d'amélioration légère d'habitat (OGRAL).

Conformément à l'instruction du Gouvernement du 15 mars 2017, le préfet de La Réunion a désigné en qualité de sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne le sous-préfet à la cohésion sociale et la jeunesse.

A- LE PDLHI

Le PDLHI de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique, avec un parc potentiellement insalubre de plus de 16 000 logements, soit environ 6% du parc total,
- la prise en compte, dans le traitement de ce parc, des spécificités réunionnaises, nécessitant de l'adaptation et de l'innovation dans les pratiques,
- une plus grande efficacité par le décloisonnement des actions des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Pour ce faire, différents principes d'organisation ont été retenus.

Tout d'abord, il est apparu opportun de retenir un large périmètre d'intervention, incluant toutes les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre), afin de traiter l'habitat indigne dans toutes ses composantes. A travers cette transversalité, une priorité a cependant fait consensus : la lutte contre les "marchands de sommeil".

Ensuite, il est apparu naturel d'articuler les actions du pôle avec les dispositifs préexistants, au premier rang desquels figure le PDALHPD.

La coordination des partenaires a quant à elle été envisagée sous l'angle du respect des prérogatives de chacun. Ainsi, il a été décidé d'élaborer un plan d'actions basé sur des objectifs prioritaires partagés, comme le renfort du repérage et du signalement de l'habitat indigne ou encore l'accompagnement des familles. Ce programme d'actions a été validé le 29 novembre 2011, et s'est articulé autour de 3 piliers : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales.

La composition du pôle a permis de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) / ARS / DEAL / DJSCS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, etc.

Son fonctionnement s'est organisé autour d'un comité de pilotage et de comités techniques correspondants aux 3 piliers du plan d'actions.

Lors de ces 6 premières années d'existence, le pôle a rempli son rôle d'impulsion d'actions à l'échelle départementale, complémentaire à l'échelle intercommunale ou communale, tout autant stratégiques.

Face à une insalubrité de plus en plus diffuse, les partenaires se sont particulièrement attachés à structurer la lutte contre l'habitat indigne pour mieux le repérer et mieux le traiter. Peuvent notamment être citées :

- la mise en place de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI),
- le renforcement de la lutte contre les "marchands de sommeil" en particulier à travers la création d'une cellule dédiée, pilotée par le parquet de Saint-Denis, et associant le magistrat référent, la CAF, les services de la police et de la gendarmerie, la DRFIP et l'ARS,
- la mise en place de l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH, avec la publication fin 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption, assurant la garantie d'un regard harmonisé sur les modes de faire et une lecture commune des situations identifiées,
- l'institution de 2 sessions annuelles de formation à destination des collectivités, l'une axée sur la LHI en secteur diffus et les mesures coercitives organisée par l'ARS et l'autre orientée vers les outils opérationnels de la LHI dans les quartiers d'habitat dégradé organisée par la DEAL.

Cependant, l'ambition conférée au 1^{er} plan d'actions n'a que partiellement été atteinte, en raison principalement d'un déficit d'animation et d'un schéma de gouvernance lourd et complexe qui, en l'absence d'animation dédiée, s'est retrouvé déconnecté de la faculté des services référents (ARS / DEAL / DJSCS) à assurer un co-pilotage du pôle à côté de leurs missions quotidiennes.

C'est pourquoi il a été décidé la mise en place en octobre 2016 d'une animation dédiée du PDLHI, assurée par l'ADIL (par ailleurs animatrice du PDALHPD, facilitant les passerelles entre les deux plans). Sur la base d'une évaluation partenariale du 1^{er} plan d'actions, qui s'est achevé le 31 décembre 2016, et d'une gouvernance simplifiée et clarifiée, un nouveau plan d'actions a été partagé par les acteurs du pôle, validé en comité de pilotage le 11 décembre 2017 (et annexé au présent rapport). Si la lutte contre les "marchands de sommeil" reste une priorité forte (la cellule de lutte contre les marchands de sommeil animée par le parquet est reconduite), la montée en puissance des collectivités constitue un des enjeux majeurs de ce nouveau plan, en particulier à travers la mise en place du réseau des acteurs de la LHI (cf infra actions déjà entreprises dans ce cadre).

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a installé le 29 mai 2017 la CCLHI (commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne). Cette commission réunie mensuellement est composée de l'ARS-OI, de la DEAL, de la DJSCS, des PILHI et de l'animateur du PDLHI. Sa composition peut varier en fonction des situations traitées par la CCLHI. Elle constitue le lieu privilégié d'échanges d'informations et de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité entre les services traitant de ces situations, de la constatation de l'insalubrité à la réalisation des travaux d'office.

Le bilan 2018 indique :

- 69 procédures instruites au titre du Code de la Santé Publique pour 90 logements
- 115 contrôles de suivi de l'application des injonctions préfectorales
- 24 mainlevées d'insalubrité et abrogations
- 5 procès-verbaux transmis au procureur
- 29 dossiers signalés aux mairies ou à la DEL pour réalisation des travaux d'office en lieu et place des propriétaires
- 5 chantiers de travaux d'office réalisés, priorités sur les arrêtés d'urgence (risque d'électrocution et d'incendie, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, risque de chute)

- coût moyen de 4000€ par intervention (LBU)
- recouvrement systématiquement demandé par la DEAL : 9 titres de perception émis par la DRFIP

Le tableau présenté ci-dessous dénombre les procédures 2018 réalisées au titre du code la santé publique. Depuis plus de deux années, ces procédures sont en augmentation.

Sur les 57 logements ayant fait l'objet de l'ouverture d'une procédure d'insalubrité en 2018, 37 l'ont été au titre d'une insalubrité remédiable.

Étiquettes de lignes	Nombre de N°arrêté	Somme de Nbre de logements	Somme de Nbre de familles
L1 311-4	9	10	10
L1 331-22	2	2	2
L1 331-23	1	1	1
L1 331-26	39	57	56
L1 331-26-1	18	20	20
Total général	69	90	89

Étiquettes de lignes	Nombre de N°arrêté	Somme de Nbre de logements	Somme de Nbre de familles
Irrémédiable	17	20	20
Remédiable	22	37	36
Total général	39	57	56

En 2019 (au 08 novembre), 83 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été signés, dont :

- 25 au titre d'un danger imminent lié à l'insalubrité (CSP, article. L.1331-26-1 – compétence Préfet pour travaux d'office),
- 15 au titre d'un danger sanitaire ponctuel et imminent (CSP, article. L.1311-4 – compétence Maire pour travaux d'office),
- 36 au titre d'une insalubrité, dont 25 pour une insalubrité remédiable et 11 pour une insalubrité irrémédiable (CSP, article L.1331-26, compétence Maire ou Préfet pour travaux d'office),
- 3 au titre de locaux impropres à l'habitation (CSP, article. L.1331-22 - compétence Maire ou Préfet pour travaux d'office).

Les dossiers relatifs aux marchands de sommeil font l'objet d'un suivi particulier dans le cadre de la cellule « Marchands de sommeil » (cf PDLHI) qui associe les magistrats des instances judiciaires.

Impulsé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne passe par des mesures de simplification des procédures, des sanctions contre les marchands de sommeil et des mesures nouvelles :

- le renforcement des mesures coercitives et pénales à l'encontre des propriétaires indécents et des marchands de sommeil,
- le renforcement de la mise en œuvre d'une politique opérationnelle fondée sur une coordination accrue entre le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, les parquets et les services de l'État (dans ce cadre, les services de l'État peuvent accompagner les territoires désirant mettre en œuvre le dispositif « permis de louer » déjà opérationnel sur une partie de la commune de Saint-André),
- la généralisation et la systématisation de prononcé d'astreintes administratives créées à l'origine par la loi ALUR dont le montant sera versé au budget de l'EPCI s'il est compétent en matière d'habitat et si son

président a bénéficié du transfert des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne. À défaut, ce montant sera versé, comme auparavant, au budget de l'ANAH,

- le développement d'une politique de rénovation du parc immobilier. A cet égard, le nouveau dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien » pourrait constituer une incitation pour les acheteurs à investir dans la rénovation au lieu plutôt que dans la construction neuve. Toutefois, sa mise en œuvre n'est possible que dans les communes faisant partie des 222 villes du programme « Action cœur de ville » ou dans celles qui ont mis ou mettront en place une opération de revitalisation du territoire
- la mise en place d'une ligne téléphonique dédiée (0806 706 806) destinée à signaler les logements indignes ou à renseigner les locataires sur les recours possibles.

B- LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Une opération de résorption de l'habitat insalubre est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État.

Elle a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Constitue également une opération de RHI celle qui consiste à procéder à la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, à en reloger les habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et / ou le danger qu'il représente et / ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

L'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer renforce à cet effet, le rôle du comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) en ajoutant à ses missions de programmation annuelle des aides de l'Etat celle d'un examen des opérations RHI de plus de 10 ans bloquées et celles de plus de 5 ans dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

I- La situation de l'insalubrité sur le territoire

Selon les dernières données issues du diagnostic des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'habitat indigne (PILHI), on recense 15 601 bâtis indignes sur 20 communes de l'île répartis de la manière suivante :

TCO	CIREST	CINOR	CIVIS
5 295	2 949	4 642	2 715

Observatoire Agorah 2019

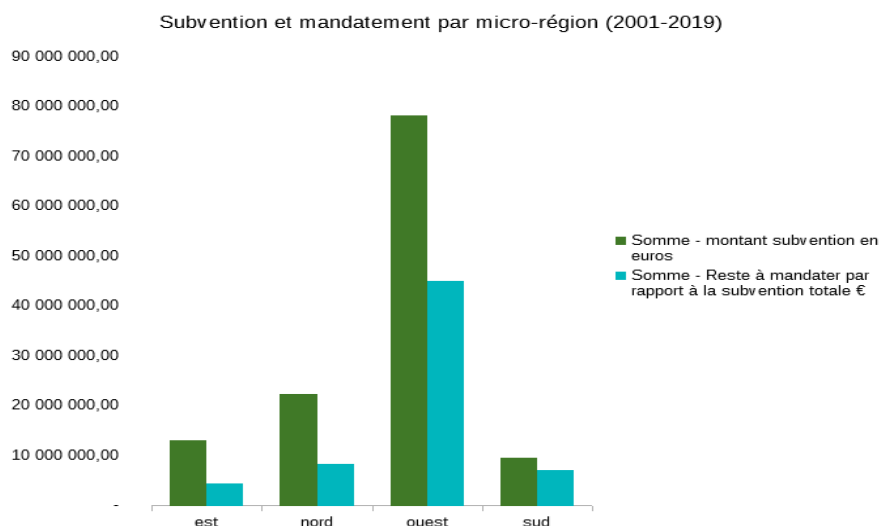
La CASUD compte 2 001 HI selon les chiffres de 2008 qui restent à actualiser.

II – Bilan RHI 2018 et 2019

2.1. Moyens financiers consacrés à la LHI

En 2019, on compte 122 actions (études, opérations, MOUS, ingénierie), pour un montant total engagé de 123 M € et 58,5 M € en crédits de paiement.

Le montant de l'en cours RHI (reste à payer) s'élève à 62,95 M€ (*chiffres au 27/11/2019*)



2.2. La programmation en 2018 et 2019

La programmation annuelle est établie par décision du comité technique départemental RHI qui se réunit 3 fois par an (mars, juin et octobre). Elle est établie sur la base des besoins recensés auprès des maîtres d'ouvrages (collectivités et opérateurs publics) et en fonction de la complétude des dossiers présentés à l'engagement au 31 mai de l'année N.

- Les besoins recensés

Deux enquêtes ont été effectuées à la fin 2017 et fin 2018.

En 2018, 21 actions ont été ainsi inscrites pour un montant global de 4,5 M€ (travaux d'office inclus).

En 2019, les besoins s'établissent également à 21 actions pour un montant global de 28 M €.

L'enveloppe dédiée aux travaux d'office s'élève respectivement pour ces deux années à 90 000 € et 100 000 €. Lorsqu'un propriétaire de locaux insalubres ou dangereux frappés d'un arrêté de police n'a pas mis fin aux désordres touchant à l'insalubrité ou à la sécurité des locaux, l'État se substitue en réalisant les travaux prescrits.

	Etudes pré-opérationnelles	Phases opérationnelles RHI, OGRAL	MOUS (y/c prolongation)	Réévaluation foncière	Ingénierie
2018	3	4 (2 OGRAL)	10	2	1
	0,160 M €	1,47 M €	2,154 M €	0,417 M €	0,272 M €
2019	0	5 (1 OGRAL)	12	2	2
	0	23,735 M €	1,274 M €	0,401 M €	2,535 M €

- La programmation définitive

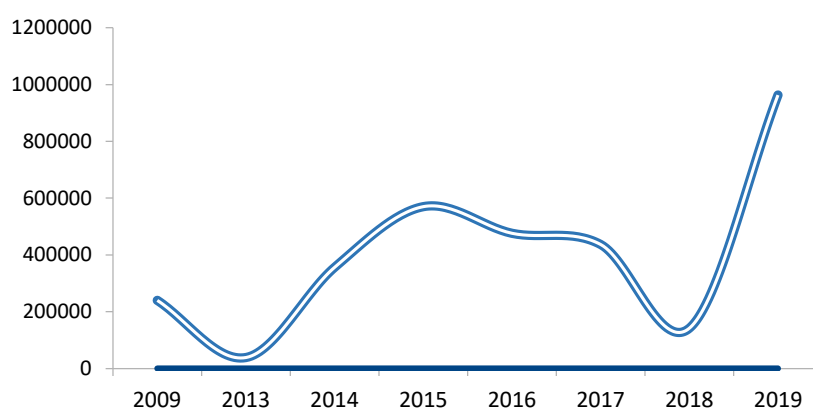
Le CTD RHI de 08 mars 2018 a validé la programmation prévisionnelle pour 2018 à 17 actions pour un montant prévisionnel de 2 517 497 € (y compris les travaux d'office).

La programmation définitive est arrêtée en octobre 2018, à 10 actions à hauteur de 1 571 136 €, faute de crédits suffisants.

En 2019, le CTD RHI du 7 mars 2019 a pour sa part, validé le montant de la programmation à 2 034 692 €, correspondant à 14 actions.

Dans les deux cas, les MOUS constituent respectivement 50 et 80 % des dossiers de demandes de financement. Un chiffre qui est en nette augmentation comparativement aux dix dernières années.

Evolution subvention MOUS entre 2001-2019

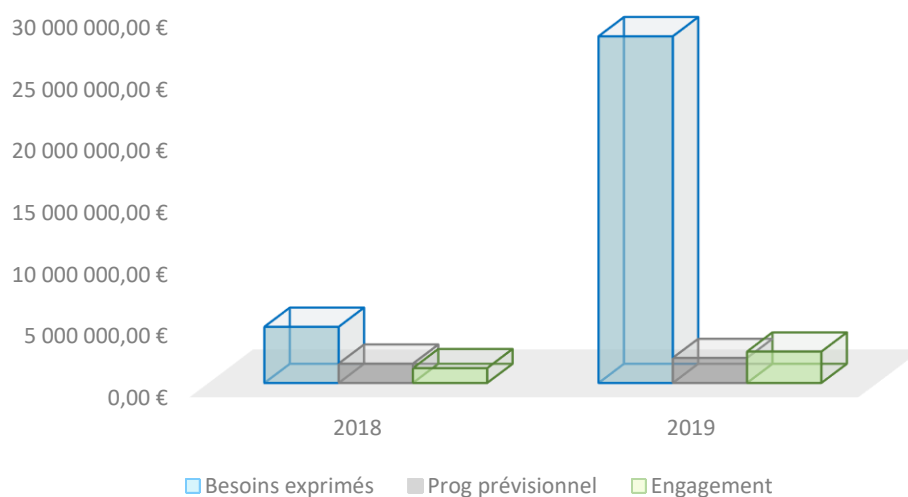


- Les engagements

	Besoins exprimés	Nb opération	Prog définitive	Nb opération	Engagement	Nb opération
2018	4 565 116,48 €	21	1 571 136,66 €	10	1 203 535,00 €	9
2019	28 044 907,61 €	21	2 034 692,70 €	14	2 549 427,70 €	14

Le taux d'engagement par rapport au programme prévisionnel a augmenté de 76,60 % à 125,30 % de 2018 à 2019.

Cependant, il subsiste un décalage important entre le montant des besoins exprimés, le nombre d'opérations à financer et la réalité des engagements dans l'année de programmation comme le montre le graphique ci-dessous.

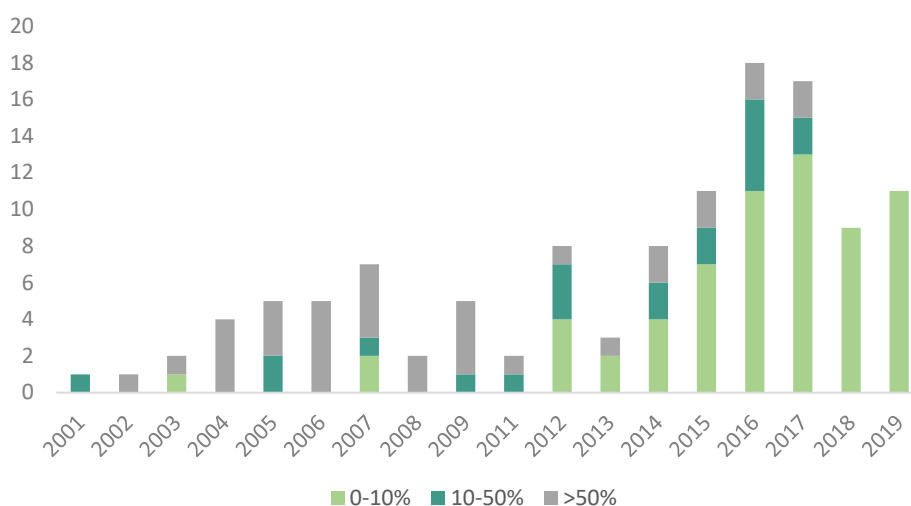


- La maturité des opérations en question et le taux d'avancement

Les deux années ont vu également des demandes de prorogation de délais au-delà de 2 ans pour le commencement des actions ou bien du calendrier de réalisation.

De même, le niveau de mandatement de certaines opérations s'avère critique en demeurant inférieur à 5 % au bout de quelques années. En 2019 par exemple, 5 opérations sont réputées prescrites ou caduques et ont été clôturées. Ce qui a pour conséquence le retrait d'engagement d'un montant de 2,31 M €.

Taux d'avancement par année d'engagement (en nb d'opérations)



2.2. Les mandatements

Entre 2018 et 2019, le niveau des mandatements est en hausse de 4,81 M€ à 6,16 M€ (chiffres au 28/11/2019).

- Le niveau d'en cours en diminution entre 2018 et 2019

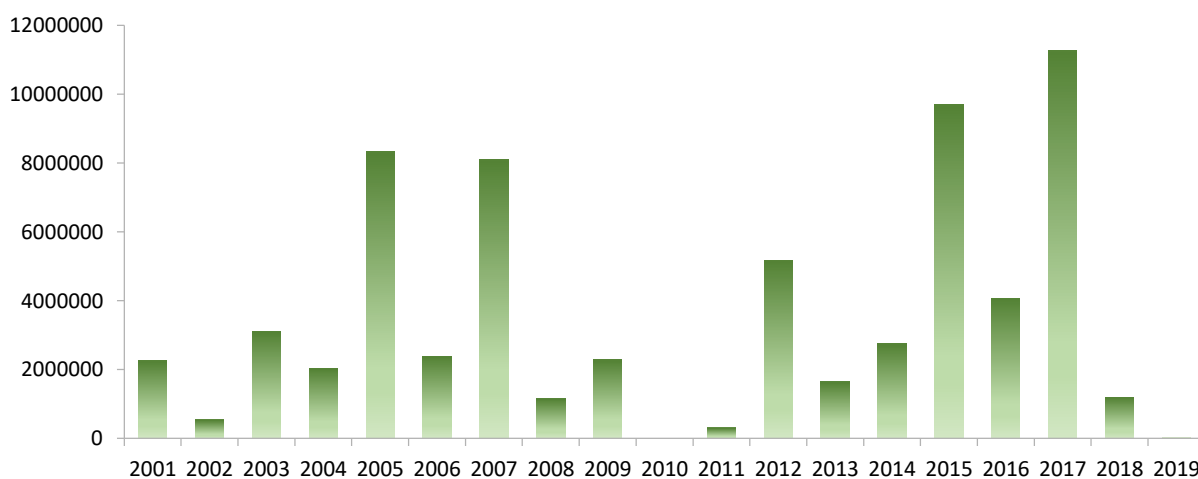
A la fin 2018, le niveau de l'encours des subventions RHI s'élevait à 66,29M€ et baisse légèrement à 63,30M€ en 2019 (chiffres au 28/11/2019).

- Le plan d'apurement des opérations de plus de 10 ans

Le reste à mandater demeure en revanche, toujours conséquent pour les opérations engagées depuis plus de 10 ans, soit l'équivalent de la moitié de l'encours total.

Il s'élève en 2018 à 26 M€ pour 27 opérations, et à 28 M€ en 2019 (opérations de 2001 à 2009 inclus) pour 32 opérations.

Reste à payer par année d'engagement



Parmi les facteurs identifiés à l'origine du blocage des opérations RHI, et évoqués lors du CTD RHI de juin 2018, figurent :

- la défaillance des entreprises
- les contraintes réglementaires
- le refus du projet de relogement par les familles
- le foncier non maîtrisé

Ce constat a amené les services de l'État depuis quelques années à solliciter un niveau d'avancement et de maturité des études et procédures administratives suffisant avant de valider l'engagement des phases opérationnelles (dossier DUP, loi sur l'eau,...).

Les opérations ont fait l'objet de découpages en tranches opérationnelles et financières pluriannuelles afin d'apporter une plus grande souplesse dans la gestion de l'aménagement et des négociations sociales.

Par ailleurs, la suppression de l'allocation logement à compter du 1^{er} janvier 2018 a compromis également la faisabilité, d'environ 1000 projets de Logements Évolutifs Social (LES) et d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble des 49 opérations de RHI sur le territoire, en 2018. Les dossiers de prêts des familles pour lesquelles un projet d'accession ou d'amélioration du logement avait été montés avec l'apport de l'AL.

Enfin, il est rappelé que le versement du solde de la subvention est conditionné à l'**achèvement total du plan de relogement des familles**. La durée de mise en œuvre des anciennes opérations entraîne une évolution des situations sociales, rendant leur aboutissement difficile et donc retardant leur clôture budgétaire.

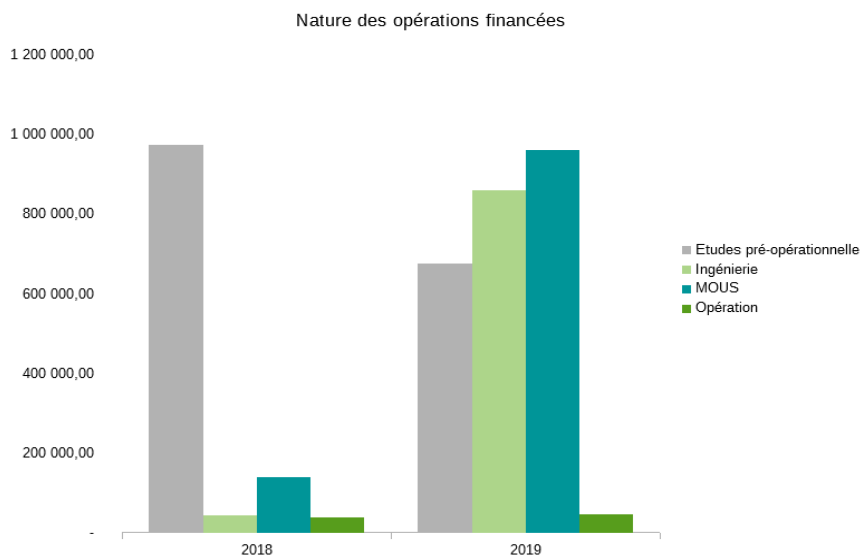
Ces éléments expliquent en grande partie la baisse du niveau d'engagement annuel depuis 2008 mais aussi le niveau d'encours important.

III – Les actions menées 2018-2019

3.1. Caractéristiques générales des opérations en 2019

Si les études pré-opérationnelles prédominent en 2018, l'ingénierie liée essentiellement aux PILHI augmente considérablement en 2019 en même temps que les MOUS.

Les opérations RHI sont pratiquement inexistantes et concernent uniquement les OGRAL.



3.2. Les actions emblématiques menées

- Etudes sur le traitement de l'habitat indigne en zone d'aléas forts

Cette étude menée par la CIREST s'est achevée en 2019. Elle vise à apporter des solutions concrètes à mettre en place afin d'aider les familles vivant dans des logements insalubres, et qui sont en plus vulnérables face au risque inondation, à obtenir les financements et le suivi nécessaire leur permettant d'avoir accès à des logements décents, ou de rénover leurs habitations actuelles.

Elle permet en outre, de mettre en évidence les difficultés auxquelles se heurtent les politiques de résorptions de l'insalubrité : le foncier, les zonages PLU et PPR en vigueur, la volonté des habitants, etc.

Les principales actions qui peuvent être préconisées pour les quelques bâtiments sont : le suivi social des habitants, la sensibilisation au risque inondation et à l'insalubrité. Les situations des habitants et/ou les mesures actuelles se sont avérées inadaptées dans ces cas précis.

Il convient de noter néanmoins, que le financement de l'État peut intervenir dans ces zones sous certaines conditions.

- Le premier OGRAL outremer

L'OGRAL du TCO clôturée en septembre 2019, s'est déroulée sur 4 sites : Bernica, Trois-Bassins, Tan Rouge et Dos d'Âne. Elle constitue la première expérimentation outremer suite à la loi Letchimy.

Pour rappel, 54 chantiers pour un budget de 1,6 M € ont été réalisés sur 90 chantiers prévus pour un budget initial de 1,8 M €. Ceci s'explique notamment par des facteurs qui ont été mal identifiés lors de l'étude. Il en résulte un temps passé plus important.

Il est proposé à l'avenir une analyse préalable plus fine (y compris sur la question de l'assainissement qui reste un sujet très peu traité, la qualité et le choix des matériaux d'isolation thermique, la réalisation des travaux de toiture pour des questions d'assurance, la capacité des familles « à faire »...) avant de mettre en place ce type d'intervention, qui de toute façon, devra être utilisé avec parcimonie au vu de sa complexité. Il conviendra d'organiser un retour d'expérience pour les OGRAL à venir, voire un échange avec les autres DOM.

Les premiers retours font ressortir quelques ratios intéressants à retenir :

- 3 à 4 000 € d'accompagnement social/chantier
- Un animateur technique pour 5 familles/an
- Coût des travaux : environ 30 000 €/chantier dont 8 000 € matériaux et 22 000 € de temps de travaux.

IV – Les perspectives 2020

4.1. Une réflexion à mener sur le fonctionnement et le financement des MOUS

L'expression des besoins 2018 et 2019 montre que la majorité des demandes concerne un financement de MOUS.

Le CTD RHI du 8 mars 2018 avait acté que l'attribution de financement lié aux MOUS RHI est conditionnée à la production des indicateurs suivants :

- la liste des familles enquêtées initialement précisant les relogements définitifs;
- la liste des familles restant à reloger et la présentation d'un échéancier prévisionnel des relogements;
- un calendrier de réunions techniques avec les partenaires et qui fait état de l'avancement régulier de l'opération dans le cadre de la convention de programme devra être proposé et validé par l'instance décisionnelle.

Il s'agit à cet effet, de mettre en œuvre les préconisations de l'étude sur l'évaluation des missions des MOUS dans le cadre des opérations de RHI, menée en 2017 par le bureau ENEIS, à savoir :

- **redéfinir clairement les priorités de la MOUS.** Il s'agit de recentrer l'intervention sur l'accompagnement social au relogement, et de repenser les périmètres en réduisant l'importance attachée aux actions d'animation pour l'insertion économique ;
- **moduler les conventions d'objectifs en fonction des besoins identifiés par territoire.**

Les conclusions de cette étude indiquent que l'essentiel de l'activité des MOUS, soit **la moitié du temps, est dédié à la permanence hebdomadaire**, 35 % consacré aux visites vers les familles à reloger et 15 % réservé aux visites post-relogement qui peuvent durer de 6 mois à un an, après le relogement des personnes.

Il en ressort aussi que les conventions d'objectifs liées aux MOUS ne permettent pas de rendre compte des actions menées par les chargés de MOUS et ne constituent pas un outil de suivi ou de cadrage contraignant.

En conséquence, le dernier CTD du 9 octobre 2019 a confirmé l'impérieuse nécessité d'établir une doctrine visant à améliorer d'une part, le **suivi et l'évaluation des MOUS** et d'autre part, à **harmoniser les conditions de financement** entre les porteurs de projets.

4.2. Les actions prévisionnelles en 2020

La programmation 2020 au titre de la RHI est en attente du retour de l'enquête auprès des opérateurs, prévu le **14 janvier** prochain.

En attendant, 5 actions d'un montant de **374 636 €** ont d'ores et déjà été validé par le dernier CTD d'octobre 2019 :

- Prolongation MOUS RHI Les Manguiers, SIDR, Saint-André
- MOUS OST (Montée Panon-Mourvaye), SEMADER
- Prolongation MOUS Bellemène-Macabit, SHLMR
- MOUS Bouillon 1 Saint-Paul, SEMADER
- OGRAL 2 CIREST, Salazie

En outre, les actions définies dans le cadre des PILHI sont considérées comme prioritaires dans le cadre des subventions de l'Etat. Parmi les prévisions figurent les co-financements à 80 % des équipes d'ingénierie de la CINOR et de la CIVIS prévus en 2020.

Enfin, il convient de souligner que la date de dépôt des demandes de financement est maintenue **au 31 mai 2020**, délai de rigueur.

C- LES PLANS INTERCOMMUNAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- Les PILHI engagés par toutes les intercommunalités

Chaque EPCI doit se doter d'un Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne.

La mise en œuvre des Plans Communaux ou intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage des situations et d'une priorisation des actions. Le déploiement de cet outil sur l'ensemble du territoire permettra, à terme, de disposer d'une connaissance de l'insalubrité suffisamment fine et actualisée pour répondre par des outils opérationnels adaptés aux problématiques et mobiliser les acteurs concernés.

Avancement des études et de la formation de l'équipe ingénierie

	Etudes (diagnostic/plans d'actions)	Equipe ingénierie
PILHI TCO	Validé en 2019	3 ^e convention (2019-2021)
PILHI CIREST	Validé en 2019	3 ^e convention (2020-2022)
PILHI CIVIS	Validé en 2019	Fin de l'année de préfiguration en 2019. Recrutement de l'équipe prévu en 2020
PILHI CINOR	Validation avant la fin 2019	Equipe de préfiguration en 2020
PILHI CA SUD	En cours	2021

(données au 22/11/2019)

D- MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE LOUER DANS LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE

Les régimes d'autorisation préalable (dit « permis de louer ») et de déclaration de mise en locative, ont été créés par la loi ALUR en 2014 puis complétés par la loi ELAN en 2018 (articles L.634 et L.635 du CCH).

Les autorités communales ou intercommunales ont la possibilité d'instaurer, par voie de délibération, dans un périmètre défini, voire pour des catégories de logements particuliers, l'autorisation préalable de mise en

location. Cette mesure à destination des propriétaires bailleurs vise à prévenir et lutter contre l'habitat indigne.

Les modalités d'application de ce régime d'autorisation préalable sont précisées dans le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

La demande d'autorisation préalable de mise en location devra être établie conformément à un formulaire CERFA n°15652*01.

L'absence d'autorisation préalable de la mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. En revanche, le bailleur s'expose au paiement d'une amende civile variant de 5 000 € à 15 000 € dont le produit est reversé à l'ANAH.

Le permis de louer est un dispositif qui figurait déjà dans les orientations du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne de Saint-André.

Il a été adopté le 25 septembre 2018 pour une application à compter du 1er avril 2019 et ce, jusqu'au mois de juin 2020, soit une durée de 14 mois.

Préalablement à son application et en parallèle de la médiatisation du dispositif dans la presse, la commune a lancé une campagne de communication au travers d'affichages et de 900 courriers distribués sur la zone test qui correspond à la partie basse du centre-ville.

Le mois de sa mise en service, une trentaine de demandes de renseignements (téléphonique et passage sur place) ont été enregistrées. Cinq demandes formalisées ont été adressées au service pour cinq autorisations délivrées suite aux visites.

Par ailleurs, deux signalements ont été adressés à la sous-préfète en charge de la cohésion sociale suite aux mises en location de deux logements par le propriétaire. Ce dernier fait l'objet également de procédures d'insalubrité par les services de l'Etat.

4 - LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document programmatique d'une durée de 6 ans qui permet de répondre à tous les besoins en logement, pour tous les publics. Ses objectifs s'orientent vers la production neuve de logement et vers le parc existant. Ils sont quantifiés, territorialisés et s'inscrivent dans les orientations des documents de planification et d'urbanisme. Le PLH participe à la lutte contre l'habitat indigne. Pour permettre d'offrir des réponses à tous les besoins, il s'articule avec les décisions prises par la CIL et favorise la mixité sociale.

Le PLH définit la politique publique de l'habitat pour un bassin de vie et dans toutes ses composantes pour intégrer les problématiques d'équipements, de déplacement, etc. Pour favoriser sa réussite, il doit reposer sur un travail de prospective foncière et être doté d'un observatoire solide.

Le territoire compte cinq communautés d'agglomération. La CASUD et la CIREST ont approuvé leur document. La CINOR, le TCO et la CIVIS sont dans la phase d'approbation.

La transmission des porter à connaissance de l'État relatifs à la révision ou la réalisation des PLH a permis de réaffirmer aux EPCI les enjeux majeurs du territoire, relatifs :

- aux objectifs de mixité et de maintien de la production de logements sociaux au titre de l'article 55 SRU,
- à la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions,
- à l'anticipation des acquisitions foncières par la définition d'une stratégie d'acquisitions dans les PLH,
- à la lutte contre l'habitat indigne,
- à l'observation et la gouvernance du PLH.

Le développement de l'offre dans les hauts et les opérations de logements sociaux qui sont envisagés dans les Territoires Ruraux Habités (TRH) du SAR devront respecter la règle, les TRH ne sont utilisés que pour l'amélioration des conditions de vie des habitants du site (résorption de l'habitat indigne ou décohabitation des familles présentes sur le site).

A- LA CASUD

Il s'agit du premier PLH de la CASUD pour la période 2018-2023.

1- Le calendrier de la procédure

- 27 août 2010 : délibération d'engagement de la procédure
- 12 décembre 2012 : validation du diagnostic
- 2 mars 2017 : comité de pilotage avec approbation des orientations et du programme d'actions
- 22 septembre 2017 : premier arrêt du projet
- 11 décembre 2017 : transmission du projet pour avis de l'Etat
- 24 janvier 2018 : transmission du premier avis de l'Etat
- 9 février 2018 : examen du projet par le CDHH réuni dans sa formation de bureau
- 5 mars 2018 : transmission à la CASUD de l'avis du CDHH
- 09 janvier 2019 : transmission de l'avis de l'Etat
- 01 mars 2019 : approbation du PLH par la CASUD

2- Les objectifs

Le PLH fixe un objectif moyen de 1500 logements par an sur la période 2018-2023.

	Objectif moyen de logements/an	Part locatifs LLTS et LLS (40%)	Part accession social et intermédiaire		Part du Logement libre
			LES	PSLA / PTZ	
Le Tampon	935	374	47	140	374
Saint-Joseph	425	170	21	21	213
Entre-Deux	93	37	5	5	46
Saint-Philippe	47	19	2	2	24
CASUD	1500	600	75	168	656

Le budget prévu pour la réalisation des vingt et une actions définies par le PLH est de 2 570 000€ sur 6 ans, soit en moyenne 428 000€ par an.

3- Les orientations

La CASUD a défini quatre grandes orientations :

- la mise en place d'outils de gouvernance et d'animation du PLH dans un souci de complémentarité,
- l'augmentation du niveau de production dans des conditions de développement soutenables pour le territoire,
- le développement d'une offre adaptée aux besoins des ménages,
- la relance de son intervention sur le parc existant (mobilisation du parc privé, amélioration).

4- Le plan d'actions

Les principales actions ont pour objectifs :

- la mise en place d'un observatoire local de l'habitat et adhésion aux observatoires du parc locatif privé et celui de la demande en locatif social.
- l'élaboration d'un Plan d'Actions communales ou intercommunales,
- la signature d'une convention de minoration des charges foncières pour les fonciers portés par l'EPFR.

B- LA CIVIS

Il s'agit du premier PLH de la CIVIS qui porte sur la période 2019-2024.

1- Le calendrier de la procédure

- 21 avril 2016 : comité technique avec restitution intermédiaire du diagnostic
- septembre 2016 : ateliers PLH
- mars 2017 : transmission du projet à connaissance de l'Etat
- 25 juin 2018 : premier arrêt du projet PLH
- 25 octobre 2018 : second arrêt du PLH
- 4 février 2019 : examen du projet par le CDHH dans sa formation de bureau
- 28 février 2019 : transmission de l'avis du CDHH à l'EPCI
- 1^{er} octobre 2019 : approbation par la CIVIS.

2- Les objectifs

Le PLH prévoit un objectif moyen à l'horizon 2025 de 1 700 logements par an, répartis de la manière suivante :

	Objectifs moyen de logements/an	Part locatifs LLTS et LLS	Part accession social et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part du Logement libre
CILAOIS	10	6	4	0
LES AVIRONS	95	67	13	15
L'ETANG SALE	95	46	22	27
SAINT-LOUIS	480	196	90	194
SAINT-PIERRE	890	330	203	357
PETITE-ILE	130	106	8	16
CIVIS	1700	751	340	609

3- Les orientations

La CIVIS a axé son PLH autour de cinq grandes orientations :

- l'amélioration de l'offre de logements pour les ménages de la CIVIS,

- la mise en place d'une politique foncière,
- la résorption de l'habitat indigne et la réhabilitation du parc privé par la mise en place d'un PILHI,
- l'accompagnement de la transition démographique de la CIVIS,
- le pilotage et animation de la politique de l'habitat à l'échelle du bassin de vie.

Le PLH est en phase d'approbation par la CIVIS.

4- Les actions

Pour respecter ses objectifs en matière de logement la CIVIS a défini vingt et une actions dont les principales sont axées sur :

- la mise en place d'une gouvernance au travers de nombreuses actions (renforcement des capacités d'ingénierie communautaires, création d'une mission Habitat-Foncier et un service amélioration de l'Habitat, etc.),
- la mise en œuvre des dispositifs d'observatoire du foncier et de l'habitat
- l'action en faveur de l'offre : aides à la diversification de l'habitat, cofinancement FRAFU, minoration foncière, appels à projets et dispositifs novateurs pour développer l'accession sociale.

Le budget prévu par l'EPCI pour la mise en œuvre des différentes actions est de 24,5 millions € sur les 6 années du PLH, soit 4 millions par an.

C- LA CINOR

Le PLH 3 de la CINOR porte sur la période 2019 -2024.

1- Le calendrier de la procédure

- 23 juin 2016 : lancement de la procédure de révision du PLH
- 19 avril 2017 : réunion du premier comité de pilotage avec présentation du diagnostic
- 11 juillet 2017 : transmission des premières observations de la DEAL relatives au diagnostic
- 30 août 2017 : réunion du comité technique et présentation du document d'orientations
- 5 octobre 2017 : transmission des premières observations de la DEAL relatives au document d'orientations
- 27 septembre 2018 : premier arrêt du PLH
- 20 juin 2019 : second arrêt du projet
- 20 août 2019 : examen du projet par le CDHH réuni en bureau
- 12 septembre 2019 : transmission de l'avis du bureau du CDHH

Le projet de PLH est en cours d'approbation (réunion du conseil communautaire le 5 décembre 2019).

2- Les objectifs :

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
SAINT-DENIS	1200	466	136	598
SAINTE-MARIE	382	152	76	154
SAINTE-SUZANNE	147	62	21	64
CINOR	1729	680	233	816

3- Les orientations :

Les orientations stratégiques de la CINOR sont organisées autour de 5 axes :

- un développement pour un rééquilibrage de l'offre et du peuplement,

- le maintien de l'attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages,
- l'investissement sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant,
- une réponse aux besoins spécifiques,
- l'affichage de la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

4- Les actions :

La CINOR a pour objectif la production de 10 380 logements sur les six années du PLH pour répondre aux besoins en logement des nouveaux ménages et pour prendre en compte les impacts liés au phénomène de desserrement.

Pour maîtriser la qualité de ses productions, l'EPCI prévoit a mise en place d'une politique foncière intercommunale l'EPCI par l'élaboration d'un PAFI en associant la DEAL aux différents travaux de mise en place.

D- LA CIREST

Le PLH 2 de la CIREST porte sur la période 2019 -2024.

1- Le calendrier de la procédure

- 24 mars : engagement de la révision du PLH par le conseil communautaire
- 8 février 2018 : réunion du premier COPIL de lancement du PLH2 avec bilan du PLH 2011-2016 et présentation du diagnostic habitat
- avril 2018 : tenue des ateliers
- 14 mars 2019 : premier arrêt du projet
- 12 septembre 2019 : avis du bureau du CDHH :
- 30 octobre 2019 : approbation du PLH2

2- Les objectifs

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
BRAS-PANON	145			
PLAINE DES PALMISTES	75			
SAINT-ANDRE	264			
SAINT-BENOÎT	230			
SAINTE-ROSE	60			
SALAZIE	26			
CIREST	800	230	178	391

Non territorialisé

3- Les orientations

Les objectifs du PLH s'articulent autour de 4 orientations principales :

- la création de conditions de développement d'une offre d'habitat de qualité,
- le développement de l'attractivité du parc existant dégradé,
- la réponse aux besoins spécifiques de certaines populations,
- la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

4- Les actions

Le nouveau PLH s'oriente vers une offre locative sociale plus qualitative que quantitative afin de proposer une offre plus attractive et faire ainsi baisser le taux de vacances inédit sur le territoire réunionnais.

Les principales actions s'articulent autour de :

- l'accompagnement du renouvellement urbain et l'amélioration du parc privé et du parc locatif social.
- l'adaptation des logements aux publics prioritaires et un accompagnement social et financier pour le logement des jeunes.
- la gouvernance par l'animation des instances communautaires en mode projet notamment et un appui aux dispositifs existants telle que celui de l'ANAH.
- l'expérimentation de la mixité sociale à la cage d'escalier plutôt qu'à la résidence, en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- la mise en place d'un observatoire du foncier .
- la poursuite de son action en matière de la minoration foncière dans le cadre du partenariat avec l'EPFR.
- l'élaboration d'un PAFI .
- la poursuite son action au travers du PILHI pour l'amélioration des logements des propriétaires occupants.

E- LE TCO

Le PLH 3 du TCO porte sur la période 2019-2024.

1- Le calendrier de la procédure

- mars 2017 : lancement de la concertation pour ce PLH3 dans le cadre d'un premier Lab'PLH organisé fin mars 2017,
- octobre 2017 : présentation des premiers éléments de bilan
- 20 juin 2019 : premier arrêt du projet PLH
- 26 août 2019 : second arrêt u PLH
- 7 novembre 2019 : avis du bureau du CDHH

Le PLH 3 est en cours d'approbation.

2- Les objectifs :

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
LE PORT	200	60	60	80
LA POSSESSION	383	202	28	153
SAINT-LEU	350	165	45	140
SAINT-PAUL	800	383	97	320
TROIS-BASSINS	67	32	8	27
TCO	1800	842	238	720

Le TCO a arrêté un objectif de 47% de logements locatifs sociaux à produire sur les six années d'application du PLH soit 5 050 logements dont la moitié en LLTS, 35% en LLS et 15% en PLS.

3- Les orientations :

L'EPCI a déterminé 6 orientations qui visent à proposer une mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire. Son objectif est d'améliorer la qualité de vie des habitants et notamment des publics prioritaires et d'apporter des réponses aux besoins en logements des jeunes notamment des étudiants.

Les six orientations visent à :

- placer l'humain au cœur du projet,

- rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027
- rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers
- mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie habitat de l'Ouest
- renforcer la gouvernance du PLH
- anticiper le PLH suivant

4- Les actions :

Les principales actions ont pour objet :

- le renforcement de la mixité au sein des quartiers en accentuant la production sur les secteurs prioritaires
- développer une offre privée au Port en vue de renforcer la mixité sociale
- la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne
- la mobiliser les fonciers stratégiques de façon prioritaire en vue de la production de logement social
- conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH.

5- L'OBLIGATION LEGALE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

A- UN CADRAGE GLOBAL QUI EVOLUE

Les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L. 302-5 à L.302-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'article 97 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté redéfinit le champ d'application territoriale de l'article 55 de la loi SRU et les conditions générales (définition des obligations, conditions d'exemption, etc.) de sa mise en œuvre afin de permettre son recentrage sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement sur les territoires agglomérés. La loi s'est donc attachée d'une part, à recourir à un indicateur unique, le taux de pression sur la demande de logement social, mesuré à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), pour déterminer les obligations SRU (20 % ou 25 % en regard des résidences principales - A1), et d'autre part, à réviser les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU (A2).

A1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont soumises à l'obligation d'atteindre d'ici à 2025, un taux de 25 % de logements locatifs sociaux en regard des résidences principales.

Toutefois, pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

A La Réunion, les 24 communes sont des « communes SRU », dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. En application du Décret n°2017-840 du 5 mai 2017, la CINOR, la CIREST et la CASUD, présentant un taux de tension sur la demande en logement social inférieur à 4, ne justifient pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. Dès lors, le taux légal minimal de mixité applicable à leurs communes est de 20 %, excepté pour Le Tampon et l'Entre-Deux qui appartiennent par ailleurs à l'unité urbaine de plus de 50 000 habitants de St-Pierre qui elle, présente un taux de tension supérieur à 4 ; ces deux communes se voient donc appliquer un taux de 25 %, tout comme l'ensemble des communes de la CIVIS et du TCO, dont les taux de tension à l'échelle de l'EPCI sont supérieurs à 4.

La situation reste donc inchangée post loi égalité et citoyenneté pour les communes de la CINOR (20%), de la CIREST (20%) et du TCO (25%). En revanche, les communes de la CIVIS voient passer leur taux légal minimal de mixité sociale de 20 % à 25 %, tout comme l'Entre-Deux et Le Tampon. Enfin, les communes de Saint-Joseph et de Saint-Philippe voient leur taux ramené de 25 % à 20 %.

A2. Le régime des exemptions modifié par la loi Egalité et Citoyenneté

Avant la loi du 27 janvier 2017, pouvaient être automatiquement exemptées du dispositif SRU :

- les communes comprises dans une agglomération ou un EPCI dont le nombre d'habitants avait décliné et qui était doté d'un PLH exécutoire ;
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé était soumis à une inconstructibilité de bâtiments d'habitation liée aux risques technologiques ou naturels.

En application de cette dernière disposition, la commune de Salazie avait été exemptée des obligations SRU pour le bilan triennal 2014 – 2016.

Pour être éligibles à l'exemption SRU telle que nouvellement définie par la loi Egalité et Citoyenneté, les communes doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes (plus d'exemption automatique) :

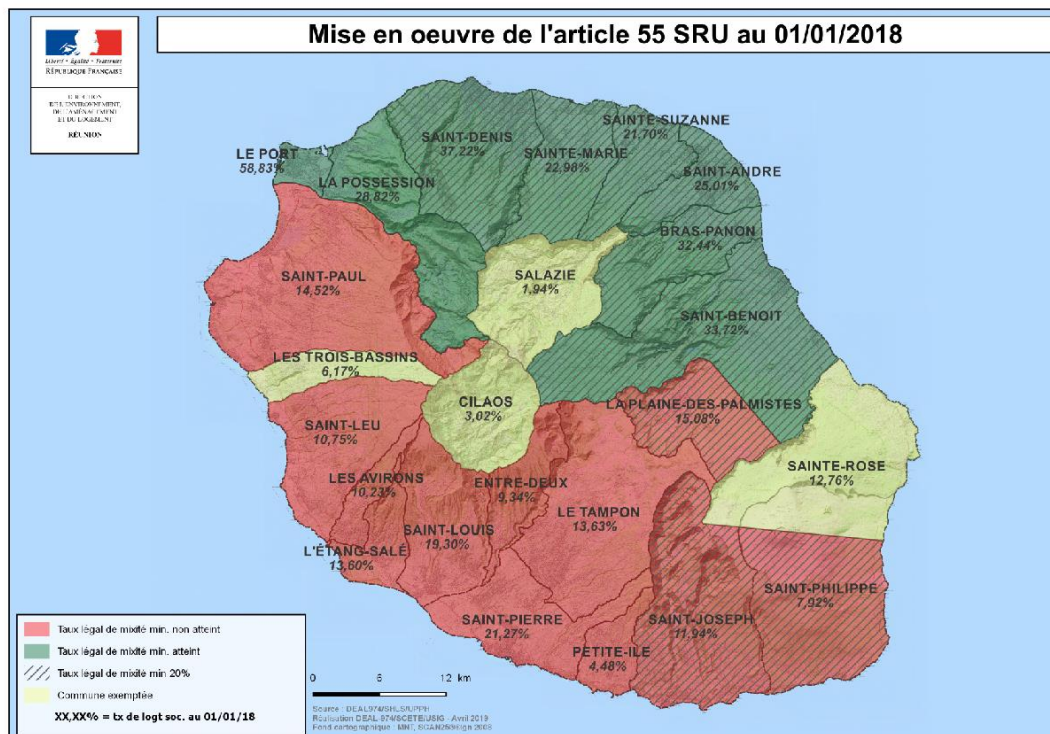
- avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du 2e alinéa du III de l'article L. 302-5 du CCH (plan d'exposition au bruit, PPRn, etc.) ;
- être situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social est inférieur à 2 ;
- être situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun.

L'exemption a été accordée par décret du 28 décembre 2017 aux communes de Trois-Bassins pour le TCO, Cilaos pour la CIVIS, ainsi que Sainte-Rose et Salazie pour la CIREST.

A3. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2018

Un inventaire contradictoire est effectué chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. C'est à partir de cet inventaire que sont calculés les objectifs triennaux de rattrapage (cf infra, au 1er janvier de l'année qui précède la période triennale) mais aussi les prélèvements financiers annuels (au 1er janvier de l'année qui précède le prélèvement), tous deux assignés aux communes en déficit, c'est-à-dire celles soumises à une obligation de mixité sociale et n'atteignant par leur objectif de 20 % ou 25 %.

Ce prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant ; il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour la Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'établissement public foncier local, l'EPFR (Établissement public foncier de la Réunion – pour l'utilisation par l'EPFR de ce prélèvement à travers une bonification foncière spécifique, cf partie sur le foncier).



La carte montre, qu'au 1^{er} janvier 2018, 8 communes atteignaient leur obligation légale minimale de mixité sociale : les trois communes de la CINOR, Bras-Panon, St-André et St-Benoît pour la CIREST, Le Port et la Possession. Pour rappel, quatre communes étaient exemptées : Salazie, Trois-Bassins, Sainte-Rose et Cilaos. Le tableau dresse un état du taux de mixité sociale par communes ainsi que montants des prélèvements effectués en 2019. Le montant brut du prélèvement 2018 a été calculé à 2 627 613€. Les dépenses déductibles transmises par les communes ont ramené ce montant à 737 518€ (8 communes concernées).

Communes	Taux de mixité sociale					Prélèvements 2019 (situation au 1 ^{er} janvier 2018)			
	Objectifs	Taux SRU 2012	Taux SRU 2014	Taux SRU 2016	Taux SRU 2018	Déficit en lgts sociaux	Montant prélèvement SRU Brut	Exemption SRU	Montant prélèvement SRU 2018 arrêté
411 - Saint-Denis	20,00%	34,37%	34,10%	34,64%	37,22%				
418 - Sainte-Marie	20,00%	14,61%	18,92%	21,70%	22,98%				
420 - Sainte-Suzanne	20,00%	19,07%	18,39%	20,23%	21,70%				
CINOR	20,00%	30,24%	30,44%	31,31%	33,51%				
407 - Le Port	25,00%	59,07%	58,94%	59,64%	58,83%				
408 - La Possession	25,00%	18,44%	20,67%	22,79%	28,82%				
413 - Saint-Leu	25,00%	5,93%	7,15%	8,97%	10,75%	1880	269 957 €		
415 - Saint-Paul	25,00%	9,61%	10,60%	11,74%	14,52%	4093	783 888 €		
423 - Trois-Bassins	25,00%	4,46%	4,46%	4,93%	6,17%	476	60 153 €	Exempté	
TCO	25,00%	18,22%	19,03%	20,22%	22,62%	6449	1 113 998 €		
402 - Bras-Panon	20,00%	23,69%	28,06%	30,06%	32,44%				
406 - Plaine-des-Palmistes	20,00%	5,17%	12,31%	12,78%	15,08%	120	12 442 €		12 441 €
409 - Saint-André	20,00%	20,76%	21,04%	24,59%	25,01%				
410 - Saint-Benoît	20,00%	25,62%	28,86%	30,69%	33,72%				
419 - Sainte-Rose	20,00%	6,94%	7,62%	10,02%	12,76%	175	28 261 €	Exempté	
421 - Salazie	20,00%	0,62%	0,61%	0,59%	1,94%	457	40 270 €	Exempté	
CIREST	20,00%	19,84%	21,88%	24,35%	25,99%	752	80 973 €		
401 - Les Avirons	25,00%	9,27%	8,85%	10,54%	10,23%	656	89 057 €		89 057 €
404 - Etang-salé	25,00%	10,40%	10,62%	13,88%	13,60%	622	101 193 €		101 193 €
405 - Petite-Ile	25,00%	1,97%	2,98%	4,12%	4,48%	1021	133 180 €		
414 - Saint-Louis	25,00%	17,05%	16,98%	18,56%	19,30%	1086	181 648 €		181 648 €
416 - Saint-Pierre	25,00%	20,13%	20,99%	20,75%	21,27%	1256	257 950 €		
424 - Cilaos	25,00%	1,56%	3,08%	3,01%	3,02%	465	64 090 €	Exempté	
CIVIS	25,00%	15,83%	16,47%	17,22%	17,68%	5106	827 118 €		
403 - Entre-Deux	25,00%	8,55%	8,25%	8,03%	9,34%	407	34 964 €		34 964 €
412 - Saint-Joseph	20,00%	10,90%	10,94%	10,52%	11,94%	1192	128 113 €		
417 - Saint-Philippe	20,00%	4,96%	5,92%	8,35%	7,92%	227	20 662 €		20 662 €
422 - Le Tampon	25,00%	13,06%	12,59%	13,07%	13,63%	3436	421 785 €		297 553 €
CA Sud	20,00%	11,87%	11,62%	11,87%	12,68%	5262	605 524 €		
Total RÉUNION	20,05%	20,05%	20,73%	21,76%	23,29%	17569	2 627 613 €		737 518 €

B- L'EXERCICE DE BILAN TRIENNAL

B1. Le bilan triennal

Il consiste à étudier, pour les communes déficitaires, la réalisation d'objectifs dits de « rattrapage » qui lui sont assignés par période de trois ans. Si la commune ne remplit pas ses objectifs, elle peut alors faire l'objet d'une procédure de carence, qui entraîne :

- le transfert du droit de préemption à l'État,
- le transfert des droits de réservation de la commune au préfet,
- une possible majoration du prélèvement financier annuel (prélèvement calculé annuellement pour les communes en déficit, dont elles peuvent déduire certaines dépenses engagées en faveur du développement du logement social), qui peut être multiplié jusqu'à atteindre 5 fois le montant initial,
- un possible transfert de l'instruction des autorisations d'urbanisme au préfet.

Les objectifs de rattrapage s'analysent sous deux aspects :

- l'aspect quantitatif : le nombre de logements à réaliser durant cette période de rattrapage de 3 ans correspond à un pourcentage du nombre de logements sociaux manquants dans le parc total de résidences principales. Pour le bilan 2014 – 2016, ce pourcentage était de 25 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2013,
- l'aspect qualitatif : la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a imposé que les réalisations triennales contiennent un minimum de 30 % de LLTS et un maximum de 20 % (si la commune présente un taux de logement social < à 10 %) ou de 30 % de PLS (si la commune présente un taux de logement social > à 10 %).

B2. Les objectifs triennaux 2017 – 2019

L'objectif de rattrapage 2017 – 2019 notifié par le préfet aux communes en déficit le 17 juillet 2017, s'élève à 33 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2016. Il correspond à la somme :

- > pour l'année 2017, de 33 % * 1/3 du nombre de logements sociaux manquants au 1/01/2016, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction du taux applicable à la commune antérieurement à la publication des décrets de la loi égalité et citoyenneté ;
- > pour l'ensemble des deux années 2018 et 2019 :
 - si le taux applicable à la commune n'a pas changé sous l'effet des décrets : 33 % * 2/3 du nombre de logements sociaux au 1er janvier 2016, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction de ce taux,
 - si le taux applicable à la commune a changé sous l'effet des décrets : 33 % * 2/3 du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2017, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction de ce taux. A ce stade, le calcul a pris comme référence le nombre de logements manquants au 1er janvier 2016, expliquant l'estimation des objectifs 2017 – 2019 (cf infra, tableau).

	Taux de réalisation de l'objectif triennal	Objectifs 2017 – 2019 notifiés (cf loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, décret n°2017-1810 du 28/12/2017)				
		Taux de mixité avant loi E et C	Taux de mixité sociale après la loi E et C	Objectifs quantitatifs pour l'année 2017 = 11%	Objectifs quantitatifs pour 2018 et 2019 = 22 %	Objectif 2017-2019
Communes	Bilan 2014-2016					
411 - Saint-Denis		20%	20%			
418 - Sainte-Marie		20%	20%			
420 - Sainte-Suzanne		20%	20%			
CINOR						
407 - Le Port		25%	25%			
408 - La Possession	350%	25%	25%	29		
413 - Saint-Leu	100%	25%	25%	217	404	620
415 - Saint-Paul	100%	25%	25%	553	1 064	1 617
423 - Trois-Bassins	52%	25%	25%	54		162
TCO				853	1 468	2 337
402 - Bras-Panon		20%	20%			
406 - Plaine-des-Palmistes	155%	20%	20%	19	25	44
409 - Saint-André		20%	20%			
410 - Saint-Benoît		20%	20%			
419 - Sainte-Rose	111%	20%	20%	26		
421 - Salazie		20%	20%			
CIREST				45	25	44
401 - Les Aïrons	104%	20%	25%	44	141	185
404 - Etang-salé	134%	20%	25%	34	131	166
405 - Petite-Ile	78%	20%	25%	84	226	310
414 - Saint-Louis	101%	20%	25%	29	260	289
416 - Saint-Pierre		20%	25%		314	314
424 - Cilaos	-42%	20%	25%	39		39
CIVIS				230	1 072	1 303
403 - Entre-Deux	74%	20%	25%	30	90	120
412 - Saint-Joseph	73%	25%	20%	225	296	522
417 - Saint-Philippe	104%	25%	20%	33	47	80
422 - Le Tampon	100%	20%	25%	221	763	984
CA Sud				509	1 196	1 706
Total REUNION				1 639	3 761	5 290

La notification des objectifs quantitatifs s'est accompagné d'une notification des objectifs qualitatifs selon les mêmes modalités que pour le précédent triennal (cf supra).

Le bilan de la période triennale 2017-2019 sera réalisé au cours du premier semestre 2020 et fera l'objet d'un avis du CDHH.

B3. Les demandes d'exemption au titre de la période triennale 2020-2022

Lors de la précédente procédure d'exemption pour période triennale 2017-2019, trois EPCI avaient demandé à bénéficier du dispositif d'exemption SRU en application de l'article L.302-5 du CCH, pour les communes de :

- La Plaine-des-Palmistes, Sainte-Rose et Salazie (CIREST)
- Cilaos, Etang-Salé, Les Avirons et Petite-Ile (CIVIS)
- Trois-Bassins (TCO).

Pour la période prochaine triennale 2020-2022, chaque intercommunalité a été sollicitée en vue de proposer une ou des demandes d'exemption pour les communes de son territoire. Les conditions d'éligibilité de la procédure d'exemption au dispositif SRU ont été fixées par les décrets n°2019-661 et 2019-662 du 27 juin 2019 relatifs à l'application des articles L.302-5 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation modifiant le décret du 28 décembre 2017 fixant la liste des communes exemptées aux bilans SRU 2017 et 2018.

Les conditions d'application du dispositif d'exemption, basées sur les trois critères d'exemption actuels sont :

- 1) une inconstructibilité > à 50 % du territoire urbanisé ;
- 2) l'appartenance de la commune à une unité urbaine (UU) de plus de 30 000 habitants, mais présentant une moyenne de tension faible ;
- 3) la non-appartenance de la commune à une UU de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliée aux bassins d'activité et d'emploi.

Les communes éligibles à l'exemption doivent répondre à un moins l'une des conditions indiquées. Toutefois, l'exemption SRU ne revêt pas un caractère automatique dès lorsqu'une intercommunalité en formule la demande. En effet, l'exemption doit rester l'exception

Au total, neuf communes ont été proposées par 4 EPCI. Toutes les communes du territoire satisfaisant à leurs obligations SRU, la CINOR n'a effectué aucune proposition.

- CIREST : Salazie, Sainte-Rose et la Plaine des Palmistes
- CIVIS : Cilaos, Etang-Salé, Avirons, Petite-Île
- CASUD : Entre-Deux
- TCO : Trois-Bassins.

Pour rappel, dans le cadre de la réalisation du bilan triennal 2014-2016 au titre de la loi SRU, la commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'une procédure de carence ayant abouti à un arrêté préfectoral de carence en date du 21 décembre 2017.

Le calendrier de la procédure

- 30/09/2019 : les présidents des EPCI transmettent au préfet par voie de courrier la liste des communes proposées à l'exemption assortie de leurs avis et délibération
- 15/10/2019 : le préfet adresse à la commission nationale SRU le dossier complet portant sur la liste des communes proposées à l'exemption assorti de l'avis de l'État
- 15/11/2019 : après avoir analysé les remontées régionales, la commission nationale SRU transmet au ministre en charge du logement la liste des communes proposées assorti de son avis portant sur le respect par les EPCI des critères permettant de cadrer le dispositif d'exemption et sur l'application homogène du dispositif sur toute le territoire national.
- 31/12/2019 au plus tard : publication par décret de la liste des communes exemptées pour la période 2020-2022.

6 - LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La réforme de la gestion des demandes de logements sociaux et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et une plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

A- LE SNE

Le système national d'enregistrement est un outil développé par le ministère en charge du logement qui permet :

- l'enregistrement de chaque demande en logement locatif social et la délivrance du Numéro Unique correspondant à la demande ;
- la certification de la date de dépôt et ainsi la garantie de leur ancienneté ;
- la mise à jour des informations des dossiers de demande en fonction des changements de situation des demandeurs ;
- la radiation des demandes, notamment au moment de l'attribution d'un logement ;
- le partage des pièces constitutives du dossier du demandeur
- l'exploitation, via son infocentre, des données relatives à la connaissance de la demande.

Le SNE est également la colonne vertébrale du système d'information logement de l'État. Il est interfacé avec les systèmes de gestion et les fichiers partagés départementaux Comdalo, RPLS (répertoire du parc locatif social) et bientôt SYPLO (gestion du contingent préfectoral). Il alimente la base nationale des données « logement » et joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social, sa localisation, ses caractéristiques et son niveau de satisfaction (délai d'obtention d'un logement, etc).

Le prestataire retenu est la société AATIKO et ses missions sont notamment de :

- administrer la base départementale ;
- contrôler la qualité des données et la mise en œuvre des procédures.

Dans le cadre de ce marché, AATIKO adresse chaque mois un suivi qualité des principaux indicateurs aux guichets enregistreurs, pour lesquels il est demandé de rendre compte de certaines pratiques. Un représentant d'AATIKO se déplace une fois par an afin d'animer des réunions à l'attention des guichets enregistreurs, et les agents représentant les services de l'État. Il était présent à la Réunion, pour sa dernière venue, du 17 au 21 juin 2019, ce qui a donné l'occasion d'organiser :

- la tenue d'un comité technique (COTECH), destiné aux guichets enregistreurs ;
- des rencontres en bilatéral avec chaque bailleur pour faire le point sur les pratiques et les améliorer le cas échéant ;
- deux sessions de formation qui ont accueilli 25 personnes ;
- la clôture de la semaine écoulée par la tenue d'un comité de pilotage (COFIL) avec l'ensemble des guichets enregistreurs.

B- AMELIORATIONS APORTEES AU DISPOSITIF EN 2018

Depuis le 30 janvier 2018, SYPLO (gestion du contingent préfectoral) peut créer 3 types d'évènements qui sont rapatriés sur le SNE. Les évènements gérés par SYPLO sont :

- la désignation du demandeur pour présentation à une CAL (PRESCAL),
- l'attribution du logement proposée au demandeur (DESCALO1),
- le refus du logement par le demandeur (REFLOG).

A ce jour, aucun type d'évènement ne pourra être créé dans le SNE par SYPLO. Les pièces justificatives ainsi que l'ensemble des évènements créés par les guichets enregistreurs sur le SNE seront visibles sur SYPLO.

Une nouvelle version vient répondre à des nécessités de mises en conformité législatives et réglementaires, et compléter les objectifs d'une gestion partagée de la demande, initiées avec les précédentes versions.

Depuis le 10 septembre 2019, l'ancien formulaire « Cerfa » prévu par l'arrêté du 24 juillet 2013 ne peut plus être utilisé et des avancées de l'outil SNE sont attendues, telles l'ouverture de la visibilité des évènements sur le PGP au 1^{er} janvier 2020 ou l'identification des publics prioritaires autres que ceux relevant du DALO via l'outil SYPLO (système d'information permettant la gestion du contingent préfectoral et la caractérisation des publics prioritaires au sens du PDALHPD)

C- DONNEES ISSUES DE L'INFOCENTRE SNE

L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social, à l'échelle de la commune.

Ces données alimentent la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des PLH et des PPGD notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

A La Réunion, l'association GEOD valorise ces données et publie les résultats de l'observatoire de la demande de logement social et des attributions (Annexe). Le travail de fiabilisation de la saisie lancée en 2014, a été poursuivi par l'association GEOD au moins sur la partie demande (information sur le demandeur mieux saisie, moins de doublons etc). En revanche, du travail partenarial avec les bailleurs reste à faire sur le volet attribution qui reste moins bien renseigné avec un déficit de l'ordre de 15 % par rapport à la réalité.

La population de la Réunion est estimée à 852 924 habitants au 1^{er} janvier 2016. Bien que le territoire compte 73 700 logements locatifs sociaux au 01/01/2018, la demande reste particulièrement élevée.

Le SNE recense un total de 32 319 demandes actives (21 686 ménages en attente d'un premier logement locatif social et 10 633 demandeurs supplémentaires déjà logés dans ce parc) au 30 septembre 2019.

La tension moyenne départementale s'établit à 3,65 soit près de quatre demandes pour une attribution.

Demandes actives par EPCI et par type de logements recherché à la fin du mois d'octobre 2019

	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Somme
CIVIS	153	922	1 598	1 636	980	235	30	5 554
CASUD	105	620	1 181	987	685	156	10	3 744
CIREST	106	580	1 066	1 180	1 085	235	20	4 272
CINOR	213	1 470	2 753	2 780	2 013	437	38	9 704
TCO	188	1 350	2 583	2 783	1 768	380	39	9 091
Réunion	765	4 942	9 181	9 366	6 531	1 443	137	32 365

Les éléments ci-dessus montrent que :

- plus de 46 % des demandeurs recherchent des petits logements (T1 et T2 y compris les chambres). Cette typologie représente seulement 28,45 % des logements présents sur le territoire. Même si la rotation est généralement plus élevée sur ce type de logements, il correspond de plus en plus à un besoin pérenne.
- près de 49 % des demandeurs recherchent des logements de taille moyenne (T3 et T4). Cette typologie représente 64 % des logements présents sur le territoire ;
- moins de 5 % des demandeurs recherchent des grands logements ; les T5 et plus représentent 7,7 % du parc social.
- la CINOR et le TCO rassemblent plus de la moitié de la demande (58%).

Demande satisfaites par type de logement attribué (entre janvier 2019 et fin septembre 2019) par EPCI

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	Somme
CIVIS	35	198	376	236	75	2	0	922
CASUD	147	237	209	139	42	0	0	774
CIREST	79	264	448	282	49	0	0	1 122
CINOR	224	427	721	414	84	14	0	1 884
TCO	86	343	652	458	118	9	1	1 667
Réunion	571	1 469	2 406	1 529	368	25	1	6 369

L'analyse des attributions réalisées depuis le début de l'année 2019 montre que :

- près de 62% ont bénéficié à des demandeurs de logements de taille moyenne (T3 et T4)
- les petites typologies représentent 32 % des logements attribués
- les grands logements (T5 et plus) représentent 6 % du total des attributions
- la CINOR et le TCO comptent plus de la moitié des attributions

L'accès au logement des publics prioritaires- Bilan 2018

Sur 1 157 ménages prioritaires suivis par la DJSCS en 2018, 553 ont bénéficié d'une attribution sur le contingent préfectoral, soit 48%. Or, sur les 9 000 attributions de l'année, de 10 à 15% sont faites sur un logement du contingent préfectoral, soit un peu plus de 1 000. Cela signifie que si la réorganisation territoriale de la gestion du contingent préfectoral a permis d'améliorer la mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages prioritaires, il n'est pas encore utilisé à 100% pour le relogement du public de l'État du fait notamment de l'inadéquation de l'offre et des besoins du public prioritaire.

En effet, 56% des demandeurs prioritaires sont en attente d'un petit logement de type T1/T2, ce qui ne correspond pas à la répartition typologique du parc social. De fait, même en mobilisant tous les petits logements du CP, ce sont 70% des publics prioritaires toujours en attente fin 2018 qui souhaitent un petit logement.

En volume, le contingent n'a réussi à reloger qu'environ la moitié des 644 personnes qui attendaient un petit logement. Le deuxième écueil est le prix des petits logements au regard du nombre de personnes prioritaires au minima sociaux. 30% des personnes isolées sont au RSA (212 personnes identifiées sur l'année): seules 36% de ces demandes (77 personnes) ont pu bénéficier du contingent préfectoral.

Il existe un troisième écueil, non mesuré, de constitution de dossier auprès des bailleurs pour accéder au logement social, y compris pour les publics prioritaires. En effet, les retours des bailleurs indiquant un dossier incomplet est fréquent, après proposition d'une candidature par le préfet.

Enfin, de nombreux candidats sont indiqués injoignables par le bailleur qui tente de les contacter, ce qui est également difficilement mesurable mais constitue un frein au relogement des ménages prioritaires.

Le DALO

Le contingent préfectoral est utilisé en priorité pour le relogement des personnes reconnues prioritaires et urgentes par la commission de médiation. 63% des demandes reconnues DALO ont pu être traitées sur l'année 2018, sachant qu'au vu de l'inadéquation de l'offre et de la demande, la pratique locale est de proposer un ménage sur un logement adapté, par ordre de priorité selon l'ancienneté de la COMED y compris

au-delà des 6 mois réglementaires. Cette pratique aboutit à garder la responsabilité du relogement des publics DALO au-delà des délais réglementaires, mais à pouvoir in fine proposer au moins une attribution effective à tout ménage reconnu prioritaire. Les arrondissements ayant relogé le plus de DALO en 2018 sont l'Ouest (55% des baux signés) et le Nord dans une moindre mesure (31%).

La tension sur le parc locatif

A l'échelle départementale, la tension (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) est la plus élevée dans les territoires du TCO et à la CIVIS avec respectivement des taux de 4,73 et 4,20 alors que la moyenne départementale est de 3,65). Cette tension porte d'abord sur les petits logements (surtout T1 mais aussi T2) puis, dans une moindre mesure, sur les grands logements (T6 puis T5) et enfin sur les typologies moyennes (T4 et T3). Ce phénomène de tension sur les petits logements et en particulier les T1 est criant au TCO et à la CIVIS.

ÉVOLUTION DE LA TENSION PAR COMMUNE ET PAR EPCI

	Tension au 01/01/2016	Tension au 01/01/2017	Tension au 01/01/2018	Moy. Tension	Obs
Cilaos	3,44	1,60	2,63	2,56	
Les Avirons	2,05	4,41	8,13	4,86	
L'Étang-Salé	2,30	5,91	5,76	4,66	
Petite-Île	10,85	7,44	11,67	9,98	
Saint-Louis	3,31	2,38	2,74	2,81	
Saint-Pierre	5,92	5,85	4,47	5,41	
CIVIS	4,16	4,29	4,14	4,20	
Entre-Deux	3,50	2,96	2,53	3,00	
Le Tampon	3,23	3,28	3,23	3,24	
Saint-Joseph	9,62	5,91	5,33	6,95	
Saint-Philippe	1,10	3,29	5,89	3,43	
CASUD	3,99	3,83	3,76	3,86	
Bras-Panon	1,93	2,11	1,25	1,76	
La Plaine-des-Palmistes	11,26	2,86	3,35	5,83	
Saint-André	3,32	3,38	3,24	3,31	
Saint-Benoît	2,10	1,45	1,13	1,56	
Sainte-Rose	5,14	2,30	3,82	3,75	
Salazie	9,00	38,00	1,03	16,01	aucune attribution en 2016
CIREST	2,86	2,32	1,94	2,37	
Saint-Denis	4,30	3,10	3,29	3,56	
Sainte-Marie	3,51	3,71	2,93	3,39	
Sainte-Suzanne	2,39	3,87	2,94	3,07	
CINOR	3,85	3,23	3,20	3,43	
La Possession	4,53	3,21	2,44	3,39	
Le Port	3,60	3,28	2,95	3,28	
Les Trois-Bassins	12,22	28,00	3,05	14,43	
Saint-Leu	6,19	2,70	6,50	5,13	
Saint-Paul	9,09	7,10	5,53	7,24	
TCO	5,93	4,31	3,96	4,73	

D- LA MISE EN ŒUVRE DE LA REFORME DE LA DEMANDE ET LA GESTION DES ATTRIBUTIONS DANS LES EPCI

La loi ALUR est venue parachever la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en modifiant le régime des attributions au niveau local. Elle vise les objectifs suivants :

- simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;

- instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- rendre les demandeurs davantage actifs ;
- mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue préciser les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Elle impose notamment à tous les réservataires et les bailleurs des relogements des publics déclarés prioritaires :

- les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 25 % des attributions (accès, mutations) hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- de la même manière, les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles ;
- elle étend à l'ensemble des réservataires l'obligation de reloger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires. Il s'agit de décliner les priorités dans le PDALHPD.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle de l'EPCI, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) que devra élaborer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Les EPCI disposant de la compétence Habitat et d'au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sont concernés. C'est le cas de l'ensemble des EPCI de La Réunion.

L'action de l'ensemble des intervenants sur le logement doit permettre de lutter fermement contre la formation dans les quartiers de poches de très grande pauvreté et permettre d'œuvrer dans le sens du renforcement de la mixité sociale.

Il est donc essentiel d'agir, à travers la mise en œuvre de ces nouveaux outils que sont la CIA et le PPGDLSID, sur les orientations relatives aux attributions et ainsi permettre aux citoyens les plus pauvres ou déclarés prioritaires d'accéder à des logements situés en dehors de ces quartiers.

La CIL définit et suit la mise en œuvre de la politique intercommunale relative aux attributions. Elle adopte des orientations sur :

- les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations ;
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, du droit au logement et des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette conférence, instance de dialogue entre les acteurs du logement est co-présidée par les représentants de l'État et de l'EPCI, rassemble les maires des communes, membres de droit, ainsi que les représentants des bailleurs sociaux, d'action logement et des associations présentes sur le territoire intercommunal.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire et est associée au suivi de leur mise en œuvre.

Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offre de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fusionne :

- la « convention d'équilibre territorial » prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 pour la ville et la cohésion urbaine dans les communes comportant un quartier prioritaire (QPV), qui devra déterminer les objectifs de mixité et d'équilibre des territoires ;
- l'accord collectif intercommunal sur les objectifs d'accueil des ménages défavorisés, qui précisera les modalités de relogement du public prioritaire.

Elaborée pour une durée de 6 ans, la CIA décline les orientations de mixité sociale fixées par la CIL et les objectifs d'équilibre entre les secteurs du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV.

La gouvernance de la CIA est assurée par la CIL qui doit se réunir au moins une fois par an et faire un bilan de la mise en œuvre des engagements.

Elle est associée à l'élaboration du PPGDLSID, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

D1. La réforme des attributions

La labellisation PDALHPD

Le PDALHPD a permis d'anticiper une partie des travaux sur la cotation en déployant une grille de labellisation des publics du plan, ciblant les ménages en cumul de difficultés au regard du logement. Ce public a été reconnu comme prioritaire immédiatement après les DALO par l'ensemble des partenaires : bailleurs (au sein de l'accord état bailleurs) ou autres réservataires (au sein des CIA).

La gestion des contingents de réservation en flux

Le passage vers une gestion en flux doit être effective pour tous les contingents avant le 25 novembre 2021.

Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage (30 % localement) sur le patrimoine locatif conventionné du bailleur hors ANRU. Elles s'expriment tant sur la vacance que sur les opérations nouvelles.

Les logements réservés par le représentant de l'État dans le département représentent 30 % du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État (...) ils représentent 30 % du flux annuel sur le patrimoine du bailleur sur chaque commune (...) la part du flux annuel de logements mis à disposition du représentant de l'État dans le département sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 %.]

Les conventions de réservation doivent permettre l'application de la LEC soit 30% à destination des publics prioritaires et 25% des autres contingents.

Le fonctionnement et les outils de la gestion en flux :

- SYPLO pour le repérage des publics prioritaires et le suivi par l'Etat des objectifs
- le SNE pour l'enregistrement des attributions et des baux signés (le SNE alimentant SYPLO)

L'accord Etat bailleur

Signé en 2019, l'accord Etat bailleur permet une reconnaissance commune de l'Etat et des bailleurs sur les ménages prioritaires sur le logement. Cette inscription facilite à la fois les travaux des CIA et le passage à la gestion en flux du contingent préfectoral. Par ailleurs, il prévoit la mise à disposition par les bailleurs, le plus souvent en accès direct, de 110 logements par an au bénéfice de ménages "logement d'abord" accompagnés par des opérateurs d'AVDL. Un premier bilan de ce dispositif sera fait fin 2019.

La commission d'attributions de logements

Elle est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif (CCH, art. L.441-2). Elle est réunie par le bailleur dont les logements sont à attribuer. Si elle reste souveraine, elle est tout de même tenue de mettre en œuvre les orientations définies dans la CIA.

La loi ELAN a élargi ses compétences. Devenue Commission d'Attributions et d'Examen de l'Occupation du Logement (CALEOL), elle est chargée depuis le 01/01/2019 de réexaminer périodiquement les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources des ménages. Cette obligation s'impose dans les zones avec déséquilibre important entre l'offre et la demande.

Le bailleur examine tous les 3 ans à compter de la signature du contrat de bail, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission les dossiers des locataires en sur ou sous-occupation, au départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté, dès reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté et en cas de dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le PPGD, au regard des besoins et des circonstances locales, comporte :

- un volet portant sur l'enregistrement de la demande et le droit à l'information : il précise les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets. De ce fait, les communes jouent un rôle essentiel pour déterminer les lieux opportuns d'implantation des services d'information et

d'accueil au plus près des besoins de la population ; les EPCI pourront s'appuyer sur les services communaux compétents pour le fonctionnement de ces guichets. Ce volet va de pair avec la mise en place du « dossier unique » (cf supra).

– un volet portant sur la gestion partagée de la demande : il vise à partager, entre l'ensemble des partenaires et notamment les réservataires de logements, les données relatives à la gestion et à l'évolution de la demande, notamment si celle-ci revêt un caractère prioritaire au titre du DALO, du Plan Départemental d'Action pour l'accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou encore des accords collectifs départemental et intercommunal.

L'article R.441-2-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que « *L'établissement public de coopération intercommunale adopte le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Lorsque le représentant de l'État dans le département [...] a demandé des modifications motivées conformément au II de l'article L.441-2-8 l'établissement public de coopération intercommunale adopte le plan modifié pour tenir compte de ces demandes.* »

Une fois par an, l'EPCI délibère sur le bilan de la mise en œuvre du plan. Trois ans après son adoption, un bilan est réalisé par l'EPCI et six mois avant la fin du plan en cours, une évaluation est conduite pour permettre l'élaboration du nouveau plan.

La loi ELAN « article 111 », intègre la cotation dans le dispositif de gestion de la demande de logement social. Le système de cotation doit respecter les critères et priorités définis par loi.

Son principe et ses modalités sont définis dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), notamment les critères choisis et leur pondération.

Le public et les demandeurs reçoivent une information appropriée sur le système en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Le dispositif de cotation de la demande est pensé comme un facteur de transparence et un instrument d'aide à la décision, mis en œuvre par les EPCI dans le cadre de la politique locale d'attribution.

La loi ELAN prévoit la généralisation de la cotation de la demande de logement à l'ensemble des EPCI concernés par la réforme des attributions, au plus tard le 31 décembre 2021.

D2- Avancée des procédures

D2.1 A la CINOR

La CINOR a réuni dans un document unique les orientations en matière d'attributions et les engagements des acteurs en la matière. Ce document a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 23 janvier 2018 portant agrément au titre de la CIA ainsi que d'un arrêté préfectoral du 9 mars 2018 portant approbation du document-cadre. Il a été validé par le comité responsable du PDALHPD en juillet 2018.

La CINOR a été le premier EPCI à disposer d'un PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur, cf supra schéma). Le plan a été approuvé le 6 avril 2017. Il définit le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur qui s'organise autour de deux niveaux de guichets :

- des guichets de niveau 1 dit « Points Information Logement » chargés d'informer le demandeur.

Certains guichets de niveau 2 sont spécialisés pour les demandeurs déjà locataires du parc social ; un autre (CCAS de Sainte-Marie) est spécialisé dans l'accompagnement des publics particulièrement fragiles.

Pour mettre en œuvre le dossier unique et la gestion partagée, la CINOR a conventionné avec GEOD, afin que toutes les demandes de logement social du territoire soient transmises puis traitées dans le délai de 30 jours posé par la loi. Par ailleurs, elle a acquis un logiciel de suivi de la demande, adossé au SNE (synchronisation des informations entre les bases de données), pour le mettre à disposition des communes afin que celle-ci puissent mettre en œuvre leurs missions d'accueil et d'information.

Lors de la dernière réunion de la CIL, le 23 mars 2019, un point d'étape de la mise en œuvre du PPDG et de la CIA a été effectuée.

D2.2 Au TCO

La CIA a été approuvée par le conseil communautaire le 28 juin 2018. Réuni en juillet 2018, le comité responsable du PDALHPD a donné un avis favorable au projet. Le document a fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux, l'un portant d'approbation et l'autre agrément en date du 3 septembre 2018.

La première réunion technique de coordination relative à la mise en œuvre de la CIA a eu lieu le 4 juin 2019. Ont été présentées les instances de suivi et de mise en œuvre de la CIA ainsi que les programmes d'opérations de logement dont la livraison était prévue pour 2019.

Le TCO a fait le choix d'une organisation de l'accueil et de l'information à trois niveaux :

- un niveau 1 assurant des missions d'information et d'orientation permettant de délivrer aux demandeurs toutes les informations nécessaires pour constituer une demande de logement social et de suivre l'état d'avancement de cette demande.

Les acteurs identifiés sont les mairies, les mairies annexes ainsi que les agences des bailleurs sociaux.

- un niveau 2 ayant pour fonction l'enregistrement et le renouvellement de la demande de logement social en plus d'assurer les missions relevant du niveau 1.

Les acteurs sont les agences des bailleurs sociaux ainsi que les mairies.

- un niveau 3 est chargé d'assurer le suivi de l'état d'avancement de cette demande, d'informer le demandeur (réception sur rendez-vous) et d'orienter vers un accompagnement social les demandeurs les plus en difficulté.

Cette organisation à trois niveaux positionne les communes et les agences des bailleurs comme les interlocuteurs de premier plan permettant d'assurer un service d'accueil et d'information cohérente à l'échelle intercommunale.

Le PPGDLSID du TCO a fait l'objet d'un avis de l'État notifié à l'EPCI le 24 octobre 2018.

D2.3 A la CIREST

La CIA de la CIREST a été présentée au comité responsable du PDALHP le 13 décembre 2018 et a reçu un avis favorable. L'avis détaillé de l'État et du Conseil Départemental en date du 12 février 2019 soit dans le délai réglementaire de deux mois à compter de la tenue du COREP a été notifié à l'EPCI.

La CIA de la CIREST a été adoptée en CIL le 14 février 2019 et approuvée par le conseil communautaire le 14 mars 2019.

Les travaux portant sur l'élaboration du PPGD ont été lancés en mars 2016 (délibération du 24 mars). Le bureau d'études a présenté le diagnostic en juillet 2018.

La CIREST devrait prochainement saisir les services de l'État aux fins d'avis avant d'approuver son document conformément à l'article R.441-2-11 du CCH.

D2.4 A la CIVIS

La CIVIS a réuni dans un document unique les orientations en matière d'attributions et les engagements des acteurs en la matière. Ce document a été présenté au Comité Responsable du PDALHPD le 13 décembre janvier 2018 qui a émis un avis favorable très réservé. L'avis détaillé a été rendu le 12 février 2019.

La convention fait actuellement l'objet d'un travail entre l'EPCI et le bureau d'étude afin de prendre en considération les observations formulées par l'État dans son avis.

Les travaux relatifs au PPGDLSID n'ont pas encore débuté dans le territoire de la CIVIS.

D2.5 A la CASUD

Les travaux relatifs à la CIA n'ont pas encore débuté. Toutefois, par délibération en date du 28 septembre 2018, l'EPCI a désigné les membres composant la CIL et une « pré-CIL » s'est tenue en présence du Président de l'EPCI au premier semestre 2018 (présentation aux acteurs des différents dispositifs CIL / CIA / PPGD).

L'installation de la CIL prévue le 18 octobre 2019 n'a pas pu être réalisée.

Les travaux relatifs au PPGDLSID n'ont pas encore débuté dans le territoire de la CASUD.

7 - LE PDALHPD

(Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées)

Pour rappel, le 6^e PDALHPD, confié à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), s'étend de 2017 à 2022. Ci-après, un bilan des actions menées en 2018-2019 est dressé ainsi que les perspectives à venir à mi-parcours du plan.

A- BILAN D'ACTION

Le public cible du PDALHPD

Suite à une expérimentation sur le territoire de la CINOR, élargie ensuite au TCO, qui s'est avérée positive, la commission de labélisation PDALHPD a été départementalisée au 1^{er} juillet 2019. Au 24 juin 2019, soit après un an d'existence de la commission, les constats sont les suivants :

- Le dispositif s'adresse bien à un public en cumul de difficultés (87,5% des demandeurs cumulent au moins 2 problématiques, 1/3 des demandeurs cumulent 3 problématiques)
- 74% des demandes ont été labélisées soit 136 ménages
- 53% des ménages labélisés sont attributaires ou relogés
- Les ménages labélisés sont très majoritairement relogés via les contingents Etat et Bailleurs (87% des relogements)
- Sur les 47% de demandeurs en attente de logement :
 - 72% expriment des besoins pour des petits logements
 - 68% présentent des ressources mensuelles inférieures à 800€
 - 39% présentent des ressources mensuelles inférieures à 500€

Désormais toute personne ayant une demande de logement social active à La Réunion et remplissant les conditions du dispositif, peut prétendre à une labélisation de sa demande de logement social et donc une priorisation en Commission d'Attribution de Logements sociaux.

Afin que chacun puisse s'approprier au mieux le dispositif :

- Des temps de communication à destination des travailleurs sociaux sont organisés et la commission sera complètement délocalisée dans chaque secteur de l'île à compter de 2020
- Chaque commune est sollicitée pour nommer un référent pouvant participer aux commissions

Dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social par la loi ELAN, la grille de cotation PDALHPD pourra servir de support.

L'accompagnement partagé et coordonné

Un des points d'amélioration relevés par les travailleurs sociaux porte sur une meilleure coordination et une meilleure efficacité dans les différentes actions d'accompagnement. Un travail de mise en cohérence entre les dispositifs des différentes institutions porteuse d'accompagnement est en cours. Le Conseil départemental et les bailleurs sociaux ont entamé des rencontres au niveau des TAS afin d'améliorer la connaissance et le partenariat entre les professionnels de terrain.

Par ailleurs, dans le cadre du groupe thématique « Hébergement-Logement » de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté, une des actions repérées comme prioritaires est de mettre en place une plateforme territoriale d'accompagnement sur la base des modèles expérimentés en métropole au sein du Plan logement d'Abord. D'autres actions devraient prochainement voir le jour comme le développement de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) collective, le renforcement de l'accompagnement du public jeune par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), la création d'une plateforme de coordination des boutiques solidarités portant sur l'aller-vers et le partenariat, ou encore le développement de mesures d'Intermédiation Locative (IML)/Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) à destination de jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).

L'offre d'hébergement et de logement adapté

Un projet de référentiel du dispositif de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) hors les murs est en cours de constitution et les 1^{er}es mesures ont été déployées au 1^{er} semestre 2019. Un bilan du dispositif sera fait au Comité Responsable PDALHPD de décembre 2019.

Dans le cadre du plan de relance nationale des maisons relais et au vu des besoins recensés à La Réunion, 8 nouveaux projets ont été validés, à raison de 22 places par projet, mêlant maison relais et résidence accueil. En septembre 2019 un avenant a ouvert un appel à projet pour 59 places supplémentaires. A terme La Réunion comptera 318 places de logement adapté, maison relais et résidence accueil confondus. Ces projets sont un moyen supplémentaire de faire face au manque de logement pour les personnes sans-abri. A noter que, suite à une dérogation locale, les résidents de maison-relais bénéficient de l'allocation logement classique et non plus de l'allocation logement foyer. Le modèle économique des maisons relais reste fragile car cette dérogation peut être remise en question.

La Fondation Abbé Pierre a lancé une étude sur le dispositif maison relais, le fonctionnement, les bonnes pratiques. Un travail participatif et collaboratif est en cours sur le territoire pour construire le modèle des maisons relais de demain.

Le projet de Foyer de Jeunes Travailleurs sur le territoire de la CINOR a été repris par l'AAPEJ en partenariat avec la SODIAC pour une mise en service d'ici 2 ans. Malgré les efforts des opérateurs, une évolution de l'allocation logement foyer est nécessaire afin d'avoir de meilleures garanties pour l'aboutissement et la stabilité de ce projet (écart de 90€ avec la métropole).

Le logement adapté

Le gouvernement a lancé un plan de développement des maisons relais et résidences accueil, qui a donné lieu à un appel à candidatures pour 235 nouvelles places sur le territoire de la Réunion. Validés en comité de sélection comprenant la DJSCS, la DEAL, le Département, la CAF, l'ARS et la Fondation Abbé Pierre, les projets retenus feront l'objet d'un financement LLTS via la LBU afin de faire diminuer le coût des structures, et ainsi proposer des logements à loyer faible pour les bénéficiaires : des personnes ayant connu des parcours chaotiques, le plus souvent faits de passages à la rue.

Par ailleurs, l'Etat est mobilisé autour du déploiement d'une offre de logement adapté pour les jeunes en insertion professionnelle à travers les foyers de jeunes travailleurs. Après la réouverture du FJT du Port en 2016, pour 66 logements, le projet de construction d'un FJT à Saint Denis a fait l'objet d'une attention particulière et d'un nouvel appel à projets en 2019. C'est donc 76 nouveaux logements qui devraient voir le jour dans ce cadre sur l'arrondissement Nord.

Le logement accompagné

Le gouvernement a lancé un plan de relance de l'intermédiation locative, afin notamment de capter la vacance dans le parc privé à des fins sociales. Plus de 1000 personnes doivent bénéficier de ce dispositif à La Réunion d'ici 2022. Dans ce cadre, plusieurs projets sont développés, notamment l'augmentation de logement en mandats de gestion auprès de l'AIVS Soleil, qui déploie pour cela une stratégie de réhabilitation de logements indécents/insalubres en partenariat avec l'ANAH, outre la captation classique de logements auprès de propriétaires privés.

Un Chez soi d'Abord

En complément de ces dispositifs, l'Etat et l'ARS portent, auprès de la DIHAL, l'installation à La Réunion du dispositif Un Chez Soi d'Abord. Ce projet accompagne l'accès au logement sur 3 ans de 100 personnes à la rue souffrant de troubles psychiques. L'équipe d'accompagnement est financée pour la captation des logements, la gestion locative, et la prise en charge à domicile sociale et médico-sociale des bénéficiaires. Travaillé tout au long de l'année 2019, ce projet devrait voir le jour fin 2020 sur le territoire.

L'adaptation du parc locatif (social et privé)

Un premier axe de travail se situe sur l'offre de logement social et plus précisément sur l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages les plus modestes. Pour cela, plusieurs groupes de travail se sont réunis avec les

bailleurs sociaux afin d'identifier les leviers permettant de proposer des loyers en adéquation avec la solvabilité du public le plus défavorisé et de les mettre en œuvre dans la mesure du possible (ex : modulation des loyers, programmation de petites typologies à moindre coût, enquêtes auprès des demandeurs...).

L'accord Etat-Bailleur a été renouvelé en avril 2019, précisant les publics prioritaires devant être relogés, les modalités de gestion du contingent préfectoral et les engagements de chacun dans la mise en œuvre du Logement d'Abord. Un travail a également été lancé pour mettre en œuvre la gestion de tous les contingents en flux fixé par la loi ELAN.

L'offre de logement en intermédiation locative a été revue à la hausse par la transformation de places d'hébergement d'insertion en logements ainsi que par l'augmentation de la capacité de logements de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Soleil notamment (objectif de 500 logements d'ici 2022).

La stratégie pauvreté a engagé une action en partenariat avec SOLIHA pour la captation et la rénovation du parc privé vacants afin d'accroître les possibilités de relogement.

La prévention des expulsions

Afin d'améliorer la prévention des expulsions, un travail d'harmonisation des pratiques entre les Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) de chaque territoire a été instauré. En parallèle il était primordial de pouvoir mieux coordonner les acteurs impliqués dans cette politique. Ainsi, le logiciel national EXPLOC, qui centralise les échanges dématérialisés dans le cadre des procédures, a été déployé sur le territoire avec les huissiers de justice notamment. Le nouveau règlement intérieur des CCAPEX a été adopté en mai 2019.

La mise en œuvre des diagnostics sociaux fait l'objet d'une co-construction régulière avec la DJSCS, le Conseil départemental et la CAF pour gagner en efficacité et éclairer au mieux le juge. Un bilan est réalisé semestriellement et des indicateurs statistiques ont été redéfinis afin d'avoir une uniformisation et une lecture complète de ce dispositif.

Des travaux ont été initiés pour améliorer la sollicitation du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et d'autres sont en attente pour développer l'outil de la Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP), fortement demandé par les différents acteurs sociaux.

La lutte contre l'habitat indigne

Cette thématique est travaillée en synergie avec le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Des points d'accords ont permis d'améliorer les circuits de communication entre la DJSCS et l'ARS dans le cadre des dossiers DALO comportant des éléments d'insalubrité. Les échanges ont également permis d'instaurer une commission ad hoc qui pourra se réunir pour des situations d'urgence. Pour faciliter le travail de coordination, chaque Territoire d'Action Sociale du Conseil Départemental a été sollicité pour nommer des référents PDLHI.

Le pilotage de l'observation interinstitutionnelle

Du fait de difficultés diverses (manque de données et de moyens humains), le renouvellement du diagnostic à 360° pour les années 2016-2017 n'a pu être finalisé qu'en août 2019. Le prochain renouvellement prévu en 2020 concernant les données 2018-2019, sera confié à un prestataire externe financé par la DEAL. L'enjeu sera de collecter davantage de données quantitatives et qualitatives en vue d'un meilleur éclairage territorial pour les partenaires.

La formation des professionnels de l'hébergement et du logement

Les journées partenariales de 2019 ont eu de très bons retours. Ce concept de veille sociale sera renouvelé chaque année voire chaque semestre, sous forme de demi-journées et centré sur une thématique. En 2020, à la demande des travailleurs sociaux, elles porteront sur la prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives.

Focus sur l'action 9 du PDALHP portée par la DEAL

1- Sensibilisation des collectivités aux règles sur le stationnement dans les opérations de logements sociaux.

Dans le cadre du suivi du PDALHP, l'ADIL anime le groupe de travail sur l'action 9 qui consiste à proposer des logements moins chers au public du PDALHPD. Ce groupe de travail auquel a participé l'ensemble des acteurs du logement (direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, direction de l'aménagement de l'environnement et du logement, établissement public foncier de la Réunion, conseil départemental, conseil régional, bailleurs sociaux) a mis en évidence un frein réglementaire à l'optimisation des coûts de construction et des loyers générés. Une évolution des PLU qui précise le nombre de places de stationnement sur les opérations de construction de logements sociaux est opportune.

Les maires des communes la Réunion ont été destinataires d'un courrier du Préfet le 21 juin 2018, accompagné d'une annexe technique présentant la réglementation actuelle en matière de stationnement pour les opérations de construction de logements sociaux, les enjeux liés au contexte local et une proposition d'action visant l'adaptation des documents cadres d'urbanisme des communes.

Une place de stationnement peut être valorisée à environ 60 € de loyer mensuel par logement en LLTS. Or il est constaté une vacance qui peut être importante au niveau du stationnement sur certaines résidences.

Il est proposé l'application de l'article L151-34 du CU permettant l'absence de règle dans les PLU relative à la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements sociaux. La pertinence du nombre de places de stationnement sera vérifiée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, au regard des justificatifs apportés par le maître d'ouvrage.

L'optimisation du nombre de places de stationnement, notamment en superstructure, doit contribuer à réduire les coûts de construction et donc induire une baisse des loyers de sortie.

2- Note de doctrine du 16 mai 2018 relative à la prise en compte de la varangue dans la surface financée

Depuis 1999, la doctrine interne partagée entre les bailleurs sociaux et la DEAL de la Réunion préconisait une prise en compte de la varangue comme pièce principale pour la détermination de la typologie du logement. Cela permettait d'avoir des logements disposant de surfaces intérieures confortables pour des foyers principalement composés de couple, et enfants le cas échéant.

Les surfaces moyennes constatées sur les programmations 2014 à 2016 sont de 39 m² pour les T1 et de 59 m² pour les T2, alors que la réglementation impose une surface minimale de 30 m² pour le T1 et de 46 m² pour un T2.

Les caractéristiques des demandeurs ont évolué depuis 1999, avec de façon générale une part de familles monoparentales plus importante et des revenus plus réduits. Les logements disposant d'une surface trop importante par rapport à leur typologie sont désormais des logements plus difficiles à louer. Leurs loyers sont trop élevés. Les familles, notamment monoparentales ainsi que les personnes seules, recherchent des loyers plus faibles, qui peuvent être proposés pour des logements à taille plus réduite.

L'enjeu se situe, plus particulièrement, sur les petits logements de type T1 bis, T2, voire T3.

Afin de répondre à cette demande croissante de logements à loyers réduits dû fait de l'évolution constatée des compositions de famille, la varangue n'est plus à considérer comme pièce principale. Elle est incluse dans la surface habitable et financée selon les conditions définies par l'article 2 de l'arrêté interministériel du 14 mars 2011.

3- Programmation de logements LLTS à loyer réduit (370 € TTC).

Sur la programmation 2019, il a été convenu avec les bailleurs que 10 % de la programmation en LLTS puisse être des logements bénéficiant d'un loyer chargé réduit. Ce loyer a été fixé à 370 €, charges comprises par mois.

Cette action a permis d'identifier environ 100 logements LLTS (T1bis ou T2) de la programmation 2019 qui respecteront ce principe de loyer réduit. Ce dispositif est reconduit en 2020.

B- PERSPECTIVES

Le plan est aujourd'hui quasiment à mi-parcours, avec des avancées notables et d'autres en cours de construction. Certains objectifs du plan n'ont pas encore été explorés mais sont en cours d'initiation (ex : le développement de l'aller-vers, les réponses aux besoins du public jeune...). Tous les partenaires sont engagés dans la réussite de ce plan et une démarche est en cours pour impliquer davantage les personnes concernées et les travailleurs sociaux de terrain.

Le lancement de la Stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté il y a un an par les services de l'Etat devrait permettre de renforcer le travail déjà engagé au sein du PDALHPD. L'animation du Groupe de Travail n°4 intitulé « Hébergement/Logement » a été confié à l'ADIL et plus précisément à l'animation du PDALHPD. Une feuille de route a été élaborée afin de mettre en œuvre des actions définies comme prioritaires sur le plan territorial.

Le gouvernement projette de lancer un nouvel Appel à Manifestation d'Intérêt pour une mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord. Avec le recul et l'expérience acquise depuis le début de ce plan, il serait opportun de candidater afin de se donner plus de moyens pour améliorer l'accès et le maintien au logement des personnes défavorisées et tendre, notamment, vers un territoire zéro SDF.

8– LE RENOUVELLEMENT URBAIN

A- CONTEXTE

Le territoire de La Réunion est confronté depuis de nombreuses années à une situation économique et sociale difficile et a besoin à ce titre de la solidarité nationale pour pouvoir mener à bien son ambitieux et nécessaire programme de renouvellement urbain.

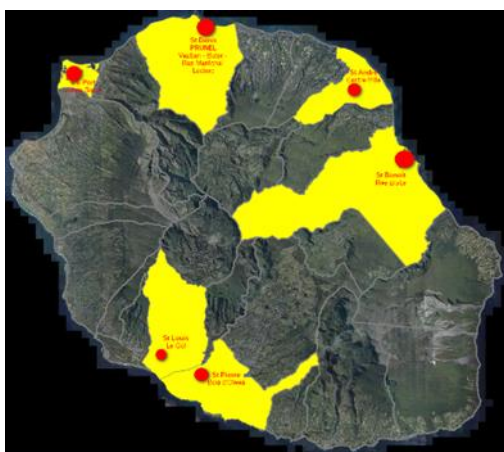
Le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) a constitué un levier essentiel pour intervenir sur les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville où les dysfonctionnements sociaux et l'état de dégradation du cadre de vie étaient les plus marqués.

Dès 2007 à La Réunion, 5 PNRU ont permis d'engager la transformation des quartiers Bras Fusil - Saint Benoît, ZAC1 et 2 Le Port, Ravine Blanche - Saint Pierre, Cressonnière - Saint André et Camélias - Saint Denis. Ces 5 PNRU sont aujourd'hui achevés ou en cours d'achèvement. Ces opérations ont mobilisé un total de 77 M€ de subventions de l'ANRU et 87 M€ de subventions LBU. Elles ont généré un montant global de travaux de l'ordre de 560 M€. Ce sont ainsi 640 000 heures d'insertion qui ont bénéficié à près de 670 personnes résidant dans ces quartiers trop souvent éloignés de l'emploi.



La nouvelle cartographie de la politique de la Ville établie fin 2014 a classé à La Réunion 49 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV), quartiers urbains caractérisés par le faible niveau de revenu de leurs habitants. Près de 165 000 personnes vivent dans ces quartiers, soit 1 Réunionnais sur 5 (1 sur 15 en métropole), le plus souvent dans des logements sociaux.

Zonage officiel en matière de précarité urbaine, ces quartiers bénéficient de programmations spécifiques d'aménagement et/ou d'amélioration du cadre de vie. 8 d'entre eux, soit environ 48 000 habitants, qui présentent des dysfonctionnements socio-urbains repérés, ont ainsi été identifiés pour faire partie des 450 QPV retenus au niveau national pour y développer un projet au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).



6 communes ont ainsi signé en juin 2016 un protocole de préfiguration avec l'ANRU pour élaborer un projet de renouvellement urbain d'intérêt national :

- Saint Benoît – Rive droite de Saint Benoît
- Saint André – Centre-ville
- Saint Denis- Le bas Maréchal Leclerc- Le Butor-
Vauban
- (3 QPV) : PRUNEL
- Le Port – Ariste Bolon SIDR Haute
- Saint Louis – Le Gol
- Saint Pierre – Bois d'Olives

2- SITUATION EN 2019

La phase de préfiguration est aujourd'hui achevée. Les six protocoles de préfiguration qui ont été signés le 14 juin 2016 pour une durée de 24 mois (subv ANRU de 4,31 M€) ont permis la réalisation des études thématiques qui ont contribué à l'établissement des plans-guides et à la définition des interventions à mener sur les quartiers.

Sur cette base, l'ANRU et ses partenaires ont attribué le 5 septembre 2018 en comité d'engagement (CE) une enveloppe de 145,1 M€ pour la mise en œuvre des projets réunionnais, pour un programme d'investissements global estimé à un peu plus de 738 M€, dont 32,5 M€ de financement de la LBU.

Ces sont ainsi 556 logements qui seront déconstruits et 365 reconstitués hors QPV, 3314 seront résidentialisés et 2418 réhabilités. L'amélioration du cadre de vie des habitants se fera également grâce aux interventions en matière de développement d'activités économiques dans les quartiers avec un engagement fort dans les programmes pour la mise en place de mesures d'insertion dans chaque marché qui sera passé, d'amélioration et de structuration des espaces et équipements publics de proximité... qui permettront le changement progressif de l'image de ces quartiers, d'en renforcer l'attractivité et d'y attirer de nouvelles populations.



Les maires des 6 collectivités ont signé le 26 février dernier en Préfecture, une déclaration d'engagement avec M. le Directeur Général de l'ANRU, en présence d'Olivier Klein, président de l'ANRU.

Aujourd'hui, 2 projets sont contractualisés. Les communes de Saint-Denis et de Saint-André ont ainsi signé avec l'ensemble des partenaires leur convention pluriannuelle le 3 octobre dernier, lors du FRARU Océan Indien qui s'est tenu à Saint-Denis les 2,3 et 4 octobre.

La rédaction de l'ensemble des conventions pluriannuelles est à ce jour en cours de validation par l'ANRU et la DEAL, l'objectif étant qu'au moins 3 des 4 projets restant soient conventionnés d'ici la fin de l'année.

- Saint André – Centre-ville (24 M€) : La convention pluri-annuelle a été signée le 3 octobre 2019. Le projet a été recentré à la demande de l'ANRU sur le secteur de l'avenue de la République. Les interventions se concentrent essentiellement sur l'amélioration du parc locatif social et privé et la création d'une offre diversifiée de logements, le renforcement de l'attractivité du centre-ville par l'aménagement d'un réseau de places, de parcs et d'espaces publics, en y améliorant la place du piéton, ainsi que par la transformation des 2 sites majeurs afin d'y renforcer l'attractivité économique : le Carré Eglise (réhabilitation de l'Ecole des Frères et le Centre Commercial (démolition du bâtiment A et création d'une place publique qui accueillera notamment le marché forain hebdomadaire, restructuration autour de super U par la démolition de l'ex-Leader Price)
- Saint Denis- PRUNEL- (20,6 M€ 1ere phase) : La convention pour la 1ere phase est finalisée, et a été signée le 3/10/2019. Elle concentre les interventions sur les secteurs de Vauban et Butor, tant sur l'habitat que sur les espaces publics (création de placettes...), sur les équipements publics (interventions et réorganisation des écoles...), des réflexions restant à mener sur Bas Maréchal Leclerc.
- Saint Benoît – Rive droite de Saint Benoît (37,8 M€) : Le projet se concentre sur les secteurs Labourdonnais, Girofles et Europe – Fragrance. Le contexte général de la collectivité auquel s'ajoute la situation du marché de l'habitat (marché détendu) nécessite un travail approfondi sur le devenir notamment du secteur Labourdonnais. Un important travail de requalification / restructuration de l'Ecole Girofles, en lien avec les équipements sociaux culturels voisins (Théâtre Les Bambous, MJC...) a démarré avec les acteurs concernés. L'objectif étant néanmoins une contractualisation avant les élections municipales de mars 2020.
- Le Port – Ariste Bolon SIDR Haute – (24,5 M€ 1ère phase) : Alors que la convention devrait être signée d'ici fin 2019, la première opération de démolition (opération Herbert Spencer – SEMADER - validée dans le protocole de préfiguration), a débuté le 6 septembre dernier. Cette 1ère phase mettra l'accent sur les démolitions de logements locatifs sociaux et privés avec comme objectif la recomposition urbaine du quartier par la création de « cours » avec des aménagements bioclimatiques et un mode d'habiter créole, ce qui participera au rééquilibrage au sein du parc de logement, la part de locatif social devant passer de 68 à 50. La création d'équipements publics et d'espaces publics au cœur du quartier (école, halle des métiers, place) accompagneront cette transformation.

- Saint Louis – Le Gol (31 M€) : la commune finalise son projet de convention pour une signature fin 2019. La transformation du quartier consiste en la démolition partielle de la cité Kayamb (SEMADER) afin d’y créer un fonctionnement social et urbain de qualité pour faire levier sur l’attractivité du secteur : ouverture sur le reste du quartier, création de nouveaux espaces et équipements publics (place publique, voies de desserte, 2 écoles maternelle et primaire, gymnase) et organisation du bâti en petites unités résidentielles. La réhabilitation et la résidentialisation de 2 opérations de la SIDR sont prévues. Une nouvelle offre diversifiée d’habitat sera également proposée à terme.
- Saint Pierre – Bois d’Olives (7,7M€) : Dans le cadre de la convention à signer prochainement, les interventions sont concentrées sur la résidentialisation de 3 opérations de LLS, la poche des écoles (réhabilitation lourde, extensions, aménagement d’équipements sportifs, de parvis et de cheminements doux) et sur la construction de l’espace socio-culturel innovant.

9 - LA MOBILISATION DU FONCIER

Le développement d'une stratégie foncière est indispensable pour en permettre sa maîtrise et ainsi viser à l'atteinte des objectifs et favoriser l'émergence de nouveaux projets. Or, l'aspect foncier des PLH apparaît peu ou mal appréhendé et le diagnostic foncier est rarement réalisé ou limité à l'identification des terrains disponibles sans approfondissement sur la capacité d'accueil du foncier et les coûts d'aménagement.

La loi Égalité et Citoyenneté impose dans les PLH un volet « plan d'intervention foncière ». Cette mesure vise à conduire les EPCI à concevoir une véritable stratégie foncière pour l'atteinte des objectifs du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Dans le cadre de la mise en place de ces observatoires fonciers, le rôle de l'EPF est de venir en appui aux collectivités.

Par ailleurs, le CDHH devient une instance d'échange et de partage sur les politiques foncières et il est destinataire des bilans annuels d'activités de l'EPF.

A- L'EPFR

Conformément à la loi et sur la base des objectifs du SAR, L'EPF a adopté un programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF) pour la période 2019-2023 avec les orientations suivantes :

– Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, en étroite relation avec les bailleurs sociaux, orientera prioritairement ses recherches et ses acquisitions foncières pour répondre à une offre de logements diversifiés dans les quartiers prioritaires identifiés, dans les documents de planification, les PLH intercommunaux et les PAF.

Pour étayer les décisions du Conseil d'administration, la commission foncière de l'EPF Réunion sera sollicitée pour émettre des avis argumentés sur la compatibilité des acquisitions envisagées avec les orientations du SAR, des PLH et des PAF.

La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF demandée aux collectivités sera maintenue à 60 % %. Afin de favoriser la plus grande mixité sociale dans les zones identifiées QPV et NPNRU, la proportion passera de 60 % à 25 %.

– De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales

L'EPF Réunion, à la demande des collectivités, poursuivra la maîtrise sur ces quatre pôles d'activités régionales ainsi que les terrains couvrant l'Écocité. Pour les terrains dans les opérations labellisées Écocité par le gouvernement ou les pôles d'activités à vocation régionale identifiés dans le SAR, la durée de portage par l'EPF Réunion, fixée en concertation avec la Commune ou l'EPCI, pourra être de 20 ans maximum.

– Du foncier pour l'économique et le touristique...

L'EPF Réunion interviendra, à la demande des collectivités et en cohérence avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional, pour l'acquisition d'espaces d'activités afin de favoriser le développement d'activités économiques et touristiques.

– Des terrains pour une meilleure structuration urbaine

L'EPF Réunion interviendra, à la demande des collectivités et en cohérence avec les documents de planification, projets urbains, portraits de quartier..., pour l'acquisition et le portage de terrains afin de réaliser des équipements structurants.

1- Les acquisitions de terrains réalisées par l'EPF REUNION

Entre le 1^{er} janvier 2014 et fin 2018, l'EPF Réunion a procédé à 235 acquisitions foncières qui sont localisées :

– à 80 % dans les espaces urbains à densifier, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour favoriser le renouvellement urbain,

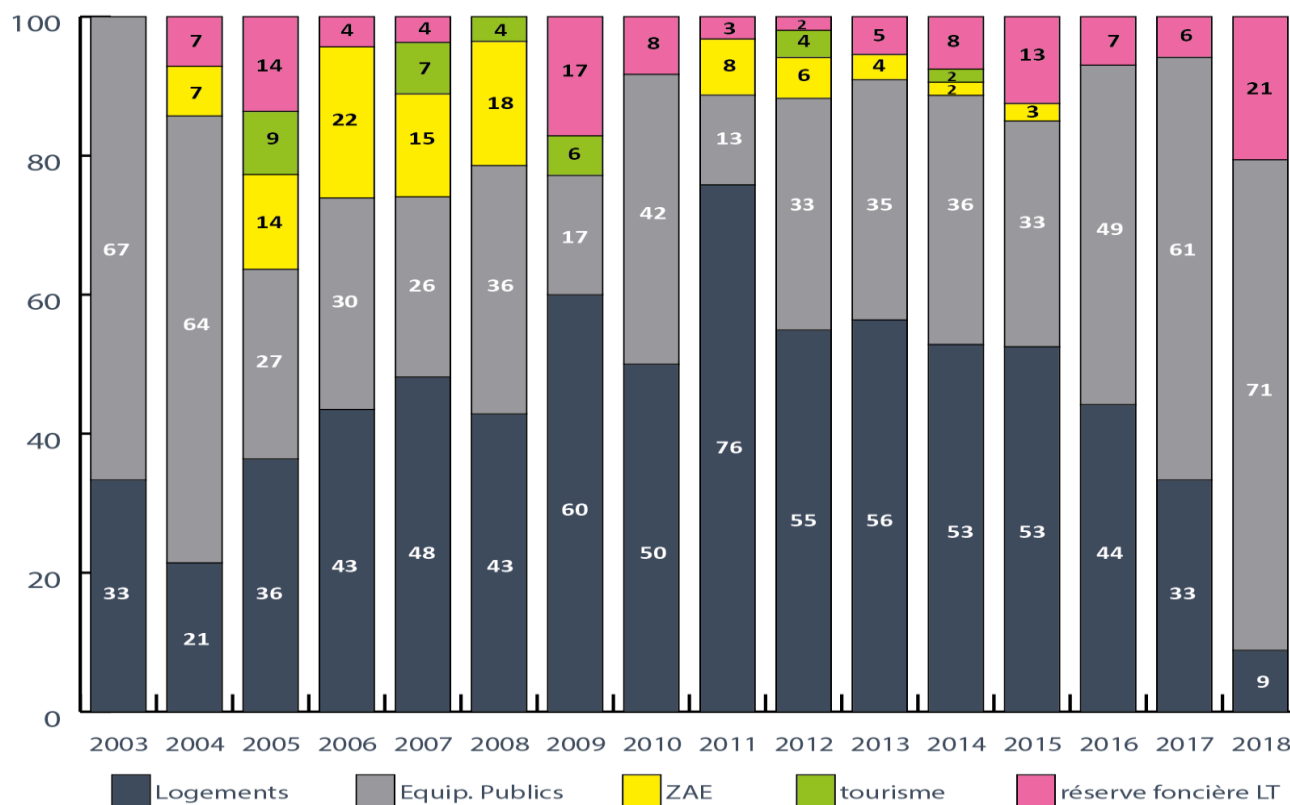
– à 14 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU pour permettre la constitution de réserves foncières,

– à 6 % dans des territoires ruraux habités et les espaces de continuité écologique identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU.

Ces 235 acquisitions foncières représentent une surface cumulée de 170 ha et 120,6 M€ soit :

- 25 terrains (110 ha et 47,6 M€) qui ont été acquis pour des réserves foncières long terme et des opérations d'aménagement,
- 90 terrains (28 ha et 36, 8 M€) pour du logement,
- 3 terrains (8ha et 4,5 M€) pour de l'activité économique et touristique,
- 117 terrains (24 ha et 31,7 €) pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers ...

Destinations des terrains acquis
(en % sur la base du nombre d'acquisitions)

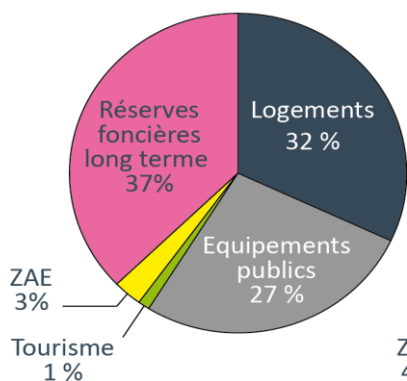


À noter qu'entre 2014 et 2018, les acquisitions foncières pour du logement sont en très forte diminution et l'essentiel de nos acquisitions a porté sur des terrains pour des équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers et des réserves foncières.

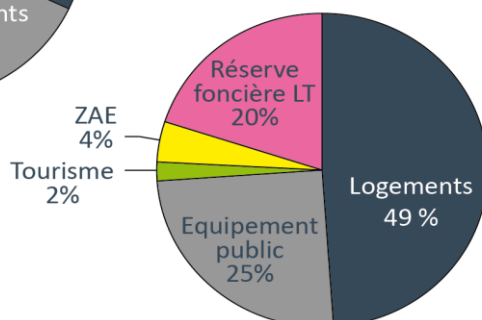
Si cette situation perdurait dans le temps, cela pourrait avoir des conséquences sur les équilibres attendus en matière d'aménagement du territoire, la construction de logements à venir par les bailleurs sociaux et l'activité économique en général. Toutefois des acquisitions de grandes réserves foncières sur le territoire Ouest et Nord pourraient aboutir en 2019 et 2020 pour réaliser des quartiers importants et des zones économiques de premier plan.

En matière de volume financier, les réserves foncières occupent dorénavant une place plus importante (37 %), alors que les acquisitions foncières pour du logement sont en baisse (32 %).

Destination des acquisitions de 2014 à 2018 (en valeur)



Destination des acquisitions de 2003 à 2018 (en valeur)



2- Les reventes de terrains par l'EPF à des collectivités ou des bailleurs sociaux

Durant la même période, l'EPF Réunion a procédé à 126 rétrocessions pour une surface cumulée de 76,3 ha et une valeur de 45,5 M€.

- 70 terrains (34,5 ha, pour 27 M€) pour des opérations de construction de logements,
- 44 terrains (18,7 ha, pour 13,4 M€) pour des opérations de construction d'équipements publics,
- 3 terrains (1,1 ha, pour 1,5 M€) pour des opérations touristiques,
- 9 terrains (22 ha, pour 3,6 M€) pour des Zones d'activités économiques.

3- Les recettes et dépenses de l'EPF entre 2014 et le 1/12/2018

Entre 2014 et jusqu'à fin 2018, les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement 94 M€ de recettes, au-delà de la prévision inscrite dans le PPIF 2014-2018 : 80,6 M€. Cela est la conséquence d'une croissance importante des acquisitions, notamment en 2014 et 2015, mais aussi des reventes aux collectivités et bailleurs sociaux pour réaliser à court et moyen terme des projets d'aménagement et de constructions.

A ce montant s'ajoutent :

- Les recettes de la Taxe Spéciale d'Équipement, dont le montant annuel de 12,6 M€ est inchangé depuis 2013, soit 64 M€ pour 2014-2018,
- la trésorerie qui était au 1^{er} janvier 2014 de 20 M€,
- les taxes issues de la loi SRU, soit 2,5 M€ à fin 2018,
- les frais financiers de portage et de gestion soit 7 M€.

En conséquence, l'estimation prévisionnelle de recettes de 167,7 M€, qui figurait dans le PPIF a été dépassée fin 2018. C'est en effet un montant estimatif de recettes d'environ 187,5 M€, atteint fin 2018.

En matière de dépenses, ce sont 122 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées à fin 2018. Cela représente environ 90 % de l'objectif prévu au PPIF (136,4 M€) L'objectif initial de dépenses d'acquisitions foncières sur la période 2014-2018 de 136,4M€ intégrait les acquisitions sur la zone de Cambaie (plus de 100 ha). Nous avons provisionné, et voté en Conseil d'Administration, un montant maximal d'acquisitions de 50M€ pour la zone de Cambaie. Il en est de même pour la ZAC Renaissance III (90 ha) pour laquelle l'EPF est titulaire de la Déclaration d'Utilité Publique. Il s'avère que ces acquisitions ont pris du retard compte tenu des procédures en cours, des reports d'audience et des décisions judiciaires en attente.

En conséquence, l'EPFR est à 90% (122 M€) de l'estimation prévisionnelle de dépenses de 136 M€ à fin 2018.

Néanmoins, en date du 28 mai 2015, le CA a délibéré pour intervenir jusqu'à 50M€ d'acquisitions sur Cambaie. Ces acquisitions devaient intervenir dès 2016, mais fin 2018, seulement 11 M€ ont pu être achetés, compte-tenu des retards pris dans la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation.

A cet égard, la décision en appel ne devrait intervenir qu'en février 2019. Or, si l'EPFR avait pu procéder en 2018 à l'ensemble des acquisitions foncières provisionnées sur ce secteur (39 M€ restant à acquérir), l'estimation prévisionnelle de dépenses de 136 M€ aurait été largement dépassée.

4- La méthode de travail

- La poursuite de l'élaboration et la mise à jour de Plans d'Actions Foncières (PAF) :

Depuis 2014, l'EPF Réunion a réalisé 11 Plans d'Actions Foncières, dont 1 PAF intercommunal regroupant 3 communes, avec 5 mises à jour :

- L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Entre 2014 et 2018, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF Réunion par 20 communes pour une surface totalisant plus de 10 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Depuis 2014, l'EPF Réunion a signé 57 conventions avec 14 communes sur des périmètres prioritaires d'intervention totalisant 8 300 ha. Ce sont plus de 9 000 déclarations d'intention d'aliéner traitées durant ces cinq dernières années.

L'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. La Déclaration d'Utilité Publique a été prise par le Préfet le 6 décembre 2016. A fin 2018 ce sont déjà 61 ha, sur les 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 3 M€.

- Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

La convention-cadre de minoration foncière au titre de la période 2014-2018 a été renouvelé par la CIVIS pour un montant de 2,5 M€, par la CIREST à hauteur de 3 M€, par la CINOR à hauteur de 1 M€/an et par la CASUD pour un montant initial de 0,2 M€. Le TCO n'a pas souhaité renouveler cette mesure. Chaque collectivité a défini ses priorités en fonction de son Programme local de l'Habitat (EPCI et Communes) ou du Plan de relance du logement social (Conseil Départemental). Les modalités contenues dans les conventions-cadre diffèrent selon leurs orientations, notamment sur les pourcentages et typologies de logements sociaux, les durées de portage et les modalités de versement à l'établissement.

Le produit de la taxe SRU a été réorienté vers la subvention « SRU » de l'EPF Réunion, en faveur de la production court terme de logements locatifs sociaux et étendu depuis 2016 au PLS, pour les Communes « SRU » en rattrapage, desquelles sont toutefois exclues, les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté », ainsi que les communes exemptées du dispositif SRU. L'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

- Les conventions de portage et la gestion des biens

Depuis 2014, ce sont :

- 221 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF Réunion et les collectivités,
- 72 biens bâtis dont l'EPF Réunion a assuré la gestion. Cela a donné lieu à des opérations de sécurisation, des mises aux normes (pour des locations ou mises à disposition), des opérations de confortement ou réhabilitation légère...

77 bâtiments sur des terrains en portage dont l'EPF Réunion a fait procéder à des démolitions. De plus, 35 opérations de désamiantage ont été menées sous la supervision des équipes de l'établissement.

- Des acquisitions à des prix maîtrisés

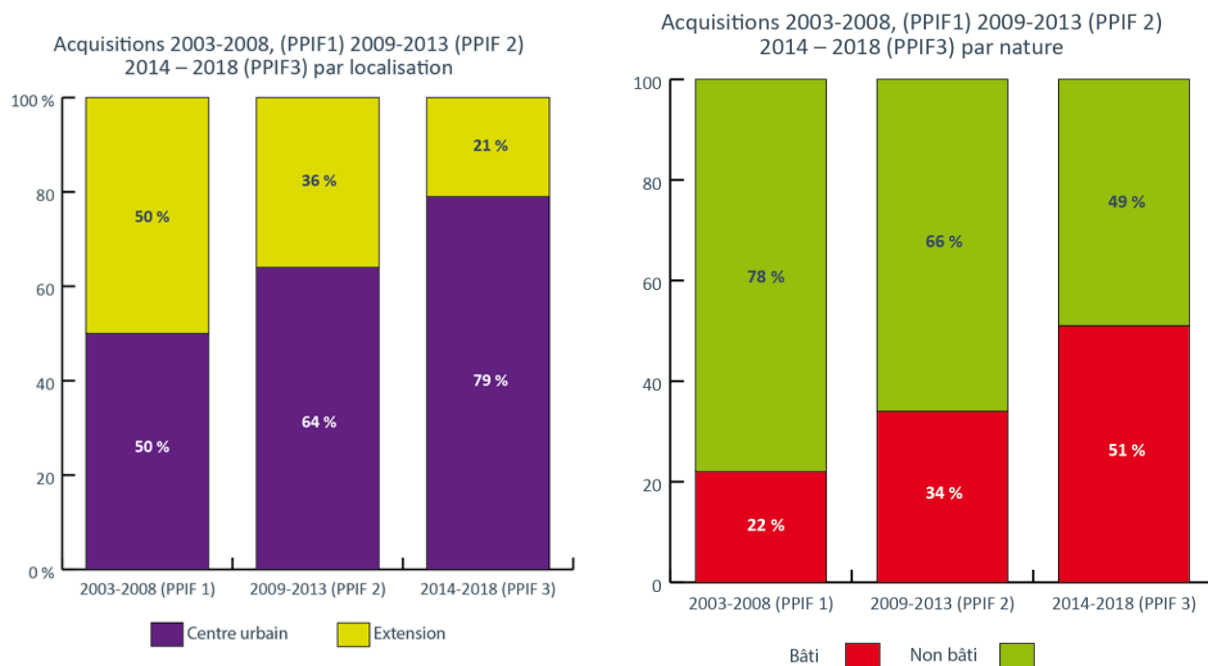
La présence d'un établissement public foncier sur un territoire, permet aux collectivités de faire l'acquisition à un prix maîtrisé, du foncier nécessaire à la réalisation de leur projet d'intérêt général. En effet, la mise en place des plans d'actions foncières et les mandats confiés par les collectivités, donnent la possibilité à l'EPF Réunion, d'intervenir le plus en amont possible, notamment sur les zones AU du territoire où le prix du foncier reste à des valeurs inférieures à celui des zones U déjà aménagées, permettant, après quelques années de portage, de satisfaire aux besoins en équipement publics et en logements sans avoir à en payer le prix fort. Dans les zones U du territoire, l'intervention de l'EPF Réunion sur des secteurs déterminés, par la voie amiable mais aussi par la mise en place de la délégation du droit de préemption, a pour effet de créer des références de prix sur ces secteurs et de limiter la spéculation foncière.

L'EPF Réunion a acquis 356 terrains sur les deux 1ers PPIF (2003-2008 et 2009-2013) et 570 terrains en intégrant le 3ème PPIF 2014-2018 soit une augmentation de plus de 60% sur la 3ème période) sans jamais déroger, et souvent en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine.

Depuis la création de l'EPF, le prix médian des acquisitions, de toutes natures et de toutes destinations confondues, reste à un niveau relativement bas, de l'ordre de 101 €/m².

Cependant, ces prix tendent à évoluer au fil du temps pour atteindre 142 €/m² sur le PPIF 2014-2018.

Ce phénomène s'explique en grande partie par le fait que l'EPF est de plus en plus amené, conformément aux objectifs clairement affirmés, à intervenir en centre urbain (79% pour le PPIF 2014-2018 contre 64% pour le PPIF 2009-2013), plus dense, comportant des terrains de petite taille et de fait plus chers (Centre de Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Paul notamment), mais aussi par la raréfaction des terrains à bâtir.



De plus, le foncier bâti (donc en général plus cher) représente désormais 51% des acquisitions sur la période du dernier PPIF contre 34% sur le PPIF 2009-2013.

En conclusion, selon l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières de l'Agorah, il convient de constater que le prix médian des transactions 2012-2016 pour les terrains à bâtir sur l'île est de 202 €/m².

Par comparaison, le prix médian des acquisitions de même nature réalisées par l'EPF Réunion sur la période du PPIF 2014 -2018 est de 142 €/m².

5- Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU au 01/12/2017

Le Conseil d'Administration a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU.

Le Conseil d'administration du 29 mars 2018 a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion pour le dispositif 2018.

Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et qui seront précisées par la loi « égalité et citoyenneté », dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans à compter du 29 mars 2018, soit au plus tard le 29 mars 2021, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

Le montant total des prélèvements SRU s'est élevé à 1 519 482,58 € sur la période 2017-2018.

L'engagement financier de l'EPF pour le dispositif 2018 est de 2 276 755.21 € se décomposant comme suit :

Solde des précédents dispositifs, non consommé sur les précédents dispositifs :	757 272.64 €
Montant des prélèvements au titre de SRU 2016, perçue en 2017, non affecté :	506 079.59 €
Montant des prélèvements au titre de la SRU 2017 perçue en 2018 :	1 013 402.98€
TOTAL	2 276 755.21€

Communes et opérations de logements ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière en 2017 et 2018

15 acquisitions sur 6 communes SRU ont fait l'objet de décisions favorables du Conseil d'Administration de l'EPFR en 2017 et 2018 en vue de bénéficier des dispositifs de minorations foncières, pour un montant de subventions de 1 386 201,30 €, soit 61% des sommes affectées au dispositif 2018.

Sur ces 15 terrains, ce sont donc environ 520 logements locatifs sociaux qui pourront être réalisés par les bailleurs.

Perspectives d'utilisation des sommes non utilisées

Au 31/12/2018, le solde non utilisé à ce jour (1 134 898.02 €) pourrait être affecté au fur et à mesure de l'avancement des projets et de la désignation d'un bailleur social par la Commune, A ce jour, l'EPFR a identifié 44 autres acquisitions susceptibles de répondre à court et moyen terme aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, pour un montant de plus de 1,40 M€ de subventions.

Appui à la DEAL en matière de droit de préemption urbain sur une commune carencée.

En application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2014-2016, la commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date 29 décembre 2017.

Il résulte de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme que, pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, pris sur le fondement de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de L'État dans le département, en substitution de la commune, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 précité.

Sur le fondement de l'article L.210-1 et par arrêté préfectoral n° 700 du 20/04/2018, le représentant de L'État a délégué son droit de préemption à l'EPFR afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

Par délibération de son conseil d'administration en date du 04 juillet 2018, l'EPFR a validé la convention relative à la mise en œuvre de l'arrêté de carence sur la Commune de l'Entre Deux. La convention de délégation a été signée le 16 juillet 2018.

B- LE FONCIER PUBLIC

La loi du 18 janvier 2013 prévoit les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de logements avec application d'une décote sur la valeur vénale dès lors que les programmes de construction proposés comportent des logements sociaux.

Ces biens doivent être portés sur une liste établie par le Préfet après avis de la commune (sans réponse, avis réputé favorable) sur laquelle le CDHH est consulté. Cette liste fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Dès lors qu'un bien est publié sur cette liste et qu'il est cédé au profit d'une collectivité locale (commune ou EPCI), l'application de la décote est de droit lorsque celle-ci veut y réaliser un programme incluant du logement social. Cette décote peut également être affectée à la réalisation d'équipements de proximité nécessaires aux habitants des logements dont la construction est programmée.

Rappel de la démarche :

- une liste de biens identifiés a été arrêtée sur la base d'un examen des règles d'urbanisme applicables (PLU, servitudes, risques, etc.) et du potentiel de construction, liste qui a été soumise à l'avis du CDH de juin 2013 (avis favorable) ;
- l'arrêté préfectoral n°1420 du 31 juillet 2013 liste les 10 biens retenus ;
- la vente des biens de l'État a été confiée à la cellule régionale du suivi de l'immobilier de l'Etat (CRSIE) qui s'est entourée des compétences de France Domaine et de la DEAL.

Depuis la publication de l'arrêté, le CRSIE a rencontré à de nombreuses reprises les élus afin de définir avec eux leurs projets et connaître leur souhait d'exercer leur droit de priorité (en direct ou en le transférant à un bailleur social) ou non (travail conjoint CRSIE/Ville pour définir des cahiers des charges de cession). De ce positionnement dépendent des modalités de mise en vente.

La décote, si elle existe, est calculée par la DRFIP en fonction du programme validé avec la DEAL.

Dans le cas du non-exercice du droit de priorité, le service local du Domaine rédige un cahier des charges. La DEAL peut fournir les éléments techniques pour aider à la définition des programmes. Ces éléments doivent être suffisamment précis pour permettre des réponses cohérentes aux appels d'offres, tant pour la construction de logements libres que sociaux ou encore d'équipements publics. Ce type de situation allonge de fait les délais de cession.

Sur les dix biens recensés, cinq ont fait l'objet d'une vente dont 2 pour des opérations de logements sociaux d'envergure :

- Sainte Marie - Flacourt - 100 logements locatifs sociaux (commerces et bureaux)

Cette vente a bénéficié d'une décote d'un montant de 734 407€. L'opération a été réalisée par la SEDRE et elle a été livrée fin 2016.

- Le Tampon - Rue Bertaud – 89 logements locatifs sociaux

Cette vente a bénéficié d'une décote d'un montant de 1 297 315 euros. L'opération est réalisée par la SODEGIS. Les logements.

D'autres ventes sont en cours, ou réalisées mais avec un programme restant à finaliser :

- L'ancienne prison Dodu à Saint Denis

Le projet porté par la SHLMR comprenait la réalisation de : 12 logements sociaux de type PLS réservés aux étudiants ; 40 logements de type LLS ; 2 000 m² de commerces ou bureaux ; 1 parking en R-1 réservé aux logements et propriétaires des commerces ; 1 parking en R-2 (optionnel). La procédure vente est actuellement interrompue.

- Le Brûlé à Saint Denis

Au regard des objectifs de l'actuel PLH, le projet porté par la SHLMR comprendra 23 logements en locatif très social et est inscrit en programmation 2020.

La promesse de vente est en cours, jusqu'au 31/12/2020.

- L'ancienne gendarmerie de Sainte-Suzanne

La commune a acquis ce site en avril 2019, sans décote, pour y développer une opération d'urbanisme intégrant du logement, des commerces et des services. Elle ne pourra donc plus bénéficier de la décote prévue pour la production de logement social, bien qu'une opération de 51 LLTS et 32 LLS ait été déposée en programmation 2019 par la SIDR. Un travail reste à mener sur l'adéquation produit/besoins.

C- L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Au niveau local, l'AGORAH pilote l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF), outil qui vise à apporter aux collectivités locales, élus et techniciens, professionnels et grand public, une aide à la décision sur la gestion des ressources foncières et de l'habitat.

Les analyses menées s'appuient sur une nouvelle source de données : Demande de Valeurs Foncières (DVF), fichiers qui recensent sur une période maximale de cinq ans les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière, complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre.

L'Observatoire 2018 (données DVF 2017) est joint en annexe du présent rapport.

10 - LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

La convention d'utilité sociale est un contrat passé entre un bailleur social et l'État, qui définit la politique patrimoniale du bailleur, ses engagements et ses objectifs.

La première génération de conventions d'utilité sociale instituée par la loi Molle de 2009 a permis un travail collaboratif entre l'État et les bailleurs sociaux. Fort de ce partage, le dispositif des CUS a été reconduit avec toutefois des modifications et des simplifications. Initialement prévu par la loi Égalité et Citoyenneté pour 2017, le calendrier a été repoussé pour être finalement stabilisé dans la loi ÉLAN du 22 novembre 2018.

Les éléments constitutifs d'une CUS sont définis aux articles L.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). La conclusion de la CUS est fondée sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) établi par le bailleur tel que défini à l'article L.411-9. Il est précisé à l'article R.*445-2-2 que l'organisme doit disposer, postérieurement au 1er janvier 2015, d'un PSP actualisé, délibération à l'appui.

Le contenu global et la structure de la CUS sont définis par le code aux articles L.445-15-1 et R.445-2.

Ainsi, à la Réunion, chaque bailleur a déposé son projet pour le 1^{er} juillet avec toutefois une large période de souplesse pour une complétude permettant de tenir compte des textes parus postérieurement à cette date.

L'objectif demeure une signature des Conventions avant le 31 décembre 2019 par les bailleurs et le Préfet. Le Conseil Départemental et les EPCI ont été associés par les bailleurs au 1^{er} semestre 2019. Les échanges entre bailleurs et services de l'État ont commencé après le dépôt et sont en cours de finalisation.

Cette seconde génération de CUS opère un changement de dimension du document qui devient désormais central en termes de stratégie pour les bailleurs dans un contexte voulu de regroupement permettant la consolidation du secteur sur un plan national au sein de l'Union européenne.

Pour cela, deux documents doivent chapeauter les CUS, sans toutefois qu'ils soient soumis à une appréciation de l'État : Il s'agit du cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS) et du cadre stratégique patrimonial (CSP).

La convention d'utilité sociale en elle-même comporte :

- l'état de l'occupation sociale de chaque immeuble ou ensemble immobilier et sa situation éventuelle en quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- l'état du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment :
 - un plan de mise en vente des logements à usage locatif
 - les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente.
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec :
 - la personne morale chargée du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO),
 - des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires (L. 441-1 CCH) ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;
- les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires ;
- les modalités de la concertation locative avec les locataires ;
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Et elle doit comporter pour chaque aspect de la politique de l'organisme :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de la qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'action.

La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés ci-dessus. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.

I - Cadrage

Le cadrage de l'élaboration des CUS a été effectué par la DEAL en 2017 par deux notes successives.

La première note du 13 septembre 2017 (annexe 2) porte sur le lancement de l'élaboration des CUS de seconde génération. Elle territorialise également les indicateurs.

Sur les 11 indicateurs de la CUS (annexe 1), 5 étaient optionnels. L'État a fait le choix à la Réunion de les rendre tous obligatoires comme la possibilité en était offerte au Préfet. Ils ont été territorialisés à l'échelon départemental ainsi qu'à l'échelon des EPCI. La seconde note du 10 novembre 2017 (annexe 3) donne la vision de l'État sur les enjeux du territoire réunionnais.

II – Enjeux et points de vigilance

1- Décalage de certains enjeux métropolitains prioritaires dans le cadre des CUS

La démarche d'élaboration des CUS est nationale et le pilotage est assuré par la DGALN/DHUP avec notamment la définition des enjeux. Pour autant certains d'entre eux sont sans objet à la Réunion.

Le plan quinquennal 2018-2022 pour le logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme. Aucune collectivité de la Réunion ne figure parmi les 23 territoires retenus, suite à l'appel à manifestation d'intérêt.

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance. Ce programme approuvé le 21 septembre 2018 par le conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (FNAP) souligne la nécessité d'amplification de l'offre et PLAI adaptés. Un objectif de 10 % de PLAI financés en PLAI adaptés est fixé. Il ne concerne pas la Réunion.

Localement, le produit LLTS développé en outre-mer répond déjà à la situation précaire de la majorité des ménages et correspond à des niveaux de loyers inférieurs au droit commun métropolitain.

La priorité est donnée à la Réunion au développement de ce produit qui correspond au niveau de ressource des ménages réunionnais. Par ailleurs, depuis la programmation 2019 il est demandé aux bailleurs de produire une fraction de ces LLTS avec un petit loyer.

Enfin, la question, soulevée récemment par un bailleur, se pose de l'interprétation de l'indicateur PP-2 traçant les rénovations énergétiques du parc social. La difficulté tient au fait que l'indicateur ne mentionne pas la RTAAA DOM qui est le cadre local pour cette rénovation. Une demande d'éclairage a été adressée à la DHUP sans réponse à ce jour.

2- Transposition des enjeux nationaux

Mixité sociale

Objectif 25 % d'attributions annuelles, suivies de baux signés de logements situés hors QPV, aux demandeurs du 1er quartile.

En cas de manquement, le représentant de l'État procède à l'attribution aux publics concernés.

La vente de logements

La vente doit s'articuler avec les objectifs en matière de développement de l'accession sociale à la propriété. Ce développement est ralenti du fait de la suppression de l'AL-Accession.

La réhabilitation

La réhabilitation est un enjeu local fort. Toutefois son suivi ne pourra s'effectuer correctement qu'à la condition d'éclaircir l'indicateur PP-2 évoqué ci-dessus auprès des bailleurs.

3- Difficultés du territoire réunionnais

Prégnance des QPV impactant à la fois la production et l'attribution des logements

Les 49 Quartiers Prioritaires pour la politique de la Ville accueillent à la Réunion 165 000 habitants et posent la question de la mixité sociale dans les centres urbains réunionnais.

Cette difficulté a été indiquée aux opérateurs. À ce jour les projets neufs localisés en QPV sont examinés au cas par cas car tous les QPV ne présentant pas les mêmes caractéristiques et enjeux.

Particularisme des Territoires Ruraux Habités recensés au Schéma d'Aménagement Régional. Ces secteurs, situés essentiellement sur les mi-pentes et les hauts, posent des contraintes d'aménagement incompatibles avec une certaine taille de programme. Certains ne pouvant même accueillir aucune opération de LLS/LLTS quelle qu'elle soit.

4- Fragilité financière des bailleurs

La SEMADER et la SODEGIS sont actuellement en protocole CGLLS.

III – Principales thématiques des conventions d'utilité sociale

Les conventions sont encore en négociation entre les bailleurs et l'État sur tous les thèmes abordés : politique patrimoniale, politique sociale.

1- Politique patrimoniale

La CUS aborde les thèmes de la production neuve, de la rénovation énergétique, de la réhabilitation, des ventes de logements et des mutations. Elle permet donner une vision structurelle globale à l'échelle de la Réunion des défis et des réponses apportées sur le plan du logement social à la Réunion. Sous réserve d'une amélioration du contexte économique et réglementaire, les CUS permettent d'envisager l'accroissement de la réponse aux besoins en logements des réunionnais.

La réhabilitation devrait être nécessairement renforcée par rapport à son volume des années précédentes.

2- Politique sociale

Il s'agit de dynamiser les attributions de logements sociaux aux catégories de public les plus fragiles : priorisés dans le cadre du PDALHPD ou labellisés DALO. A cet égard les besoins sont croissants à la Réunion et la question nécessitera encore de nombreux échanges entre l'État et les Bailleurs afin de faire vivre un mécanisme cohérent permettant de répondre aux besoins.

La question des loyers n'est pas abordée directement par la CUS mais par le biais d'un mécanisme facultatif (Nouvelle Politique des Loyers) qui pourra être mis en place après la signature de la Convention.

Les Conventions sont applicables pour 6 ans avec une évaluation à mi-parcours. Le respect des engagements des bailleurs et l'atteinte des objectifs notamment chiffrés par des indicateurs fera l'objet d'échanges avec les services de l'État si nécessaire.

Indicateurs CUS locative ordinaire

TERRITORIALISATION	ENGAGEMENTS	INDICATEURS	PERIODICITE	
déclinés à l'échelle du département et des EPCI	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-1. Nombre de logements locatifs , pour chaque mode de financement (LLTS, LLS, PLS), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans	
		PP-1 bis. Supprimé	3 ans et 6 ans	
	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PP-2. Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1er mai 2010	3 ans et 6 ans	
		PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.	Annuel	
Assurer la qualité du service rendu aux locataires	PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.	Annuel	
				PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.
déclinés à l'échelle du département et des EPCI	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-3. Nombre de logements réhabilités , appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans	
		Favoriser l'accèsion à la propriété	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation , parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans
	Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes	PS-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.	PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	Annuel

Condition d'application à la Réunion : au moins de 20 logements neufs vendus de 2015 à 2017 (construction vente + location-accession)

déclinés à l'échelle du département	Adapter l'offre d'accès sociale aux besoins des populations et des territoires	PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans
	Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes	PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12. PS-ACC-2. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.	Annuel Annuel

Indicateurs logements-foyer

décliné à l'échelle du département.	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans
		PP-LF-1 bis. Supprimé	3 ans et 6 ans
décliné à l'échelle du département.	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-LF-2. Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1er mai 2010	3 ans et 6 ans
		PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, à trois et six ans.	3 ans et 6 ans

LES VENTES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

La vente de logements locatifs sociaux constitue un axe important de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux d'une part et, d'autre part, de la construction des parcours résidentiels des ménages locataires du parc social, dans un département où ceux-ci sont souvent exclus du marché de l'accession libre.

La politique de vente permet également de diversifier les statuts d'occupation dans un même quartier, favorisant ainsi la mixité sociale. C'est un outil qui peut concourir à la requalification urbaine de certains quartiers.

Seuls deux bailleurs ont vendu des logements sur cette période (SIDR et SHLMR) : 1 228 logements locatifs sociaux ont été vendus entre 2011 et 2018, soit 153 en moyenne par an. Cette moyenne est en baisse continue depuis 2015.

Deux nouveaux bailleurs s'ajoutent aux deux bailleurs historiques. La SEMAC a obtenu des autorisations de vente en 2018, ainsi que la SEMADER en 2019. Ces ventes devraient être effectives dans les prochaines années.

Années	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR
Bras-Panon	1		1													
La Plaine-des-Palmistes			1													
Le Port	63	7	12	19	8	36	7	16	11	10	3	5	2	1	6	2
La Possession	3				10		3		2		2				1	
Saint-André	2	3	1	9	1			3	1	1	3	8	1	32		9
Saint-Benoît	1	2				3		15	3	3	1	7		5		
Saint-Denis	4	19	6	67	0	88	2	53	5	53	6	56	6	42	5	55
Saint-Joseph	3		2		3						1					
Saint-Leu	1								1							
Saint-Louis	16	4	13	2	4	1	4	1	5		4	1	3	5	1	1
Saint-Paul	19		6		3		9		3		3		2	2	3	2
Saint-Pierre		6		15		38		41		25		23	1	15		10
Saint-Philippe			2													
Sainte-Marie		1						7		7		2		3		
Le Tampon	13	1	5	6	4			3	5	1	4		4	2	1	2
Réunion	126	83	49	118	33	166	25	139	36	100	27	102	19	107	17	81
Tot. Année	209		167		199		164		136		129		126		98	

Les objectifs fixés dans les CUS (conventions d'utilité sociale – cf tableau infra), en décalage avec les ventes réelles, sont ré-étudiés dans le cadre de l'élaboration de la deuxième génération de CUS.

Objectifs de ventes dans le cadre des CUS 2011-2016 prorogées							
	SIDR	SHLMR	SEMADER	SEDRE	SODEGIS	SEMAC	SODIAC
Total	900	300	260	0	0	45	0
Années							
2011	150	50	15			0	
2012	150	50	45			0	
2013	150	50	50			16	
2014	150	50	35			20	
2015	150	50	20			5	
2016	150	50	10			4	

Un travail de révision de la doctrine locale sur la mise en œuvre du processus d'autorisation de vente par l'Etat, élaborée de manière partenariale et diffusée au début de l'année 2012, s'est engagé en 2016, en concertation avec les acteurs concernés. Cette révision devra concourir à accompagner les bailleurs sociaux dans la poursuite de leurs objectifs de vente, au regard notamment des enjeux suivants :

- la prévention des copropriétés dégradées
- la nécessité de soutenir l'accès social à la propriété
- la définition des statuts des espaces et des équipements communs (propriété et gestion).

Ce travail est suspendu à la sortie du décret ventes annoncé dans la loi ELAN du 22 novembre 2018. Ce décret, daté du 15 novembre 2019, vient d'être publié.

Pour rappel, le préalable indispensable à l'initiation d'un projet de vente est le respect de l'article L. 443-7 du CCH al. 1, qui dispose que « ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimales fixées par décret en Conseil d'Etat [V. Annexe 23] ».

11 - L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES

> **Les résultats de l'observatoire des loyers privés en 2017 et 2018**

Les résultats ont fait l'objet d'une publication pour 2017 consultable sur le site de la DEAL reunion.developpement-durable.gouv.fr et sur les sites de l'ADIL de La Réunion et de l'AGORAH.

Le loyer moyen au m² constaté en 2017 sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit à :

- 9,30 € sur l'ensemble du département
- 8,70 € pour une maison
- 10,20 € pour un appartement

Les loyers moyens varient entre 8,80 €/m² pour un T5 à 12,90 pour un T1.

Les loyers les plus élevés sont constatés sur le TCO, suivi dans l'ordre par la CINOR, la CIVIS, la CIREST, la CASUD.

Les enseignements de l'observation développés plus en détails dans la publication sont :

- les petites surfaces affichent des prix élevés au m²,
- un appartement se loue plus cher qu'une maison,
- plus un logement est ancien, moins son loyer est élevé,
- le nombre de logements sociaux influe sur le montant des loyers privés.

La publication des résultats de l'observatoire 2018 aura lieu en décembre 2019.

Les minimums statistiques requis ayant été atteints et l'observation ayant été réalisé sur les mêmes territoires, l'analyse des résultats permettra de valider certaines hypothèses émises précédemment. En effet, 10 629 références ont été collectées par l'Observatoire, dont 9 330 en gestion déléguée et 1299 en gestion directe.

> **La gouvernance de l'observatoire**

Le comité de pilotage (COFIL) est l'instance décisionnelle de l'observatoire. Il procède aux arbitrages stratégiques, aux orientations des études à conduire, au suivi de l'activité mise en œuvre et à la validation des résultats ainsi qu'à leur communication.

Le COFIL compte 15 membres : le directeur de la DEAL, la présidente de l'union départementale des associations familiales (UDAF), le président de l'union des consommateurs de La Réunion (UCOR), le directeur de l'ADIL, la direction de l'AGORAH, le directeur de la CAF, la directrice de l'INSEE, les directeurs des services Aménagement de la communauté d'agglomération du Sud de l'île de La Réunion (CASUD), de la CINOR, de la communauté intercommunale Est Réunion (CIREST), de la CIVIS et du TCO, l'expert immobilier et délégué de la chambre des experts de France, le représentant de la FNAIM et le représentant de la chambre départementale des professionnels de l'immobilier.

Une présentation de la publication des résultats finalisée est réalisée annuellement devant le COFIL élargi aux communes du territoire d'observation, aux agences immobilières participantes et à l'ARMOS.

Le comité technique (COTECH) est composé de : la DEAL (Service Habitat – Logement Social et Service Connaissance évaluation et Transition énergétique), l'ADIL (chargé d'études) et l'AGORAH (chargé d'études).

Le comité technique évalue le budget qui sera soumis pour approbation au comité de pilotage, effectue le recueil des données, les dépôts sur la plate-forme et l'analyse des résultats. Il rédige la plaquette générale d'information et celles spécifiques par territoire.

Depuis 2017, l'observatoire local des loyers privés de La Réunion est co-piloté par l'ADIL et l'AGORAH, étant précisé que la première assure le rôle de coordinateur et capte à ce titre, les différentes subventions assurant le financement de l'outil. Ce co-pilotage fait l'objet d'une convention bilatérale, dont la rédaction a été conduite sous le regard attentif de l'Etat.

> **Le financement de l'observatoire**

L'observatoire est financé à environ 70% par l'Etat. En 2018, les EPCI contribuent chacun à part égale à hauteur de 10 000€.

