

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

Août 2016



I - DU DIAGNOSTIC À 360° AU PDALHPD.....	5
A. LE DIAGNOSTIC À 360° DU SANS ABRISME AU MAL-LOGEMENT.....	5
B. L'ÉVALUATION DU 5 ^E PDALPD.....	8
C. LE PDALHPD.....	8
II - LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	13
A LE SNE.....	13
B. AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF.....	14
<i>B1. Le portail grand public (PGP) de demande de logement social.....</i>	<i>14</i>
<i>B2. Le "dossier unique".....</i>	<i>14</i>
<i>B3. Les autres apports de la loi ALUR.....</i>	<i>14</i>
C DONNÉES ISSUES DE L'INFOCENTRE SNE.....	16
III – LES BILANS 2011 À 2015 DU BOP 123 – ACTION 1 LOGEMENT.....	23
A - BILANS 2011 ET 2015 DES AIDES À LA PIERRE.....	24
<i>A1 Les principales caractéristiques des aides à la pierre en 2013 et 2014.....</i>	<i>24</i>
<i>A2 : Le secteur du locatif social neuf : Vers un retour à un niveau de production plus normé.....</i>	<i>28</i>
<i>A3 L'accession sociale à la propriété : vers une stabilisation du dispositif.....</i>	<i>32</i>
<i>A4 L'amélioration des logements.....</i>	<i>33</i>
<i>A5 Les partenariats: la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la CAF.....</i>	<i>34</i>
<i>A6 Les Crédits de Paiement.....</i>	<i>42</i>
B – L'ACTIVITÉ EN 2014.....	43
C – L'ACTIVITÉ EN 2015.....	43
D – EN-COURS 2016.....	44
E- PERSPECTIVE 2017.....	44
F - PROGRAMMATION PLURIANNUELLE.....	45
G- LA VALIDATION DE LA PROGRAMMATION 2016 PAR LES CONSEILS TERRITORIAUX DE L'HABITAT.....	46
H- L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION (SOURCE ZOURITE / CERBTP).....	47
IV - RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (SOUS ACTION 2).....	49
A – BILAN FINANCIER DES ACTIONS RHI EN COURS.....	49
<i>A1. Caractéristiques générales des opérations.....</i>	<i>49</i>
<i>(1) ZHPI : zone d'habitat précaire et insalubre.....</i>	<i>50</i>
<i>A2. Moyens financiers consacrés.....</i>	<i>50</i>
B – BILAN RHI 2014-2015.....	51
<i>B1. Les programmations.....</i>	<i>51</i>
<i>B2. Le niveau de mandatements.....</i>	<i>54</i>
<i>B3. Le niveau d'encours en fonction de l'année d'engagement.....</i>	<i>54</i>
<i>B4. Perspectives RHI pour l'année 2016.....</i>	<i>55</i>
<i>B5. Évolutions réglementaires.....</i>	<i>55</i>
<i>B6. Programme communal et intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI)</i>	<i>55</i>
V – LE FRAFU « AMÉNAGEMENT À VOCATION SOCIALE » SOUS ACTION 3.....	57
A- LA MAQUETTE FINANCIÈRE.....	57
<i>A1. Rappel de la maquette financière initiale du CPER 2007-2013 :.....</i>	<i>58</i>
<i>A2. Principe d'un abondement de la maquette en 2008 : + 32 M€.....</i>	<i>58</i>
<i>A3. Situation au 31 décembre 2014 : une maquette a 88,1 M€.....</i>	<i>59</i>
B- SUIVI DES OPÉRATIONS FINANCIÉES DANS LE CADRE DU CONTRAT DE PROJETS 2007-2014.....	60
<i>B1. Opérations engagées de 2007 à 2014.....</i>	<i>60</i>

<i>B2. Programmation prévisionnelle 2015 d'après le Dispositif Dynamique de Programmation (DDP)</i>	60
2.1. Prévisions 2015 :.....	60
2.2. Constat et éléments de blocage :.....	60
2.3 Les perspectives 2016 et au-delà :.....	61
<i>B3. Niveau des mandatements FRAFU en 2015</i>	62
<i>B4. Niveau des encours FRAFU en fonction de l'année d'engagement au 31 décembre 2015</i>	62
C- LES ÉVOLUTIONS DE LA MESURE : UN NOUVEAU PROTOCOLE POUR 2016 :.....	64
VI – LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)	66
VII - PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	72
A. OBJECTIFS INITIAUX DU PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE.....	73
<i>A1. Promouvoir et porter la politique de la lutte contre l'habitat indigne (LHI)</i>	73
<i>A2. Structurer et coordonner le travail en réseau entre les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne</i>	73
<i>A3. Elaborer et piloter un plan d'actions départemental</i>	73
B. ORGANISATION DU PDLHI.....	73
VIII - L'OBLIGATION LÉGALE DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT	75
A. PRÉAMBULE : UN CADRAGE GLOBAL QUI ÉVOLUE.....	75
<i>A1. Les communes concernées par les obligations de logement social</i>	75
<i>A2. La loi du 18 janvier 2013 renforce l'obligation de production de logement social</i>	75
<i>A3. Le Projet de loi « égalité et citoyenneté »</i>	76
B : BILAN DE L'ENQUÊTE SRU 2015.....	76
C. LE BILAN DE LA 4 ^E PÉRIODE TRIENNALE 2011-2013.....	77
<i>C1. Contexte régional</i>	78
<i>C2. Le bilan régional 2011-2013</i>	78
D. PROJECTION SUR LE BILAN DE LA 5 ^E PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016.....	81
<i>D1. Contexte et dispositions réglementaires :</i>	81
<i>D2. La projection du bilan régional 2014-2016</i>	81
IX – LES GARANTIES DES PRÊTS AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	84
X - LE PROGRAMME NATIONAL POUR LA RÉNOVATION URBAINE (PNRU) ET LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) ... 87	
XI - MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC DE L'ÉTAT EN FAVEUR DU LOGEMENT	91
A. LE BILAN RÉGIONAL 2013/2016 DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC.....	91
B. TABLEAU DE SUIVI DES VENTES DES BIENS FONCIERS ÉTAT.....	94
XII - VENTES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL	96
XIII - L'ANAH	97
A - LE RÉGIME DES AIDES DE L'ANAH.....	97
B - BILAN 2011 – 2015, PERSPECTIVES 2016.....	97
C. FINANCEMENT.....	99
D. CIRCULAIRE DE PROGRAMMATION.....	99
<i>D1. Enjeux</i>	99
<i>D2. Orientations prioritaires</i>	99
<i>D3. Principales modalités d'action locale</i>	99
3.1 Modalités de programmation.....	99
3.2 Mise en œuvre d'une politique de contrôle.....	100
3.3 Appui de l'Anah et de son réseau.....	100

3.4 Accent mis sur la communication.....	100
3.5 Intervention expérimentale de l'ANAH dans les Outre-mer.....	100
E - PROJETS EN COURS SUR LE TERRITOIRE DE L'ÎLE DE LA RÉUNION.....	100
XIV - POLITIQUE DES LOYERS DANS LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....	102
A. CADRE JURIDIQUE (RAPPEL).....	102
B. 2011-2016 ENCADREMENT LÉGAL DES LOYERS.....	102
<i>B1. Rappel des éléments réglementaires.....</i>	<i>102</i>
<i>B2. Mise en œuvre pour l'année 2014.....</i>	<i>102</i>
<i>B3. Mise en œuvre pour les années 2015 et 2016.....</i>	<i>102</i>
C. ÉVOLUTION MOYENNE DES LOYERS DEPUIS 2012.....	103
D. LE PROJET DE LOI « ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ ».....	103
XV - L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS.....	104
A. AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DU MARCHÉ LOCATIF : UNE NÉCESSITÉ.....	104
B. LES RÉSULTATS 2013 ET LA RECONDUCTION DE L'EXPÉRIMENTATION EN 2014.....	104
C. L'OBSERVATOIRE DES LOYERS EN 2015 : UN ÉLARGISSEMENT DU CHAMP D'INTERVENTION.....	106
D. LES PERSPECTIVES 2016 POUR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS.....	106
LEXIQUE.....	107

I - Du diagnostic à 360° au PDALHPD

A. Le diagnostic à 360° du sans abrisisme au mal-logement

L'élaboration du diagnostic partagé à 360° est l'une des dispositions du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté lors du comité interministériel de lutte contre les exclusions le 21 janvier 2013.

>> Focus sur la démarche de diagnostic à 360° du sans-abrisisme au mal-logement

Expérimentés sur 13 territoires dans le cadre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, les diagnostics territoriaux partagés ou « diagnostics à 360° » visent à dépasser les approches sectorielles des documents programmatiques existants afin d'élaborer une stratégie globale d'hébergement et d'accès au logement des publics défavorisés. La circulaire du 18 août 2014 relative à l'élaboration des diagnostics partagés à 360° généralise la réalisation de cette démarche, devant être menée à l'échelle départementale et réactualisée annuellement.

Ce diagnostic consiste dans le recueil de données statistiques et qualitatives quant aux problématiques des personnes et ménages en situation de mal logement – de la rue aux difficultés d'accès ou de maintien dans le logement – mises en perspective avec l'offre existante. Il est élaboré sur la base d'un kit méthodologique d'aide à la mise en œuvre, formalisant le « socle » du diagnostic commun à tous les départements.

La construction du diagnostic à 360° pour La Réunion du 31 juillet 2015 s'est articulée autour du recueil d'un nombre important de données quantitatives et d'une analyse qualitative partagée issue d'entretiens avec l'ensemble des acteurs concernés par les politiques de l'hébergement et du logement. Les acteurs ayant été rencontrés : DJSCS, DEAL, ADIL, CD (DFE, DHAB, SDASTS), SIAO, FNARS, ARMOS, ARS, CAF, Fondation Abbé Pierre, ANCASS et EPSMR.

Le partage du diagnostic a ensuite été complété par deux ateliers de concertation visant à approfondir deux thématiques : l'accompagnement global et la gouvernance des dispositifs. Les ateliers se sont organisés en deux sessions et ont abouti à des propositions et pistes de travail concrètes.

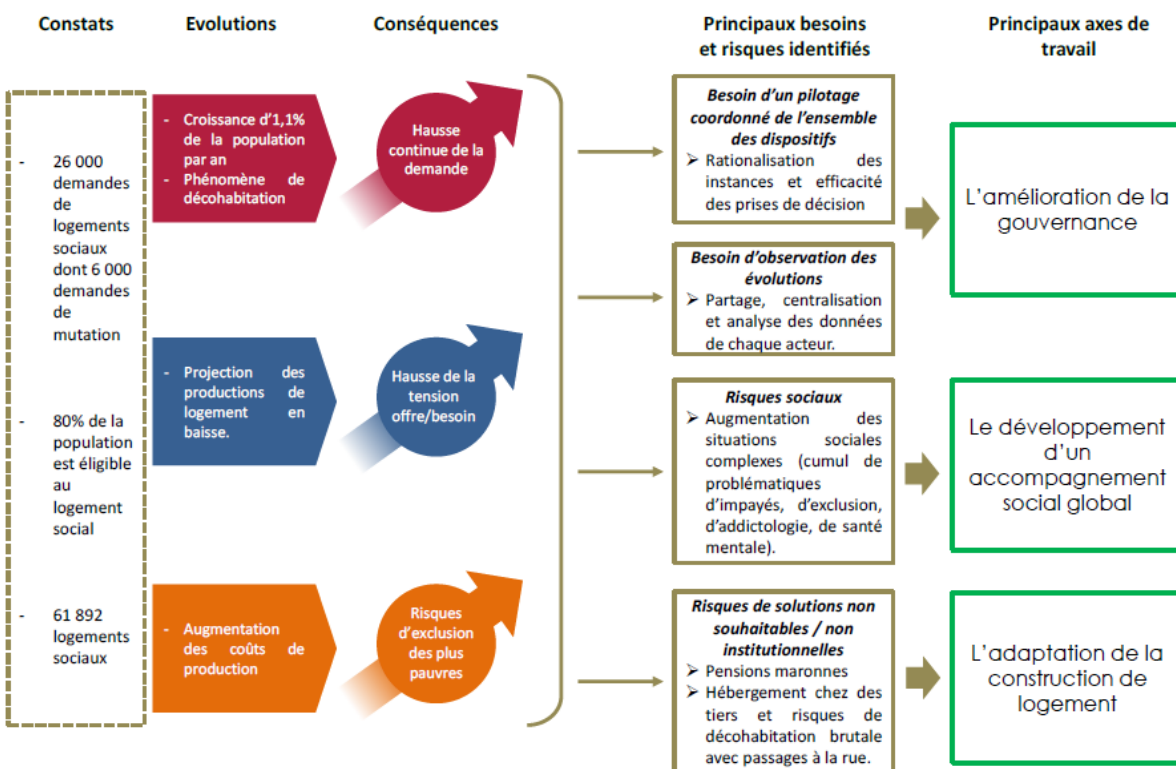
La diagnostic à 360° concoure au rapprochement des acteurs des champs de l'hébergement, du logement accompagné, du logement ordinaire et de l'accompagnement pour construire une vision territorialisée et ainsi :

- dépasser les approches sectorielles des documents programmatiques (PDALHPD, PDAHI, PLU, PLH, etc.) ;
- permettre une meilleure compréhension des interactions entre les différents segments des champs hébergement, logement accompagné et logement ordinaire.

7. PRIORISATION DES ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

7.1 Analyse des priorités et urgences

Schéma synthétique des mécanismes à l'œuvre et des principaux axes d'amélioration :



Les priorités du département en matière de logement et d'hébergement peuvent s'articuler autour de trois principales thématiques :

- L'adaptation de la programmation des constructions neuves aux besoins de la population
- Le développement d'un accompagnement global autour des situations identifiées
- L'amélioration de la gouvernance des dispositifs : quel partage des collectivités locales ? Quel partage d'informations objectivées ?

De manière transversale à ces thématiques, les publics les plus en difficulté sont à considérer de manière spécifique : les hommes isolés présentant ou non des problématiques d'addiction et/ou psychiques, les personnes (majeurs vulnérables) hébergées dans des pensions de famille informelles et hommes ou femmes victimes de violences intrafamiliales. Sur ces problématiques peuvent se rajouter des difficultés liées à l'âge ou à un handicap.

La construction de logement :

En matière de construction de logement neuf, l'enjeu prioritaire est de s'assurer de l'adaptation de la programmation aux besoins de la population. Le contexte de paupérisation croissante et d'accroissement des problématiques sociales implique un besoin de logements à bas coût. L'accroissement des coûts de construction, notamment en raison de l'augmentation des coûts du foncier et des coûts de construction, implique nécessaire d'étudier **la réduction des surfaces** de manière à proposer des logements à prix abordable pour les personnes aux revenus les plus modestes mais aussi d'analyser les différents facteurs intervenant dans le coût final du logement.

De même, le circuit de validation des propositions de financement doit être adapté afin de permettre aux Communes/EPCI notamment ceux dotés d'un PLH d'avoir connaissance en amont des propositions pour d'une part émettre un avis d'opportunité sur l'intérêt de financer les opérations et d'autre part de pouvoir faire des propositions en matière de typologie de financement (LLS/LLTS) et de typologie de logement (T1, T2...).

Les publics les plus en difficulté (bénéficiaires des minimas sociaux et avec des difficultés sociales) sont particulièrement concernés par cette problématique d'accès au logement et il convient d'adapter au mieux les programmations des opérations pour pouvoir y répondre.

L'accompagnement global :

L'accompagnement global des situations est une priorité de manière à éviter le morcellement des accompagnements en fonction de la répartition des compétences entre les différents acteurs. La prise en compte de l'ensemble des difficultés de la personne dans le cadre d'un projet unique et coordonné est un enjeu majeur en vue de favoriser la continuité de parcours. L'accompagnement doit ainsi se concevoir autour de la personne et non par dispositif (hébergement, logement, etc.).

La conception globale de l'accompagnement doit en partie répondre à la nécessité de poser des passerelles entre les dispositifs : hébergement d'urgence, hébergement d'insertion, logement accompagné, logement autonome. Le SIAO a, dans ce cadre, un rôle central à jouer.

Les publics aux problématiques complexes, sont à nouveau les premiers concernés par cet enjeu du fait de l'accumulation d'une multitude de difficultés. Il s'agit plus généralement de la problématique de dégradation dans la durée de la situation individuelle qui aboutit à des phénomènes d'exclusion et de problématiques connexes (troubles de santé mentale et addictions). La discontinuité des parcours apparaît dans bien des cas à la suite d'une mauvaise coordination des parcours résultant d'un accompagnement compartimenté.

La gouvernance :

La révision du dispositif de gouvernance de l'ensemble des dispositifs doit permettre d'améliorer sa performance en assurant l'efficacité des dispositifs de décision. L'enjeu est également de rationaliser le nombre d'instances et de réunions de manière à assurer la présence des personnes décisionnaires dans les comités de pilotage.





L'articulation des instances entre-elles doit également être repensée : entre un niveau local et un niveau départemental, entre un niveau stratégique et un niveau opérationnel. Il faut prolonger la réflexion issue du plan pauvreté et lui donner une traduction concrète.

B. L'évaluation du 5^e PDALPD

L'objectif de la démarche d'évaluation du 5^e PDALPD était de pouvoir :

- établir un état des lieux des dispositifs existants et des actions mises en oeuvre ;
- identifier les difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre des actions prévues par le précédent Plan ;
- recenser les opportunités et les enjeux à prendre en compte lors de l'élaboration du nouveau PDALHPD.

Dans le cadre de cette évaluation et pour chaque action programmée par le précédent PDALPD, un degré d'avancement de l'action a été établi au regard des éléments d'analyse quantitatifs et qualitatifs obtenus :

	Objectif réalisé
	objectif partiellement réalisé
	Objectif non réalisé
	Objectif sans objet ou devenu sans objet

Un bilan partagé des forces et des faiblesses de la mise en oeuvre du Plan durant la précédente période d'exercice a ainsi pu être réalisé, permettant de bénéficier d'une connaissance affinée des réalisations menées dans le cadre du précédent PDALPD. Il a été conduit durant l'année 2015, concomitamment à la réalisation du diagnostic à 360°.

C. Le PDALHPD

Sur la base du diagnostic à 360° et de l'évaluation du 5^e PDALPD, un travail de coconstruction a permis d'aboutir à la rédaction entre mars et avril 2016 du PDALHPD et à sa validation en comité de pilotage du Plan les 31 mars et 25 avril 2016.

Pour rappel, le PDLAHPD est un dispositif partenarial piloté conjointement par l'Etat et le Département. Il définit, pour une période de 5 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés ainsi qu'en faveur de l'hébergement et du logement adapté en faveur des personnes sans abri, mal logées ou rencontrant des difficultés à occuper un logement autonome. Suivant le principe du "logement d'abord", qui vise à privilégier l'accès prioritaire au logement, le Plan poursuit des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement, et de mise en adéquation des réponses apportées aux besoins des ménages.

En ce sens, il répond aux principes fondamentaux suivants :

- principe de mise en cohérence
- principe de lisibilité
- principe de transversalité
- principe de ciblage des besoins mal ou non couverts

"Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation". En son article 1^{er}, la loi du 31 mai 1990 modifiée dite loi Besson, rend obligatoire l'élaboration d'un PDLAPD, dans l'objectif fondamental de garantir le droit au logement.

Dès lors, différents textes législatifs et réglementaires, visant à renforcer les dispositions de la loi Besson, sont venus encadrer l'élaboration du Plan et son contenu, notamment la loi ALUR.

>> Focus sur les principales évolutions issues de la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) pose les bases d'un rapprochement entre les secteurs de l'hébergement et du logement dans l'objectif fondamental de faciliter les parcours résidentiels.

Pour ce faire, le PDALPD devient PDALHPD et propose des mesures territorialisées visant à permettre l'accès et le maintien dans un logement décent et indépendant, ainsi que des mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins d'hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement d'insertion. Le PDALHPD a par ailleurs vocation à prévoir des mesures spécifiques pour les demandeurs d'asile, en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et pour les publics du Plan nécessitant un accompagnement social, médico-social, des actions d'adaptation à la vie active ou encore un accompagnement à l'insertion professionnelle. Enfin, en matière de gouvernance, de nouveaux acteurs sont associés au pilotage du Plan : les personnes prises en charge, ainsi que les organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

En cohérence, le Comité régional de l'habitat (CRH) devient le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) en étendant ses compétences au domaine de l'hébergement.

En outre, la loi ALUR consacre juridiquement le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), plateforme départementale unique, couvrant le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné. Ces missions sont ainsi établies : recensement des places d'hébergement et de logement et des besoins en la matière, gestion du service d'appel téléphonique, supervision de la réalisation de l'évaluation des personnes en difficultés et suivi de leur parcours, veille sociale à travers la coordination des acteurs y concourant, l'observation sociale et la production de données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif.

Dans cette même logique de fluidification des parcours, différentes dispositions visent à améliorer l'exercice du Droit au Logement Opposable (DALO) en permettant une ouverture du dispositif. Les logements sociaux en sous-location avec bail glissant, dont l'encadrement juridique se trouve renforcé, sont dès lors ouverts aux ménages DALO. Le relogement de ces derniers est par ailleurs réaffirmé comme prioritaire, et imputable aux droits de réservation des communes faisant l'objet d'un arrêté de carence et des préfets, qui doivent notamment tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la Politique de la ville. La loi ALUR modifie également les modalités d'exercice du recours au Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO) en confiant au SIAO, saisi par le préfet, la procédure d'orientation et d'accueil des ménages DAHO. Elle offre enfin la possibilité de requalification des « recours-hébergement » en « recours-logement » dès lors que le demandeur remplit les conditions d'éligibilité.

Différentes dispositions sont par ailleurs promulguées afin d'améliorer la prévention des expulsions locatives, parmi lesquelles le renforcement de la CCAPEX, via l'obligation d'un signalement des situations d'impayés dès la délivrance du commandement de payer (en fonction du montant et de l'ancienneté de la dette) et la saisie automatique de la commission avant la délivrance de l'assignation. Une meilleure coordination avec les dispositifs d'aide aux ménages (commission de médiation, CAF, MSA, FSL, etc.) est par ailleurs instituée.

L'identification du public cible du plan a représenté un enjeu majeur dans le cadre de la démarche et le travail autour d'une grille de cotation a permis d'aboutir à une solution innovante permettant de cibler le public le plus défavorisé.

Problématique prise en compte	Cotation
La personne rencontre des problématiques sociales	
Victimes de violence intrafamiliales	3
Situation d'isolement (rupture du lien social)	2
Sortant de l'ASE	2
Dossier de surendettement	1
Sortant de prison	1
Sortant d'hôpital psychiatrique	1
Personnes en situation de handicap	2
La personne ne dispose pas d'un logement autonome	
DALO	4
Réorientation vers l'accès direct au logement par le SIAO (contingent préfectoral)	3
Sortant d'hébergement ou logement temporaire	3
Dépourvu de logement – sans abri (ni logement, ni hébergé chez un tiers, ni en structure – public SIAO)	2
Hébergé chez un tiers (hors famille)	1
Dossier de demande en attente depuis plus de 5 ans (délais DALO)	2
La personne est logée et présente des problématiques liées au logement	
Menacés d'expulsion	2
Taux d'effort excessif (supérieur ou égal à 25%)	2
Sur-occupation (au sens du DALO)	2
Parents dont les enfants relèvent de l'ASE, font l'objet d'un placement, et pour lesquels le retour à domicile est compromis par l'inadaptation du logement	1
Habitat indigne (reconnaissance CAF, ARS, PILHI, PCLHI, MOUS, OGRAL) ou logement chez un marchand de sommeil	2
Logement inadapté à la situation de santé ou de perte d'autonomie	1

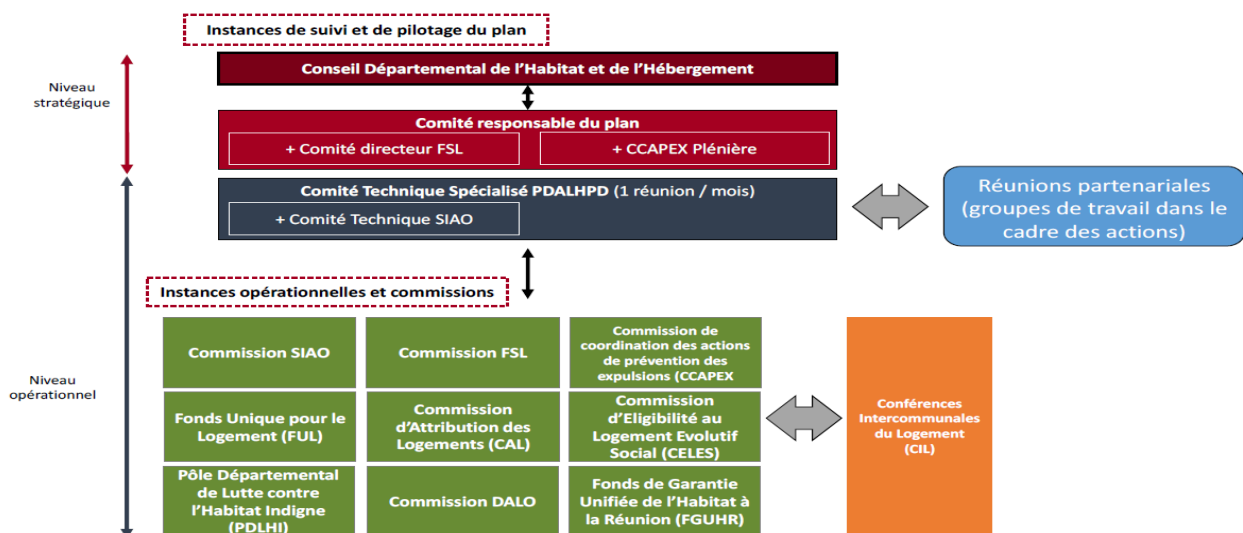
La grille ci-dessus découle donc d'une analyse partagée par les partenaires du PDALHPD. L'enjeu est néanmoins de s'assurer de son adéquation avec la réalité. En ce sens, la première action du plan vise la mise en œuvre d'une phase test et l'adaptation de la grille (cf. action n°1).

La définition de propositions d'actions a eu par la suite pour objectif d'établir des réponses prioritaires et partagées aux opportunités et points de vigilance repérés dans le cadre du diagnostic et de l'évaluation. A cette fin, des groupes de travail ont été organisés en février 2016, permettant de réfléchir collectivement aux principaux enjeux identifiés et pistes d'actions prioritaires autour des **8 thématiques** suivantes :

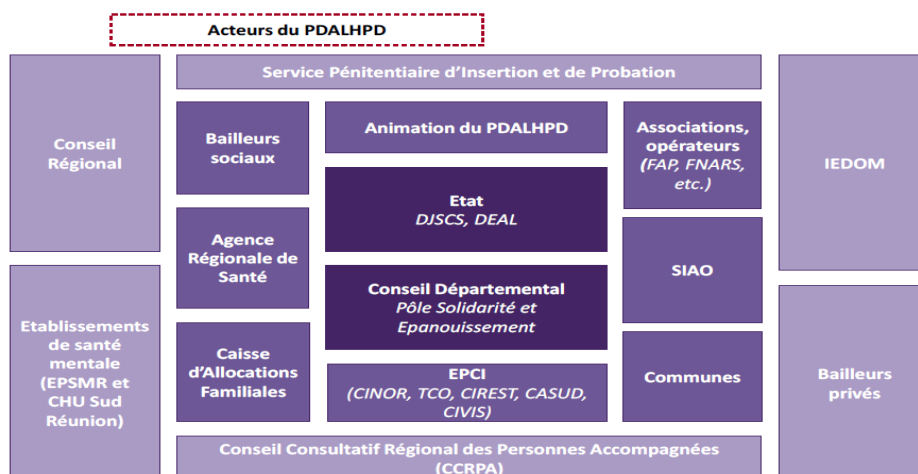
- coordonner l'action des différents dispositifs dans le cadre d'un accompagnement partagé ;
- adapter le projet des structures d'hébergement aux besoins de la population;
- renforcer et structurer les collaborations entre les acteurs sociaux et médico-sociaux et les acteurs de la psychiatrie (CMP) et les acteurs de l'addictologie ;
- restructurer le schéma de gouvernance du Plan et ses dispositifs ;
- prévenir et traiter de manière coordonnée les situations d'impayés de loyer (organiser notamment le fonctionnement des CCAPEX) ;
- développer une capacité d'observation des dispositifs (définir les modalités d'utilisation et de traitement de la grille de priorisation des publics) ;
- favoriser l'adaptation du parc de logement sociaux aux besoins des ménages les plus modestes et à leur évolution (notamment les personnes isolées et les familles nombreuses).

GOVERNANCE

Le schéma de gouvernance ci-dessous prévoit plusieurs évolutions détaillées dans la fiche action n°14.



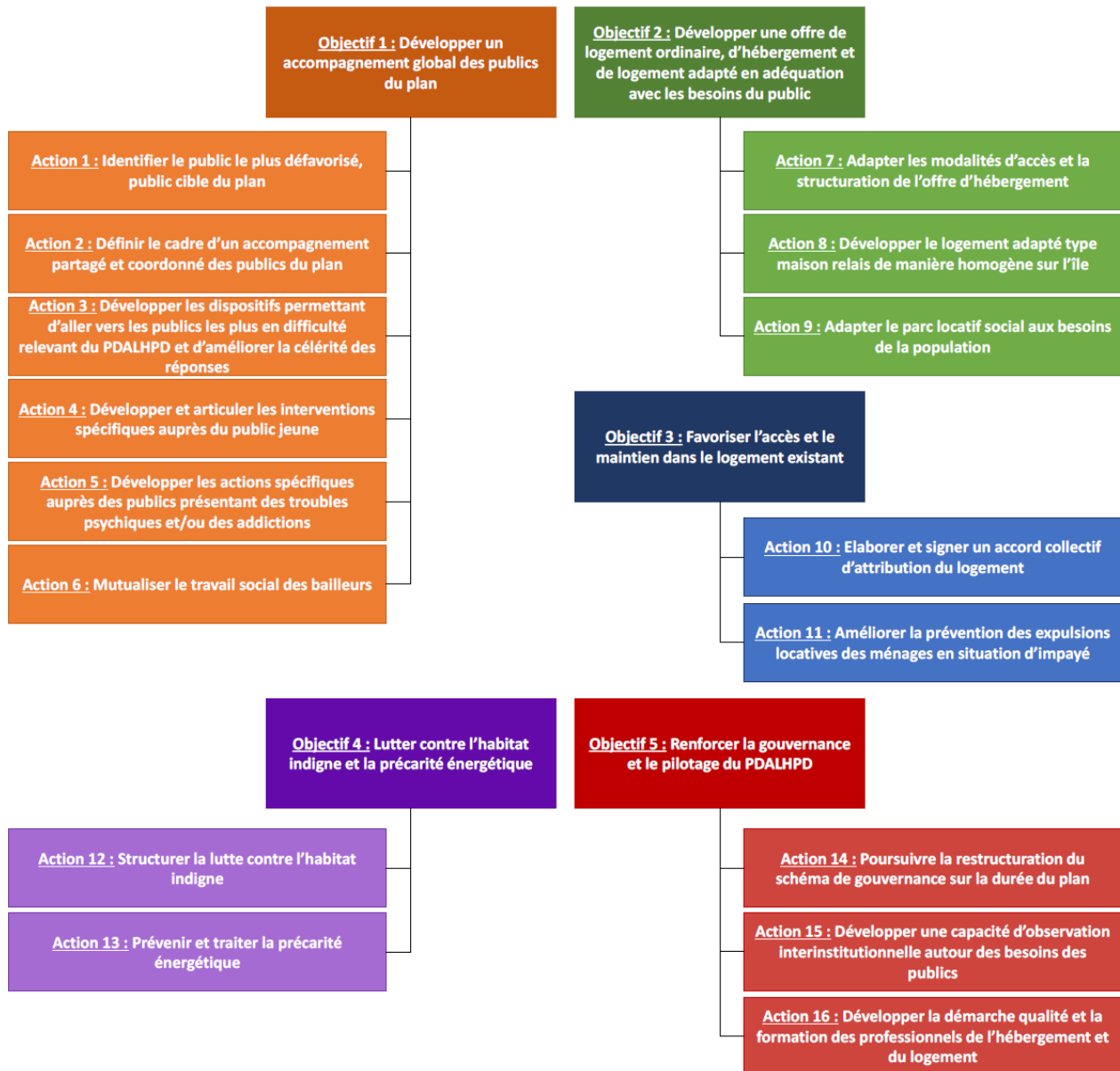
Le PDALHPD constitue un plan réunissant un grand nombre de partenaires. Le schéma ci-dessous met en avant la pluralité des acteurs et les différents niveaux de participation au plan.



Sur la base de ces échanges, un projet de plan d'actions a été élaboré et travaillé conjointement par les services de l'Etat et le Département de La Réunion.

OBJECTIFS ET ACTIONS DU PDALHPD 2016-2021

Schéma récapitulatif des objectifs et actions du plan



Au-delà des moyens financiers déployés pour réaliser ces actions, les institutions engagées dans le plan seront tenues de mobiliser les moyens humains nécessaires à la réalisation des actions.

II - La réforme 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 social 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.

Le projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, issu des comités interministériels sur l'égalité et la citoyenneté des 6 mars et 26 octobre 2015 (volet « Habiter »), qui vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement, a été adopté en première lecture avec modifications par l'Assemblée Nationale le 6 juillet 2016.

A Le SNE

Le SNE a été profondément réformé par la loi de 2009. Cette réforme s'est déroulée en deux temps avec, au 1^{er} octobre 2010, l'entrée en vigueur du nouveau formulaire unique de demande et, à partir de mars 2011, la mise en œuvre opérationnelle du nouveau dispositif informatique d'enregistrement de la demande.

Le SNE permet :

- l'enregistrement de chaque demande en logement locatif social et la délivrance du Numéro Unique départemental 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 ;
- 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 en effet 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).

L'interface avec RPLS permet notamment de comparer le nombre d'attributions de logements saisi dans le SNE en année N (mise à jour hebdomadaire) avec les signatures de baux déclarées dans RPLS en année N-1 (déclaration annuelle des bailleurs sociaux suite à enquête). Sur la base de l'éventuel déficit ainsi calculé, l'article L.451-2-1 du CCH prévoit que *"lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en demeure de présenter ses*

observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal de ou des logements concernés".

À compter de 2016, la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages – Ministère du logement) transmettra directement à l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle des organismes de logements sociaux) la liste des bailleurs déficitaires depuis au moins deux ans pour enclenchement des procédures de contrôles. Le Préfet reste en première ligne pour vérifier que les acteurs respectent leurs obligations. Sa capacité de saisine de l'ANCOLS, en sus de la DHUP, demeure entière.

B. Améliorations apportées au dispositif

B1. Le portail grand public (PGP) de demande de logement social

Le PGP est disponible à l'adresse suivant : www.demande-logement-social.gouv.fr.

Depuis novembre 2013, il permettait aux demandeurs de renouveler ou de mettre à jour leur demande, directement en ligne, sans avoir à se déplacer auprès d'un service enregistreur. Depuis le 2^e semestre 2015, il permet l'enregistrement des demandes conditionné à la vérification de l'identité du demandeur (dépôt direct de la copie de la pièce d'identité via le PGP et vérifié soit sous dizaine par le GIP-SNE soit par le guichet enregistreur de son choix).

Le taux d'usage à la Réunion se situe à hauteur de 23% des demandes, c'est à dire à un niveau similaire à la moyenne nationale. En 2015, le taux de demande renouvelée via le portail se chiffre à 9,35 % du nombre total de demande à renouveler pour l'année 2015. Le taux de création de demande stagnait au début de l'année 2016 à 4,5 % de la totalité des demandes créées sur le département.

B2. Le "dossier unique"

La loi ALUR met en place diverses dispositions visant la simplification des démarches administratives des demandeurs de logement social, dont le « dossier unique ». La modification apportée par cette loi à l'article L.441-2-1 du CCH dispose que « *les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le SNE et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système* ».

Le département de La Réunion met en œuvre le dossier unique depuis le 27 juin 2016. De nouvelles procédures de travail sont mises en place tant au niveau national (évolution du SNE version 4) qu'au niveau local :

- évolution des systèmes privatifs de gestion de la demande des bailleurs et mutualisation de leurs ressources ;
- saisie directe sur la web application du SNE ;
- numérisation locale des pièces justificatives et partage suite à la qualification des pièces numérisées ;
- renouvellement fin 2015 des conventions passées entre l'Etat et les guichets enregistreurs relatives aux conditions et aux modalités de mise en œuvre de la gestion de la demande locative sociale.

Depuis le 1^{er} août 2016, les demandeurs ont également la possibilité de déposer les pièces du dossier sur le PGP.

B3. Les autres apports de la loi ALUR

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.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle de l'EPCI, d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD). 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 CIL et le PPGD, 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.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la convention intercommunale d'attribution (projet de loi relative à l'égalité et à la citoyenneté), 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.

Cette conférence, co-présidée par les représentants de l'Etat 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 est associée à l'élaboration du PPGD, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

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 :

Le PPGD 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.

La mise en œuvre des dispositions ci-dessus présentées devra s'articuler avec la loi égalité et citoyenneté qui entrera en vigueur à l'automne, et qui comportera notamment : des objectifs de logements pour les ménages prioritaires (les critères de priorité sont clarifiés) et pour les plus pauvres (en dehors des QPV), l'amélioration de la transparence (obligation de rendre publics les critères d'attribution) et le renforcement du rôle du préfet.

A La Réunion, la CIREST, la CINOR et le TCO ont délibéré pour la création de leur CIL et l'élaboration de leur PPGD. Les premières réunions des CIL pour le TCO et la CINOR ont eu lieu au 2^e trimestre 2016. Les travaux d'élaboration du PPGD de la CINOR sont bien avancés.

C Données 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.

En juin 2016, le SNE comportait 29 464 demandeurs de logement social, répartis en parts égales (environ 29%) entre la CINOR, le TCO et le SUD de l'île (17 % pour la CIVIS et 12 % pour la CASUD) ; la CIREST représente 14 % de la demande.

L'ancienneté moyenne de la demande est de 12 mois (contre 20 mois à l'échelle nationale). Les demandes inférieures à 1 an représentent 68 %, celles comprises entre 1 an > X < 5 ans 31 % et celles entre 5 ans > X < 10 ans 2 %.

Pres de la moitié des demandeurs sont sans emploi ; les personnes bénéficiant d'un statut professionnel stable (CDI) représentent seulement 13 % des demandeurs

A l'échelle départementale, **la tension (rapport nombre de demandes / nombre d'attributions) est la plus élevée au TCO**, seul EPCI qui présente un taux (5,8) supérieur à la moyenne départementale (4,2) ; c'est à la CIVIS qu'elle est la plus faible (1,9). 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** (taux de tension de 16,9, contre 6,9 en moyenne dans le département).

		tension T1	tension T2	tension T3	tension T4	tension T5	tension T6	tension
CIVIS	Les Avirons	10,7	3,3	2	1,4	0,4		2,3
	L'Étang-Salé	12,5	3,2	1,9	1,7	0,6		2,4
	Petite-Île	13	41	10,5	14,5	6		13,7
	Saint-Louis	129	6,2	2,4	2,6	5,2	8	3,9
	Saint-Pierre	12,8	6,5	3,4	4,8	3,8	2,3	5,2
	Cilaos		9	5	2,3			3,3
	total CIVIS	7,6	1,6	1,6	1,8	1,8		1,9
CASUD	Entre-Deux	8,5	3,4	2,8	3	1		3,5
	Saint-Joseph	20,3	10	6,8	7,1	13,7		9
	Saint-Philippe		1,2	0,7	2,6	0,5		1,3
	Le Tampon	2,5	5,5	3,2	2,7	3,3		3,4
	total CASUD	3,5	5,9	3,5	3,7	3,8		4,1
CIREST	<u>Bras-Panon</u>	7,6	1,6	1,6	1,8	1,8		1,9
	La Plaine-des-Palmistes		9,8	9,4	9,6	3,7		9,3
	Saint-André	8,8	3,8	2,4	3,1	3,1		3,4
	Saint-Benoît	8,3	2	1,8	1,3	2,6	1,5	2,2
	Sainte-Rose	2,6	8,8	3,9	3,9	6		4,5
	Salazie			6	5			8,5
	total CIREST	8,2	2,8	2,2	2,6	3	5	2,9
CINOR	Saint-Denis	4,8	5	3,6	4,5	3,8	2,6	4,3
	Sainte-Marie	6,6	3,3	2,8	4,7	9,6	0,8	3,6
	Sainte-Suzanne	2	4,4	1,6	2,1	2,2	3	2,3
	total CINOR	4,4	4,5	3,1	3,9	4	2,1	3,8
TCO	Le Port	7,8	3,5	2,8	3,9	6,7	6,5	4
	La Possession	18,1	4,8	4,9	2,5	3		4,8
	Saint-Leu	119	6	5,1	3,8	6,8		5,8
	Saint-Paul	38,9	8,3	5,9	6,7	6,9	4	7,7
	Les Trois-Bassins		19	20,5	4,5	4		8,8
	total TCO	16,9	5,7	4,9	4,5	5,7	6,2	5,8
Total : Réunion		6,9	4,8	3,3	3,6	3,8	4	4,2

La demande porte en premier lieu sur les T3 (30%) puis sur les T2 (28%), T4 (21%), T1 (15%) et T5 (5%). A noter que pour les EPCI du Sud, c'est d'abord sur les T2 que porte la demande.

Fin juin 2016 : nombre de demandes actives par type de logement recherché

		Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Somme :
CIVIS	Cilaos		3	15	4	9	1		32
	Les Avirons	4	27	62	71	37	7	1	209
	L'Étang-Salé	2	68	148	141	68	8	2	437
	Petite-Île		12	40	44	29	12		137
	Saint-Louis	7	151	355	344	324	122	18	1321
	Saint-Pierre	12	562	885	858	521	144	10	2992
	Somme :	25	823	1505	1462	988	294	31	5128
CASUD	Entre-Deux		11	31	23	8			73
	Le Tampon	27	388	702	625	393	118	5	2258
	Saint-Joseph	5	183	343	270	280	69	5	1155
	Saint-Philippe	1	8	18	19	12	2	1	61
	Somme :	33	590	1094	937	693	189	11	3547
CIREST	Bras-Panon	3	77	164	133	111	20		508
	La Plaine-des-Palmistes		30	62	57	70	23		242
	Saint-André	10	278	462	495	461	152	8	1866
	Saint-Benoît	5	215	287	354	252	83	5	1201
	Sainte-Rose		24	55	57	39	9		184
	Salazie		2	6	10	9	2		29
	Somme :	18	626	1036	1106	942	289	13	4030
CINOR	Saint-Denis	16	846	1852	2050	1364	303	22	6453
	Sainte-Marie	5	153	428	389	288	59	2	1324
	Sainte-Suzanne	2	129	193	211	221	41	1	798
	Somme :	23	1128	2473	2650	1873	403	25	8575
TCO	La Possession	4	227	387	550	333	84	7	1592
	Le Port	3	330	435	466	404	91	10	1739
	Les Trois-Bassins	1	8	21	54	43	5		132
	Saint-Leu	10	121	300	378	221	46	3	1079
	Saint-Paul	21	444	874	1311	810	161	21	3642
	Somme :	39	1130	2017	2759	1811	387	41	8184
Réunion	Somme :	138	4297	8125	8914	6307	1562	121	29464

C'est donc aux extrémités des typologies que la demande est la moins satisfaite. **Les programmations de logements à venir doivent donc impérativement être mieux adaptées au profil de la demande et prévoir plus de petits logements d'abord, de très grands logements ensuite.**

A l'échelle départementale, les demandeurs de logements sociaux sont d'abord composés des locataires du parc social (27%), puis pour, un part égale (20%), logés chez leurs parents ou logés à titre gratuit ou locataires du parc privé. Cet indicateur montre **l'importance de la prise en compte des mutations dans la définition des stratégies de réponse à la demande** de logement social. Si ce profil est celui de la CIREST et de la CIVIS, les 3 autres EPCI montrent des différences : - au TCO, seuls 13 % des demandeurs sont actuellement dans le parc privé, mettant en exergue l'accès plus difficile au marché libre de ce territoire ;

- à l'inverse, dans la CASUD, la demande est d'abord caractérisée par des locataires du parc privé (27%), montrant une moindre tension sur le marché du logement, à part quasi égale avec les personnes logées à titre gratuit ;

- quant à la CINOR, la part des locataires du parc social est plus représentée (35%) que la moyenne départementale.

Demandes actives par communes et par mode d'hébergement actuel à la fin du mois de Juin 2016

	Centre Camping, caravaning	Centre enfance famille	Chez parents/é enfants	Chez particulier	hôtel	Loc. HLM	Loc. parc privé	Logé gratuit.	Logement fonction	Non Saisie	Propriétaire occupant	Résidence étudiant	RHVS	RS, foyer	Sous-abri	Sous-loc. ou hébergé temp.	Squat	Structure d'hébergement	Somme :	
CIVIS						1	16	12						2	1					32
	1		35	18		26	52	57			3			12	1	2	1			209
L'Étang-Salé			82	31		73	87	102			11		3	21	5	3	1			437
Petite-Île			17	17		12	44	36			1				2					137
Saint-Louis			318	105	1	380	237	210	1		18	1		17	14	3				1321
Saint-Pierre	1		611	168	3	706	603	626	4		43	3	4	73	57	17	1			2392
Somme :	2		1073	339	4	1204	1039	1043	5		82	4	7	131	80	31	3			5128
CASUD			7	2		4	16	27			1			2	11	1				73
Entre-Deux		2	268	152		322	625	601	3	1	24	7	3	187	40	9	2			2258
Le Tampon	1		152	126		205	288	271	1		20			63	18	3				1155
Saint-Joseph			12	5		4	21	14			2	1		1						61
Saint-Philippe	1	2	439	285		535	352	313	4	1	47	8	5	262	58	13	2			3547
CIREST			109	9		209	67	31			10			3	7					508
Braz-Paous		1	55	25		54	64	33			5			2	2	1				242
La Plaine-des-Palmistes	1		320	150		517	403	382	1		25			7	23	11	5			1856
Saint-André	1		200	35		462	175	268			23			7	13	6				1201
Saint-Benoît			57	12		23	40	41	1		8				1	1				184
Sainte-Rose			8	3		6	8	1			1									29
Salazie		3	749	234		1271	763	816	2		72			20	47	19	5			4030
Somme :	3		1051	323	3	2203	1431	1010	7		34	23	2	112	46	55	3			6453
CINOR	1		385	79		353	260	179	3	1	25	4	1	7	14	7				1324
Sainte-Marie	1		215	42		245	158	110			8	1		3	6	5				798
Sainte-Suzanne	2	3	1651	444	3	2807	1909	1239	10	1	67	28	3	122	66	67	3			8515
Somme :			331	84		531	250	276	5		18	1		10	12	6	1			1592
La Possession			407	68	1	657	143	358	1		12		2	33	26	8	1			1739
Le Port			23	22		14	27	36							2	1				132
Les Trois-Bassins			206	103		170	217	230	1		15		1	42	13	7				1079
Saint-Leu	2	2	1044	344	1	852	440	727	2		77	4	5	28	45	23	2			3642
Saint-Paul	2	2	2077	621	2	2224	1083	1687	9		122	5	8	115	37	44	4			8184
Somme :	7	10	5989	1923	9	8041	5746	5758	30	2	330	45	23	650	348	174	17			23464

A l'échelle départementale, **80 % de la demande de logement social est composée de personnes isolées, dont la moitié avec une ou des personnes à charge.** La part des demandeurs isolés avec personne(s) à charge est plus représentée au TCO (33%) ; à l'inverse, elle l'est moins à la CIREST (28%) et dans la CASUD (33%).

Nombre de demandes actives par composition familiale

	2 coitill ou +	2 coitill ou + et 1 pàc	2 coitill ou + et 2 pàc	2 coitill ou + et 3 pàc	2 coitill ou + et 4 pàc	2 coitill ou + et 5 pàc	2 coitill ou + et 6 pàc ou + Isolé	Isolé 1 pàc	Isolé 2 pàc	Isolé 3 pàc	Isolé 4 pàc	Isolé 5 pàc	Isolé 6 pàc ou +	Somme :
CIVIS														
Claos	2	2	2					17	2	4	1			32
Les Avirons	15	16	7	7	3			75	43	23	7	6	1	209
L'Étang-Salé	31	30	23	3	2		1	187	96	44	13	5		437
Petite-Île	6	12	12	5	1			52	21	15	10	2		137
Saint-Louis	63	53	65	32	26	18	12	457	247	173	89	42	25	1321
Saint-Pierre	156	132	110	49	16	10	15	1390	558	306	144	53	30	2992
Somme :	273	251	219	96	49	29	28	2178	967	577	244	109	56	5128
CASUD														
Entre-Deux	9	6	1	1				37	13	3	2	1		73
Le Tampon	128	113	110	57	20	8	6	998	400	258	100	38	14	2258
Saint-Joseph	89	51	83	35	13	3	2	552	143	106	46	16	6	1155
Saint-Philippe	4	2	6	1				25	14	4	3	2		61
Somme :	230	172	200	94	33	11	8	1613	570	371	151	55	22	3547
CREST														
Bras-Panon	81	15	13	5	7		1	282	46	35	12	8	2	508
La Plaine-des-Palmistes	31	10	10	10	3			119	20	19	12	5	1	242
Saint-André	126	76	82	35	13	18	16	848	250	180	114	44	23	1866
Saint-Benoît	137	28	29	13	11		4	703	15	87	31	22	11	1201
Sainte-Rose	38	1	2					122	10	8	3			184
Salazie	3	4	2	3	1			5	4	4	2	1		29
Somme :	416	134	138	66	35	20	21	2079	445	343	174	80	37	4030
CINOR														
Saint-Denis	366	291	271	170	62	34	23	2509	1201	805	379	155	94	6453
Sainte-Marie	108	58	50	25	11	6	3	607	216	137	60	22	11	1324
Sainte-Suzanne	108	18	23	20	5	2	2	438	78	53	29	14	3	798
Somme :	582	367	344	215	78	42	28	3554	1495	995	468	191	108	8575
TCD														
La Possession	88	96	77	41	12	9	9	512	364	221	98	39	12	1592
Le Port	71	75	106	54	15	12	9	685	305	206	122	39	18	1739
Les Trois-Bassins	5	8	18	6			1	20	33	24	13	1	1	132
Saint-Leu	59	55	58	32	10	5	3	359	249	174	51	20	4	1079
Saint-Paul	186	183	200	97	38	11	10	1110	894	548	239	67	22	3642
Somme :	410	427	459	230	76	37	32	2686	1845	1173	523	166	57	6184
Réunion														
Somme :	1911	1351	1360	701	271	139	117	12110	5322	3459	1560	601	280	29464

A La Réunion, 54 % des foyers qui demandent un logement social ont des revenus inférieurs à 1 000€ / mois ; 23 % ont des revenus compris entre 1 000€ et 1 500€.

nombre de demande par tranche de revenu foyer

	01	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	1 500 - 1 999€	2 000 - 2 499€	2 500 - 2 999€	3 000 - 3 499€	3 500 - 3 999€	4 000 - 4 499€	4 500 - 4 999€	>= 5 000€	Incohérent	Non Saisie	Somme :	
CIVIS																
		2	14	5	4	1		1							5	32
	3	21	94	47	19	11	4	1							9	209
	8	49	172	112	42	25	10	2							16	437
		23	67	22	14	9	1								1	137
	5	182	562	304	137	65	26	4	4	1	2	3	1	30	30	1321
	16	738	2204	1137	497	239	90	27	11	3	4	5	2	155	155	5128
CASUD																
	2	11	33	11	8	1									7	73
	13	281	1015	433	197	69	24	12	2	1	1	1	1	209	209	2258
	1	184	507	246	83	56	23	4		1				49	49	1155
	1	9	34	10	3									4	4	61
	17	485	1589	700	291	126	47	16	2	2	1	1	1	269	269	3547
CIREST																
		63	190	118	64	31	8	4	4	5					25	508
		28	79	77	28	11	3	2	1						13	242
	22	281	711	410	200	101	42	21	5	1	4			68	68	1866
	1	184	475	251	111	67	35	9	4	4	1	3		56	56	1201
	3	23	82	42	17	7	2							8	8	184
		2	14	7	3										29	29
	26	581	1551	905	423	220	90	36	15	4	2	7		170	170	4030
CINOR																
	144	783	2283	1535	742	381	200	67	34	18	6	26	6	228	228	6453
	44	145	494	315	141	76	35	10	8	6	2	2	1	45	45	1324
	2	110	298	192	94	34	19	9	7	3	6			24	24	798
	190	1038	3075	2042	977	491	254	86	49	27	8	34	7	297	297	8575
TCO																
	32	149	572	392	220	102	62	17	6	3	3	1	1	32	32	1592
	32	235	626	413	213	108	40	22	6	4	4	1	1	35	35	1739
	1	10	53	31	18	10	1	2		1				5	5	132
	12	135	475	247	89	41	14	5	2	1		2		56	56	1079
	179	391	1358	827	402	204	92	37	12	6	4	6	3	121	121	3642
	256	920	3084	1910	942	465	209	83	26	15	7	13	5	249	249	8184
Réunion																
	505	3762	11503	6694	3130	1541	690	248	103	51	22	60	15	1140	1140	29464

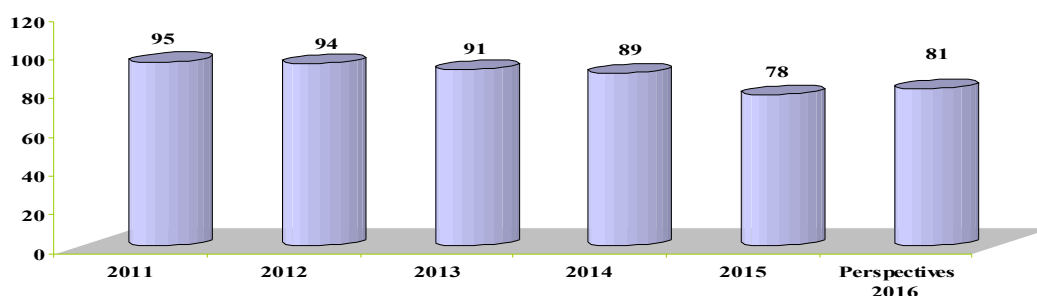
III – Les bilans 2011 à 2015 du BOP 123 – action 1 logement

Les autorisations d'engagement

De 2011 à 2015, c'est près de 450 M€ qui ont été engagés pour le financement de l'action Logement inscrite au BOP 123 « Amélioration des conditions de vie outre-mer ». Le montant engagé en 2016 sera de l'ordre de 80 M€. Ces crédits (LBU, ligne budgétaire unique) ont été répartis entre les trois sous-actions du BOP de la façon suivante :

Sous Action	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1- Logement	85 615 036	88 480 790	79 349 019	71 581 703	67 961 624	63 721 028
2- Frafu	8 010 742	58 822	9 526 360	12 099 974	0	11 001 962
3- RHI	2 243 075	6 332 373	2 452 715	5 713 201	10 043 726	6 500 000
TOTAL	95 868 853	94 871 985	91 328 094	89 394 878	78 002 190	81 222 990

Evolution des Autorisations d'Engagement (en M€) depuis 2011 :



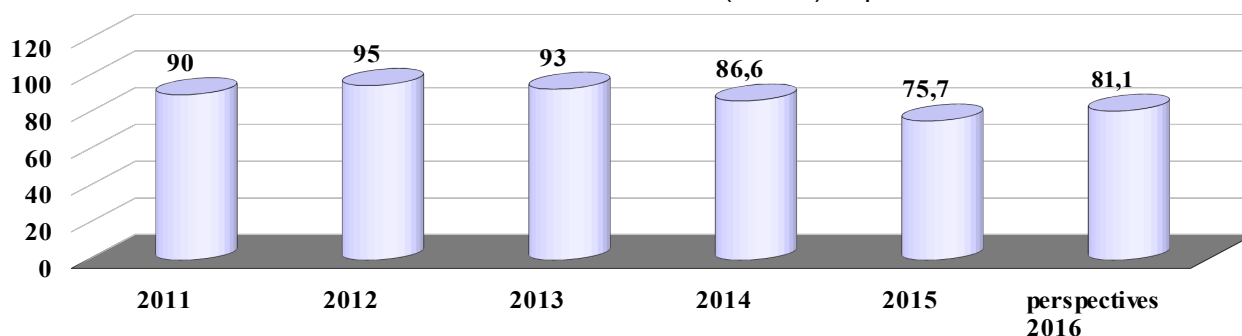
Les crédits de paiement

De 2011 à 2015, la dotation en crédits de paiement s'est élevée à plus de 440 M€. Ils se répartissent entre les trois sous-actions du BOP de la façon suivante :

Sous Action	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1- Logement	79 045 526	81 911 787	80 221 313	68 661 627	65 903 427	58 120 999
2- Frafu	2 557 561	4 855 738	2 345 996	5 923 090	3 968 432	13 000 000
3- RHI	8 292 860	8 433 245	9 154 379	12 052 942	6 149 194	10 000 000
TOTAL	89 895 947	95 200 770	91 721 688*	86 637 659	75 751 053	81 120 999

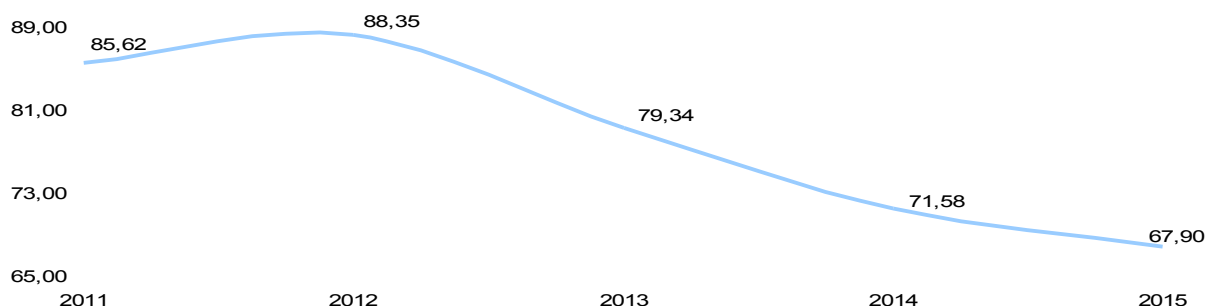
*il convient de rajouter les « PRE » soit 921 412 ce qui porte le Total 2013 à 92 643 100 €

Evolution des Crédits de Paiement (en M€) depuis 2011:



A - Bilans 2011 et 2015 des aides à la pierre

A1 Les principales caractéristiques des aides à la pierre en 2013 et 2014



➤ Evolution de l'aide à la pierre en M€ depuis 2011

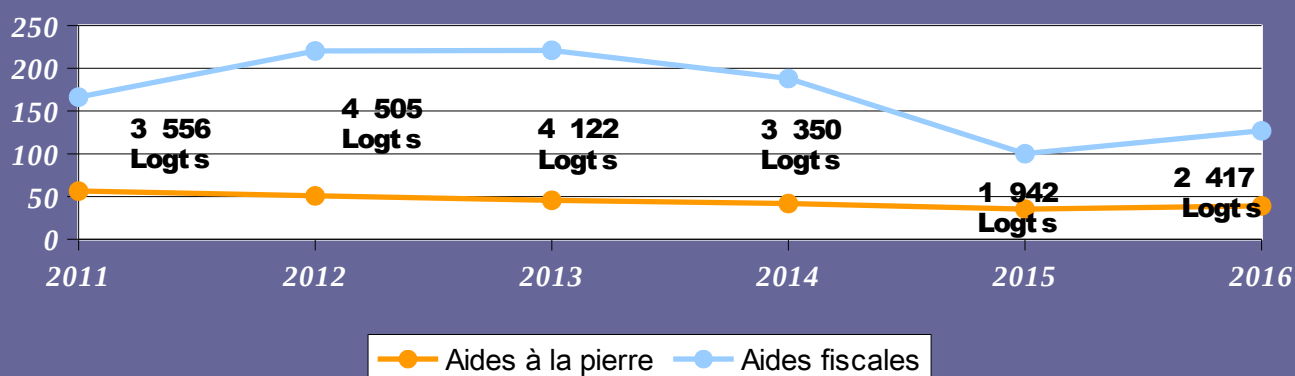
Entre 2011 et 2012, le niveau des autorisations d'engagement (LBU) destiné aux aides à la pierre avait connu un regain par rapport aux années antérieures, pendant lesquelles le secteur du logement locatif subissait les conséquences d'un marché tourné en priorité vers la promotion privée. L'introduction de la défiscalisation par la LODEOM (loi pour le développement économique des outre-mer) a renversé cette tendance dès son entrée en vigueur en 2009, où presque 85 M€ de LBU avaient été consacrés aux aides à la pierre.

Depuis 2012, le montant des aides à la pierre diminue, passant de 88,355 M€ à 79,349 M€ en 2013, 71,582 M€ en 2014 et 67,90 M€ en 2015. Cette évolution à la baisse s'explique par la combinaison de la diminution de la dotation globale de la LBU avec un niveau croissant d'aide budgétaire consacré au financement de l'aménagement (dispositif FRAFU notamment et RHI).

➤ Evolution des aides fiscales rétrocédées depuis 2011

Les aides budgétaires pour le financement de logements locatifs sociaux (LBU) sont depuis la LODEOM complétées par le dispositif de défiscalisation. Le montant des aides fiscales rétrocédées au bénéfice des opérations de logement social a fortement augmenté au fur et à mesure que le recours à ce nouveau mécanisme se généralisait. Il suit logiquement l'évolution de la LBU qu'il complète : hausse jusqu'en 2012 puis diminution en 2013 avec une évolution positive en 2014 (nombre d'opérations validées au titre des rétrocessions plus important). De même il suit la baisse de la LBU en 2015.

Aides à la pierre - aides fiscales - nombre de logements locatif neuf (LLS, LLTS, PLS, PSLA) 2011 à 2015 et perspectives 2016

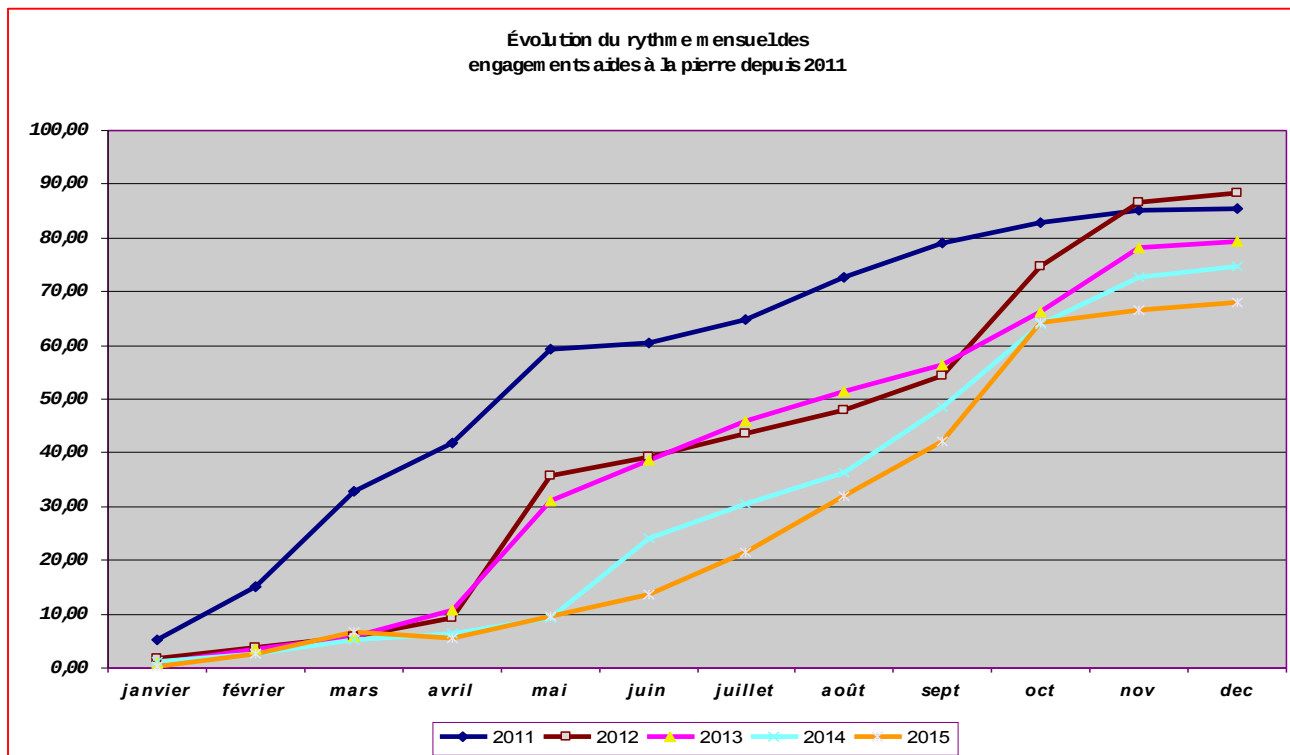


N.B. 1 : les montants indiqués dans le graphique ci-dessus correspondent à la part rétrocédée des aides fiscales sollicitées par les bailleurs sociaux à l'appui de leur demande de financement LBU, au cours de

l'année concernée. Ils ne correspondent donc pas au coût fiscal pour l'État dans cette même année.

N.B. 2 : les montants comprennent aussi ceux relatifs aux opérations de PSLA (prêt social location-accession), dont les premières ont été financées en 2012.

➤ La dynamique d'engagement de 2011 à 2015



L'année 2011 terminait une période de très forte dynamique d'engagement au cours des 3 premiers semestres. Ceci était notamment dû :

- à la mise en place du calendrier accéléré issu de la circulaire du 15 février 2011 (dépôt des dossiers sollicitant à la fois les aides budgétaires et fiscales de l'État avant le 31 mars) touchant l'ensemble des opérations de locatif neuf du fait de la généralisation du recours à l'aide fiscale
- au grand nombre d'opérations pré-engagées fin 2010 à 1€ de LBU puis engagées en tout début 2011.

Depuis 2012, le rythme s'est ralenti. Ainsi entre 30 % et 40 % des engagements s'effectuent au dernier trimestre. Ce phénomène peut s'expliquer par :

- une plus grande exigence quant au contenu des dossiers de demande de financement pour s'assurer du bon emploi des aides de l'État, et ce malgré le rapprochement des dates maximales de dépôt des dossiers (31 mars pour le locatif neuf depuis 2011 et mi-juin pour le LES groupé depuis 2014). Des pièces comme le permis de construire ou la justification de la maîtrise foncière du maître d'ouvrage sont parfois plus longues à réunir
- en 2014 la priorité donnée à l'engagement des dossiers de locatif neuf ayant uniquement recours à l'aide fiscale avant le 1^{er} juillet, date à partir de laquelle a été mis en œuvre le taux plancher de subvention à 5 % issu de la loi de finances 2014.
- en 2014 et 2015, les différentes évolutions intervenues sur l'interprétation de la base à retenir pour le calcul du taux plancher, la diminution de 50 % à 45 % du taux d'intensité maximale des aides publiques (depuis lors revu au titre des SIEG), rendu applicable à la même date, ainsi que la non parution des textes d'application attendus sur la mise en œuvre du crédit d'impôt, ont conduit les maîtres d'ouvrage à revoir, à partir du mois de septembre, la constitution de certains de leurs dossiers afin de les rendre éligibles au titre

de l'année de financement en cours.

- En 2016, la stabilité réglementaire relative a permis une fluidité meilleure dans le montage des dossiers par les opérateurs et dans l'instruction par la DEAL.

➤ Concernant l'évolution du nombre de logements financés depuis 2011

En 2011 et 2012, le nombre de logements financés a fortement crû : 4 700 en 2011 puis 6 217 en 2012. Cette dernière année a présenté un niveau de financement qui n'avait plus été atteint depuis les années 1990. Cette augmentation, qui a touché l'ensemble des produits financés (locatif neuf accession sociale et l'amélioration de l'habitat), a été permise par l'introduction de la défiscalisation. Celle-ci a accru l'intensité des financements de l'État dans les opérations de locatif neuf et permis de relancer ce secteur, par une combinaison des aides budgétaires et fiscales, en allégeant le recours à la première. Ainsi la LBU, non mobilisée sur le financement du locatif neuf grâce à la défiscalisation a pu être redéployée sur les autres produits de logements.

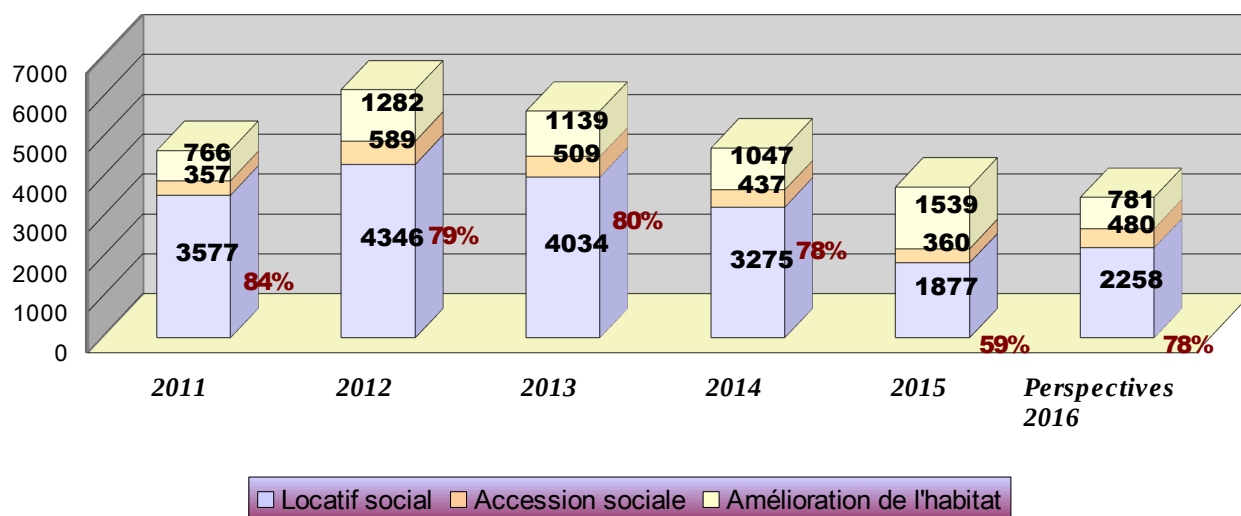
A partir de 2013, le nombre de logements financés diminue, suivant logiquement l'évolution à la baisse des aides à la pierre (cf supra A.1), due à l'effet combiné de la diminution de la dotation globale de la LBU avec un niveau croissant d'aide budgétaire consacré au financement de l'aménagement.

➤ Concernant le secteur de l'accession sociale à la propriété:

Le secteur de l'accession sociale à la propriété était resté stable en 2011. En revanche, les années 2012 et 2013 ont été plus favorables à ce secteur avec respectivement 589 et 509 logements financés, chiffres qui tendent à se rapprocher des niveaux de financement des années 2004- 2007. En 2014, le nombre de logements en accession sociale s'élève à 437 logements dont 116 LESG. Il a diminué en 2015 pour retrouver son niveau de 2011.

Cette évolution positive entre 2012 et 2013 du secteur de l'accession sociale s'explique par l'apparition d'un produit nouveau en 2012, le PSLA (prêt social location-accession) avec 159 logements agréés en 2012 et 88 en 2013, ainsi que par un bon niveau de programmation de LES groupés, principalement dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (149 logements en 2012 et 142 en 2013).

Nombre de logements financés depuis 2011
% Logements neufs / Total



➤ Concernant les réhabilitations:

L'amélioration de l'habitat (propriétaires occupants):

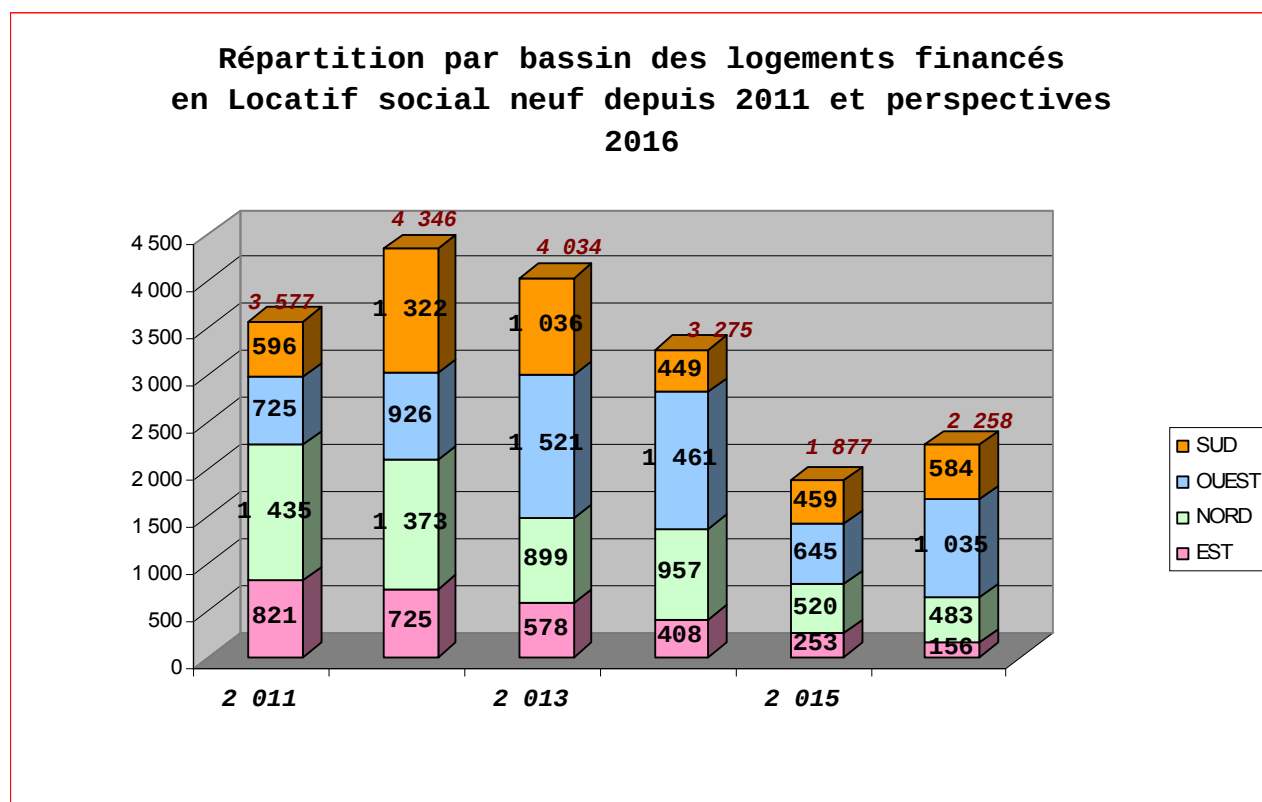
Après une année 2010 particulièrement faible, 2011 (523 logements financés) avait permis à ce secteur de retrouver son meilleur niveau de financement depuis 2007. Malgré l'infléchissement rencontré en 2012 (457 logements financés), ces deux années ont tout de même permis de répondre globalement au niveau de la demande. 2013 a confirmé l'atteinte de ce niveau avec 407 améliorations réalisées. En 2014 et 2015, le niveau s'est relevé respectivement à 469 et 493 logements.

La réhabilitation du parc social :

En 2011, 243 logements locatifs sociaux ont été programmés au titre de la réhabilitation contre 825 en 2012, traduisant la montée en puissance de ce nouvel enjeu majeur pour les années à venir dans le secteur du locatif social (remise à niveau du patrimoine vieillissant). 2013 a confirmé cette tendance avec 732 logements ayant bénéficié de travaux de réhabilitation.

Cette tendance est freinée en 2014 (578 logements) et 2015 (1 046 logements, dont 735 au titre des ré-engagements de subventions caduques) par les difficultés rencontrées au montage des opérations confrontées notamment à l'amiante et par les durées des décisions de financement (deux années prorogables une année) peu compatibles avec ces difficultés techniques.

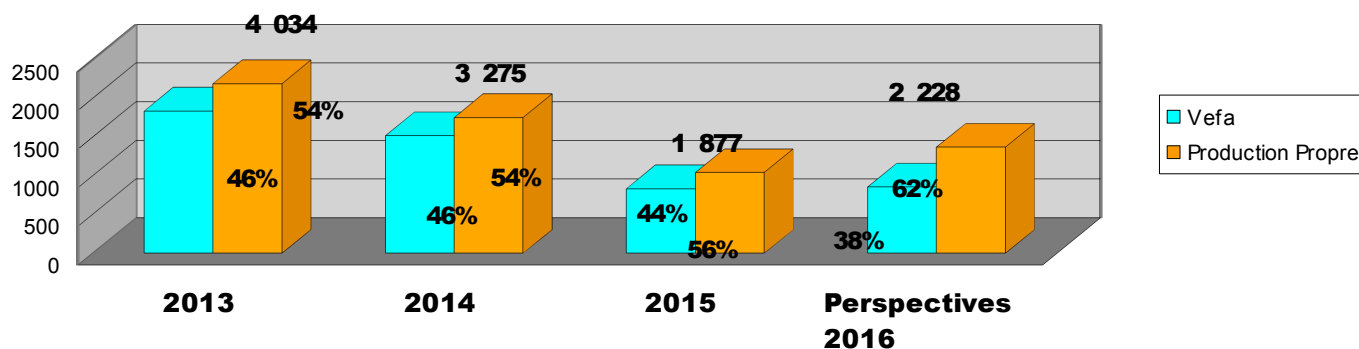
Le décret du 27 mai 2016, faisant évoluer les durées de décisions de financement à 2 ans, prorogables deux ans plus une cinquième année supplémentaire en cas de difficultés importantes liées à l'amiante ou en cas de difficultés économiques d'entreprise en cours de chantier devrait permettre la relance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



Si les années précédentes le Nord a bénéficié de la part majoritaire des subventions, le rééquilibrage, depuis 2013, s'est opéré au bénéfice de l'Ouest pour ce qui concerne le financement du logement locatif social neuf (objectif de rattrapage). La période 2014-2016 s'inscrit dans la même tendance.

A2 : Le secteur du locatif social neuf : Vers un retour à un niveau de production plus normé.

Évolution du mode de production du locatif financé depuis 2013



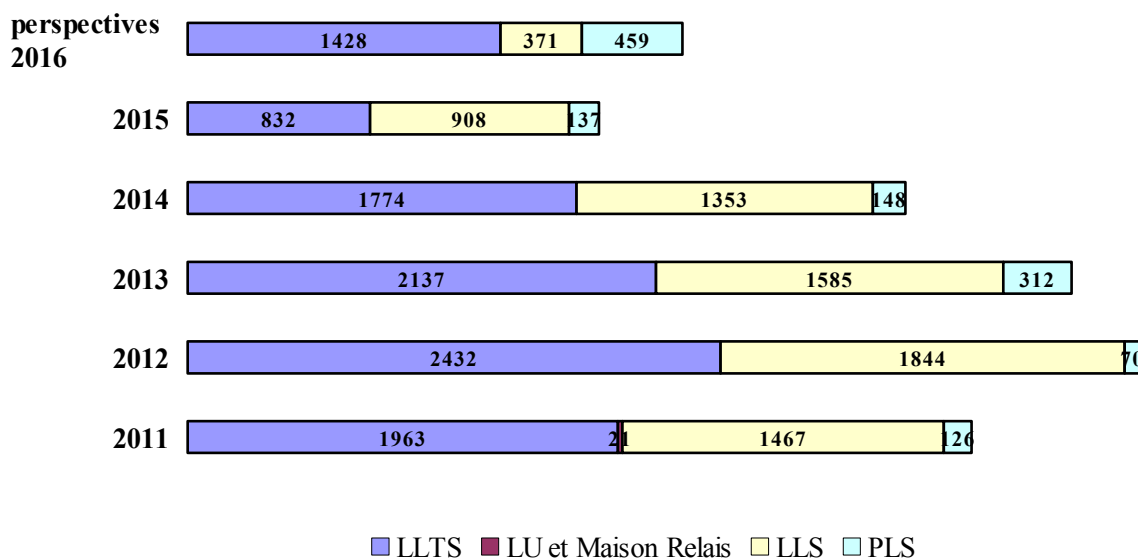
Depuis la généralisation de l'aide fiscale en 2011, les logements locatifs sociaux neufs financés avaient connu des niveaux de production élevés, notamment en 2012, année record avec 4 291 logements financés, et 2013 qui, malgré un léger recul, ne présente pas moins des résultats fort satisfaisants avec 4 034 logements financés.

La diminution continue du nombre de logements locatifs financés depuis (3 275 logements locatifs sociaux en 2014 et 1 877 logements en 2015) s'explique par :

- la baisse de la dotation LBU consacrée à l'action 1, de 2012 à 2015,
- l'application depuis le 1^{er} juillet 2014 du taux plancher de 5% de subvention publique et l'introduction du crédit d'impôt, dont les conditions de mise en œuvre n'ont pu permettre en 2015 une réelle optimisation,
- la programmation d'opérations présentant un faible loyer de sortie, pour répondre aux caractéristiques des ménages, ce qui augmente le montant de LBU par logement,
- la raréfaction de foncier aménagé à des prix compatibles avec les contraintes financières du logement social (niveau de loyer en particulier),
- une sollicitation croissante de la part de LBU consacrée au financement de l'aménagement (FRAFU et RHI),
- le réengagement, en 2015, de sept opérations de réhabilitation (735 logements pour 9M€ de LBU 2015) qui ne pouvaient être traitées dans les délais fixés par la réglementation.

Par ailleurs, l'infléchissement des VEFA au bénéfice des productions propres, constaté en 2012 (48 % des logements et 44 % des opérations), s'est confirmé les années suivantes. La volonté des bailleurs de favoriser la production en propre est devenu un objectif s'inscrivant dans la volonté de pouvoir réaliser à terme des économies et « rentabiliser » l'ingénierie interne actuellement en place. En 2016, la production de logements LLTS et LLS en propre devrait atteindre 60 %.

Type de logements locatifs sociaux financés depuis 2011



La plus grande maîtrise des mécanismes financiers par les acteurs et donc l'optimisation des financements publics, permise par l'application de la défiscalisation au secteur du logement locatif social, aura permis de maximaliser l'effet levier de la défiscalisation et d'accroître le nombre de logements financés à LBU constante. Elle a également contribué à favoriser les logements très sociaux : la part du LLTS est passée de 31% en 2010 à 55% en 2011 et s'est stabilisée jusqu'en 2014 à hauteur de 57%. Si cette part passe à 44% en 2015, elle devrait atteindre 16% en 2016.

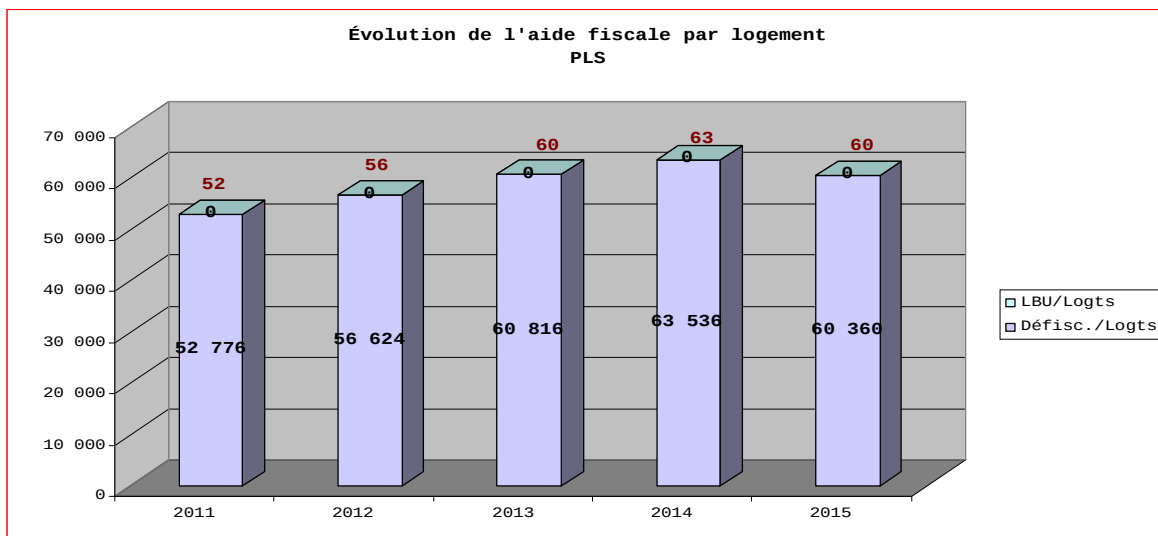
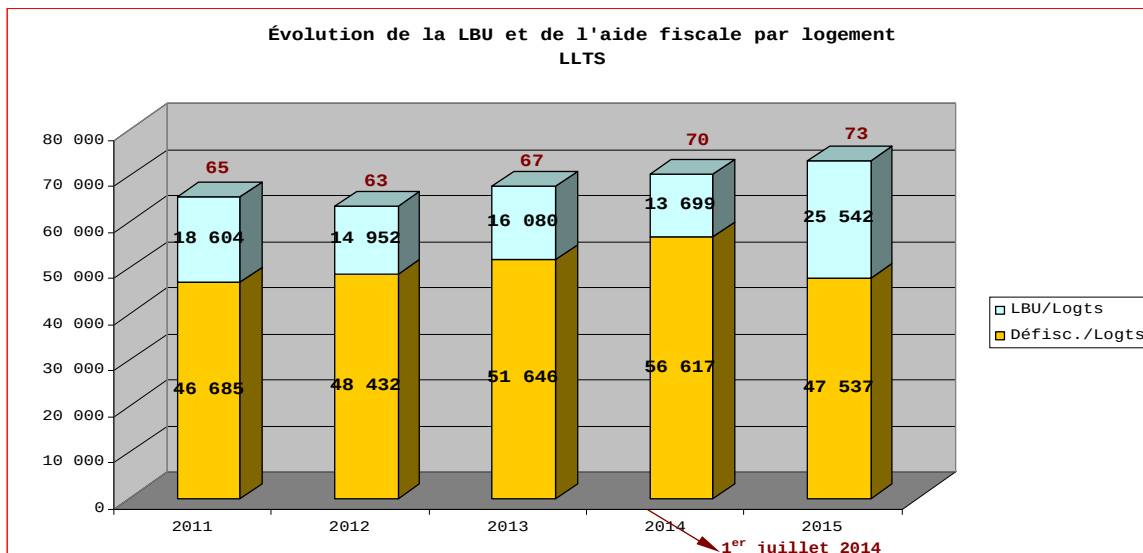
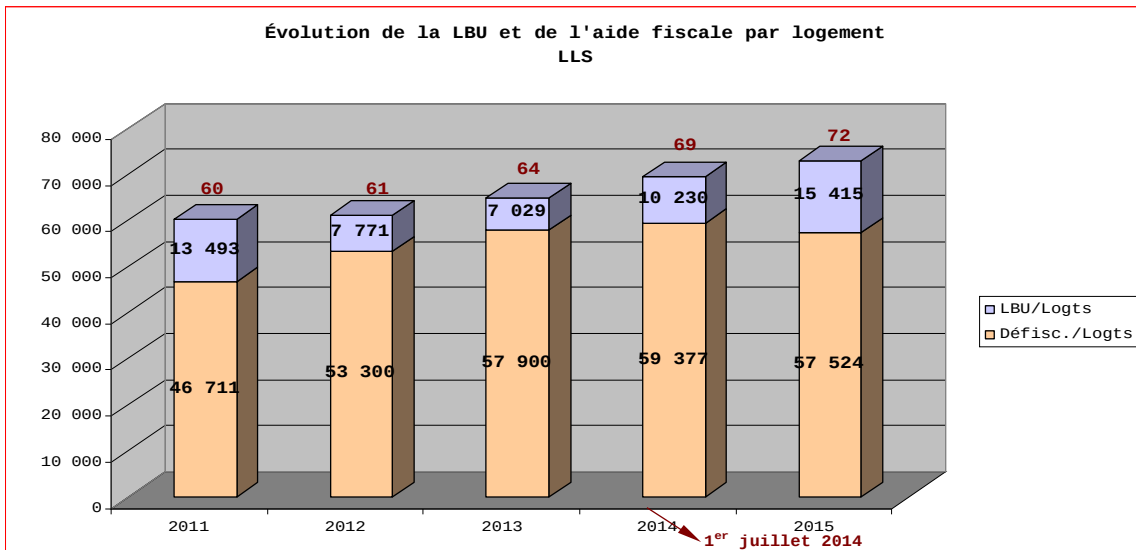
Les difficultés rencontrées par le PLS en 2011 (financement divisé par près de 4 par rapport à N-1) et confirmées en 2012 (70) ont été stoppées en 2013 par un retour à un financement satisfaisant (312). Même si une nouvelle baisse est constatée en 2014, la production arrive à se stabiliser à un niveau supérieur à 2011 (148).

La production des PLS en 2015 est freinée par la mise en place du plancher d'aide publique à hauteur de 5 %, peu compatible avec le CCH interdisant le financement du PLS par la LBU et à défaut d'aide publique autre.

La production à partir de 2016 est relancée par la modification du CGI, limitant le nombre de logements PLS à 15 % du nombre de logements sociaux de type LLTS, LLS et PLS livrés l'année précédente. Le quota PLS pour 2016 s'établit donc à 482 logements. Il devrait être atteint.

- L'application du mécanisme de la défiscalisation : un effort financier majeur de l'État au service du secteur du logement locatif social neuf

Le cumul des aides fiscales et de la LBU engagée atteignent pour l'année 2013 près de 213 M€. Au titre de 2014 ils ont atteint 228 M€. Il a chuté à 135 M€ en 2015.



La part des financements de l'État, au titre des aides fiscales, dans les plans de financement des opérations reste relativement stable depuis 2010. La part de LBU a, en revanche, tendance à augmenter.

L'année 2015 marque le début des opérations montées selon le mécanisme du crédit d'impôt qui devrait se généraliser dans les années à venir, suivant la loi de finance 2016 favorisant ce dispositif, offrant une plus grande souplesse pour la mise en chantier des opérations.

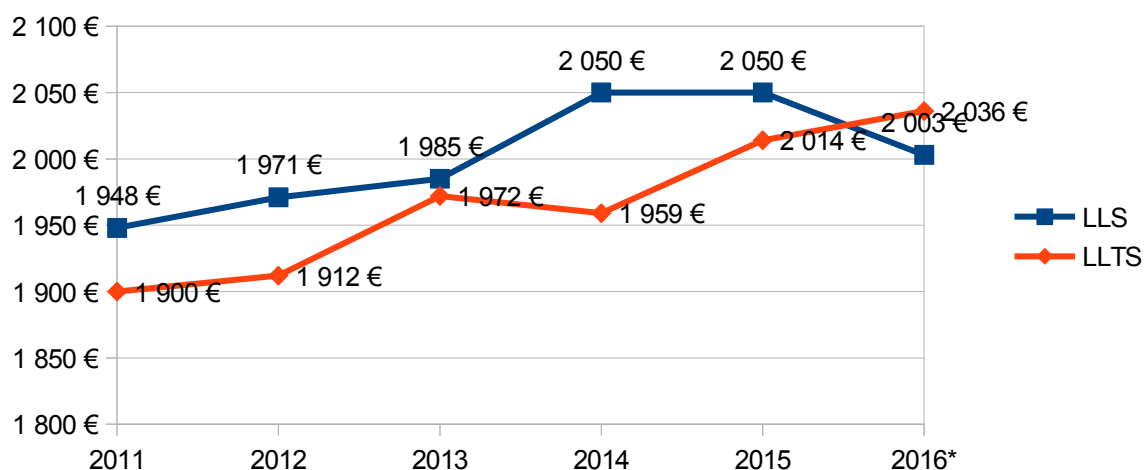
Prix de revient moyen des opérations (en m² de SF)

	LLS	LLTS	TOTAL
2011	1 948 €	1 900 €	1 920 €
2012	1 971 €	1 912 €	1 938 €
2013	1 985 €	1 972 €	1 978 €
2014	2 050 €	1 959 €	1 999 €
2015	2 050 €	2 014 €	2 034 €

En 2011 et 2012, les prix de revient moyens au m² de surface financée sont inférieurs à 2 000€, quel que soit le produit et quel que soit le montage financier. 2013 a confirmé cette tendance. La barre des 2 000 € a été dépassée pour les LLS en 2014 et pour les LLTS en 2015. Ces prix ont donc été relativement maîtrisés.

Le prix de revient par m² de SF est demeuré supérieur en LLS jusqu'en 2015. Il a connu une évolution à la hausse relativement importante en 2014 (augmentation du LLS et baisse du LLTS). Cette augmentation s'est poursuivie en 2015, principalement pour le LLTS.

A partir de 2015, les prix se stabilisent autour de 2 050€ le m² de surface financée.



La surface financée moyenne des logements évolue peu depuis 2011 : de l'ordre de 85 m², mais avec une tendance à se rapprocher des minima.

Écart entre les loyers plafonds et les loyers de mise en service

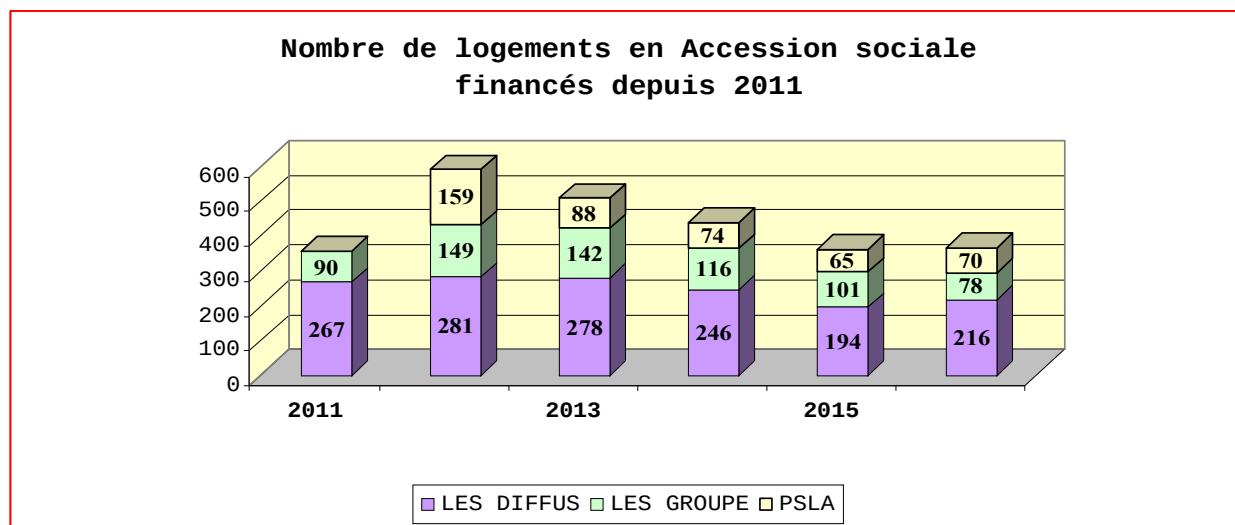
L'écart entre les loyers moyens plafonds et les loyers moyens de mise en service en LLTS se réduit (le loyer de MeS tend à se rapprocher du plafond).

		Loyer plafond moyen	Loyer de MES moyen	Écart
2015	LLS	6,5	5,9	0,6
	LLTS	5,3	5,2	0,1
2014	LLS	6,42	5,93	0,49
	LLTS	5,10	4,95	0,15
2013	LLS	6,2	5,9	0,3
	LLTS	5,2	5	0,2
2012	LLS	6,2	5,8	0,4
	LLTS	5	4,9	0,1
2011	LLS	6,1	5,6	0,5
	LLTS	4,9	4,7	0,2

Pour offrir des niveaux de loyer les plus adaptés aux capacités des familles réunionnaises, dont 55% sont éligibles au LLTS, on constate un effort sur les loyers en LLS (écart plus important en LLS entre loyer plafond et loyer de mise en service).

Par conséquent, l'écart entre loyers pratiqués LLTS et LLS se réduit sensiblement (0,67 € en 2016, contre 0,9 à 1 € avant 2015).

A3 L'accession sociale à la propriété : vers une stabilisation du dispositif



Le nombre de logements évolutifs sociaux (LES) groupés ou diffus est en diminution, passant de 420 en 2013 à 295 en 2015.

La répartition entre les deux produits LES D et LES G reste stable sur ces trois dernières années aux alentours de 2/3 pour le diffus et 1/3 pour le groupé.

Concernant le groupé, il est important de relever qu'on le retrouve essentiellement dans la micro-région Ouest qui concentre toutes les opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, 70 % des LES G programmés sont localisés dans cette région.

Il convient de noter que les LES G font l'objet d'une programmation annuelle en concertation avec les 4 principaux opérateurs : Bourbon Bois Primo, Sica Habitat Réunion, le Pact et Sud Habitat Conseil.

Ces opérateurs rencontrent de grandes difficultés dans le montage de leurs opérations tant sur le plan technique que financier.

Sur le plan technique, ils sont tributaires de l'aménagement des terrains qu'ils ne réalisent pas. La programmation annuelle prend de ce fait une connotation assez aléatoire puisque les opérations prévues en fin d'année N -1 et arrêtées en avril sont impactées par des retards dans la livraison des terrains aménagés et de plus en plus souvent déprogrammées et/ ou décalées à l'année suivante.

Sur le plan financier, les montages financiers sont de fait plus complexes en la matière, les futurs accédants aux LES G s'inscrivant dans une dynamique pro-active souvent moindre que les candidats au LES D (déjà propriétaires du foncier et inscrits dans une dynamique de valorisation patrimoniale forte). Il est fréquent que des familles se désistent en cours de montage des dossiers ce qui oblige l'opérateur à remonter le dossier pour un nouveau bénéficiaire.

A4 L'amélioration des logements

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Nb logts (hors AQS)	AE	Nb logts (hors AQS)	AE	Nb logts (hors AQS)	AE	Nb logts (hors AQS)	AE	Nb logts (hors AQS)	AE
AMELIORATION (AAH, Amélio, Auto-amélioration)	523	13 379 898 €	457	12 126 000 €	407	10 994 018 €	469	12 424 120 €	493	12 296 461 €
RENOVATION parc locatif (Réhabilitation et AQS)	243	3 490 000 €	825	10 959 768 €	732	8 106 990 €	578	4 436 280 €	1 046	9 749 203 €
TOTAL	766	16 869 898 €	1 282	23 085 768 €	1 139	19 101 008 €	1 047	16 860 400 €	1 539	22 045 664 €

➤ Concernant l'amélioration des logements des propriétaires occupants:

La tendance amorcée en 2011 d'une stabilisation du nombre d'améliorations est confirmée. Les chiffres récents confortent cette stabilité du nombre de dossiers d'améliorations subventionnés depuis 2013, entre 400 et 500 logements par an.

La dotation budgétaire reflète quant à elle le souci de l'Etat de maintenir, nonobstant le contexte budgétaire contraint, sensiblement le même niveau de LBU sur l'amélioration (entre 12 et 13 millions d'euros par an) afin de soutenir l'activité des opérateurs.

Le coût moyen d'une opération d'amélioration est de 36.000 €.

L'âge moyen des bénéficiaires est de 58 ans mais il convient de noter que les âges vont de 24 ans pour le plus jeune à plus de 90 ans pour le plus âgé et que la tranche d'âge 70 - 90 représente plus de 30 % des bénéficiaires.

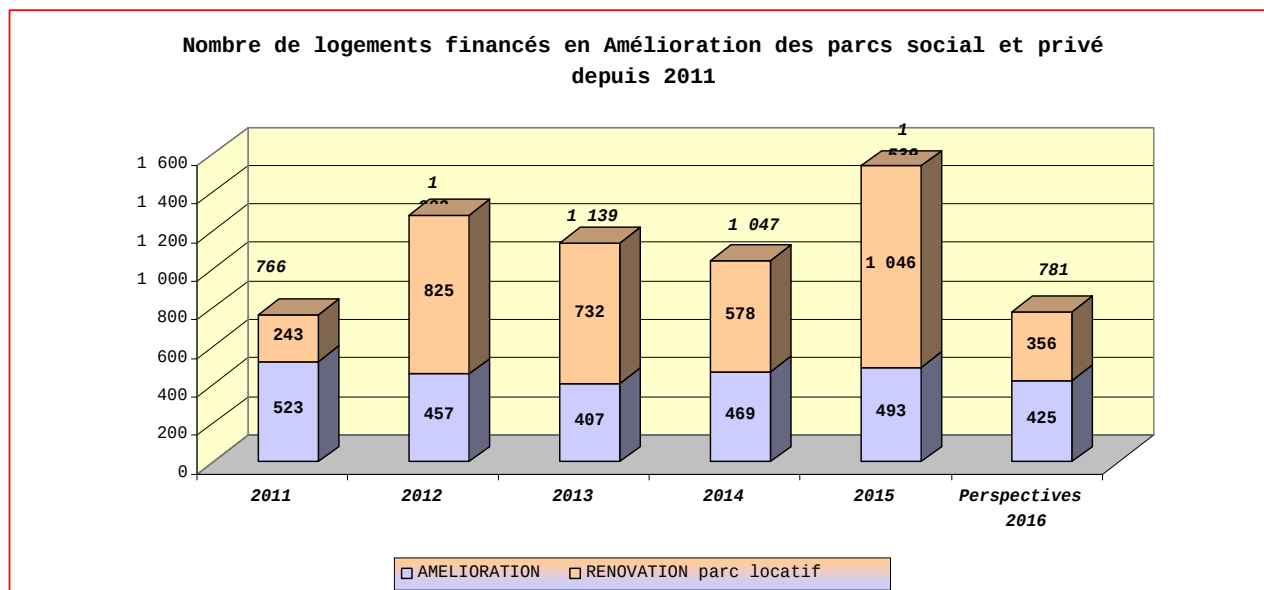
Sur l'année écoulée, 272 logements ont été co-subventionnés par le conseil général dont 258 pour des personnes de plus de 65 ans.

La politique en faveur de l'amélioration du logement des propriétaires occupants éligibles au dispositif LBU contribue ainsi à maintenir des personnes âgées à domicile dans un logement aux normes de la décence et de la salubrité.

➤ Concernant la réhabilitation du parc locatif social:

Une progression du nombre de logements financés a pu être constatée en 2012, mais cette tendance s'est inversée par la suite tout d'abord par un léger recul en 2013 qui n'a cessé d'être confirmé en 2014 et 2015, du fait des difficultés rencontrées au montage des opérations et aux

problèmes liés à l'amiante. Il est à noter que ces opérations prennent place en quasi-totalité en secteur de rénovation urbaine conventionné avec l'ANRU.



A5 Les partenariats: la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la CAF

➤ Concernant les prêts octroyés par la CDC:

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.

Concernant la période allant de 2010 à 2012, la Caisse des dépôts a financé la construction et réhabilitation de 8 585 logements répartis comme suit :

- 3 336 logements construits ou acquis ont été financés en 2010 (aucune réhabilitation financée)
- 3 459 logements construits ou acquis et 89 logements réhabilités en 2011 et
- 1 591 logements construits ou acquis et 110 logements réhabilités en 2012.

On constate ainsi un volume substantiel de prêts mis en place en 2010 et 2011, avec 6 884 logements neufs ou réhabilités.

En revanche, et alors que le nombre de dossiers locatifs financés continue d'augmenter, le volume des prêts mis en place par la CDC en 2012 chute, pour porter sur 1 591 logements neufs et 110 réhabilités. La raison principale de cette baisse brutale s'explique par les difficultés de mise en place des garanties des prêts par les collectivités suite à une modification du schéma de garantie en vigueur jusqu'alors (le Conseil Général était le principal garant intervenant sur la totalité des contrats de prêts). Elle aura un impact direct sur les mises en chantier en 2012.

Concernant la période allant de 2013 à 2014, la Caisse des dépôts a financé la construction et réhabilitation de 15 260 logements répartis comme suit :

- 5 564 logements construits ou acquis et 6 337 logements réhabilités en 2013. 2013 est une année "record" avec l'afflux de dossiers des années antérieures et notamment de la programmation 2012. La Caisse des dépôts a alors mis en place plusieurs dispositifs fluidifiant la production des contrats, et, au-delà, permettant le lancement dans les meilleurs délais des Ordres de Service (OS) :

- Les contrats de prêts sont émis sans attendre l'obtention des garanties (qui devient une condition de versement des contrats de prêts).
 - La délibération simplifiée, prise au vu du contrat de prêt qui est joint en annexe de la délibération et en fait partie intégrante. Ce dispositif permet de réduire très sensiblement le nombre de retour de délibérations pour défaut.
 - La mise en place d'un préfinancement bancaire, sur ressources propres CDC, des contrats de prêts n'attendant plus que la garantie collectivité locale pour être décaissés. Ceci permet aux OLS de lancer les OS sans attendre ladite garantie.
 - La simplification de la politique d'engagement pour certains bailleurs grâce à la production d'une prospective intégrant leur production prévisionnelle (plafond d'engagement).
- 3 359 logements construits ou acquis en 2014 traduisant un retour au nombre de logements financés en 2010 et 2011.

Un protocole d'accord sur les garanties d'emprunt au logement social a été signé par l'État, les Présidents des CT, de l'ARMOS et le directeur régional de la CDC le 17 septembre 2013.

Fin 2014 un avenant au protocole de garantie a été signé entre l'ensemble des parties pour les programmations 2015 et 2016.

Concernant la période allant de 2015 à 2016, la Caisse des dépôts a financé la construction et réhabilitation de 6 731 logements en 2015 : 2 814 logements construits ou acquis et 3 917 logements réhabilités en 2015. La problématique de l'amiante a été prise en compte par la mise en place d'un prêt anti-amiante selon une enveloppe nationale pour la période 2015-2017.

À la fin du premier semestre 2016, il est à noter une très nette diminution de la production de prêts au logement social, de l'ordre de 70 % par rapport à la même période de 2015, dans un contexte de rééquilibrage entre production neuve et réhabilitation et de transition de la défiscalisation vers le CIDOM.

Afin d'accompagner et de faciliter cette transition, la Caisse des dépôts est en mesure de préfinancer le montant du crédit d'impôt que les organismes de logement social percevront de l'administration fiscale. A cet effet, le montant des prêts finançant les opérations en LLTS, LLS et PLS peut d'ores et déjà être majoré jusqu'à 40%, ce surplus étant ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon des faits générateurs.

Un nouveau protocole de garantie visant à simplifier le processus actuellement en vigueur pouvant concerner jusqu'à 4 garants successifs est en cours de discussions pour une signature prévue avant la fin de l'année 2016 (cf. I).

➤ Concernant les dossiers co financés en partenariat avec la CAF

Au titre du partenariat établi dans le domaine du logement et de l'habitat, la DEAL et la CAF de la Réunion (CAF-R) contribuent ensemble à la qualité et au développement de l'offre de logements sociaux ou de caractère social (propriétaires occupants) en faveur du public allocataire. En complément de l'aide de l'Etat, la CAF-R a inscrit dans son Schéma Directeur d'Action Sociale, son intervention dans l'aide à la pierre en soutenant financièrement la construction des Logements sociaux en accession et en location.

Cet engagement commun vise à répondre aux besoins constatés sur l'ensemble du territoire départemental. Par ailleurs, des actions inscrites à l'axe de développement durable marquent dans le domaine une volonté affichée des partenaires et favorisent le recours aux énergies renouvelables.

Depuis 2011, La CAF apporte ses co-financements sous forme de subventions d'investissement pour :

- les logements locatifs très sociaux,
- l'accession sociale à la propriété (chauffe-eau et travaux de finitions des LES)

La CAF a apporté ses co-financements pour les logements locatifs très sociaux, pour l'accès sociale à la propriété et pour l'installation de chauffe-eau solaires dans les opérations d'amélioration de l'habitat (propriétaires occupants).

Participation CAF

Années	PRODUIT	Nombre de logements financés	Subvention Chauffe eau solaire	Subvention apport personnel	Subvention aide apport finition	Travaux de finition	Subvention complémentaire LLTS	TOTAL
2011	Amélioration de l'habitat	409	424 153					424 153
	LES	327		1 156 995				1 156 995
	LLTS	627					3 135 000	3 135 000
	TOTAL	1 363	424 153	1 156 995			3 135 000	4 716 148
2012	Amélioration de l'habitat	353	359 500					359 500
	LES	223			1 213 106			1 213 106
	LLTS	691					3 455 000	3 455 000
	TOTAL	1 267	359 500		1 213 106		3 455 000	5 027 606
2013	Amélioration de l'habitat	25	37 500					37 500
	LESD	75	103 500					103 500
	LESG	66	16 500		560 063			576 563
	LLTS	267					1 335 000	1 335 000
	TOTAL	433	157 500		560 063		1 335 000	2 052 563
2014	LESG	57	10 500			304 500		315 000
	LLTS	122					590 000	590 000
	TOTAL	179	10 500			304 500	590 000	905 000
2015	LESG	25	7 500			23 319		30 819
	LLTS	281					1 376 730	1 376 730
	TOTAL	306	7 500			23 319	1 376 730	1 407 549

Le nombre de LLTS ayant bénéficié d'un co-financement CAF est en baisse entre 2010 et 2011 (-8%), alors que l'enveloppe CAF a augmenté de 33%. Ceci s'explique par un niveau de subvention au logement supérieur, de 5 000€ en l'espèce en 2011 (3 500 €/logement en 2010), reconduit en 2012. Le contingent réservataire pour la CAF a été porté à cette occasion à 20%.

- En ce qui concerne les LLTS:

La participation de la CAF à destination unique des LLTS permet essentiellement de participer à la garantie de la mise en oeuvre d'un loyer adapté aux besoins des populations en attente de logements compatibles à leur capacités financières.

Le montant moyen de la subvention attribuée par logement est passée de 6 000 € en 2008 à 3 500 € entre 2009 et 2010, il a été revalorisé à hauteur de 5 000 € depuis 2011. En contrepartie de cette contribution un quota réservataire de 20% de l'opération est cédée à la CAF.

- En ce qui concerne les LES: CAF

Jusqu'en 2013, la CAF intervenait en versant des subventions complémentaires sur le secteur du LES (en groupé ou en diffus). Cette aide permettait aux familles allocataires de régler leur apport personnel, et d'installer un chauffe-eau solaire sur le logement en accession ou en amélioration.

A compter de 2014, compte tenu des constats de terrain, des interventions nombreuses de la CAF en amélioration de l'habitat sur les LES et afin de garantir une meilleure qualité des logements neufs livrés aux familles, cette subvention a été orientée vers une participation aux travaux de finition et à l'installation du chauffe-eau solaire sur le LESG.

A partir de 2016, en raison des contraintes budgétaires et des orientations prioritaires de l'institution, la CAF suspend sa participation aux financements directs de la construction, et reconcentre son intervention vers l'aide à la personne au travers des actions à l'amélioration de

l'habitat destinées à la mise aux normes de décence des résidences principales des familles allocataires.

Par ailleurs, depuis début 2014, la programmation et l'instruction des dossiers LESG à la DEAL se font en cohérence avec l'intervention les décisions de financement de la CAF ce qui a impliqué les adaptations calendaires suivantes:

- Dépôt en antenne, le 7 mars, du PC ou récépissé et procès-verbal de préCELES ou CELES ;
- Notification de la programmation LESG auprès de la CAF et des opérateurs, le 1er avril ;
- Date-limite du dépôt des dossiers LESG le 15 juin, avec dossier DEAL et demande CAF concomittente.

Lors de la recevabilité, l'antenne territoriale de la DEAL valide la demande CAF, et transmet en parallèle cette dernière à la CAF (validation par la Commission d'Action Sociale, puis délivrance de la notification CAF).

En 2015, la subvention CAF attribuée au LESG s'élève ainsi à 425 500 €.

- En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat:

Dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, depuis 2013, les dossiers ne peuvent plus recevoir, comme auparavant, une subvention complémentaire de la CAF pour l'installation des chauffe-eaux solaires.

➤ Concernant les dossiers co financés en partenariat avec le Conseil Départemental

Politique volontariste du Département dans la lutte contre l'habitat indigne diffus sur l'ensemble de son territoire.

Un engagement de la collectivité au coté d'autres acteurs depuis 30 ans.

Des efforts soutenus de la collectivité : 43 M€ en 2011 (plan de rattrapage) et 25 M€ par an depuis 2012, soit 140 M€ sur 5 ans.

2013		
OPERATEUR	NOMBRE DE DOSSIERS	MONTANT FINANCE
PACT	435	6 760 087 €
SICA	30	348 840 €
SHC	107	1 940 115 €
SPLAR	534	5 476 980 €
GESTION DIRECTE	82	966 137 €
TOTAL	1188	15 492 159 €

2014		
OPERATEUR	NOMBRE DE DOSSIERS	MONTANT FINANCE
PACT	545	6 948 038 €
SICA	267	3 301 914 €
SHC	150	1 826 916 €
SPLAR	787	8 163 275 €
TOTAL	1749	20 240 143 €

2015		
OPERATEUR	NOMBRE DE DOSSIERS	MONTANT FINANCE
PACT	607	5 680 000 €
SICA	279	3 330 000 €
SHC	187	1 760 000 €
SPLAR	1002	7 326 722 €
TOTAL	2075	18 096 722 €

➤ Interventions de la Région en faveur du logement

La Région Réunion est intervenue, au cours de la mandature 2010/2015 en faveur du logement social à travers les dispositifs de financement de l'aménagement, de la garantie d'emprunt, du programme de réhabilitation des logements sociaux, et de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables.

**Financement de l'aménagement en faveur de la production de logements sociaux.
(ANNEXE).**

L'intervention volontariste de notre collectivité pour le financement de l'aménagement en faveur du logement social résultait d'une part, du constat que le niveau de financement de l'État sur la LBU ne permettait pas un niveau suffisant de production de logements sociaux, malgré les ressources complémentaires apportées par le dispositif de défiscalisation du logement social outre-mer, et d'autre part, de la volonté de la Région de faciliter la mise à disposition de terrains aménagés pour

la construction de logements sociaux.

Ainsi, par délibération de l'assemblée plénière du 17/11/11, la Région a approuvé la mise en place d'un cadre régional de financement de l'aménagement, notamment en faveur du logement social. En application de cette décision, un protocole d'accord a été signé par l'État et la Région le 06/03/12, pour une durée de 2 ans, dans l'objectif d'améliorer la production de logements sociaux à La Réunion.

Le bilan du dispositif à fin 2014 est le suivant : 22 M€ engagés pour permettre la production de 1 889 logements sociaux. (Voir annexe 1). La Région intervenait ainsi sur le financement de ZAC, en substitution de la LBU que l'État affectait au FRAFU à vocation sociale, ce qui lui permettait de consacrer une part plus importante au financement du logement.

Garanties d'emprunts en faveur de la production de logements sociaux

La Région a décidé en 2013 d'intervenir pour la première fois, à parité avec le Département, pour apporter une garantie des prêts sur fonds d'épargne pour le logement social, à hauteur de 7,5%. L'intervention de la Région a permis la réalisation de nombreux projets de construction de logements sociaux qui étaient bloqués depuis 2012 faute de garants, permettant de mobiliser les prêts CDC sur fonds d'épargne.

Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2016 à travers un avenant au protocole d'accord signé avec l'ensemble des partenaires.

A ce jour, c'est donc un montant de prêts de 355 M€ qui ont été garantis pour produire 3 661 logements, dont 26,6 M€ pour la part garantie par la Région.

Nombre de logements	Montant prêt foncier	Montant prêt construction	Montant global prêt CDC	Garantie d'emprunt Région à 7,5 %
3661	84 123 252,97 €	271 064 569,46	355 311 409,55€	26 648 330,55 €

Réhabilitation des logements sociaux

Le coût de la réhabilitation du parc locatif social ancien (avant 1986) qui nécessite des travaux allant de la rénovation légère à la réhabilitation lourde, et qui représente 28 % du parc locatif social de La Réunion, est de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement, toutes dépenses confondues (hors amiante).

Le financement partiel par l'État (LBU) de la réhabilitation des logements locatifs anciens, principalement prévu pour les opérations ANRU, ne pose généralement pas de difficultés. Chaque année, environ 800 logements majoritairement sociaux (secteur groupé et diffus) sont programmés au titre des budgets réhabilitation. Cet effort représente environ 10% des crédits budgétaires LBU, lesquels se montent à une centaine de millions d'euros par an.

Pour le reste du parc (LLS anciens et hors périmètres ANRU), il n'existe aucune mesure incitative publique de soutien significatif au lancement de programmes de réhabilitation par les Opérateurs de Logements Sociaux (OLS), propriétaires bailleurs.

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.

C'est ainsi que par délibération de la commission permanente du 01 septembre 2015, la collectivité régionale a approuvé le financement de la réhabilitation thermique, énergétique et qualité de vie de 331 logements sociaux, à hauteur de 2,86 M€. Les opérations qui ont été financées à ce titre figurent dans le tableau suivant.

Opérations	Nbre de logements	Subvention sollicitée par le bailleur	Subvention max. attribuée
« Bengalis » - SEMADER	96 LLS	768 000 €	768 000 €
« Bois rouge » - SEMADER	164 LLS	1 312 000 €	1 312 000 €
« Casernes » - SEMADER	17 LLS	584 000 €	136 000 €
« Source 2 » - SIDR	54 LLS	745 000 €	648 000 € (plafonné à 12 000€/lgt)
Total	331	3 409 000 €	2 864 000 €

Politique énergétique relative au logement social et à l'habitat

La Région a mis en place depuis 2011 une politique qui a pour objet de lutter contre la précarité énergétique à travers divers dispositifs applicables aux logements des Réunionnais :

a) Chauffe-Eau Solaire : le dispositif Eco-solidaire

Selon le programme Eco-solidaire mis en place en 2011 par la Région, seules les personnes en situation de précarité énergétique peuvent bénéficier d'une aide à l'installation de chauffe-eau solaire (taux d'aide à 80 % + subvention de 500 € de EDF).

Ce dispositif sera cofinancé par le FEDER en 2016 avec un objectif affiché dans la fiche action d'équiper 9 600 foyers sur la période (en comptant les installations à destination des logements locatifs sociaux).

Dans le domaine du logement social, des aides de la Région, de l'Ademe, et de l'Europe sont mises en place depuis 2003 (taux d'aide de 60 % à 80%). Depuis 2010 cette aide est limitée aux logements existants ; les bâtiments neufs relevant d'une obligation réglementaire liée à la RTAADOM.

b) Photovoltaïque : le dispositif Chèque Énergie

Le Chèque Énergie permet de subventionner les particuliers faisant l'acquisition d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 3 à 9 kWc.

Ces systèmes équipés de batterie de stockage intelligents (avec raccordement ou non au réseau EDF) permettent aux ménages aidés de faire de l'autoconsommation. Les agriculteurs en bénéficient pour une installation sur toiture, dont la puissance reste inférieure à 9 kWc.

Le système photovoltaïque pour une puissance comprise entre 3 à 9 kWc est financé par un forfait de 3000€. Une aide régionale complémentaire de 3 000 € peut être mobilisée pour le système de stockage, à la condition que celui-ci soit conforme aux exigences fixées par la Région Réunion et la SPL Energies Réunion. Le dispositif est en cours de modification pour élargir le champ d'intervention (puissances de 1 à 2 kWc et de 2 à 9 kWc) avec une modulation de l'aide jusqu'à 6 000 € par installation avec stockage. L'objectif est d'atteindre 150 maisons équipées en 2016.

c) Maîtrise de l'Énergie : le Schéma Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME)

Le dispositif SLIME REUNION consiste à réaliser des diagnostics énergétiques au sein de foyers identifiés comme potentiellement en situation de précarité énergétique. La Région Réunion mandate la Société Publique Locale Énergies Réunion pour la mise en œuvre de ces diagnostics.

Les objectifs de cette opération sont multiples :

- apporter un conseil aux familles identifiées comme étant en précarité énergétique pour leur permettre d'améliorer leur situation énergétique et les orienter vers les structures adaptées ;
- leur remettre à titre gratuit des kits de matériels participant à la maîtrise de l'énergie impactant immédiatement leur consommation électrique ;
- améliorer la connaissance de la précarité énergétique à La Réunion ;
- créer un réseau d'acteurs de lutte contre la précarité énergétique.

Le nombre de foyers pris en charge par le dispositif SLIME REUNION s'élève aujourd'hui à 2 000.

Amélioration de l'Habitat

Jusqu'en 2016, la Région n'intervenait dans l'amélioration de l'Habitat (parc privé). Seuls l'État et le Conseil Départemental intervenaient dans ce domaine selon les modalités suivantes :

a) le dispositif départemental repose sur une subvention départementale à l'amélioration de l'habitat plafonnée à 14 000€ qui s'adresse aux ménages occupant à titre de résidence principale un logement nécessitant des améliorations ou des adaptations et ne pouvant pas bénéficier d'une aide de l'État (sauf personnes âgées ne pouvant effectuer d'emprunt pour financer l'apport personnel exigé par l'État). Le règlement départemental a été modifié en 2013 pour prioriser les personnes âgées (65 ans et plus) et les personnes handicapées ;

b) le dispositif de l'État se décline par des aides réservées à des personnes physiques avec des conditions de ressources. L'État finance environ 450 logements par an, en accordant une priorité aux opérations situées en RHI et en ANRU, et les opérations en co-financement avec le département (environ 50 % des dossiers).

Le montant de la subvention de l'État ne peut excéder pour chaque logement 70 % de la dépense subventionnable dans la limite des plafonds établis en fonction de la composition familiale. Afin de garantir la réalisation des travaux particuliers de chauffage 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 4 480 € par logement. 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 800 € peut être mobilisée.

c) Le nouveau cadre d'intervention adopté par la commission permanente de la Région du 31 mai 2016 prévoit :

Pour la construction de logements sociaux neufs :

- **poursuite du dispositif de garantie d'emprunt** selon les modalités actuelles soit une garantie à hauteur de 7,5 %, à parité avec le Département.

- En ce qui concerne la **réhabilitation des logements sociaux** :

I. achèvement du dispositif financé en 2015 portant sur la réhabilitation thermique, énergétique et résidentialisation.

II. poursuite de la politique énergétique en faveur du logement social et des personnes en précarité énergétique (Ecosolidaire et SLIME).

III. la réhabilitation du parc locatif social en vue d'une vente aux locataires afin de favoriser l'accession à la propriété selon les modalités suivantes :

- financement, dans la limite d'un plafond maximum de 20 000 €/logement :

- des travaux de remise aux normes ;

- des travaux d'amélioration (revêtements des parois intérieurs, finition des sols, menuiseries intérieures, les plafonds), et de rénovation thermique, acoustique et énergétique, y compris les études de diagnostic,

- réception des dossiers de chaque bailleur après accord du Préfet sur la mise en vente (voir procédure de mise en vente des logements locatifs sociaux en annexe) et après vérification de la viabilité financière de l'acquéreur.

L'intervention de la Région se fera prioritairement sur les opérations de logements individuels ou de logements individuels groupés en bande, nécessitant peu de travaux de remise à niveau sur les parties communes, les VRD et les espaces verts identifiés lors du diagnostic.

Une convention financière avec les bailleurs sociaux pour chaque opération de réhabilitation / acquisition. Cette convention prévoit que le bailleur social réalise les diagnostics techniques nécessaires à l'identification des travaux de remise aux normes et d'amélioration et réalise les travaux afférents avant la rétrocession à l'acquéreur.

A travers ce dispositif, la Région entend faciliter l'accès à la propriété du locataire, en diminuant l'effort net du bénéficiaire pour l'acquisition du logement (participation sur les travaux de remise aux normes), et de contribuer à mettre à disposition du futur acquéreur un logement plus confortable.

On visera un parc de « logements en bande » comportant des charges de copropriétés supportables par les futurs acquéreurs.

(A titre d'information, la SHLMR que les services ont rencontrée a, à ce jour, 1 900 logements en vente, et une volonté de vendre 100 logements chaque année. Sur une période de 25 ans, 2 629 logements ont été vendus. Sur le parc de la SHLMR, ces travaux de rénovation et de remise aux normes s'élèvent au maximum à 10 000 € par logement, et concerne principalement le clos et le couvert. Il est à noter que les travaux de remise aux normes du réseau électrique sont systématiquement refaits par la SHLMR lors de la vente d'un logement. La SHLMR répercute dans le prix de vente les différents travaux de remise aux normes. A titre indicatif le prix moyen d'un T3 est estimé à 100 000 €.)

Cette intervention financière de la Région élargera sur le CPER 2015/2020 (volet « Aménagement urbain durable » comprenant le financement de l'aménagement à travers le FRAFU et le financement de la réhabilitation) :

- En ce qui concerne **l'amélioration / réhabilitation du parc privé**, le nouveau dispositif est complémentaire à celui du Département et celui de l'État.

Les aides sont attribuées à des propriétaires occupants, personnes physiques dont l'ensemble des ressources annuelles est déterminé en fonction de la composition familiale du ménage et du revenu fiscal de référence.

Il s'agira d'opérations en périmètre hors RHI et hors ANRU selon les modalités d'intervention suivantes :

Il finance aussi bien des petits travaux que pour des réalisations plus importantes, notamment la réhabilitation de toitures (étanchéités). Il n'est pas fixé de montant plancher pour le montant des travaux.

- La subvention de la Région finance pour tous les ménages, les travaux à hauteur de 100 % des dépenses éligibles, plafonné à 20 000 € par logement.

La maîtrise d'œuvre de ces deux dispositifs sera confiée par voie de convention à opérateurs agréés à but non lucratif.

Dans le cadre du CPER 2015/2020, la Région 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.

Le bilan des interventions de la Région en matière d'**aménagement** figure en annexe.

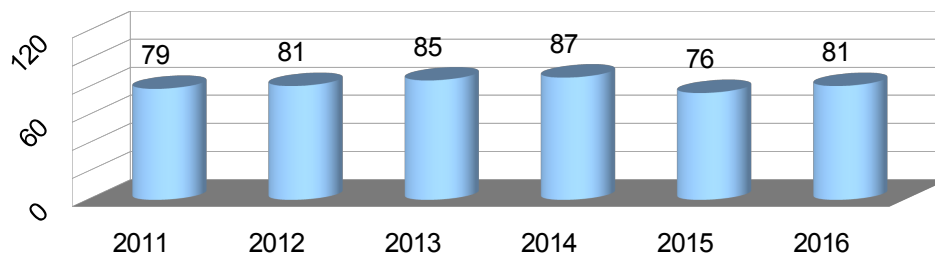
A6 Les Crédits de Paiement

L'enveloppe des crédits de paiement de l'action 1 « logement » du BOP 123 notifiée :

- pour l'année 2011 s'élève à 89 895 947 €
- pour l'année 2012 s'élève à 95 200 770 €
- pour l'année 2013 s'élève à 92 643 100 € (91 721 688 € auxquels il convient de rajouter les « PRE » 921 412).
- pour l'année 2014 s'élève à 86 637 659 €
- pour l'année 2015 s'élève à 75 751 053 €

La totalité de ces enveloppes a été consommée.

Concernant la sous-action « Aides à la pierre » le montant des CP affiche une progression depuis 2009, avec une évolution significative en 2011 (+ 25,39%), confirmée en 2012, 2013 et 2014.



Le locatif social neuf représente à lui seul près des deux tiers des paiements (ce qui correspond à la montée en puissance des financements depuis 2011 et leur traduction dans la mise en oeuvre des engagements pris en terme de mise en chantiers et récentes livraisons (acomptes et soldes).

B – L'activité en 2014

L'enveloppe d'autorisation d'engagement (AE) de l'action 1 « Logement » du BOP 123 notifiée à La Réunion pour l'année 2014 s'élevait à 90,67 M€. Suite à une annulation de crédits annoncée par la DGOM en cours d'année d'un montant de 1,26 M€ l'enveloppe a été ramenée à 89,39 M€. Elle s'est répartit en trois sous-actions :

- 5,72 M€ au titre des RHI
- 12,1 M€ au titre du FRAFU
- 71,5 M€ au titre de l'aide à la pierre

Pour les aides à la pierre la répartition de l'enveloppe s'est présentée de la manière suivante :

- 76 % de l'enveloppe a été dédiée à la construction neuve (40 M€ au titre du locatif neuf et 14 M€ au titre de l'accession à la propriété)
- 24 % de l'enveloppe a été dédiée à l'amélioration de l'habitat (4,4 M€ au titre de la réhabilitation du parc social et 11,2 M€ au titre de l'amélioration du parc privé)

C – L'activité en 2015

Le niveau de programmation soutenu de logements sociaux qu'a connu La Réunion pendant quelques années a poursuivi en 2015 son fléchissement, amorcé depuis 2014 : le nombre total de logements sociaux financés s'établit ainsi à **3 776 logements** (dont 2 237 logements neufs) se répartissant de la sorte :

- 1 877 logements locatifs sociaux neufs (908 LLS, 832 LLTS et 137 PLS) ;
- 360 logements en accession sociale à la propriété (194 LES diffus, 101 LES groupés et 65 PSLA) ;
- 1 046 logements locatifs réhabilités (dont 735 au titre des ré-engagements de subventions caduques) ;
- 493 logements de propriétaires occupants améliorés.

La diminution continue du nombre de logements locatifs financés depuis 2012 s'explique par :

- la baisse de la dotation LBU consacrée à l'action 1, passée de 94,8 M€ en 2012 à 91,3M€ en 2013, puis à 89,4 M€ en 2014, enfin à 78 M€ en 2015,
- l'application depuis le 1^{er} juillet 2014 du taux plancher de 5% de subvention publique et l'introduction du crédit d'impôt, dont les conditions de mise en œuvre pour l'exercice 2015 n'ont pu permettre une réelle optimisation,
- la nécessité de programmer des opérations dont le loyer de sortie est suffisamment

bas, bien en deçà du loyer plafond, pour être supportable par les ménages modestes, ce qui tend à augmenter le montant de LBU par logement,

- la raréfaction de foncier aménagé à des prix compatibles avec les contraintes financières du logement social (niveau de loyer en particulier), combiné au retrait du co-financier régional du dispositif FRAFU depuis 2014, d'où une mobilisation croissante de la part de LBU consacrée au financement de l'aménagement (FRAFU et RHI),
- le réengagement, sur la dotation LBU 2015, de sept opérations de réhabilitation (représentant 735 logements pour plus de 9M€ de LBU), lesquelles, notamment du fait de la présence d'amiante, ne pouvaient être traitées dans les délais fixés par la réglementation sur le délai de validité des décisions attributives de subvention.

Au-delà de la programmation de logements sociaux précisée ci-dessus, la ligne budgétaire unique a permis de financer en 2015 cinq opérations d'aménagement contribuant à la résorption de l'habitat insalubre et de l'habitat spontané, pour un montant de subvention de 10,043 M€.

Au total, les moyens engagés par l'État en faveur du logement social en 2015 portent sur :

- 78 M€ de crédits budgétaires (subventions LBU),
- 106 M€ d'aides fiscales rétrocédées aux opérations de logement social programmées en 2015,
- 3,35 M€ au titre de la viabilisation de foncier destiné à recevoir au minimum 40% de logements sociaux,

soit **un total d'aides de l'État de près de 188 M€.**

D – En-cours 2016

La mise en œuvre de la programmation pluri-annuelle (PPA) des opérations de logements sociaux a débuté le 19 octobre 2015 et s'est achevée, pour le locatif et le PSLA début mars. La programmation 2016 est établie à **3 518 logements** se répartissant comme suit :

- 2 258 logements locatifs sociaux neufs (371 LLS, 1 428 LLTS et 459 PLS) ;
- 320 logements en accession sociale à la propriété ;
- 356 logements locatifs réhabilités ;
- 159 location-accessions ;
- 425 logements de propriétaires occupants améliorés .

A ces dossiers pourraient s'ajouter 93 LLTS et 60 LLS en liste complémentaire à ce stade.

E- Perspective 2017

Pour les prévisions de programmation 2017, les propositions des bailleurs déposées dans le logiciel de suivi zourite sont:

- 1019 LLS ;
- 2600 LLTS ;
- 366 PLS ;
- 213 PSLA ;
- 1012 réhabilitations.

Il est possible sur cette base de tabler sur à peu près 50 à 60 % du stock en LLS/LLTS/réhabilitation, PSLA, d'opérations suffisamment avancées d'ici quelques mois et répondant aux besoins des territoires, soit :

- 600 LLS ;
- 1400 LLTS ;
- 150 PSLA ;

- 700 réhabilitations (soit une augmentation de la part de la réhabilitation) ;
- 400 PLS – atteinte du quota annuel avec les PLS des opérateurs privés.

Il faut garder en mémoire que nous sommes à ce stade véritablement dans du prévisionnel, qui ne pourra être affiné qu'en fin d'année 2016 – début d'année 2017.

F - Programmation pluriannuelle

La programmation des opérations financées en secteur groupé se réalise à l'issue d'un processus de concertation en plusieurs phases.

- Phase 1 dite de "saisie": 2 semaines en octobre/novembre de l'année N-1 au cours desquelles les opérateurs saisissent dans Zourite, la base de données qui assure la gestion de la LBU, l'ensemble des opérations qu'ils ont en projet ;
- Phase 2 dite de "concertation antennes / communes / EPCI / opérateurs" : 2 mois (novembre / décembre de l'année N-1) au cours duquel des réunions se tiennent entre les collectivités, les opérateurs et les antennes de la DEAL afin d'échanger sur la base des opérations saisies lors de la 1^e phase et d'aboutir à une vision partagée de la programmation au regard des enjeux de l'ensemble des acteurs ;
- Phase 3 : presque 2 mois jusqu'à début février de l'année N pour les locatifs neufs et mi-avril pour les LESG) au cours desquels les caractéristiques des opérations programmées en année N à ce stade, sont précisées par les opérateurs dans Zourite ;
- Phase 4 : presque 1 mois pour le locatif (jusqu'à début mars de l'année N) et 2 mois pour le pour le LESG (jusqu'à fin mai de l'année N) au cours desquels, sur la base des 3 premières phases, la priorisation des opérations a été effectuée par la DEAL.

La PPA 2016 a abouti à une communication auprès des collectivités en avril/mai 2016 selon des secteurs. Ont été précisées les opérations engagées en 2015, celles de la programmation prévisionnelle 2016, celles de la liste complémentaire, celles non retenues, celles classées en pré-programmation, celles classées en prise en considération et celles en intention.

La priorisation des opérations, en secteur groupé, s'est faite au regard des enjeux suivants :

- la garantie d'une maturité suffisante des opérations, permettant un démarrage opérationnel dans les six mois suivant la décision de financement;
- la programmation des opérations situées dans des secteurs bénéficiant de dispositifs liés à des politiques publiques prioritaires, ayant fait l'objet d'une contractualisation avec l'État (périmètre d'intervention de l'ANRU, RHI, etc...);
- la production de logements sociaux dans les secteurs souffrant d'un déficit avéré (article 55 de la Loi SRU, etc.) ;
- des programmes favorisant la production de logements adaptés aux ressources des ménages (LLTS) et contribuant à assurer une meilleure mixité sur le territoire ;
- la maîtrise des prix de revient et une articulation efficace des dispositifs d'aides de l'Etat (subvention et aide fiscale) ;
- les besoins du territoire au regard de l'atteinte des objectifs fixés dans les PLH ;
- la prise en compte des politiques publiques en matière de mixité sociale, notamment dans les quartiers prioritaires de ville ;
- l'équilibre entre les territoires et entre les opérateurs.

En secteur diffus, les dossiers présentés par les personnes âgées (qui bénéficient d'un co-financement du Conseil général) ainsi que les opérations situées dans les secteurs bénéficiant de dispositifs liés à des politiques publiques prioritaires ont été programmées en priorité. Ici aussi, un équilibre entre les opérateurs a été recherché (un courrier a été transmis à l'ensemble des

opérateurs le 7 mars 2013 fixant une enveloppe LBU de référence calculée au regard des volumes d'activité constatés par opérateur et par produit).

Le détail des opérations concernées par cette PPA figure en annexe.

Tableau présentant les réalisations effectives au titre de 2014

	Programmé	Réalisé au 31/12/14
LLS	1156	1353
LLTS	1761	1774
PLS	160	
LESD	270	246
LESG	150	116
PSLA	120	75
REHAB	745	578
AAH	45	469
AMELIO	395	

Dans le secteur de la production locative sociale neuve, la programmation privilégiée, comme les années précédentes, le produit LLTS qui représente 57% de l'ensemble des produits à vocation locative (60 % en comparaison LLS/LLTS).

Le prévisionnel a été approché. Ceci en prenant en compte l'évolution législative importante qu'a été l'instauration du plancher à 5 % des aides publiques au titre du financement du locatif social neuf. Les réhabilitations ont du être revues à la baisse. La problématique amiante en est la cause principale même si elle touche la thématique réhabilitation de manière beaucoup plus large. Certaines programmations d'opération LESG ont dû être annulées et reportées à 2015 par manque de maturité du projet au stade du financement (problématique de maîtrise foncière, faillite d'entreprises...). Enfin les améliorations ont connu une « embellie ».

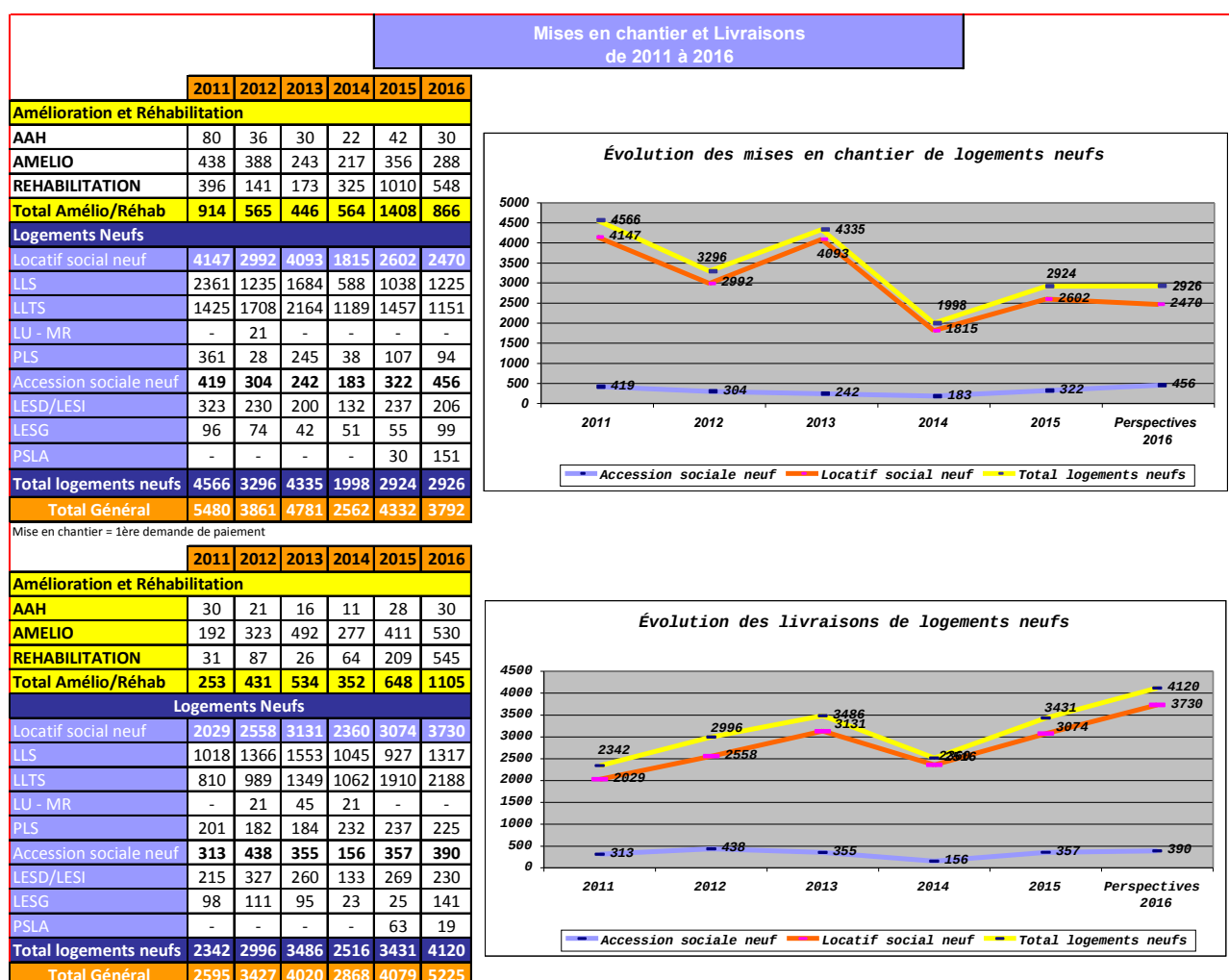
G- La validation de la programmation 2016 par les conseils territoriaux de l'habitat

La programmation du groupé, établie par la DEAL à l'issue du processus partenarial décrit ci-dessus, a été présentée en conseils territoriaux de l'habitat au Sud, à l'Ouest et à l'Est de l'île au cours du premier semestre 2016.

Pour rappel il s'agit d'instances informelles ayant pour objet d'échanger sur les politiques de l'habitat à l'échelle de l'EPCI, échelle pertinente pour mettre en œuvre les orientations stratégiques définies plus largement au titre des PLH par exemple pour les collectivités ayant déjà mis en œuvre ce type d'outil. Ils sont co-présidés par le Président de l'EPCI et le Sous-préfet d'arrondissement et associent le Conseil régional, le Conseil général, les communes, l'ARMOS, la DEAL, la DJSCS et la CDC. L'EPFR a également été conviée aux réunions.

Ces derniers ont également vocation à aborder des sujets plus larges comme : les orientations du PLH (sans se substituer aux comités de suivi lorsqu'ils existent), la lutte contre l'habitat indigne, la bonne mise en œuvre des politiques sociales liées plus généralement au logement etc...

H- L'activité de la construction (source Zourite / CERBTP)



➤ Concernant l'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Le rattrapage opéré en 2011 (par rapport à 2010) en termes de dossiers financés a permis de maintenir un niveau de mises en chantier correct pour cette même année. Le niveau baisse dès 2012 suivant l'évolution de la diminution des dossiers financés. En 2013/2014, cette baisse se confirme. 2015 voit le nombre de mises en chantier augmenter. Pour les livraisons, la hausse intervenue en 2015 (411 livraisons) devrait se maintenir en 2016.

➤ Concernant la réhabilitation du parc social:

En rapport aux années précédentes 2015 a connu une augmentation sensible des mises en chantier, en partie expliquée par le réengagement des sept opérations de réhabilitation (pour 735 logements) dont les chantiers étaient prêts à démarrer.

En ce qui concerne les livraisons, leur nombre est également en augmentation en 2015. cette tendance devrait se poursuivre en 2016.

➤ Concernant l'accession sociale à la propriété:

Après une diminution constante des mises en chantier et des livraisons pour l'accession sociale de 2012 à 2014, traduisant les difficultés que connaît ce secteur, la tendance est repartie à la hausse en 2015 et devrait se maintenir en 2016

➤ Concernant le locatif social neuf:

Le locatif social neuf a connu une progression forte des mises en chantier en 2013 pour une régression forte l'année suivante. Cette tendance a été inversée en 2015.

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

IV - Résorption de l'habitat insalubre (sous action 2)

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

Elle a pour objectifs :

- le traitement de l'insalubrité ou/et du péril irrémédiable par démolition ou réhabilitation lourde, assurée par une maîtrise foncière publique, le cas échéant par acquisition publique des terrains, immeubles bâtis ou non suite à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants. S'agissant d'un habitat informel, le traitement de l'insalubrité et du péril sera réalisé par recours aux mesures de police de la loi Letchimy.
- la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier.

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.

Dès lors qu'une RHI répond à cette définition, elle constitue une opération d'aménagement ouvrant droit à l'aide financière.

A – Bilan financier des actions RHI en cours

A1. Caractéristiques générales des opérations

Depuis 2001, 87 opérations de RHI ont été engagées, représentant un montant de subventions de 194 M€ (situation au 31 décembre 2015).

46 opérations de RHI sont en cours, conduites par 14 communes de La Réunion qui bénéficient d'aides de l'État pour un montant total évalué à plus de 117 M€ mobilisés sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU). À terme, ce sont 5 400 logements de prévus dont 1 880 ont déjà été livrés, soit 35% du programme prévisionnel initial.

Fin 2015	ZHPI*				opérations RHI					
	782 062	16 235	6 871	9 118	46	5 401	1 879	336	184	117 160 522 €
commune	pop (recensement 2006)	recensement ZHPI 2007 / 2008	ZHPI Mauvais état	ZHPI Très mauvais état	RHI EN COURS	Logements programmés	logements livrés	PROG 2014	PROG 2015	subv Etat
LES AVIRONS	9 180	292	165	127						
BRAS-PANON	11 028	248	61	187						
CILAOS	5 838	244	64	180						
ENTRE-DEUX	5 713	92	43	49						
ETANG-SALE	13 266	345	126	219	1	186	19	9	0	5 400 000 €
PETITE ILE	11 282	348	134	214						
PLAINE DES PALMISTES	4 518	199	63	136	1	72	57			2 084 935 €
LE PORT	38 148	715	137	578	3	1179	465	129	24	12 520 487 €
LA POSSESSION	26 242	463	215	248	4	314	171	0	0	8 911 825 €
SAINT ANDRE	51 817	1076	337	739	4	237	192		24	11 516 957 €
SAINT BENOIT	33 187	890	178	712	3	284	53			8 302 878 €
SAINT DENIS	138 414	1402	971	431	4	736	405	1	9	11 850 826 €
SAINT JOSEPH	33 509	610	196	414						
SAINT LEU	28 969	807	275	532	4	344	0	0	0	7 406 471 €
SAINT LOUIS	49 455	951	307	644	0	0	0	0	0	0 €
SAINT PAUL	99 291	2493	1117	1376	12	1165	337	190	95	27 854 596 €
SAINT PHILIPPE	5 030	165	109	56						
SAINT PIERRE	74 480	1937	1101	836						
SAINTE MARIE	30 596	511	183	328	2	307	1	0	9	7 237 373 €
SAINTE ROSE	6 664	246			1	100	91			2 707 558 €
SAINTE SUZANNE	21 714	352	179	173	3	249	88			4 578 280 €
SALAZIE	7 065	433	92	341	1	62	0			1 972 704 €
LE TAMPON	69 849	1134	725	409						
TROIS BASSINS	6 807	282	93	189	3	166	0	7	23	4 815 632 €

(1) ZHPI : zone d'habitat précaire et insalubre

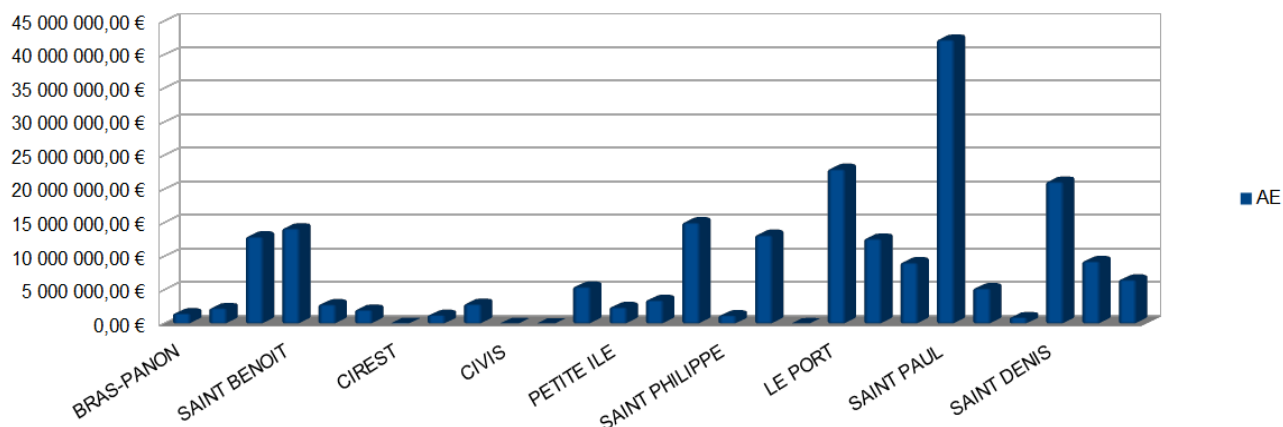
A2. Moyens financiers consacrés

Des moyens financiers considérables ont été mis en œuvre pour résorber l'habitat insalubre depuis la mise en place du recensement des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) réalisé par l'AGORAH :

De 2001 à 2015, les moyens financiers s'élèvent à 192,67 M€ en autorisations d'engagement (tout type d'actions confondues, études, opérations, MOUS) et 112,46 M€ en crédits de paiement .

L'encours (restes à payer) est à ce jour de 74,82M€

répartition des subventions par communes



B – Bilan RHI 2014-2015

B1. Les programmations

Le CTD RHI du 6 novembre 2014 a validé la **programmation effective engagée en 2014** à un montant total cumulé de **5 723 201,25 €**. Elle correspond à 14 actions (hors travaux d'office). Parmi elles, le financement des études préalables aux opérations de résorption d'habitat spontané destinées à régulariser des occupants sans titre tout en aménageant des quartiers sur la commune de Saint Paul, la réalisation d'une première tranche opérationnelle de la ZAC Sans Souci qui comprend de nombreux quartiers insalubres à résorber, enfin huit prolongations d'actions d'accompagnement social (MOUS) rendues nécessaires par la durée des phases opérationnelles.

Le CTD RHI du 5 novembre 2015 a validé la **programmation effective pour 2015 de 14 actions correspondant à une enveloppe prévisionnelle de 10 043 725,78€**.

Parmi elles, cinq phases opérationnelles dont une opération de résorption d'habitat spontanée (RHS) et une première opération groupée d'amélioration légère (OGRAL) qui sont des outils issus des textes de mise en œuvre de la Loi Letchimy (cf §B5. évolutions réglementaires). Ces actions permettent d'apporter une solution à l'insalubrité générée par un statut foncier irrégulier.

Résorption de l'Habitat Insalubre - Programmation définitive 2014

10/11/14

Micro Région	commune	DEMANDEUR	Nature et intitulé de l'action (étude de faisabilité - étude pré-opérationnelle - opération - MOUS)	Présenté au 1 ^{er} CTD d'avril 2014 en sursis à statuer	Montant subvention suite au second CTD dépôt pour novembre 2014	Montant présenté au 2 nd CTD NOVEMBRE 2014 confirmé engagé	Commentaires et avis du CTD	Demandes pour programmation 2015 présentées au 2 nd CTD RHI 2014
PROVISION POUR TRAVAUX D'OFFICE				100 000,00 €	100 000,00 €	10 000,00 €		
ETUDE PREOPERATIONNELLE				382 778,00 €	243 086,00 €	243 086,00 €		
SUD	LE TAMPON	LE TAMPON	ETUDE PRE OP COMPLEMENTAIRE RHI MULTI SITES TROIS MARES	59 312,00 €			certificat d'insalubrité ARS défavorable	
OUEST	SAINT PAUL	SEMADER	Étude pré op RHI LA CROIX	55 230,00 €	55 230,00 €	55 230,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé et notifié	
OUEST	SAINT PAUL	SEMADER	EPO RHS OST	156 236,00 €	156 236,00 €	156 236,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé et notifié	
OUEST	SAINT LEU	SAINT LEU	EPO COMPLEMENTAIRE RHI SENTIER CANAL	24 000,00 €	31 620,00 €	31 620,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé et notifié	
OUEST	TROIS BASSINS	TROIS BASSINS	EPO COMPLEMENTAIRE RHI BOIS DE NEFLES	88 000,00 €				
PHASE OPERATIONNELLE				4 698 349,00 €	4 749 412,00 €	4 747 012,00 €		
OUEST	SAINT LEU	SAINT LEU	RHI LE PLATE	1 325 000,00 €	1 325 000,00 €	1 325 000,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé et notifié	
OUEST	SAINT LEU	SAINT LEU	RHI SENTIER CANAL	0,00 €				
OUEST	TROIS BASSINS	SIDR	RHI MONT VERT Tranche 2	0,00 €				
OUEST	SAINT PAUL	SAINT PAUL	RHI MULTI SITES CENTRE VILLE Opération tranche 1 Poutres d'eau	0,00 €				
OUEST	SAINT PAUL	SAINT PAUL	RHI TERRAIN L 'AVION TRANCHE 2 OP	0,00 €				Avis du CTD : accord de principe montant de 911 236€
OUEST	SAINT PAUL	SAINT PAUL	RHI BOUILLON 2 OPERATION	0,00 €				
OUEST	SAINT PAUL	SEMADER	RHI SANS SOUCI SECTEUR 1 Tranche 1	1 800 000,00 €	1 851 063,00 €	1 848 663,00 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
EST	SAINT BENOIT	SPL EST	RHI ABONDANCE	1 573 349,00 €	1 573 349,00 €	1 573 349,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé	
MOUS – prolongation				817 212,34 €	716 668,55 €	668 565,75 €		
OUEST	SAINT PAUL	SEMADER	OCCUPANTS SANS TITRE TERRAINS COMMUNAUX MOUS	121 385,00 €	175 680,00 €	175 680,00 €	Avis favorable du CTD du 10 avril 2014 : dossier engagé et notifié	
OUEST	LE PORT	LE PORT	PROLONGATION DE LA MOUS RIVIERE DES GALETS VILLAGE	172 324,82 €	172 324,83 €	172 324,83 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
OUEST	LE PORT	LE PORT	PROLONGATION DE LA MOUS ZAC RIVIERE DES GALETS					Avis du CTD : accord de principe montant de 58 443€
OUEST	LA POSSESSION	SEDRÉ	PROLONGATION MOUS RHI RIVIERE DES GALETS 2014-2016	96 212,00 €	96 212,00 €	52 606,00 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
OUEST	SAINT PAUL	SAINT PAUL	RHI MULTI SITES CENTRE VILLE / PRE MOUS	130 788,80 €	130 788,80 €	126 292,00 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
OUEST	SAINT PAUL	SIDR	MOUS RHI BOUILLON PROLONGATION 2014-2016	54 501,72 €	54 501,72 €	54 501,72 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
SUD	SAINT LOUIS	SEMADER	ZAC RHI CENTRE VILLE SAINT LOUIS PROLOGATION MOUS T1	75 000,00 €				
SUD	SAINT LOUIS	SEMADER	ZAC RHI CENTRE VILLE SAINT LOUIS PROLOGATION MOUS T2	75 000,00 €				
NORD	SAINT DENIS	SIDR	PROLONGATION N°2 MOUS (2015-2017) RHI HYACINTHE CARAMBOLES	92 000,00 €	46 000,00 €	46 000,00 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
EST	SAINT ANDRE	SIDR	PROLONGATION MOUS RHI LES MANGUIERS 2 2eme prolongation		41 161,20 €	41 161,20 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
PCLHI/ PILHI				0,00 €		54 537,50 €		
OUEST	TCO	TCO	MISE EN OEUVRE PROJET PILHI OGRAL				dépôt du dossier de demande de principe en attente	Avis du CTD : accord de principe montant de 169 000€
OUEST	TCO	TCO	études complémentaires sur sites prioritaires			54 537,50 €	Avis favorable du CTD : dossier à engager	
				5 998 339,34 €	5 768 005,35 €	5 723 201,25 €		

LEGENDE

demande nouvelle non actée par le CTD d'avril 2014

**Résorption de l'Habitat Insalubre -
Programmation 2015**

commune	DEMANDEUR	Nature et intitulé de l'action (étude de faisabilité - étude pré-opérationnelle - opération - MOUS)	Montant de subvention présenté au 2nd CTD RHI confirmé et engagé
		provision pour travaux d'office	0,00 €
SAINTE SUZANNE	SEMADER	PROLONGATION MOUS RHI BAGATELLE	4 700,00 €
SAINT PAUL		RHI TERRAIN L 'AVION TRANCHE 2 OP	911 238,00 €
LE PORT		PROLONGATION MOUS ZAC RHI RIVIERE DES GALETS	25 116,00 €
TCO	TCO	OGRAL	136 000,00 €
SAINT LEU	SIDR	PROLONGATION MOUS RHI LES ATTES QUARTIER CITERNE 46 (2015-2017)	28 200,00 €
LE PORT		Prolongation MOUS RHI Multi sites du PORT –	31 725,00 €
trois bassins		RHI CHATEAU D EAU	1 455 632,00 €
SAINT PAUL		RHI multi site centre ville Phase opérationnelle Travaux EN 3 TRANCHES 3 951 398€	1 519 158,00 €
LE PORT		Prolongation MOUS RHI SAY PISCINE	89 670,00 €
SAINT DENIS	SIDR	PROLONGATION N°3 MOUS (2016-2018) RHI petite île	23 000,00 €
SAINT PAUL		PROLONGATION PRE MOUS ZAC SANS SOUCI	64 625,00 €
SAINT LEU	SAINT LEU	RHI SENTIER CANAL	1 836 000,00 €
SAINT PAUL		Opération OST 2 - Phase opérationnelle - RHS Tranche 1 : Montée Panon et chemin Mourvaye	3 497 602,00 €
SAINT PAUL		Bellemène Macabit – Demande de MOUS	421 059,78 €
TOTAL			10 043 725,78€

B2. Le niveau de mandatements

En 2015 sur le BOP 123 action 1, 45 mandats sur des opérations de RHI ont été traités pour un montant de 6 149 194,33 € et sur un total de factures certifiées de l'ordre de 8 838 642,10 €.

12 opérations ont été soldées, entraînant un retrait d'engagement cumulé de 317 847,10 € sur l'année.

En 2015 sur le BOP 135, l'enveloppe des crédits nécessaires obtenue par la DEAL a permis de solder 2 opérations pour un montant total de 306 376,72 €. Un retrait d'engagement de 268 667,94€ a été fait sur 2015.

B3. Le niveau d'encours en fonction de l'année d'engagement

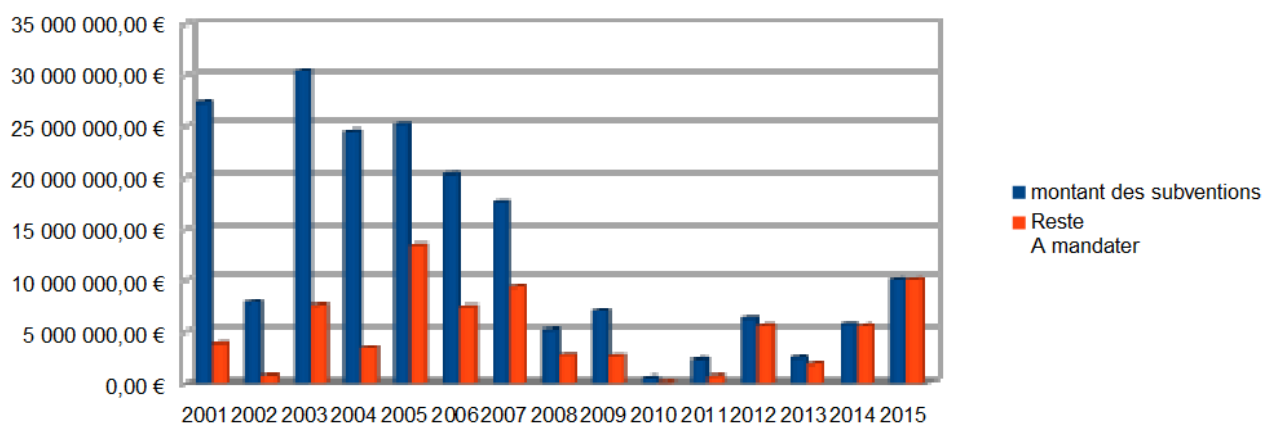
A la fin 2015, le niveau de l'encours des subventions RHI s'élevait à **74 827 431 €**. Le reste à mandater demeure toujours conséquent, notamment pour les opérations engagées depuis 10 ans et plus (encours de 30,4M€ en 2015 pour ces opérations).

La principale raison relève de la difficulté à maîtriser le foncier sur lequel doivent s'effectuer les travaux. Ce constat sur les problèmes de démarrage des opérations a conduit les services locaux de l'État à élever le niveau d'exigence quant au degré d'avancement et de maturité des études et procédures administratives avant de valider l'engagement des phases opérationnelles (dossier DUP, loi sur l'eau,...). Les opérations ont également 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.

Ces éléments expliquent en grande partie la baisse du niveau d'engagement annuel depuis 2008. 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.

Année	nombre d'opérations	opérations non soldées	montant des subventions €	montant mandaté toutes gestions	Reste A mandater
2001	22	5	27 347 626,74 €	23 203 126,86 €	3 809 964,60 €
2002	28	1	7 884 117,00 €	6 121 840,09 €	702 493,30 €
2003	18	5	30 379 313,75 €	22 642 746,33 €	7 575 226,75 €
2004	21	5	24 472 934,72 €	18 155 187,45 €	3 427 996,26 €
2005	14	7	25 229 957,00 €	11 778 405,19 €	13 420 047,73 €
2006	16	7	20 349 442,27 €	12 923 321,64 €	7 422 784,63 €
2007	17	10	17 619 567,65 €	8 098 223,62 €	9 382 343,57 €
2008	19	8	5 155 940,51 €	2 213 129,32 €	2 729 525,29 €
2009	15	7	6 999 761,13 €	4 157 827,90 €	2 637 752,27 €
2010	9	2	455 018,34 €	408 993,34 €	46 025,00 €
2011	16	7	2 266 275,00 €	1 356 694,87 €	640 953,79 €
2012	20	18	6 308 507,70 €	655 872,76 €	5 572 634,94 €
2013	14	10	2 451 316,37 €	577 459,45 €	1 873 856,92 €
2014	14	14	5 713 201,25 €	171 100,60 €	5 542 100,55 €
2015	14	14	10 043 725,78 €	0,00 €	10 043 725,78 €
total	257	120	192 676 705,21 €	112 463 929,42 €	74 827 431,38 €

Situation au 31/12/2015



B4. Perspectives RHI pour l'année 2016

La programmation annuelle est établie par décision du comité technique départemental RHI, 2 fois par an. Le dernier CTD RHI de l'année arrête la programmation définitive.

Pour l'année 2016, le CTD s'est réuni déjà deux fois :

- le 24 mars 2016 : une programmation prévisionnelle d'un montant de 6,4M€
- le 31 mai 2016 pour une analyse des opérations engagées depuis plus de 10 ans pour lesquelles des propositions d'évolution ou de clôture ont été validées.

B5. Évolutions réglementaires

La signature de l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer en application de la loi Letchimy n°2011-725 du 23 juin 2011, portant dispositions particulières aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer, abroge la circulaire interministérielle n°2011-237 du 13 mai 2011 relative à la tolérance provisoire des constats d'insalubrité ainsi que la circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financements et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre.

Reconnaissant la notion d'occupant sans titre, elle a introduit de nouvelles notions de mode d'intervention comme la résorption de l'habitat spontané (RHS) et l'opération groupée d'amélioration légère d'habitat (OGRAL). Ces outils ont été mis en œuvre dès 2014 sur la commune de Saint Paul, permettant une régularisation de logements dans le cadre de RHS et la mise en sécurité des occupants pour les logements concernés par des OGRAL.

B6. Programme communal et intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI)

L'instruction encourage très fortement la mise en place d'outil de connaissance de l'habitat insalubre pour mieux le traiter au travers des Plan communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI/PCLHI). Ces outils sont d'ailleurs devenus obligatoires depuis la publication de la loi N°2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer (cf. §D du chapitre PDLHI).

Suite à l'inventaire des zones d'habitats précaires et insalubres (ZHPI), l'État encourage le développement de la connaissance de ces situations sur l'ensemble du territoire au travers des plans communaux puis intercommunaux afin d'apporter une réponse adaptée aux situations à partir d'une connaissance fine.

1999 /2007 : étude ZHPI

□ 2009 : PCRI de Saint Paul

- 2009 : PCRI du TCO
- 2012 : PCLHI Saint André
- 2013 : PILHI CIREST
- 2013 : PCLHI Petite Île
- 2013 : MOUS insalubrité sur Saint Denis
- 2016 : PILHI CIVIS

	diagnostic	Plan d'action	Programmation
PILHI TCO			
PILHI CIREST			Validation recrutement ingénierie
PILHI CIVIS	En cours		
PCLHI ST ANDRE			En cours d'élaboration dont 1 action OPAH
PCLHI PETITE ILE		En cours validation	

Le PILHI, une démarche à promouvoir.

Les 15 dernières années ont été consacrées pour la DEAL et les communes au traitement des quartiers concentrant un taux d'insalubrité très élevé (de type bidonvilles) grâce aux opérations de RHI. A présent, l'insalubrité est diffuse et multiforme. Son traitement se heurte très souvent à des difficultés liées au statut d'occupation, à l'indivision.

Une partie des EPCI et communes sont aujourd'hui dotés d'un PILHI (TCO, CIREST) ou PCLHI (Petite Île, Saint André) permettant de repérer plus finement l'insalubrité et mettre en place un plan d'actions hiérarchisé, définissant les priorités d'intervention et organisant les nécessaires approches transversales.

Le PILHI de la CIVIS est en cours d'étude. La CINOR et la CASUD n'en possèdent pas à ce stade. Sur la CINOR une MOUS ayant vocation à traiter les problématiques d'insalubrité diffuses à Saint Denis a débuté au second semestre 2014. Une convention en ce sens a été signée avec la Mairie de Saint Denis (80 % État, financés par ANAH).

Les sources de repérage des situations d'indécence et d'insalubrité sont diverses : recours DALO instruits et examinés en COMED, signalements réalisés auprès de l'ARS... Par ailleurs, suite à de nombreuses plaintes émanant de la commune de Saint André, l'ARS a commandé une étude spécifique de repérage des marchands de sommeil qui devrait ensuite aboutir à un signalement au procureur à leur rencontre.

Enfin chacun des PILHI doit se doter d'un observatoire de suivi de l'habitat indigne. Afin d'assurer une cohérence et un suivi global, la DEAL a donné mission à l'agence d'urbanisme (Agorah) d'élaborer un outil de connaissance globale de l'habitat précaire et insalubre sur les territoires pourvus de plans. Par le recueil et l'analyse des données recensées, l'observatoire de l'habitat indigne doit permettre d'assurer un suivi de l'évolution du phénomène et mesurer l'efficacité des politiques d'actions.

La mise en œuvre des PILHI permet d'apporter une réponse opérationnelle pour éradiquer l'habitat insalubre sur la base d'une priorisation des actions avec la mise en place d'outils d'accompagnement et de suivi. Le déploiement de cet outil sur l'ensemble du territoire va permettre de disposer d'une bonne connaissance de l'insalubrité et d'adapter les outils de suivi et opérationnels aux problématiques tout en créant un réseau d'échanges d'expérience entre les différentes collectivités.

Cependant pour la pérennité de cette action et éviter que des situations d'insalubrité ne s'installent à nouveau, cette mise en œuvre doit s'accompagner notamment d'une volonté forte des collectivités de ne plus tolérer les constructions sans permis ou dans des zones à risques et du soutien des conditions de mise en œuvre d'une auto-réhabilitation encadrée.

V – LE FRAFU « Aménagement à vocation sociale » sous action 3

Le dispositif FRAFU « aménagement à vocation sociale », défini par l'article 31 de la loi du 13 décembre 2000 et codifié par l'article L.340-1 et suivants du code de l'urbanisme, est instruit par la DEAL et financé par l'État au titre du BOP 123, « Conditions de vie outre-mer » ainsi que la Région. Cette mesure d'aide aux collectivités et aménageurs pour aménager les quartiers à vocation principale de logement social est régie par un protocole du 8 juin 2012 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, en concertation avec les collectivités et les aménageurs, 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, et 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 est divisé en deux sous-mesures :

- **La sous-mesure 1**, qui permet de financer :

- Les études de faisabilité ou pré-opérationnelles, destinées à analyser la faisabilité de l'opération et à travailler son organisation urbaine et sa logique d'aménagement (délai de 3 ans pour présenter un projet d'aménagement en recevabilité) ;
- 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.

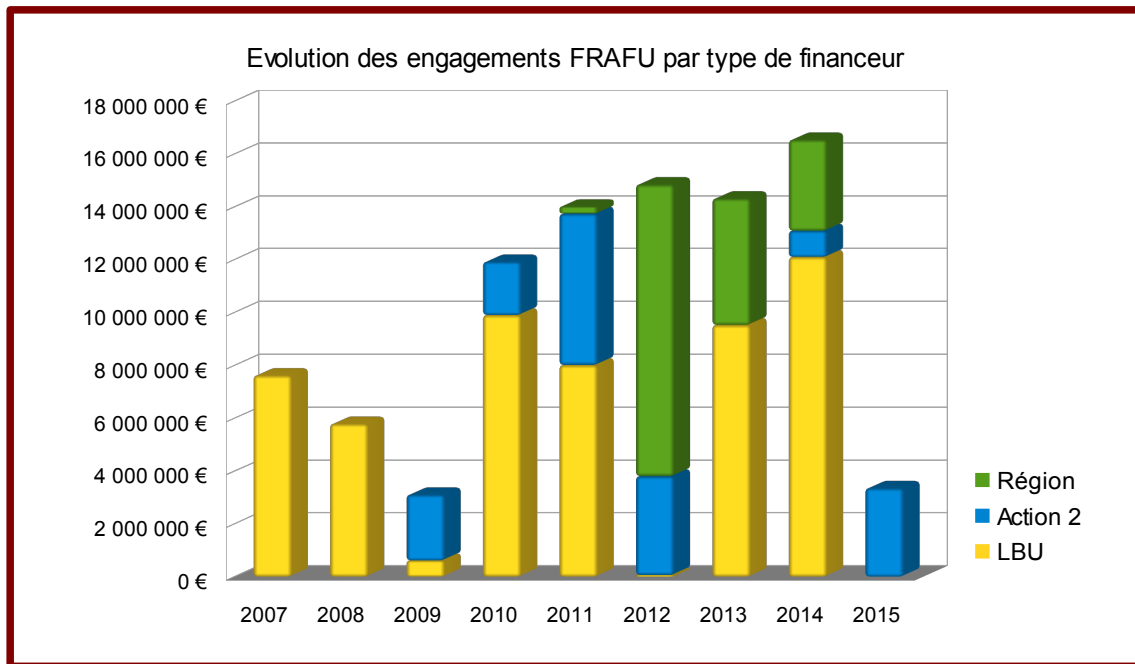
- **La sous-mesure 2**, qui permet de financer :

- 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.

A- La maquette financière

Les mesures FRAFU sont financées dans un cadre partenarial ; Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain est financé principalement par l'État à travers le BOP 123 au titre de l'Action 1 - « logement » (LBU) et de l'Action 2 « Aménagement du territoire » (CPER 2007-2014). Il est complété également par des fonds spécifiques du Conseil Régional (Plan de relance régional 2012-2014).

Depuis le 14 décembre 2012, le « label national Écoquartier » élaboré par le MEDDE, en partenariat avec les collectivités a été mis en place afin d'inscrire des projets de qualité, exemplaires, répondant aux différents objectifs de l'aménagement durable dans une démarche de labellisation. Les collectivités retenues par la commission régionale au dispositif de « labellisation EQ » et souhaitant solliciter le FRAFU dans le cadre de leurs opérations d'aménagement, peuvent bénéficier d'une incitation financière avec un relèvement du plafond de subvention FRAFU de 15 à 20 k€ par logement aidé au titre de la sous-mesure 1- Viabilisation du foncier.



A1. Rappel de la maquette financière initiale du CPER 2007-2013 :

Dans le cadre du Contrat de Projet État Région 2007-2013, la mesure GP4-02 du Grand Projet N°4 renvoie au dispositif FRAFU et se décline en deux sous-mesures :

- Sous mesure 1 - Viabilisation du foncier : enveloppe initiale de **2,4 M€** au titre du BOP 123 Action 2 – aménagement du territoire
- Sous mesure 2 - Réseaux primaires en lien avec les opérations d'aménagement : enveloppe initiale **3,2 M€** dont
 - 1,6 M€ au titre du BOP 123 action 2 – aménagement du territoire
 - 1,6 M€ sur des fonds propres du Conseil Régional

Soit une maquette initiale en 2007 de 5,6 M€.

A2. Principe d'un abondement de la maquette en 2008 : + 32 M€

A compter de 2007, il ressort 3 constats :

- L'enveloppe initiale est sous estimée au regard des besoins : 5,6 M€ dont 4 M€ État (71%) et 1,6 M€ Conseil Régional (29%),
- Le Conseil Général ne contribue plus au dispositif,
- La nécessité d'un abondement prévisionnel minimal de + 32 M€ par l'État, dont au moins 21 M€ par fongibilité avec les aides à la pierre.

De 5,6 M€ initialement réservés, le principe d'un abondement par l'État de l'enveloppe financière allouée est convenu, portant l'enveloppe à 37,6 M€ dont 36 M€ État (95%) et 1,6 M€ Conseil Régional (5%).

Cet abondement concerne la sous-mesure 1 « viabilisation du foncier », à hauteur de 32 M€ :

- Par la mobilisation du BOP 123 – Action 1 (logement) au titre de la fongibilité à hauteur d'un montant prévisionnel de 3 M€/an, soit + 21 M€.
- Par le redéploiement lors de la révision à mi-parcours du CPER de la mesure GP 08 - sous - mesure 3 « Structuration urbaine des quartiers sensibles », à hauteur de 11 M€. Au titre de l'Action 2, l'enveloppe de 4 M€ est par conséquent portée à hauteur de 15 M€.

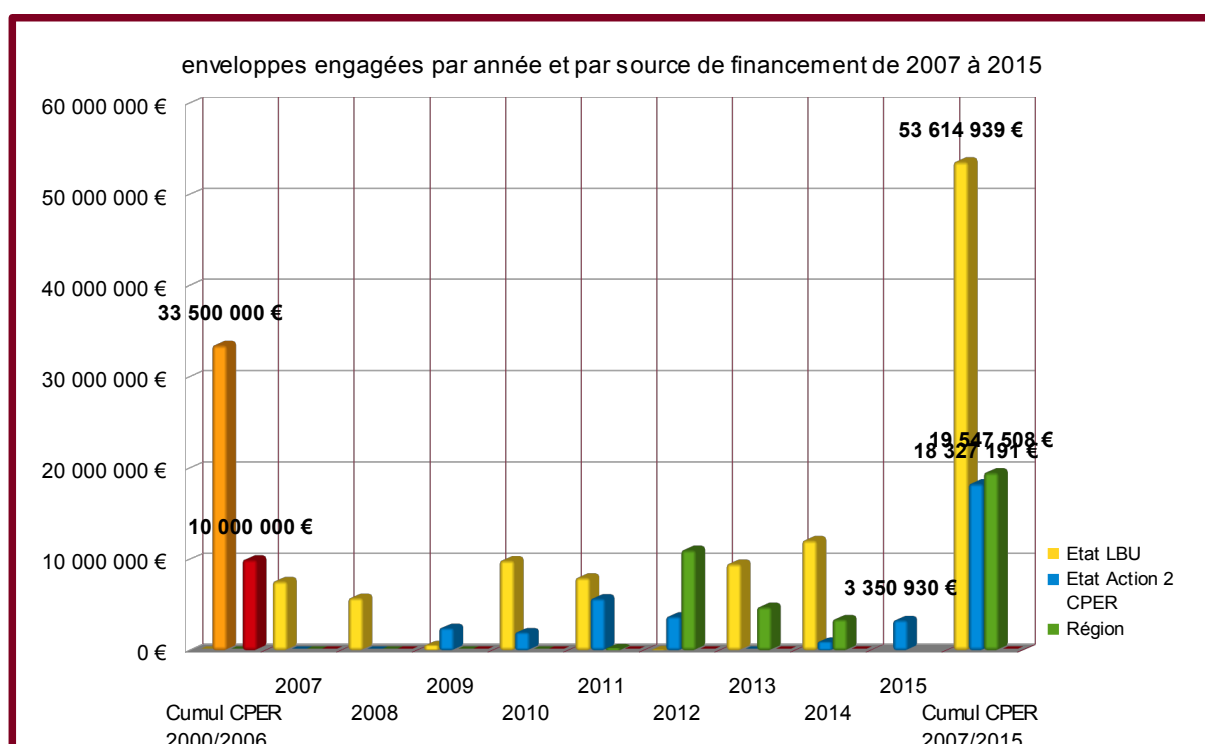
L'enveloppe initiale de la sous mesure 1 - Viabilisation du foncier de 2,4 M€ passe donc à 34,4 M€. **En 2008, la maquette révisée du FRAFU pour la période 2007-2013 s'élève ainsi à 37,6 M€.**

A3. Situation au 31 décembre 2014 : une maquette a 88,1 M€

La maquette du dispositif FRAFU a été abondée de 2011 à 2014, après la révision à mi-parcours du CPER et une plus grande participation de la Région à partir de 2012 grâce à son Plan de Relance Régional.

Cette évolution de la maquette s'est traduite par :

- Un abondement en 2011 de l'enveloppe globale de l'État à 47,7 M€ à laquelle s'ajoute l'enveloppe constante de la Région de 1,6 M€,
- En 2012, un abondement de la Région au titre de son Plan de Relance de 9,71 M€ portant l'enveloppe à 11,3 M€ et un maintien de l'enveloppe État à 47,8 M€ (+ évaluation du FRAFU).
- En 2013, un abondement de l'État de 9,526 M€ au titre de la LBU portant l'enveloppe globale à 55,5 M€ et un abondement de la Région de 4,8 M€ portant l'enveloppe de participation à 16,1 M€.
- En 2014, un abondement de la Région de 3,44 M€ portant l'enveloppe de participation à 19,54 M€ et de l'État de 13,09 M€ (Action 2 et LBU confondus) portant l'enveloppe à 68,6 M€.



Au 31 décembre 2014, la maquette révisée du FRAFU AVS s'élève ainsi à 88,14 M€, répartis entre :

- État CPER (BOP 123 – Action 2) : 14,98 M€,
- État LBU (BOP 123 – Action 1) : 53,61 M€ ,
- Conseil Régional : 19,55 M€.

Au 31 décembre 2015, la maquette révisée du FRAFU AVS s'élève à 91,49 M€. L'ensemble des opérations sont engagées sur l'enveloppe du budget Etat CPER (BOP 123-action 2) .

B- Suivi des opérations financées dans le cadre du Contrat de projets 2007-2014

B1. Opérations engagées de 2007 à 2014

Au fil des années, ces trois sources de financement ont permis l'engagement de 88,1 M€ qui ont permis de contribuer à la construction de plus de 6 113 logements aidés .

Entre 2007 et 2014, l'enveloppe globale de 88,13 M€ a permis le financement de 110 dossiers dont :

- 72 au titre des travaux de viabilisation et de réseaux divers de la sous-mesure 1 pour un engagement de 78,86 M€ soit 90 % de la subvention globale et 4 595 logements aidés construits dont 2 148 LLTS, 1 626 LLS, 274 PLS/PSLA et 237 LES et 187 PTZ (financés jusqu'en 2012) ;
 - 12 au titre du raccordement au réseau primaire de la sous-mesure 2 pour un montant engagé de 6,47 M€ et un taux de 7,3 % de la subvention globale ;
 - 17 au titre des études pré-opérationnelles de la sous-mesure 1 pour une enveloppe de 1,3 M€ soit un taux de 1,5 % de la subvention globale ;
 - 7 au titre de la surcharge foncière pour un montant engagé de 753 K€ (fin du financement en 2009)
- 2 au titre de la Participation à l'aménagement des quartiers (PAQ) pour un montant engagé de 740 K€ (fin du financement en 2010).

B2. Programmation prévisionnelle 2015 d'après le Dispositif Dynamique de Programmation (DDP)

2.1. Prévisions 2015 :

Dans le cadre du Dispositif Dynamique de Programmation (DDP) FRAFU, 13 opérations ont été validées en CTEA, figurant comme des opérations susceptibles d'être engagées en 2015.

On retrouve notamment la programmation de plusieurs opérations d'aménagement de type ZAC :

- « ZAC Cœur de Ville – Possession – Tranche 2 » Viabilisation du foncier,
- « ZAC Sans Souci » viabilisation du réseau primaire à Saint Paul dans le cadre de l'opération RHI du même nom, qui représentent à elles seules environ 10,3 M€, auxquelles s'ajoutent des opérations d'aménagement classiques et une étude pré-opérationnelle pour un montant de subvention estimé à 6 M€.

La programmation de 2015 n'a pas confirmé ces ambitions identifiées. Les opérations, envisagées pour un engagement 2015 ont pris globalement du retard et finalement, seule l'opération « ZAC Sans Souci-Réseaux primaires » a été engagée en 2015 pour sa première tranche d'un montant de 985 000 €. Sur les 11 opérations validées en Programmation 2015, seules 6 opérations, dont 4 au titre de la sous -mesure 2 « réseaux primaires », ont fait l'objet d'un engagement en 2015 sur l'action 2 du BOP 123, pour un montant de 3 350 930 €.

En 2015, les opérations engagées vont permettre d'aménager et de viabiliser des terrains pour réaliser 526 logements aidés répartis comme suit : 108 LES, 190 LLS, 191 LLTS, 37 AAH.

2.2. Constat et éléments de blocage :

Deux principales raisons ont généré cette chute en 2015 :

- Les opérations de grande ampleur comme « ZAC Cœur de Ville - Tranche 2 » à la Possession, « ZAC Renaissance III - Tranche 1 » à Saint-Paul et « ZAC Carreau Jardin » à Bras-Panon, captant à elles seules 13,3 M€, ont connu des aléas de traitements des dossiers, notamment dans l'élaboration des demandes au regard des procédures

administratives réglementaires, dans la maîtrise du foncier ou la prise en compte des modifications de « dernière minute » apportées aux programmes de logements. Pour ces opérations, il y avait un décalage entre les besoins exprimés et la maturité des dossiers.

- Conformément à la circulaire FRAFU du 5 août 2010, les subventions de l'État pour ce fonds sont accordées aux opérations d'aménagement en lien avec des opérations de construction de logements aidés de type LLS, LLTS et LES ; les produits intermédiaires de type PSLA et PLS sont exclus.

Il en ressort que les subventions qui pourraient être fléchées pour ces logements intermédiaires, locatifs ou en accession sociale à la propriété favorisant la mixité dans les quartiers, peuvent donc être uniquement apportées par des collectivités.

Entre 2012 et 2014, dans le cadre de son plan de relance 2010-2014 et au regard des objectifs du SAR, la Région a contribué au financement de ces produits (financement de 7 opérations pour la réalisation de 282 logements).

En 2015, au terme de ce plan de relance régional, les porteurs de projets ont, faute de co-financier du FRAFU aux côtés de l'État, soit reporté leurs projets, soit modifié leur programmation avec un nombre de logements en diminution (donc une subvention minorée) et réorientée vers le LLS et le LLTS.

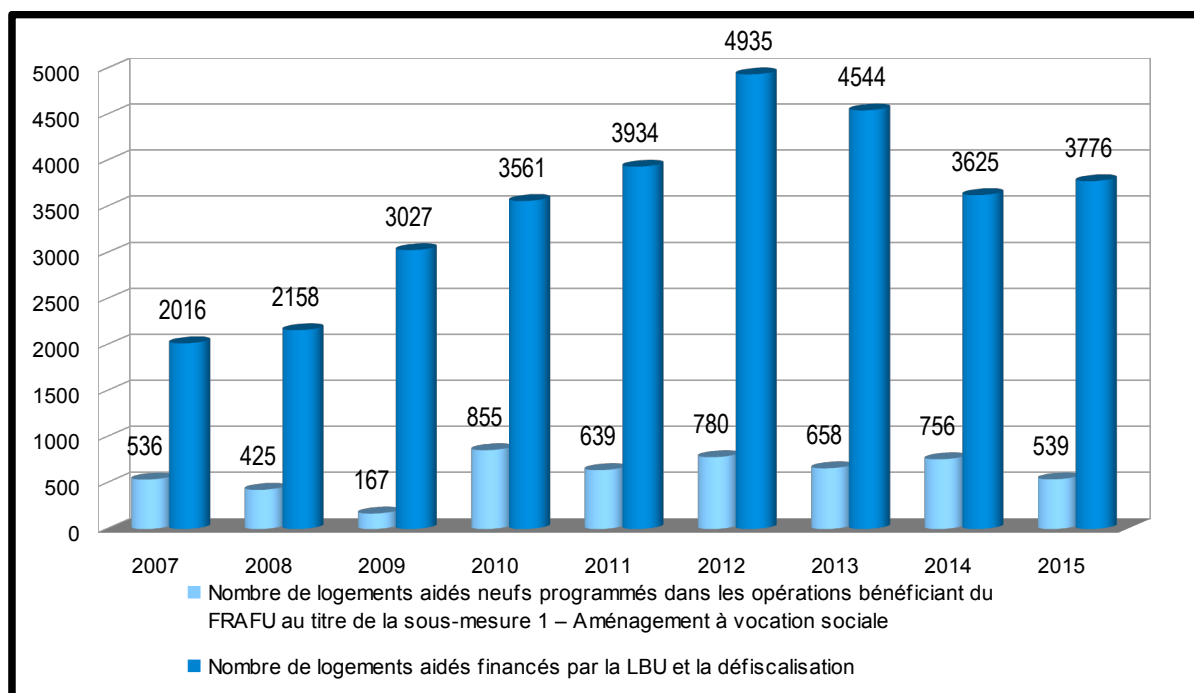
2.3 Les perspectives 2016 et au-delà :

La programmation 2016, annoncée par les aménageurs, prévoit des opérations qui ont fait partie des demandes de programmation financière pour 2015 mais reportées sur l'année suivante. Il s'agit notamment des opérations suivantes :

- ZAC Cœur de ville - viabilisation du foncier Possession Tranche 2 (4,9M€)
- ZAC Renaissance III- Tranche 1- viabilisation du foncier Saint Paul (2,25M€)
- ZAC Sans Souci Tranche 2 -réseau primaire -Saint Paul (3,2M€)
- ZAC Mail de l'Océan : Tranche 3 -viabilisation du foncier au Port (1,8M€)

Les besoins exprimés pour l'année 2016 s'annoncent importants. Ils sont estimés globalement à 15 M€ pour la réalisation d'environ 1 150 logements aidés.

Pour 2017 et 2018, les opérations déjà inscrites et à venir dans le dispositif dynamique de programmation annoncent un besoin de subvention globale de 30 M€ afin de permettre la viabilisation foncière pour la réalisation de 3 000 logements aidés.



Afin de répondre aux besoins attendus en matière d'opérations d'aménagement, il est impératif de conforter la vocation partenariale de ce fonds qui représente un instrument de nature à contribuer à la mise en œuvre des objectifs du SAR, notamment en soutenant la réalisation d'opérations en densification dans les centres urbains existants.

La nécessité de mobiliser prioritairement les crédits de la LBU sur le financement des logements sociaux neufs, sur la réhabilitation du parc locatif social ancien et sur l'amélioration de l'habitat privé ou encore la résorption de l'habitat insalubre, secteurs d'intervention privilégiés de l'État, rend indispensable le maintien d'un partenariat financier sur la mesure FRAFU.

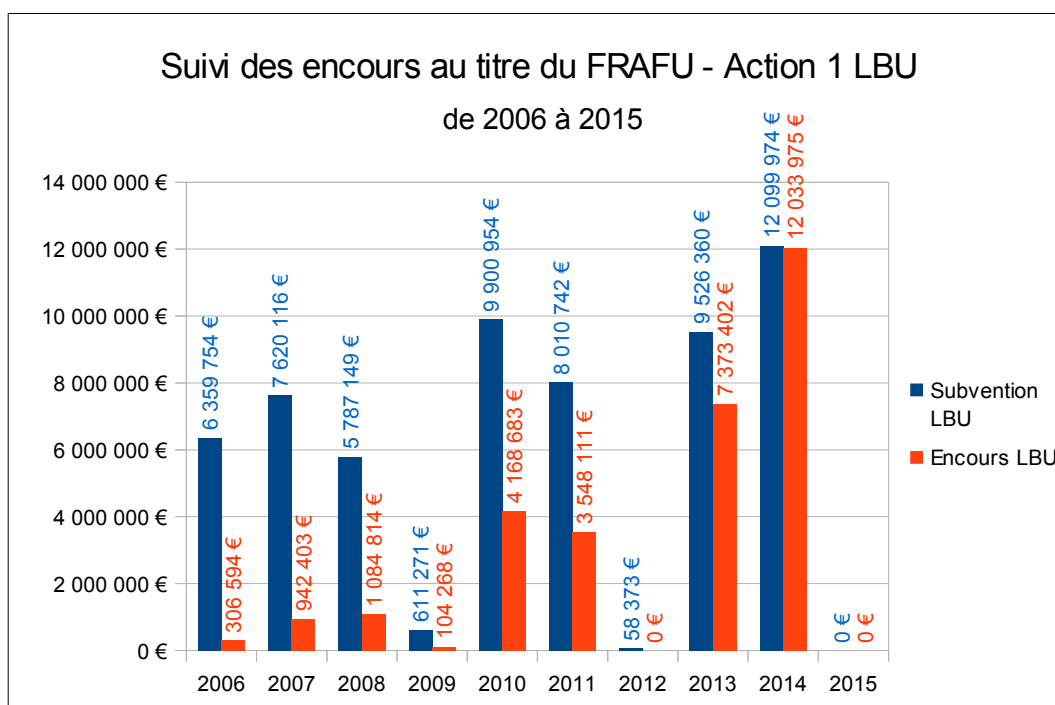
B3. Niveau des mandatements FRAFU en 2015

En 2015, hors opérations clôturées, la consommation de crédits de paiements a été de :

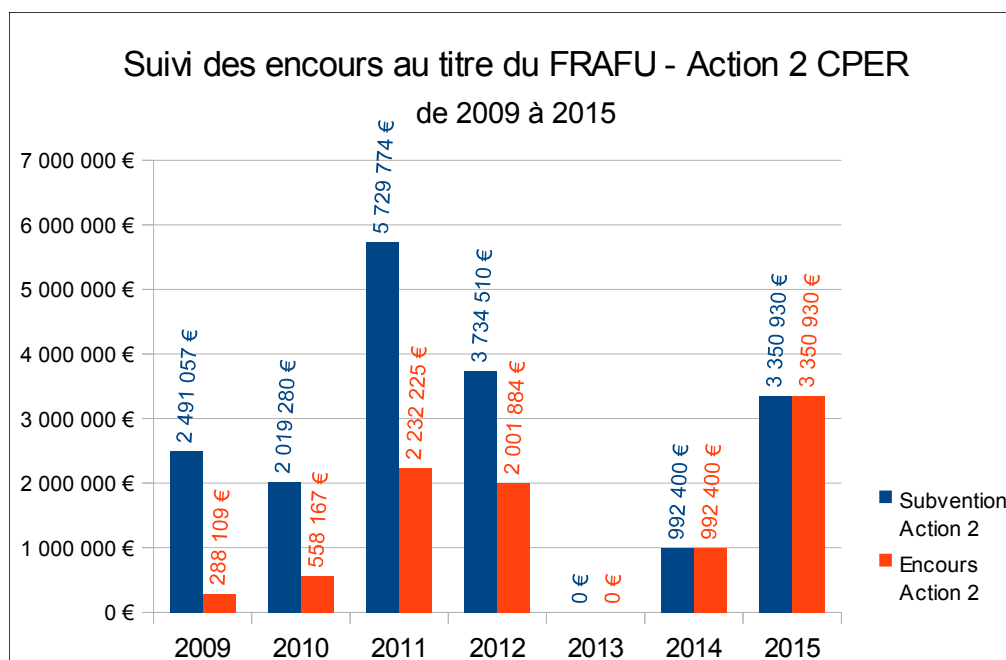
- 2 842 765,29 € sur l'enveloppe CPER (Action 2)
- 3 690 406,83 € sur l'enveloppe LBU (Action 1)
- 5 679 025,00 € sur l'enveloppe Région

B4. Niveau des encours FRAFU en fonction de l'année d'engagement au 31 décembre 2015

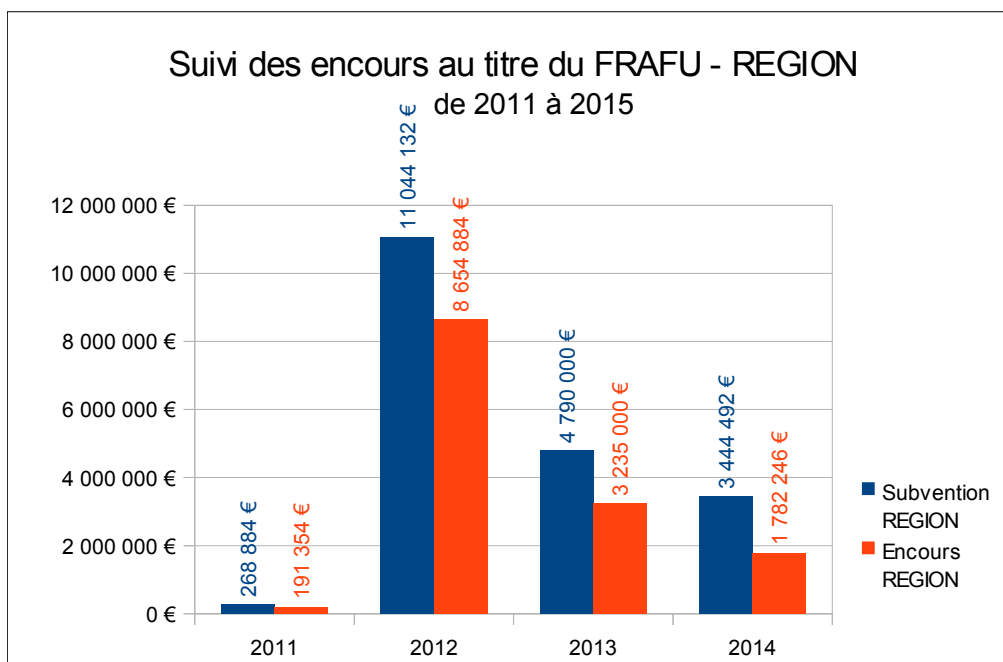
Sur une enveloppe de 59,9 M€ engagés au titre de l'Action 1 de 2006 à 2015, le volume de l'encours (reste à payer sur les opérations « vivantes ») est de 29,5 M€, soit un taux de mandatement d'environ 50 %.



Sur une enveloppe de 18,3 M€ engagés au titre de l'Action 2 de 2009 à 2015, le volume de l'encours est de 9,4 M€, un taux de mandatement d'environ 50 %.



Sur une enveloppe de 19,2 M€ engagés au titre du plan de relance régional de 2011 à 2015, le volume de l'encours Région est de 13,6 M€, soit un taux de mandatement de 70%.



C- Les évolutions de la mesure : un nouveau protocole pour 2016 :

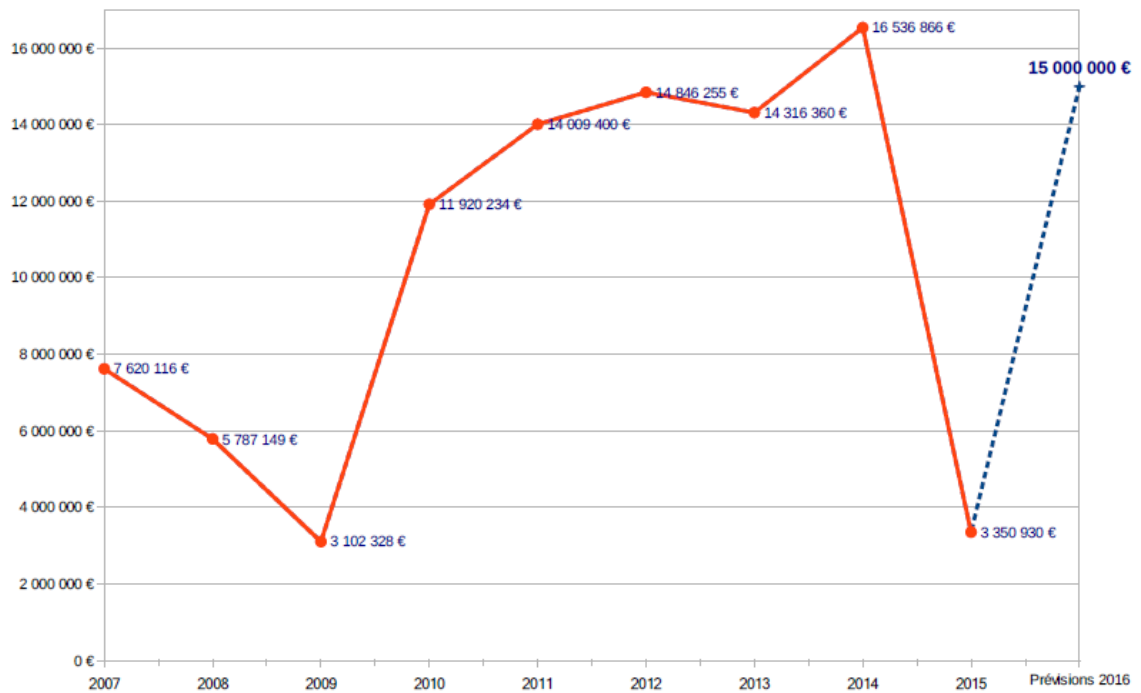
Le protocole en cours en 2015 était adossé au CPER de la période 2007/2014. Il nécessite donc d'être réactualisé au regard des nouvelles mesures et dispositifs inscrits et validés dans le Contrat de Plan État Région 2015/2020.

Dans l'objectif de disposer d'un guide de mise en œuvre et d'un outil de pilotage, le nouveau document en cours de finalisation a été élaboré et co-construit avec les partenaires financiers pour permettre aux porteurs de projets de connaître avec précision les conditions dans lesquelles le FRAFU peut intervenir afin d'élaborer au mieux leurs dossiers de demande de subvention.

Le protocole a été renforcé sur le volet d'analyse et de justification des projets. Ainsi, un cadre, appelé « grille d'évaluation », a été inséré dans le document afin de permettre aux aménageurs de justifier par des éléments précis et détaillés l'insertion du projet et sa qualité à tous les niveaux de la programmation.

Par ailleurs, la DEAL encouragera les collectivités et aménageurs à élaborer des études pré-opérationnelles (subventionnées par le FRAFU) avant toute mise en œuvre opérationnelle, afin de permettre une analyse et une connaissance fine du secteur à aménager et justifier ainsi de la pertinence du projet.

Evolutions des engagements de subventions FRAFU de 2007 à 2015
Perspectives 2016



VI – 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. Il participe de 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.

La CASUD

Un diagnostic a été validé lors du Conseil communautaire fin 2012. Sur la base d'un séminaire organisé fin avril 2016 et d'un comité de pilotage réuni le 27 avril 2016, ce Conseil a pris acte de la reprise des travaux du PLH et du calendrier de finalisation du PLH en juin 2016. Ce calendrier prévisionnel prévoit :

- fin juin 2016 : réalisation de l'étape de l'étude sur les orientations du PLH
- septembre 2016 : définition du programme d'actions du PLH
- avril 2017 : obtention du PLH exécutoire

Le projet de PLH s'articule autour de deux grands défis :

- défi n°1 : répondre quantitativement aux besoins, au regard de la combinaison de la pression démographique, du desserrement des ménages et des besoins de renouvellement du parc ;
- défi n°2 : répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement, pour répondre à une population qui vieillit, à des ménages en situation précaire, à un parc de logements insuffisamment diversifié (environ 12% de logements locatifs sociaux).

Pour répondre à ces défis, un travail est notamment en cours sur l'identification des marges de manœuvre foncières dans le cadre du SCOT, des PLU en révision et avec l'intervention de l'EPFR.

Ce 1^{er} PLH devra aussi permettre de créer les conditions du partenariat, tout en positionnant la CASUD comme l'animateur de l'ensemble des interventions sur le territoire à travers la mise en place d'outils d'observation, de mobilisation et de priorisation.

La CINOR

Le 23 juin 2016, le Conseil communautaire de la CINOR a délibéré pour la 2^e révision de son PLH. **Cette révision pourra s'appuyer sur les résultats du PLH 2011 – 2017.**

Doté d'un programme d'actions territorialisé décliné à l'échelle des 26 grands quartiers, autour de 11 actions et 4 orientations majeures, le PLH fixe un objectif de construction de 2 200 logements par an, répartis en 32% de logements locatifs sociaux, 27% d'accession sociale et 41% de logements libres. En termes de moyens, la CINOR a dédié 1 ETP, programmé un budget de 6 M€, mis en place un observatoire et incité le recours à l'EPFR à travers le dispositif de minoration foncière.

A mi-parcours, si d'un point de vue quantitatif les résultats ont été au rendez-vous, et que l'on note la livraison de 2 maisons-relais en 2014 ainsi qu'un projet de FJT (foyer de jeunes

travailleurs) en bonne progression, **d'un point de vue qualitatif le bilan est plus mitigé** :

- les objectifs de construction relatifs à l'accession sociale n'ont pas été atteints, car notamment axé sur un produit relativement "en panne", le PTZ ;
- les résultats de production excédentaires, à dominante de locatif social, se sont concentrés surtout sur 7 quartiers, là où les logements sociaux sont déjà nombreux ;
- une offre nouvelle avec des montants de loyers qui restent en décrochage par rapport à une partie de la population ;
- des aides financières de la CINOR "happées" par la mise en place de la défiscalisation dans le logement social, marginalisant trop ces aides dans les plans de financement ;
- certaines opérations neuves dont la qualité urbaine et architecturale est décevante.

Au-delà du développement de l'offre, le bilan à mi-parcours du PLH sur l'objectif de montée en gamme du parc existant montre :

- une intervention sur le parc ancien, que ce soit en RHI ou sur les ensembles de locatifs anciens, qui reste trop ponctuelle par rapport aux besoins ;
- un déficit patent de connaissance de ce secteur ;
- un réseau d'acteurs non armés pour faire face aux besoins d'adaptation à la perte d'autonomie ;
- un cadre d'intervention et de financement non adapté aux enjeux.

Sur la base de ces premiers constats, la stratégie réorientée de la CINOR à mi-parcours poursuit 3 objectifs :

- un réinvestissement de la chaîne de production de l'amont (foncier et aménagement) à l'aval (peuplement) ;
- un repositionnement des aides financières de la CINOR pour leur conférer un véritable effet de levier sur les priorités poursuivies ;
- un positionnement affirmé de son rôle de chef de file et une appropriation du PLH par les communes.

Les pistes d'actions proposées pour répondre à ces 3 objectifs s'articulent autour de **4 défis** :

- maîtriser davantage la qualité de la production neuve
- x **définir un Plan d'Actions Foncières Intercommunal (PAFi)**, piloté par l'EPCI, avec des appels à projets et l'attribution de secteurs d'intervention aux opérateurs pour accélérer les projets

A noter : avant de conclure une procédure d'acquisition foncière, la collectivité souhaite disposer d'une étude de potentialités au regard du droit des sols et des contraintes environnementales. Cette étude de pré-faisabilité d'aménagement permet de garantir un équilibre économique à l'opération (anticipation des coûts relatifs au foncier dont on connaît le caractère stratégique dans le montage financier d'une opération) et de mettre en exergue bien en amont les potentialités mais aussi les obstacles, permettant ainsi de mieux guider les orientations d'aménagement.

Cette prestation intellectuelle d'une durée de 2 ans - à ce stade - **devrait être financé à 80 % par le FRAFU** (passage en comité technique aménagement le 1^{er} septembre 2016), **car allant dans le sens d'un aménagement qualitatif du territoire.**

- x élaborer un plan pluriannuel d'opérations commun à la CINOR et aux communes, notamment en s'appuyant sur les travaux de l'observatoire et l'analyse de la demande sociale (cf partie sur la demande et les attributions avec la mise en place de la CIL)

- x engager un travail collaboratif communes / CINOR de révision de la territorialisation du PLH – le travail technique a été réalisé fin d’année 2015 / début d’année 2016
- stimuler et pérenniser l’accession sociale à la propriété
 - x identifier le patrimoine social « vendable » et accompagner les bailleurs pour la mise en vente dans de bonnes conditions (se référer aussi à la partie du rapport relatif à la vente des logements sociaux)
 - x développer une stratégie foncière dédiée à l’accession sociale, notamment en identifiant dans la PAFi les terrains qui semblent les plus adaptés. Par ailleurs, **le Conseil communautaire du 23 juin 2016 a validé la participation de la CINOR au dispositif FRAFU (sous-mesures 1 et 2) au bénéfice des PSLA et des PTZ**
- organiser une politique de peuplement au service de la mixité

Pour ce faire, la CINOR devra articuler les orientations du PLH avec les orientations de la CIL, ces dernières étant traduite en partie dans le PPGD que la CINOR est en train d’élaborer.

- **Mieux travailler ensemble au service de ces 3 défis**, par la mise en place d’une cellule de référents PLH au sein de chaque commune

La CIREST

Le 24 mars 2016, le Conseil communautaire de la CIREST a délibéré pour la 1^e révision de son PLH. **Cette révision pourra s’appuyer sur les résultats du 1^{er} PLH 2011 – 2016** et devrait aboutir au 1^{er} semestre 2017.

A mi-parcours, les résultats par action montrent notamment :

- **Action 1** : action foncière et mise en œuvre des projets de développement urbain
La CIREST et la quasi-totalité de ses communes (toutes excepté La Plaine des Palmistes) voient leur document de planification et d’urbanisme en cours d’élaboration / révision. La compatibilité avec le PLH de ces documents constitue un enjeu fort. Une convention-cadre 2013-2018 organise la minoration foncière de l’EPCI, et des plans d’actions foncières (PAF) entre l’EPFR et les communes seraient mis en place une fois les nouveaux PLU validés.
La contribution de la collectivité aux études (pré-opérationnelles, maîtrise d’œuvre, études générales) et travaux d’aménagement dits secondaires reste à mettre en place.
L’absence d’observatoire de l’habitat n’a pas permis jusqu’alors à la CIREST de disposer d’indicateurs de suivi de l’évolution des marchés du foncier et de l’immobilier.
- **Action 2** : produire du logement neuf durable et du logement pour tous
Afin de tendre vers une gestion rationnelle de l’espace en luttant contre l’étalement urbain et en favorisant le développement durable, sont en cours une opération AEU (approche environnementale de l’urbanisme) ZAC Carreau Jardin et un projet de petit quartier ENR à Bras Panon, ainsi qu’un projet d’éco-quartier à St-André (Cressonnière – Bel Ombre). Ce type de projets pourraient être étendus à l’avenir dans les autres communes.
- **Action 3** : l’intervention sur le parc ancien
La CIREST a approuvé fin 2015 son PILHI (cf partie du rapport sur la RHI) ; l’équipe d’animation est en cours de mise en place.

- **Action 4** : amélioration du parc social ancien

La CIREST souhaite formaliser le partenariat entre les différents acteurs, et devenir partie prenante de la 2^e génération des CUS (conventions d'utilité sociale).

L'EPCI entend par ailleurs accompagner les actions de résidentialisation et d'aménagement de l'espace public. A ce titre, des jardins familiaux en pieds d'immeubles ont pu être réalisés avec les concours de bailleurs sociaux.

- **Actions 5,6, 7 et 8** : les logements spécifiques (pers. âgées / handicapées / jeunes / sortie d'urgence et du temporaire)

Dans le cadre de la mise en place d'un observatoire, la CIREST souhaite organiser le suivi des interventions auprès de ce public. En amont, les besoins seraient identifiés en partenariat (CCAS et CD notamment pour les PA/PH) et pris en compte dans la programmation des logements. Sont en projets l'opération « Jeunes et Logés » de la mission locale de l'Est ainsi que le développement des services de la Fondation du Père Favron à St-Benoît.

- **Action 9** : organiser et mettre en œuvre le PLH

La gouvernance du PLH doit être renforcé, à travers notamment la mise en place d'un observatoire de l'habitat, le renforcement des services de la CIREST et la restitution annuelle des travaux et résultats en bureau communautaire et auprès des partenaires.

La CIVIS

Une démarche conjointe de réalisation du PLH / PILHI est en cours selon un calendrier commun.

Le diagnostic est dans sa phase finale et les orientations devraient être élaborées d'ici la fin 2016, dans l'objectif de la présentation d'un programme d'actions commun PLH / PILHI et de l'arrêt du PLH à mi 2017.

Plusieurs actions ont ainsi été menées depuis janvier 2016, sur le cadrage des dynamiques socio-économiques et la caractérisation du parc de logements (pré-diagnostic), le foncier, la constitution d'une base de données SIG,...

D'autres études sont en cours, notamment sur le marché immobilier, les problématiques du parc privé, les populations à besoins spécifiques,...

Ce 1^{er} PLH devra veiller au renforcement de la CIVIS comme pilote de la politique de l'habitat intercommunal.

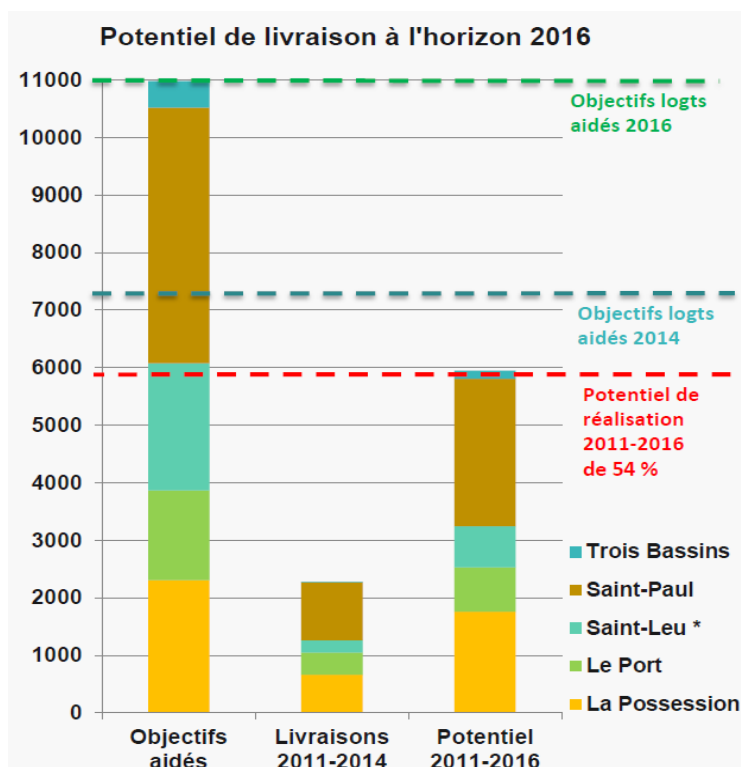
Le TCO

Le TCO a engagé la démarche de révision de son PLH par délibération du Conseil communautaire du 21 décembre 2015. L'EPCI s'oriente ainsi vers son 3^e PLH.

Le 2^e PLH (2011-2016), s'appuyant sur un découpage en 25 pôles de vie (quartiers PLH), comprend les **orientations** suivantes :

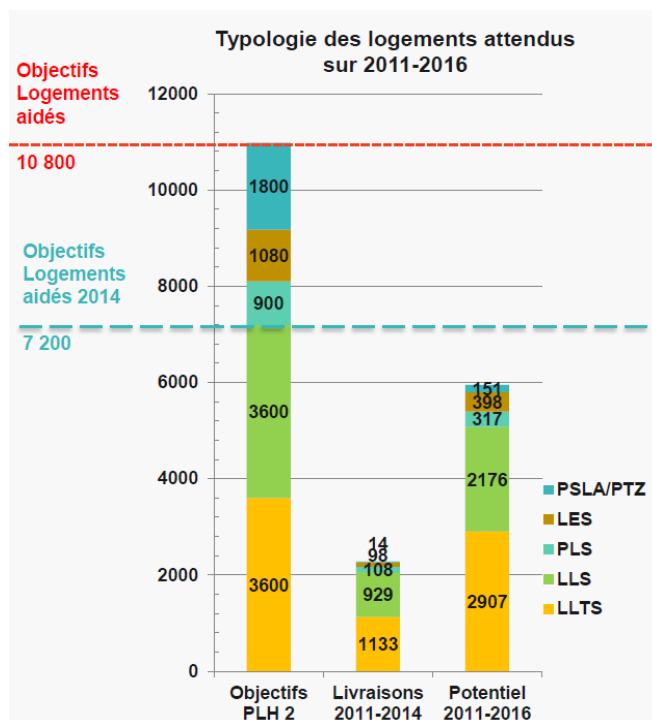
- 18 000 nouveaux logements, avec 60 % de logements aidés et 40 % de logements libres ;
- favoriser les parcours résidentiels en impulsant une dynamique de production en accession et en location intermédiaire ;
- prioriser le traitement de l'insalubrité diffuse ;
- renforcer l'ensemble des outils et financements de l'aménagement pour atteindre les objectifs de production locative sociale.

Au terme du 2^e PLH, la production de logements atteindra environ 54 % de l'objectif. Cependant, et notamment du fait que le TCO concentre près de 50 % de la programmation locative sociale chaque année depuis 2013, les niveaux de livraisons connaissent des records : 850 logements locatifs sociaux livrés en 2014, et plus de 2 500 attendus pour 2015 et 2016.

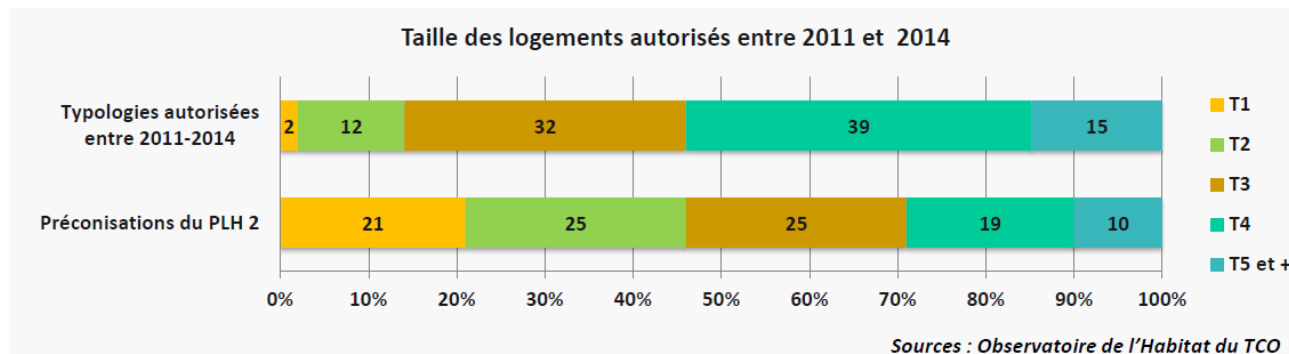


La production de logements s'est orientée à 53 % vers le logement aidé entre 2011 et 2014 ; elle se situe donc en deçà de l'objectif, même si elle n'en est pas si éloignée. Les perspectives 2015 et 2016 laisse entrevoir une baisse de ce taux au détriment du logement aidé, due notamment à la diminution (en valeur absolue) du nombre de logement sociaux programmés.

La production de logements aidés a surtout porté sur le logement locatif social et très social.



Les typologies de logements autorisés depuis 2011 s'éloignent de la proposition de répartition du PLH, avec 70 % de moyens logements (T3/T4) contre 44 % préconisés, et 15 % de petits logements contre 46 % préconisé.



Les **principales conclusions** qui ressortent montrent :

- une orientation de la programmation des logements aidés vers le logement locatif social et très social, apportant une réponse indispensable mais partielle aux besoins, notamment en logement intermédiaire pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité ;
- une production du logement dynamique - même si elle se situe en deçà de l'objectif – qui se réoriente en faveur du marché libre depuis 2014 ;
- une demande en petits logements difficile à satisfaire dans l'Ouest.

Les **enjeux du 3^e PLH** devraient ainsi s'orienter vers :

- la mise en place d'une stratégie foncière et de programmation de logements partagée avec l'ensemble des communes, pour contribuer à un meilleur équilibre de la répartition des logements sur le territoire de l'EPCI, au service de l'armature urbaine et de la mixité ;
- une plus grande place des produits de logements intermédiaires (locatif et en accession) – à ce titre, on peut noter qu'une étude de repérage et de diagnostic du parc locatif privé sera lancée avant la fin de l'année, permettant de mieux cerner le rôle joué par ce parc dans la réponse aux besoins en logements au TCO ;
- un travail partenarial approfondi en amont pour mieux adapter la programmation aux besoins, notamment en petits logements.

VII - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le cadre national

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'appuie sur un arsenal de textes législatifs et réglementaires. Cette politique, impulsée par la loi SRU, a été renforcée 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).

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents plans et programmes nationaux d'actions : Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil.

Depuis l'année 2002, la LHI est animée par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), structure à caractère interministériel dont l'un des objectifs est de renforcer l'action territoriale par la création de partenariats étroits entre les différents acteurs de la LHI. En effet, l'efficacité de l'action publique dans ce domaine repose sur un fort niveau de collaboration entre les différents partenaires concernés : services de l'Etat, collectivités, opérateurs, associations...

Pour ce qui concerne les départements d'outre-mer, les conclusions de la mission parlementaire présidée par le Député-maire de Fort de France, Serge LETCHIMY, remises au gouvernement en septembre 2009, ont souligné l'importance que revêt la LHI dans ces territoires, et l'absolue nécessité de renforcer en priorité l'animation et la coordination de l'action publique. Ainsi, dans le prolongement de ce rapport, une circulaire interministérielle du 17 mai 2010 demande aux Préfets des DOM de créer dans leur département, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Le contexte local

La problématique de l'habitat insalubre à la Réunion peut être estimée, à travers le dernier inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) effectué par l'Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH) à 16 000 logements potentiellement insalubres, soit environ 6% du parc. Parmi ces 16 000 logements, plus de 50% d'entre eux nécessitent une amélioration lourde voire une démolition. Cependant, ce document déjà ancien (2007) ne reflète qu'imparfaitement la réalité de terrain. Son actualisation est d'ailleurs en cours.

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 supra, partie sur la RHI).

A partir de cette prise de conscience de l'ampleur du phénomène et des limites de l'action entreprise jusqu'à présent, notamment à travers les opérations de résorption de l'habitat insalubre, il est apparu indispensable de renforcer en priorité l'animation et la coordination de l'action publique. C'est ainsi qu'a été créé par le préfet le 17 juin 2011 le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (**PDLHI**).

Ce pôle a pour but de structurer et rendre plus efficace l'action des services de l'État local et les partenaires impliqués dans cette politique prioritaire.

A. Objectifs initiaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre

L'objectif du pôle est de mettre en œuvre un plan d'actions visant à lutter contre toutes les formes d'habitat dégradé (habitat indigne, habitat informel, habitat non-décent), grâce à un partage des connaissances et des expériences de chaque partenaire représenté.

Cet objectif se décline de la manière suivante :

A1. Promouvoir et porter la politique de la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Le pôle a vocation à définir les axes prioritaires de la LHI à La Réunion, mais également à impulser des dispositifs innovants.

A2. Structurer et coordonner le travail en réseau entre les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

Il s'agit de mettre en réseau les acteurs de La Réunion, en s'appuyant sur des protocoles de travail partagé, l'identification précise des champs de compétences de chacun, la création des articulations nécessaires entre les différents partenaires, mais également en proposant un appui technique et juridique, etc.

A3. Elaborer et piloter un plan d'actions départemental

Ce plan permet de développer des actions suivant des axes jugés prioritaires. Il permet aussi aux partenaires de s'engager sur des objectifs.

B. Organisation du PDLHI

Traiter la LHI dans toutes ses composantes

Il serait trop restrictif de limiter la LHI à la seule mise en place d'actions coercitives, notamment à l'encontre des marchands de sommeil. L'une des spécificités de la Réunion est de concentrer une grande part de l'insalubrité chez des propriétaires occupants.

Aussi, il paraît opportun de retenir un large périmètre d'intervention qui inclut les différentes formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) et qui permette de décliner tout le panel des outils mis à disposition (outils incitatifs, coercitifs et fonciers).

Toutefois, des priorités existent ; la lutte contre les marchands de sommeil constitue à cet égard un axe fort.

Articuler les actions du Pôle avec les dispositifs et plans préexistants

Sur ce volet, il est par exemple prévu dans l'action 12 du PDALHPD l'articulation des actions mises en place dans le cadre de ce plan avec celles du PDLHI, au bénéfice des publics du plan.

Coordonner les partenaires dans le respect des prérogatives de chacun

Les articulations sont à rechercher autour d'objectifs prioritaires partagés (plan d'actions), de protocoles de travail, ainsi que du partage de l'information.

L'observatoire de l'habitat indigne constitue un outil essentiel, tout comme l'importance de disposer de procédures de travail écrites, de référents au sein de chaque service et d'un descriptif du champ d'intervention de chacun (« Qui fait quoi ») ; à cet effet, un répertoire de l'habitat indigne a été réalisé.

Compte tenu du large périmètre retenu et donc des formes très différentes d'habitat indigne à traiter, il n'est pas souhaitable de mettre en place un guichet unique à l'échelle départementale ; ce dernier supposerait en effet qu'un seul service centralise des demandes très disparates (plaintes,

signalements, demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat) pour lesquelles il n'a pas nécessairement de compétences. Par ailleurs, les partenaires et leurs champs d'interventions sont aujourd'hui connus du public qui saisit directement les services concernés. Un fonctionnement en guichet unique doit nécessairement être envisagé à une échelle territoriale plus réduite (par exemple la commune dans le cadre des PILHI) et des réflexions pourront être conduites sur ce point dans le cadre des travaux du Pôle.

En revanche, un partage de l'information et une bonne connaissance des champs d'intervention des partenaires est indispensable pour qu'un service réoriente, au besoin, les demandeurs vers la procédure la plus adaptée à leur situation.

S'appuyer sur un plan d'actions

Le plan d'actions permet l'engagement des partenaires sur des objectifs quantifiés de traitement de l'habitat indigne mais permet également d'envisager des actions à conduire pour améliorer le repérage des formes d'habitat dégradé ; il participe aussi à la consolidation du partenariat (actions de formation, outils à développer, organisation du circuit de signalement).

En 2016/2017 (début d'année), le plan d'actions doit faire l'objet d'une évaluation, ainsi que d'une mise à jour (actions réalisées / actions obsolètes / nouvelles actions).

Formaliser l'organisation et le fonctionnement du Pôle

Afin d'encren dans la durée le fonctionnement du pôle et la mobilisation mutuelle des acteurs, il paraît nécessaire de formaliser les engagements des différents partenaires à travers un protocole ou une convention. L'objectif est de réaliser ce document pour le 1^{er} trimestre 2017.

Par ailleurs, sera mis en place avant la fin 2016 un animateur dédié au pôle.

Le pôle est constitué d'un comité de pilotage et de trois comités techniques. Le 1^{er} représente l'échelon local décisionnel. Il est composé de représentants de l'État, des EPCI, des collectivités, des organismes sociaux et des associations. Les trois comités techniques opérationnels **viennent alimenter les analyses, réflexions et propositions du comité de pilotage.**

VIII - L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

A. Préambule : Un cadrage global qui évolue

A1. Les communes concernées par les obligations de logement social

Le présent bilan porte sur les communes qui ont l'obligation de réaliser un minimum de logements locatifs sociaux sur la base des textes en vigueur :

- L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à leur parc de résidences principales ;
- L'article 11 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) étend, à compter du 1^{er} janvier 2008, les obligations SRU (prévues aux articles L.302-5 et s. du CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le 1^{er} prélèvement pour ces communes est intervenu en 2014.

Sont exemptées de ce dispositif :

- les communes comprises dans une agglomération ou un EPCI dont le nombre d'habitants a décliné et qui appartiennent à une métropole, une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes dotées d'un PLH exécutoire ;
- les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit ou à risques de SEVESO) ;
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité de bâtiments d'habitation liée aux risques technologiques ou naturels.

En application de cette dernière disposition, la commune de SALAZIE n'est plus soumise à la loi SRU et aux obligations qui y sont liées. En effet, par superposition des cartes relatives aux territoires urbanisés et aux risques avec interdiction formelle de construire, 54,85 % du territoire urbanisé de la commune est impactée par l'inconstructibilité.

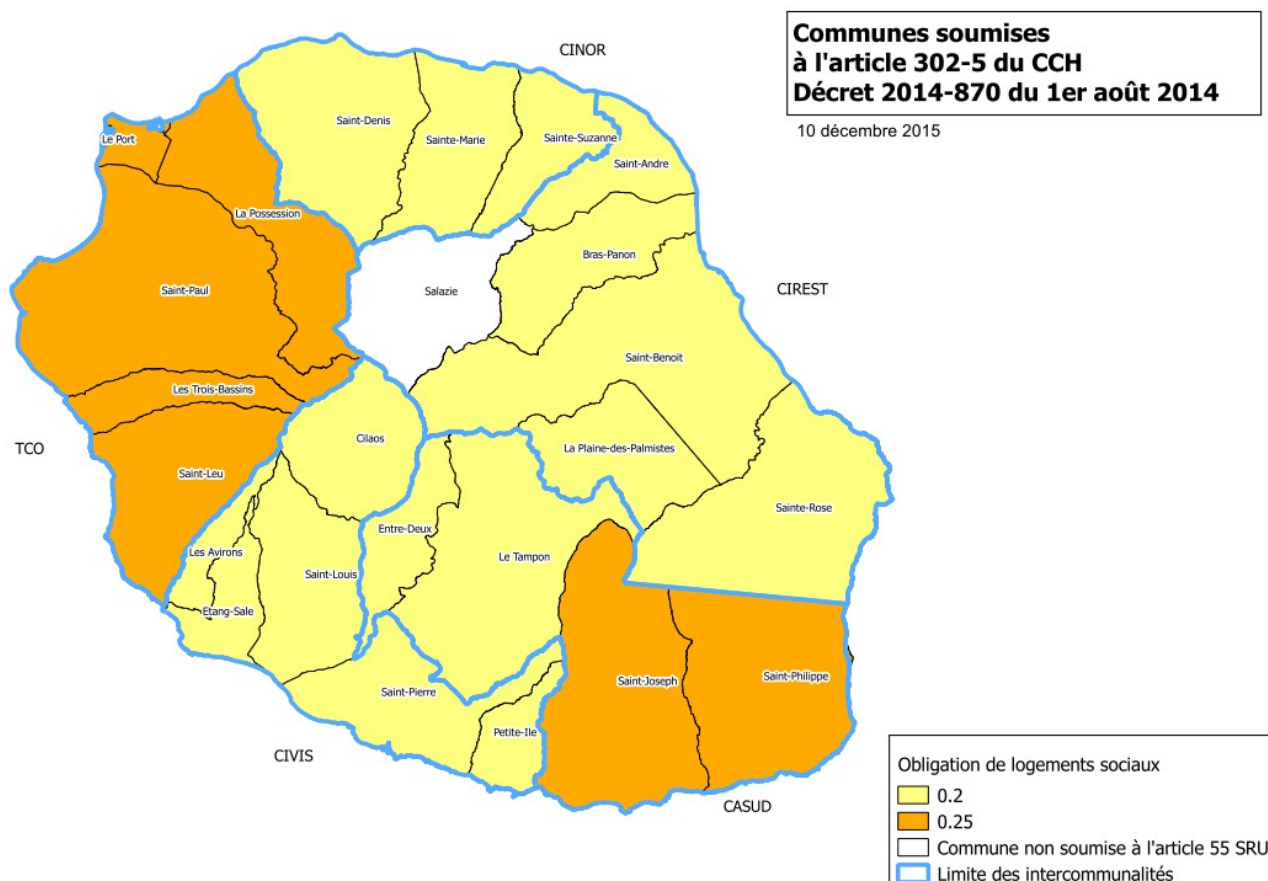
A2. La loi du 18 janvier 2013 renforce l'obligation de production de logement social

En application de la loi SRU, l'ensemble des communes de l'île était soumise au taux minimum de logement social à 20 %. 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, **porte ce taux à 25 % à compter du 1^{er} janvier 2013**, sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort supplémentaire de production. Ainsi, pour La Réunion (cf décrets du 24 juillet 2013 et du 1^{er} août 2014), les communes du TCO, Saint-Philippe et Saint-Joseph voient leur taux passer à 25 % ; pour les autres communes de l'île, le taux demeure à 20 %.

Le rythme de rattrapage a de plus été renforcé. Ainsi, les objectifs de la 5^e période triennale (2014-2016) sont fixés à 25 % du nombre de LLS manquants au bilan SRU de 2013, ceux de la 6^e période (2017-2019) à 33 % de LLS manquants au bilan SRU de 2016, ceux de la 7^e (2020-2022) à 50% de LLS manquants au bilan SRU de 2019 et enfin ceux de la 8^e période (2023-2025) à 100 % de LLS manquants au bilan SRU de 2022.

A3. Le Projet de loi « égalité et citoyenneté »

Les enseignements de la mise en œuvre de la loi SRU sur la période 2011-2013 et de la loi de 2013 permettent de proposer diverses mesures, notamment pour rendre plus opérants les dispositifs existants. Le projet de loi vise à s'assurer de la bonne adéquation des périmètres d'application de la loi avec la réalité des besoins.



B : Bilan de l'enquête SRU 2015

Un inventaire contradictoire est effectué chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de LLS existants au 1^{er} janvier de l'année qui précède le prélèvement. 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).

7 communes ont atteint les objectifs de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, le Port, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît et Saint-Pierre.

Le montant brut du prélèvement 2015 a été calculé à 1 639 675,04€. Les dépenses déductibles transmises par les communes ont ramené ce montant à 612 475 € (9 communes concernées).

L'EPFR a conduit à titre expérimental en 2015 la mise en place d'une bonification foncière au titre des affectations des prélèvements SRU. Une minoration foncière de 10 % du montant total du prix des terrains acquis (hors frais) est appliquée, dans la limite de 100 000€ par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la commune s'engage à y faire du logement social dans un délai maximum de 3 ans, avec les proportions suivantes : 60 % de logements aidés, dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou PLS (calculs effectués sur la base de la surface habitable de

l'opération).

Ce dispositif aura concerné 20 dossiers en 2015, qui permettront la réalisation de plus de 400 logements pour une subvention de 741 828€. En 2016, le montant disponible pour mettre en œuvre cette mesure est d'un peu d'1,1M€ (prélèvements 2014, 2015 et report 2015 non affecté).

Communes	Obj. SRU	Population municipale 2012	Nb. de logements de l'inventaire SRU au 01/01/2015	Parc Résidence Principale au 01/01/2015	Taux SRU	Déficit en logements sociaux	Montant prélèvement brut SRU en 2016	MONTANT PRÉLÈVEMENT SRU 2015 ARRÊTÉ
411 - Saint-Denis	20%	145238	20 880	60 225	34,67%			
418 - Sainte-Marie	20%	31596	2 436	11 568	21,06%			
420 - Sainte-Suzanne	20%	22388	1 400	7 576	18,48%	115,2	11 991,22 €	11 991,22 €
CINOR		199222	24 716	79 369	31,14%	115,2	11 991,22 €	11 991,22 €
407 - Le Port	25%	36952	7 095	11 819	60,03%			
408 - La Possession	25%	30653	2 512	11 245	22,34%	299,25	36 866,67 €	0,00 €
413 - Saint-Leu	25%	32971	1 006	12 006	8,38%	1995,5	199 149,32 €	0,00 €
415 - Saint-Paul	25%	104646	4 177	37 243	11,22%	5133,75	693 362,24 €	258 927,97 €
423 - Trois-Bassins	25%	7339	110	2 443	4,50%	500,75	42 270,58 €	0,00 €
TCO		212561	14 900	74 756	19,93%	7929,25	971 648,80 €	258 927,97 €
402 - Bras-Panon	20%	12298	1 300	4 570	28,45%			
406 - Plaine-des-Palmistes	20%	5574	281	2 328	12,07%	184,6	14 458,67 €	14 458,67 €
409 - Saint-André	20%	54721	4 379	18 839	23,24%			
410 - Saint-Benoît	20%	36025	4 043	13 262	30,49%			
419 - Sainte-Rose	20%	6777	177	2 364	7,49%	295,8	34 317,94 €	27 067,16 €
421 - Salazie		7320	14	2 357	0,59%			
CIREST		122715	10 392	43 720	23,77%	480,4	48 776,62 €	41 525,84 €
401 - Les Avirons	20%	11181	358	4 124	8,68%	466,8	44 275,05 €	0,00 €
404 - Etang-salé	20%	13647	553	4 924	11,23%	431,8	51 503,80 €	49 833,92 €
405 - Petite-Ile	20%	11564	199	4 595	4,33%	720	65 947,47 €	0,00 €
414 - Saint-Louis	20%	52614	3 128	17 535	17,84%	379	46 002,26 €	0,00 €
416 - Saint-Pierre	20%	80823	6 573	31 695	20,74%			
424 - Cilaos	20%	5440	62	2 061	3,01%	350,2	34 623,45 €	34 623,45 €
CIVIS		175269	10 873	64 934	16,74%	2347,8	242 352,02 €	84 457,37 €
403 - Entre-Deux	20%	6405	198	2 433	8,14%	288,6	16 892,12 €	16 892,12 €
412 - Saint-Joseph	25%	37069	1 462	13 822	10,58%	1993,5	149 333,25 €	0,00 €
417 - Saint-Philippe	25%	5072	99	1 730	5,72%	333,5	21 621,73 €	21 621,73 €
422 - Le Tampon	20%	75631	3 680	28 758	12,80%	2071,6	177 059,28 €	177 059,28 €
CA Sud		124177	5 439	46 743	11,64%	4687,2	364 906,38 €	215 573,13 €
Total RÉUNION		833944	66 320	309 522	21,43%	15559,85	1 639 675,04 €	612 475,52 €

C. Le bilan de la 4^e période triennale 2011-2013

Les communes relevant des dispositions de l'article 55 de la loi SRU devaient sur cette période disposer d'un pourcentage minimum de 20 % de logement sociaux. Au-delà des bilans établis annuellement et faisant l'objet d'éventuels prélèvements (cf point précédent), cette obligation se concrétise aussi par un bilan triennal qui ne peut être inférieur, pour cette période, à 15 % du nombre de logements manquants de l'année 2010. Un bilan est établi à la fin de chaque période triennale et les résultats sont exposés par communes (cf tableau infra).

Si ce bilan établit que les engagements n'ont pas été tenus, le préfet informe le maire de son intention d'engager le constat de carence; il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai maximum de 2 mois.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au

cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, **le préfet peut, après avis du conseil départemental de l'habitat, prononcer la carence de la commune.**

Le constat de carence entraîne notamment :

- le transfert du droit de préemption au préfet, qui peut le déléguer à l'EPFR ;
- une décision possible de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune.

La multiplication par 5 du prélèvement

La loi du 18 janvier 2013 permet aux préfets de département de majorer le prélèvement des communes carencées jusqu'à ce qu'il atteigne 5 fois le prélèvement initial. Cette mesure peut être appliquée dès le bilan 2011-2013. Cette majoration maximale ne peut s'appliquer qu'à une double condition pour ce quatrième bilan, suite à une décision rendue par le Conseil Constitutionnel : la commune n'a pas atteint ses objectifs sur la période 2011-2013 et ne les a pas non plus atteints sur les trois derniers trimestres 2013.

Le prélèvement majoré ne peut excéder 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement d'une commune. Aussi, le taux de majoration s'en retrouve plafonné.

La multiplication par 5 n'est pas la règle par défaut : chaque préfet doit apprécier la volonté et les capacités réelles de chaque commune pour produire du logement social.

Cette majoration est versée au nouveau fonds national intitulé « fonds national pour le Développement d'une offre de logements locatifs très sociaux ». (FNDOLLTS : financement d'opérations par appel à projet).

- une part minimale de 30 % de LLS (LLS et LLTS) devant être réservée dans des opérations de taille significative (plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher) – loi ALUR.

C1. Contexte régional

Trois communes du Sud (Cilaos, Petite-Ile et l'Entre-Deux) ont des taux de réalisation particulièrement faibles et n'ont pu atteindre leurs objectifs triennaux. Au vu des éléments fournis par les communes et de l'analyse des situations effectuée, le Préfet n'a pas prononcé la carence.

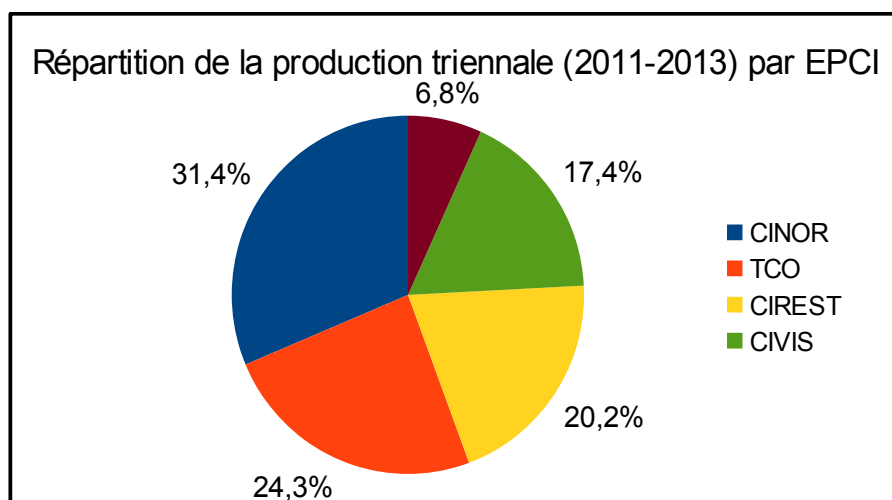
Communes	Objectifs de rattrapage	Réalisation s triennales	Taux de réalisation	Intention de carence
Cilaos	53	0	0 %	Oui
Petite-Ile	115	7	6 %	Oui
Entre-Deux	37	18	49 %	Oui

C2. Le bilan régional 2011-2013

- le total des objectifs triennaux pour le département s'élevait à 1 949 logements (15 % du déficit du bilan SRU de 2010) ;
- le bilan triennal régional, c'est-à-dire les logements produits et/ou dont les décisions de financement sont actées, est au nombre de 13 179 logements, soit un taux global de réalisation triennal de 676 %.

Cependant, cette forte production de logements locatifs neufs cachait en fait des disparités très

importantes entre les EPCI et les communes : **les communes ayant déjà atteint les objectifs de mixité sociale ont assuré près de 48 % de la production sur cette période triennale. Autrement dit, les communes conformes aux attentes SRU concentrent presque la moitié des efforts triennaux en production de logements locatifs sociaux.**



La CINOR a concentré près du tiers de la production triennale : les efforts importants de programmation d'opérations sur ce territoire ont fait baisser la tension sur la demande en logement locatif social, ayant entraîné la réduction des objectifs de production à 20 % (décret 2014-870, du 1^{er} août 2014).

Le TCO a quant à lui concentré environ un quart de la production triennale, mais le niveau de la demande en logement locatif social s'est maintenu. De fait, il reste un territoire en tension et les communes sont soumises à 25 % de mixité sociale. Par ailleurs, les très importantes disparités territoriales ne se sont pas réduites : Le Port est passé de 59 à 58 % de logements locatifs sociaux ; Trois Bassins est passé de 4,05 % à 4,49 %.

La CIREST, territoire peu tendu en début de période triennale, a toutefois concentré 20 % de la production de logements sociaux. Les communes se maintiennent donc à une obligation de 20 %. On constate ici aussi de grandes disparités dans ce bilan triennal (St-André et Saint-Benoît représentent 16 % des réalisations, alors que la Plaine Des Palmistes, Sainte-Rose et Salazie n'atteignent pas 3 % de celles-ci). Par ailleurs, les bailleurs sont confrontés lors de la livraison d'opérations neuves, pour ces communes déjà bien pourvues en logements sociaux, à une désaffection des opérations plus anciennes. Il conviendra donc pour la prochaine période triennale de bien localiser les besoins et de rééquilibrer l'offre en lien avec les objectifs fixés dans le PLH.

La CASUD et la CIVIS réalisent 24 % de la production de logements alors que ce territoire représente 35 % de la population totale de l'île. Les deux territoires du Sud, et plus particulièrement celui de la CASUD, n'échappent pas aux constats de disparités relevées également sur les autres territoires.

Au sein de la CIVIS, les deux plus grandes communes, St Pierre et St Louis, sont proches des 20 %, alors que Cilaos et Petite-Ile accusent un décrochage en termes de production de logements sociaux.

La CASUD, qui pèse pour 14 % de la population (en progression depuis 2011, date du dernier recensement), présente un taux SRU de seulement 11 %. La production de logements locatifs sur ce territoire pour la période est de 6,8 % et la commune de l'Entre-Deux a vu son taux de logement locatif social diminuer. Ainsi, avec une demande de logements qui tend à augmenter et une offre

qui peine à y répondre, le territoire de la CASUD, auparavant peu tendu et où une partie de la population trouvait sans peine à se loger dans le parc privé, connaît à présent de plus en plus de difficultés. La vacance dans le logement social diminue et le taux d'effort augmente, ce qui a conduit le territoire à passer à une obligation de production de 25 % de LLS, excepté pour les communes du Tampon et de l'Entre Deux, maintenues à une obligation de 20 % car appartenant à l'agglomération de St-Pierre.

Données en réponse à la circulaire du 27 mars 2014											
Commune	EPCI	Variation du nombre de LS entre le 1/1/2010 et le 1/1/2013 (a)	LLS financés comptabilisés au bilan 2008-2010 et figurant à l'inventaire 2011 (b)	LLS financés en 2011 non Comptabilisés à l'inventaire 2013 (c)	LLS financés en 2012 non Comptabilisés à l'inventaire 2013 (d)	LLS financés en 2013 non comptabilisés à l'inventaire 2013 (e)	Bilan triennal 2011 - 2013 (a)-(b)+(c)+(d)+ (e) = (f)	Objectif Triennal 2011-2013 (g)	Taux de Réalisation Triennal 2011-2013 (f)/(g)	objectif spécifique 2013 = ¼ triennal (h)	Taux de réalisation 2013 (e)/(h)
411 - Saint-Denis	CINOR	1392	873	931	708	639	2797	0	SO	0	SO
418 - Sainte-Marie	CINOR	79	26	359	457	200	1069	64	1670%	16	1250%
420 - Sainte-Suzanne	CINOR	1	0	0	208	60	269	1	26900%	0	24000%
407 - Le Port	TCO	289	195	55	0	138	287	0	SO	0	SO
408 - La Possession	TCO	222	205	252	311	339	919	16	5744%	4	8475%
413 - Saint-Leu	TCO	114	68	93	221	225	585	219	267%	55	411%
415 - Saint-Paul	TCO	450	366	190	394	727	1395	555	251%	139	524%
423 - Trois-Bassins	TCO	14	14	11	0	92	103	55	187%	14	669%
402 - Bras-Panon	CIREST	318	376	95	0	170	207	0	SO	0	SO
406 - Plaine-des-Palmistes	CIREST	75	18	51	50	0	158	39	405%	10	0%
409 - Saint-André	CIREST	688	290	551	314	170	1433	33	4342%	8	2061%
410 - Saint-Benoît	CIREST	388	322	121	287	202	676	0	SO	0	SO
419 - Sainte-Rose	CIREST	33	0	0	70	14	117	42	279%	11	133%
421 - Salazie	CIREST	14	0	0	22	34	70	64	109%	16	213%
401 - Les Avirons	CIVIS	0	0	0	47	106	153	48	319%	12	883%
404 - Etang-saké	CIVIS	20	19	0	160	104	265	62	427%	16	671%
405 - Petite-Ile	CIVIS	20	20	0	7	0	7	115	6%	29	0%
414 - Saint-Louis	CIVIS	140	72	191	472	278	1009	57	1770%	14	1951%
416 - Saint-Pierre	CIVIS	795	510	291	123	157	856	0	SO	0	SO
424 - Cilaos	CIVIS	31	31	0	0	0	0	53	0%	13	0%
403 - Entre-Deux	CASUD	0	0	0	0	18	18	37	49%	9	195%
412 - Saint-Joseph	CASUD	210	171	0	56	150	245	179	137%	45	335%
417 - Saint-Philippe	CASUD	46	46	0	36	14	50	38	132%	10	147%
422 - Le Tampon	CASUD	242	171	77	345	169	662	272	243%	68	249%
TOTAL		5581	3793	3268	4288	4006	13350	1949		487,25	

D. Projection sur le bilan de la 5e période triennale 2014-2016

D1. Contexte et dispositions réglementaires :

La commune de SALAZIE est sortie des obligations liées à la loi SRU (cf supra). La procédure SRU au titre de 2016 débute seulement ; les communes sont actuellement sollicitées au cours du mois d'août 2016 pour procéder à l'inventaire contradictoire des logements sociaux.

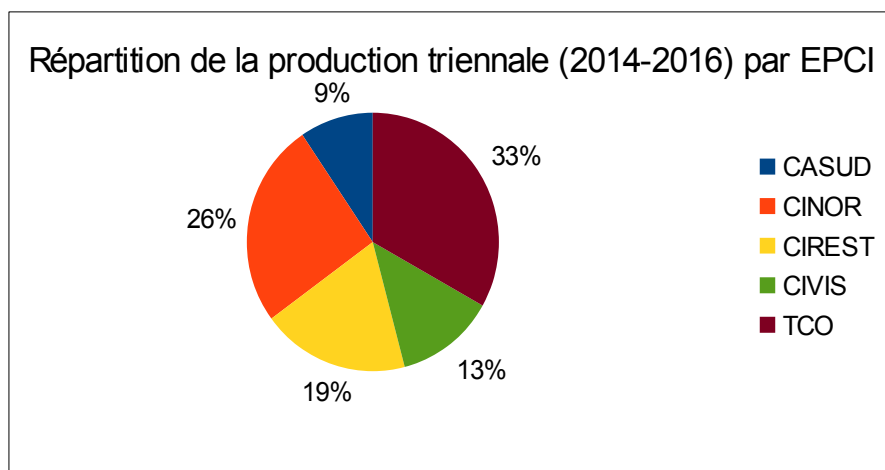
De cette première ébauche de bilan, nous rappelons que les objectifs de production de logements sociaux sur cette période sont désormais calculés à hauteur de 25 % du déficit constaté au bilan annuel SRU au 1^{er} janvier 2013.

La réalisation calculée tient compte à la fois :

- des opérations financées en LLTS, LLS ou PLS ;
- du parc réel existant au sens SRU : différence entre les bilans SRU 2016 et 2014 ;
- du retrait des comptes des logements financés et comptés à réaliser lors du précédent bilan triennal après le 1^{er} janvier 2014 ;
- de l'ajout des logements financés entre 2014 et 2016 et non compris dans l'inventaire au 1^{er} janvier 2016 (à livrer).

D2. La projection du bilan régional 2014-2016

- le total des objectifs triennaux des 18 communes déficitaires s'élève à 4 221 logements (25 % du déficit du bilan SRU de 2013) ; (rappel 1949 pour la période précédente)
- le bilan triennal régional, c'est-à-dire les logements produits et/ou dont les décisions de financement sont actées, est au nombre de 12 371 logements locatifs sociaux, soit un taux global de réalisation triennal de 293 %.



Comme pour le précédent bilan, cette forte production de logements locatifs neufs cache des disparités très importantes entre les EPCI (si la production augmente au TCO de 7 points et de 2 points à la CASUD, elle diminue de 5 points à la CINOR, de 4 points à la CIVIS et d'1 point à la CIREST) et les communes :

- l'**Ouest**, qui représente un quart de la population réunionnaise :

- St Paul : 104 646 habitants pour 11,22 % de LLS ; la dynamique de production de logement est telle que, malgré la livraison en 2014 de 285 logements, le taux évolue peu ;

- St Leu : 32 971 habitants pour 8,38 % de LLS ;
 - La Possession, qui doit maintenir son effort mais qui gagne chaque année 1.5 point de taux de LLS par rapport au nombre de résidences principales (22,34%) ;
 - Trois Bassins qui, malgré la faiblesse de sa population, doit continuer de participer à répondre à la demande soutenue du territoire intercommunal le plus tendu de La Réunion.
- le **Nord**, la problématique du logement reste tendue même si l'objectif de LLS de 20 % est atteint ou quasiment atteint : 34,67 % pour St Denis et 21,06 % pour Ste Marie, environ 19 % pour Ste Suzanne (dynamique a maintenir).
- le **Sud**, où il convient que St Pierre maintienne un certain niveau de production de LLS car elle se situe juste au-dessus de son objectif (20,74%) et reste dynamique en termes d'attractivité. Il faut également que les autres communes du territoire enclenchent ou maintiennent une production de LLS : St Louis, les Avirons, Etang-Salé, Le Tampon, l'Entre Deux, Saint Philippe et St Joseph.
- L'**Est**, qui constitue un territoire où la tension sur le marché du logement est plus faible qu'ailleurs mais où la demande reste soutenue, notamment pour St André qui se situe au-dessus de l'objectif mais dont le taux de LLS, qui a légèrement diminué entre 2013 et 2014, est en nette reprise en 2015.

Projection sur le bilan triennal 2014 – 2016 (application de la circulaire du gouvernement du 27 mars 2014 avec prise en compte des données de programmation d’opération à la DEAL)

Commune	EPCI	Variation du nombre de LS entre le 1/1/2014 et le 1/1/2016 (a)	LIS financés comptabilisés au bilan 2011-2013 et figurant à l'inventaire 2014 (b)	LIS financés en 2014 non Comptabilisés à l'inventaire 2016 (c)	LIS financés en 2015 non Comptabilisés à l'inventaire 2016 (d)	LIS financés en 2016 non comptabilisés à l'inventaire 2016 (e)	Bilan triennal 2014 – 2016 (a)-(b)+(c)+(d) +(e) = (f)	Objectif Triennal 2014-2016 = 25 % déficit Au 01/01/2013 (g)	Taux de Réalisation Triennal 2014-2016 (f)/(g)
411 - Saint-Denis	CINOR	829	280	724	454	253	1980	0	SO
418 - Sainte-Marie	CINOR	531	73	160	0	144	762	140	545%
420 - Sainte-Suzanne	CINOR	206	0	73	66	86	431	21	2062%
407 - Le Port	TCO	24	0	123	49	203	399	0	SO
408 - La Possession	TCO	407	23	603	234	122	1343	142	944%
413 - Saint-Leu	TCO	216	59	208	83	89	537	543	99%
415 - Saint-Paul	TCO	530	73	438	247	621	1763	1368	129%
423 - Trois-Bassins	TCO	11	0	23	32	0	66	126	53%
402 - Bras-Panon	CIREST	183	0	43	0	52	278	0	SO
406 - Plaine-des-Palmistes	CIREST	20	51	45	0	0	14	58	24%
409 - Saint-André	CIREST	951	0	182	146	54	1333	0	SO
410 - Saint-Benoît	CIREST	399	14	114	80	50	629	0	SO
419 - Sainte-Rose	CIREST	39	0	24	27	0	90	72	125%
421 - Salazie	CIREST	0	0	0	0	0	0	SO	SO
401 - Les Avirons	CIVIS	92	0	0	30	23	145	110	131%
404 - Etang-salé	CIVIS	187	0	85	18	30	320	110	291%
405 - Petite-Ile	CIVIS	65	0	0	0	70	135	198	68%
414 - Saint-Louis	CIVIS	472	18	53	58	7	572	135	424%
416 - Saint-Pierre	CIVIS	238	60	0	82	143	403	0	SO
424 - Cilaos	CIVIS	0	0	0	0	0	0	85	0%
403 - Entre-Deux	CASUD	0	0	0	0	53	53	72	74%
412 - Saint-Joseph	CASUD	25	0	76	156	75	332	454	73%
417 - Saint-Philippe	CASUD	50	0	0	19	25	94	76	124%
422 - Le Tampon	CASUD	272	0	166	96	158	692	512	135%
TOTAL		5747	651	3140	1877	2258	12371	4221	

IX – Les garanties des prêts au logement locatif social

Au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est chargée de la protection de l'épargne populaire. Elle centralise la majeure partie de celle-ci et doit affecter en priorité cette ressource au financement du logement social. Les dépôts des épargnants bénéficient de la garantie de l'État.

LE DISPOSITIF DES GARANTIES

La garantie de prêts sur fonds d'épargne à 100 % par les collectivités locales est la clé de voûte du dispositif :

- en raison de la nature de la ressource prêtée dont la CDC est garante vis-à-vis de l'État et des épargnants ;
- en contrepartie de la garantie par l'État de la ressource fonds d'épargne ;
- en permettant le traitement égalitaire de tous les opérateurs sur l'ensemble du territoire national ;
- confirmé par le cadre de gestion du fonds d'épargne signé par l'État et la CDC.

C'est un système en cascades et par substitution :

- La garantie de « droit commun » : c'est une garantie à 100 % d'une ou plusieurs collectivités territoriales ;
- Et en cas d'impossibilité par une collectivité, la garantie CGLLS (Art L 431-1 et R 452-2 du CMF).

Les garanties d'emprunts pour le financement du logement social ne sont pas limitées par la règle du partage du risque et ne sont prises en compte ni dans le calcul du ratio du plafonnement du risque budgétaire ni dans le calcul du ratio de la division du risque au profit d'un même débiteur public ou privé.

En contrepartie de leur garantie, les CT peuvent réserver un quota de 20 % de logements au sein de chaque programme auquel elle apporte sa garantie. Le dispositif n'alourdit donc pas le coût de l'opération.

Il est facteur de non-discrimination quant à la capacité financière à mobiliser une garantie plus onéreuse.

Le rôle de la CDC est de garantir la pérennité du fonds d'épargne. De ce fait, toute demande de prêt est toujours étudiée au regard de trois critères :

- La qualité de l'opération : analyse du marché, analyse prévisionnelle de l'exploitation locative ;
- La qualité de l'emprunteur : analyse financière rétrospective et prospective ;
- La qualité de la garantie : analyse financière du garant et partage de garantie éventuelle.

Le financement du logement social est assuré dans un environnement très contrôlé, rendant la probabilité de défaillance des organismes très faible, et faisant par ailleurs l'objet de nombreux contrôles :

- Soumis à agrément de l'État : organismes d'intérêt général, quelque soit leur forme ;
- Contrôlés réguliers par l'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social) : environ 200 organismes contrôlés chaque année après enquête auprès des préfets, et en concertation avec les services du Trésor public et les chambres

- régionales des comptes ;
- Publication de leurs comptes auprès des instances professionnelles : les cabinets de commissaires aux comptes, les fédérations professionnelles du logement social, la CGLLS, la CDC.

La vigilance de l'ensemble des acteurs publics prévient les risques par un dispositif d'alertes croisées et sécurise le dispositif par le recours à des plans de redressement préventifs. Tout le dispositif vise ainsi, pour l'équilibre systémique du financement du logement social, à ce que la mise en jeu de la garantie reste très exceptionnelle et que les collectivités locales ne soient pas mises en difficultés du fait de ce dispositif.

LE PROTOCOLE D'ACCORD

Signé par l'État, les Présidents des CT, le Président de l'ARMOS et le directeur régional de la CDC le 17 septembre 2013, valide jusqu'au 31 décembre 2014 et prorogé par avenant le 31 mars 2015. Il couvre les emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la CDC pour les programmations LBU de 2013 à 2016 inclus, ainsi que pour une liste limitée et définie d'opérations de la programmation LBU 2012. Il porte sur les opérations de construction de logements locatifs sociaux (LLS, LLTS), de logements locatifs intermédiaires (PLS) et de réhabilitation du parc locatif social. Les montants des prêts sont couverts à 100 % par les garanties octroyées par une ou plusieurs collectivités ; chaque prêt fait l'objet d'une délibération de la ou les collectivités garantes.

	CINOR		TCO		CASUD	CIVIS	CIREST
	LLS-PLS	LLTS	LLTS-PLS	LLS	LLTS-LLS-PLS	LLTS-LLS-PLS	LLTS-LLS-PLS
CR	7,5 %	7,5 %	--	0 ou 7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
CG	7,5 %	7,5 %	--	0 ou 7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
EPCI	--	85 %	100%	--	30 %	30 %	15 %
Com-mune	85 %	--	--	85 ou 100%	55 %	55 %	70 %

C'est un dispositif complexe qui aboutit dans plusieurs cas à 4 garants successifs. Les opérations de réhabilitation du parc locatif social continuent de bénéficier d'une garantie communale à 100 %. Les communes restent compétentes pour garantir les prêts PSLA contractés par les bailleurs sociaux non pas auprès de la CDC mais auprès d'établissements bancaires « classiques » (Caisse d'épargne et Crédit agricole notamment).

L'avenant est venu préciser la répartition des droits réservataires des garants sur les logements. Il a introduit la conclusion d'une convention annuelle entre chaque garant et chaque bailleur pour définir, à l'échelle de l'année de programmation LBU, les logements qui seront réservés aux collectivités territoriales. Les droits de réservation sont calculés au regard de la part des emprunts effectivement garantis par chaque collectivité, dans le cadre défini par l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation qui limite à 20 % maximum le total de logements réservés aux collectivités en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts. Un nouveau protocole doit intervenir pour la garantie des opérations qui seront engagées sur la LBU à partir de 2017.

Ce nouveau protocole doit être simplifié, comme cela a été identifié lors des réunions de mise en œuvre du plan logement Outre-mer et réaffirmé en présence de la ministre des Outre-mer le 4

juillet dernier. La complexité du système actuel, avec sur certaines opérations jusqu'à 4 garants, augmente les délais entre la délivrance de l'agrément LBU et la mise en chantier des opérations, fragilisant ainsi les entreprises du BTP.

La Caisse des dépôts et consignations de la Réunion et la DEAL ont débuté les discussions avec les collectivités concernées. Ces échanges ont permis un rappel des enjeux du dispositif et de préciser les objectifs relatifs à la mise en place du protocole 2017, à savoir assurer la garantie des prêts des opérations de la programmation 2017 et optimiser le dispositif global permettant des mises en chantier plus rapides. Les échanges se poursuivront à partir de mi-août 2016. La DEAL et la CDC solliciteront les collectivités pour recueillir leurs observations, leur choix en matière de garantie dans le cadre de ce nouveau protocole.

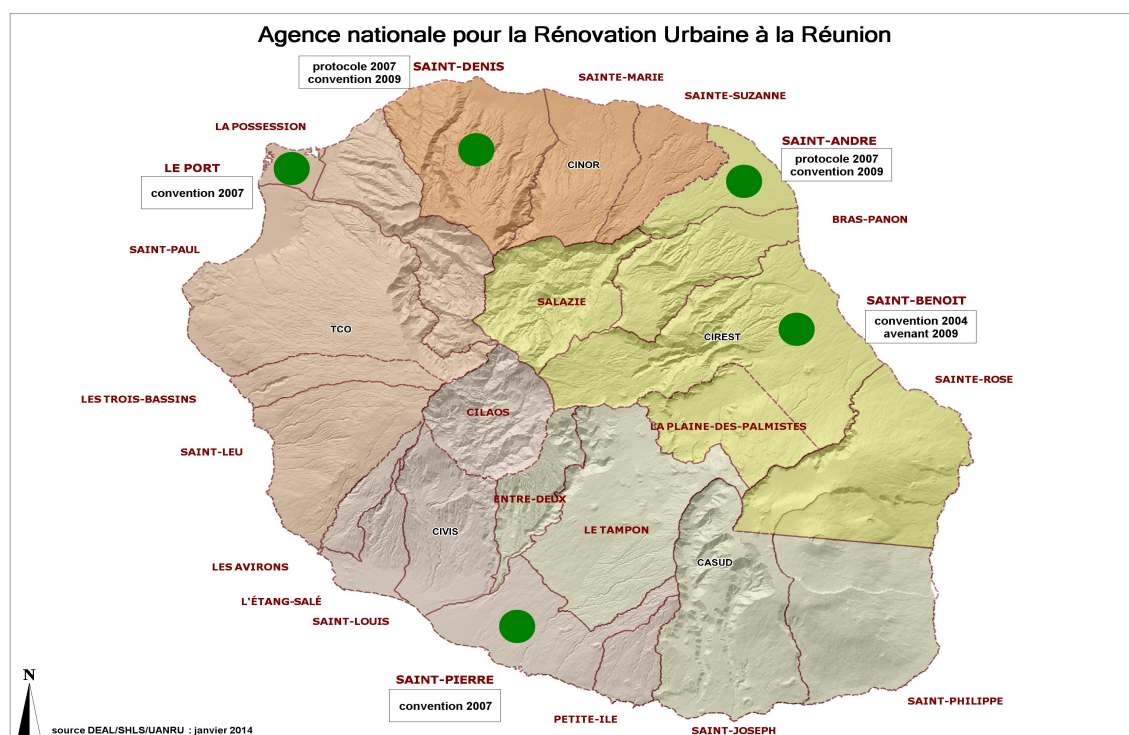
Une réunion de concertation sera présidée en septembre par Monsieur le préfet afin de finaliser le projet de protocole.

X - Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) et le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) 2003-2015

I- Sur le plan contractuel:

La Réunion a bénéficié de 5 projets sous conventions nationales (Saint Benoît-*Bras Fusil* (2004), Le Port-ZAC1 et 2 (2007), Saint Pierre-*Ravine Blanche* (2007), Saint André-*Cressonnière* (2009) et Saint Denis-*Camélias/Vauban/Butor* (2009)) ainsi que de 29 opérations isolées sur les communes de Saint Leu (convention locale-7 opérations), Sainte Marie, La Possession et Saint Paul.



II- Sur le plan financier :

Ces 5 projets mobilisent un total de **77 M€** de subventions de l'ANRU et **90 M€** de subventions LBU. Elles génèrent un montant global de travaux de l'ordre de **519 M€**.

Les 29 opérations isolées bénéficient ensemble d'un montant global de **9,141 M€**, dont 5M€ pour la convention locale de St Leu, et génèrent un montant de travaux d'environ **21,5 M€**.

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a fixé la date limite d'engagement des financements ANRU au 31 décembre 2015.

Afin de contractualiser le montant définitif de subvention, chaque projet a fait l'objet d'un avenant de sortie de convention qui a figé le montant des économies redéployées et le montant définitif de subventions attribué.

Communes	Base financement (M€)	Subvention ANRU (M€)	Taux d'engagement (%)	Taux paiement (%)
Saint André	86,937	21,018	100	67,82%
Saint Benoît	75,062	11,469	100	100 %
Saint Denis	129,737	20,333	100	61,22%
Saint Pierre	138,389	11,995	100	69,43 %
Le Port	88,919	12,266	100	72,67 %

(le tableau ne comprend pas le financement des opérations isolées(OPI))

Le PNRU a constitué un levier essentiel pour intervenir sur les cinq 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. L'ensemble des thématiques concernant la dynamique et la vie de ces quartiers ont ainsi été traitées en s'appuyant sur une équipe projet dédiée et sur de nouvelles pratiques, intégrées, en matière d'ingénierie urbaine et sociale.

III- Sur le plan structurel

Chaque territoire, au vu de ses spécificités, a permis de développer des projets urbains adaptés permettant la requalification des quartiers concernés dans une dynamique de forte plus-value (ex. du parc urbain de Ravine Blanche et des résidentialisations de logements locatifs sociaux).

IV- Sur le plan de la dynamique sociale

Sur les cinq territoires engagés dans un PNRU, le lien fonctionnel a été établi, et pour certains, renforcé, avec l'ensemble des dispositifs « politique de la ville », le CUCS étant devenu le point de centralité de l'animation du volet social de l'ANRU. Le Plan Stratégique Local (PSL) permettra de valoriser et de pérenniser les dynamiques actuelles pour les collectivités ayant bénéficié d'un PRU.

V- Sur le plan de la dynamique économique et d'insertion

Le PNRU représente un vecteur de développement économique important et a permis de soutenir l'emploi dans ces territoires où la situation était particulièrement dégradée.

A titre d'exemple, les résultats obtenus par la clause d'insertion méritent particulièrement d'être soulignés. En effet, elle a, de manière globale, très bien fonctionné du fait de la forte implication des acteurs et présente un bilan très satisfaisant.

COMMUNES	Taux d'insertion	Objectif/heures	Réalisées à fin 2015	Taux de réalisation
Saint André	10 %	98 940	205 220	207%
Saint Benoît	5 %	52 044	52 919	102 %
Saint Denis	7 %	128 679	72 075	56 %
Saint Pierre	5 %	84 719	99 620	118 %
Le Port	10 %	98 000	87 249	89 %

Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2014-2024

La nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville :

La révision de la géographie prioritaire précédente, élaborée en 1996 et matérialisée par les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), a été initiée dès 2012 et a abouti à la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, formalisant les objectifs et les moyens de la mise en œuvre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

Les contrats de ville ont succédé aux contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) et constituent le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville. A ce titre, ils fixent les orientations des futurs projets de renouvellement urbain (NPNRU) et prévoient l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville.

Les habitants étant des acteurs à part entière de la politique de la ville, tous les dispositifs (contrat de ville et NPNRU) devront être conçus et pilotés en associant les citoyens concernés. Des conseils citoyens seront créés dans les territoires prioritaires ainsi qu'une maison de projet dans chaque quartier bénéficiant d'un NPNRU.

Le cadre de référence :

La liste des 1 300 quartiers prioritaires de métropole a été publiée le 31 décembre 2014 (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014).

Le **décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014** a fixé la liste des 48 nouveaux périmètres des quartiers prioritaires à La Réunion, couvrant une population d'environ 160_000 habitants (pour 240_000 antérieurement). Il a été complété par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant et complétant la liste des quartiers prioritaires, portant le nombre des quartiers prioritaires à 49 (Domenjod).

L'**arrêté du 29 avril 2015** a figé la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

- Saint Benoît – Rive droite de Saint Benoît
- Saint André – Centre ville
- Saint Denis- Le bas Maréchal Leclerc- Le Butor-Vauban
- Le Port – 1^{ère} et 2^e Couronne
- Saint Louis – Le Gol
- Saint Pierre – Bois d'Olives

Les projets de renouvellement urbain constituent la déclinaison opérationnelle des contrats de ville pour les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

La démarche se déroule en 2 phases distinctes :

- le protocole de préfiguration
- la convention pluriannuelle

Chaque phase fait l'objet d'un avis préalable du représentant de l'État dans le département et d'une présentation par les services locaux de l'État aux partenaires nationaux de l'ANRU dans le cadre d'une Réunion de Travail Partenarial (RTP), puis d'un comité d'engagement (CE) en présence des porteurs de projet.

Les six protocoles de préfiguration ont été examinés par ces deux instances pour être validés.

Leur signature en ce mois de juin 2016 déclenche le financement des équipes dédiées et des

études nécessaires à l'élaboration des projets prévues pour une durée de 24 mois.

Financements :

5 Mds€ sur la période 2014-2024 (article 3 de la Loi n°2014-173 du 21 février 2014 modifiant la Loi n°2003-710 du 1 août 2003-article 9-2), dont 150 M€ consacrés aux protocoles de préfiguration. Le financement accordé par l'ANRU pour les protocoles de préfiguration, s'élève à 4,31 M€ pour les six projets réunionnais.

XI - Mise en œuvre des dispositions de la loi de mobilisation du foncier public de l'État en faveur du logement

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.

Les conditions d'application de la décote diffèrent sensiblement entre l'outre-mer et la métropole. En effet, le dispositif réformé par la loi précitée modifie les articles L.3211-7 et R.3211-13 à R.3211-17 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. En revanche, demeurent applicables les dispositions spécifiques outre-mer prévues à l'article L.5151-1 du CG3P, dont les conditions d'application ont été précisées par le décret du 29 décembre 2011 et par une circulaire du 14 février 2012.

La loi du 18 janvier 2013 et ses textes d'application prévoient un processus de concertation et de validation du foncier de l'État destiné à être cédé **pour construire du logement**. 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 :

- le préfet a engagé la consultation des maires par courriers des 5 et 13 juin 2013 ;
- 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.

A. Le bilan régional 2013/2016 de la mobilisation du foncier public

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, quatre ont fait l'objet d'une vente qui permettra, à terme, la production de 223 logements dont 189 logements locatifs sociaux.

Cessions à destination logement				
	Nb sites	État		Potentiel de construction (Nb logts dont part LS)
		Hors décote	Avec décote	
2014	3	2, Bellepierre et St Francois	1 (Ste Marie Flacourt)	134 (dont 100 LS)
2015	1		1 (Le Tampon)	89 LS

Une vente est en cours sur un dossier initié en 2014 : l'ancienne prison Dodu à St-Denis.

La commune n'a pas exercé son droit de priorité. La DRFIP a donc lancé un appel d'offres le 16 octobre 2013. Si l'un des principaux enjeux consistait à produire des logements sociaux, la plus grande difficulté résidait dans la réalisation d'un projet qui devait parfaitement s'inscrire dans son environnement urbain, tout en prenant en compte les contraintes suivantes :

- conserver et requalifier des éléments présentant un intérêt architectural, précisés par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- réussir à faire coïncider une architecture contemporaine de qualité avec une architecture patrimoniale, sans pasticher l'architecture créole.

En effet, depuis 1718, le site de l'ancienne prison a connu la même affectation et constitue un ensemble patrimonial majeur dans le damier dionysien et dans l'histoire de La Réunion.

La commission d'appel d'offres a attribué le marché à la SHLMR ; ce projet a bénéficié d'une décote de 1 097 872 €. Le compromis de vente a été signé en septembre 2015.

Le projet comprend la réalisation de : 12 logements sociaux de type PLS réservés aux étudiants ; 40 logements de type LLS ; 2000 m² de commerces ou bureaux ; 1 parking en R-1 réservé aux logements et propriétaires des commerces ; 1 parking en R-2 (optionnel).

Trois dossiers avec des projets en cours de définition :

- Duparc à ste Marie

Les terrains se situent au Nord de la ZAC de Beauséjour. Le PLH n'avait pas prévu de production de LLS dans ce secteur (Gillot/Duparc/la Mare) mais 33 logements seront tout de même réalisés.

	Objectifs PLH	Mi parcours (2014)		Long terme (2017)	
		Nb logts	% de réalisation	Nb logts	% de réalisation
Nb total de Igts	100	10	10%	223	223%
dont Igts aidés	25	0	0%	33	132%
dont PLS	0	0	-	0	-
dont LLS, LLTS	0	0	-	33	133%
dont PSLA, LES	0	0	-	0	-
dont PTZ	25	0	0%	0	0%
dont marché libre	75	10	14%	190	254%

De fait, le taux de logements aidés dépasse les objectifs du PLH mais on constate dans le même temps que la production privée sera largement dépassée à l'horizon de 2017 ; le taux de LLS en 2017 serait « simplement » de 14%.

En conséquence, la DEAL est favorable à la réalisation d'opération de LLS sur ce secteur qui est bien équipé (école, commerces...). L'opération réalisée devra également combiner de l'accession sociale qui peine à émerger comme produit intermédiaire. Les nouvelles conditions d'attribution du PTZ pourraient permettre d'intéresser davantage d'acquéreurs pour ce produit.

Par ailleurs, les parcelles sont situées au SAR et au SCOT CINOR dans le cœur d'agglomération (pôle principal St-Denis/Ste-Marie Ouest du SAR), Duparc fait partie de Ste-Marie Ouest, dans lequel l'objectif de densité minimale à atteindre est de 50 logements à l'hectare.

- Le Brûlé à St Denis

Au regard des objectifs de l'actuel PLH, des logements locatifs sociaux pourraient encore être réalisés mais le projet devra comporter une part de logements intermédiaires en location ou en accession à la propriété, notamment du fait de la proximité avec la RHI « Le Brûlé ».

	Objectifs PLH	%age du total	Mi-parcours (2014)		Echéance (2017)	
			Nb logts	% de réalisation	Nb logts	% de réalisation
Nb total de Igts		50	5	10%	42	84%
dont Igts aidés		25	0	0%	32	127%
dont PLS		0	0	-	9	109%
dont LLS, LLTS		25	0	0%	20	82%
dont PSLA, LES		0	0	-	3	103%
dont PTZ		0	0	-	0	-
dont marché libre		25	5	20%	10	41%

La parcelle, de densité recherchée de 20 logements à l'hectare, se situe en zone préférentielle d'urbanisation du Brûlé (bourg de proximité). Elle est éloignée du centre de St Denis mais le secteur dispose d'une école et d'une ligne de bus de desserte.

La Mairie ainsi que la Cinor partagent cette orientation dans le cadre du projet « entrée de Parc ».

- L'ancienne gendarmerie de Ste-Suzanne :

La commune souhaite que sur ce site se développe une opération d'urbanisme intégrant du logement, des commerces et des services.

Du fait du quota de logements sociaux largement dépassé dans l'agglomération- centre, le programme de logements devra être plus de l'accession ou du logement libre. Les commerces et services répondront en priorité aux besoins du quartier. Il est déjà projeté l'implantation du centre médical.

2 projets sont à l'étude :

- Construction de deux petits immeubles (29 logements), commerces et services avec 47 places de stationnement
- Construction de deux corps de bâtiment (35 logements), commerces et services dont un en U s'articulant autour d'une place centrale et création d'un parking souterrain

Sur les dix biens à la vente estampillés « CIDOL », huit donc ont abouti ou aboutiront à des ventes en faveur du logement, tout en tentant de répondre :

- aux objectifs de mixité, avec par exemple le projet de construction de 52 logements sociaux sur le site de l'ex-prison Dodu dans le centre-ville de St-Denis, où les prix de l'immobilier atteignent des niveaux très élevés (foncier disponible extrêmement rare). A l'inverse, dans les collines de St-Francois ou de Bellepierre, où le nombre de logements sociaux est déjà important, les terrains de l'État accueillent ou accueilleront des logements libres ou intermédiaires, permettant d'apporter une réponse à la demande des ménages des « classes moyennes » dionysiennes ;

- aux exigences de l'article 55 de la loi SRU. En effet, excepté St-Denis, l'ensemble des autres communes concernées par des cessions sont déficitaires en logements sociaux ou l'étaient au moment de la vente :

* Ste-Marie : la construction en cours de l'opération « Panon » sur le terrain d'une ancienne gendarmerie permettra la réalisation d'une centaine de logements ;

* Le Tampon : Le terrain vendu le 20 novembre 2015 permettra la construction de 89 logements locatif sociaux.

Les deux autres biens sont retirés de la liste car les communes ont souhaité réorienter les projets :

- Saint-Louis : la ville souhaite créer un centre social sur ce terrain. Si la commune n'atteint pas les 20 % de logements sociaux (17 % en 2014), on note toutefois 111 logements locatifs sociaux financés en 2014 et 2015 ;

- Salazie : compte-tenu des obstacles liés à sa situation enclavée (difficultés d'accès, surcoûts liés aux acheminements, etc.) et du faible nombre de demandeurs de logement social (50), la commune a réorienté son projet vers le secteur touristique (à partir de 2016, Salazie est exclue des obligations SRU car plus de la moitié de son territoire est impactée par un risque naturel).

Au regard des éléments présentés ci-dessus, on voit que la contribution du foncier de l'État dans l'atteinte des objectifs de l'offre de logements est faible (voir par ailleurs infra, focus spécifique sur les ventes estampillées « CIDOL »). On note en revanche une progression entre 2014 et 2015 de la part de foncier d'origine publique (collectivité ou EPFR) dans les opérations de logements sociaux.

Ce constat reflète une réelle mise en œuvre des outils publics locaux de maîtrise foncière comme les plans d'action foncière élaborés avec l'EPFR, dont 21 des 24 communes réunionnaises sont dotées.

Cependant, ces actions sont essentiellement mises en œuvre à l'échelle communale, alors que l'atteinte des objectifs de développement équilibré des territoires, définis par le SAR et par les politiques de l'habitat (en particulier celle de la mixité sociale), nécessiterait une approche intercommunale des enjeux du foncier. Cette orientation a été retranscrite dans le protocole local de préfiguration déclinant le PLOM, tout comme la création d'une instance de gouvernance des

projets d'aménagement opérationnels pour mettre en œuvre une véritable politique d'anticipation foncière et optimiser les outils de financement indispensables à la mise en œuvre de cette politique.

Il est rappelé que le programme de cession et la liste des biens à céder est accessible sur le site : www.economie.gouv.fr/cessions.

B. Tableau de suivi des ventes des biens fonciers État

LISTE DES 10 BIENS ESTAMPILLES CIDOL (mise à jour 19/08/2016)

VILLE	Ministère	Adresse	Surface cessible	Année de cession	Droit de priorité	Densité SAR	PLU	Avancement dossier	Projet connu	Prix domaine avant cession	Prix de cession	montant décade	TOTAL logt	Nbre de logt social
Saint-Denis	Ministère de la Justice Maison d'arrêt Juliette Dodu	Rue Juliette Dodu	4344	2016 / 2017	non	50		Retus PC (orb sur permis de démolir) : révision AVAF (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) nécessaire	52 LLS (12 PLS (étudiants) et 40 LLS), commerces, bureaux en rdc + parking	1 897 983,00 €	800 111,00 €	1 097 872,00 €	52	52
Saint-Denis	Ministère de la Justice CPI	Le 7300 Brûlé	7300	2017	non	20 mais majorité hors Zone Prioritaire d'Urbanisation		La mairie n'a pas préempté. L'adjudication a été infructueuse à 2 reprises. Plusieurs projets abandonnés depuis. La SHLMR a proposé une opération 100 % en LLS mais ni la commune, ni la CINOR, ni l'Etat ne sont favorables à ce projet. La DRFP prépare un appel d'offre (cahier des charges à finaliser)		625 000,00 €				
Saint-Denis	MEDDTL	16 rampe de Saint-François	1100	2014	non	50	Zone U Risque : prescription = inondation + mouvements de terrain	Acquéreur SODIAC, qui réaliserait 15 logements supplémentaires si elle parvient à acquérir la parcelle qui jouxte. 7/07/2016 : étude en cours pour opération logements en discussion avec la ville (périmètre ANRU)	Réalisation de 32 logements	670 000,00 €	670 000,00 €		32	
Saint-Denis	MEDDTL	26 Allée des Rubis Bellepierre	1396	2014	non	Non situé	Zone U Risque : prescription = inondation + mouvements de terrain	Vendu (privé)	la commune est favorable à la construction de logements libres	290 000,00 €	240 000,00 €		2	
Sainte-Marie	MEDDTL	Rue Louis Lagourgue	8 734	2017	oui	50	Zone U	Lettre d'intention de la commune (juin 2014) actant le principe de droit de priorité. En attente du projet communal pour calcul de la décote. Droit de priorité délégué à la SEDRE. Réunion à prévoir début sept. 2016.	Plusieurs rdv commune/CRSIE pour définir le programme de logements à réaliser (prévu accession sociale avec à décade 50 % du foncier)	1 750 200,00 €				
Sainte-Marie	Ministère de l'intérieur	Rue Martin Flacourt	2656	2014	oui	30		Le droit de priorité a été transféré par la commune au bailleur social SEDRE. DROC du 25/08/2014 : fin chantier prévue fin 2016	100 logts sociaux + 4 commerces + 12 bureaux	953 775,00 €	219 368,00 €	734 407,00 €	100	100
Saint-Louis	MEDDTL Ancienne Subdivision DDE	Allée Moulin Mais	1256	2013	oui	30		La mairie ne souhaite plus y réaliser de logements sociaux (8 logements étaient initialement prévus).	La mairie souhaite réaliser une maison de quartier ou une mairie annexe.	235 000,00 €				
Le Tampon	Ministère de l'Agriculture	369 rue J. Berhaut	9143	2015	oui	50		Le droit de priorité a été transféré à la SODEGIS.	69 LLS, 20 LLS et 7 commerces	1 450 000,00 €	152 885,00 €	1 297 315,00 €	89	89
Sainte-Suzanne	Ministère de l'intérieur Gendarmerie	Bel Air	2518	2016 / 2017	oui	30		Le droit de priorité a été exercé par la mairie et transféré à l'EPFR pour un portage de 7 ans. Choix d'un opérateur en cours. L'acte de vente devrait être signé fin 2016.	La collectivité souhaite la construction de 60 logements (50 % LLS et 50 % logements intermédiaires) et des commerces. Acquisition par EPFR lors du CA du 29/08/2014	600 000,00 €	600 000,00 €			
Salazie	Ministère de l'intérieur Oufre-Mer	Quartier Decaen	14310	2014	En cours	20	Zones U et A Aléas Mt fort sur 50 % modéré 50 %	Le terrain a été divisé en 3 mais le projet de logements a été abandonné. Bien à retirer de la liste	La CREST se porterait acquéreur, mais plus de projet de logement.	2 250 000,00 €				
Total			27227							10 911 958,00 €	2 853 164,00 €	3 129 594,00 €	276	241

Vente réalisée
Vente en cours
Bien qui sort de la liste
Projet en cours de définition

XII - 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.

875 logements locatifs sociaux ont été vendus entre 2011 et 2015, soit 175 en moyenne par an.

Années	2011		2012		2013		2014		2015	
	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
La Possession	3				10		3		2	
Saint-André	2	3	1	9	1			3	1	1
Saint-Benoît	1	2				3		15	3	3
Saint-Denis	4	19	6	67	0	88	2	53	5	53
Saint-Joseph	3		2		3					
Saint-Leu	1								1	
Saint-Louis	16	4	13	2	4	1	4	1	5	
Saint-Paul	19		6		3		9		3	
Saint-Pierre		6		15		38		41		25
Saint-Philippe			2							
Sainte-Marie		1						7		7
Le Tampon	13	1	5	6	4			3	5	1
Réunion	126	83	49	118	33	166	25	139	36	100
Tot. Année	209		167		199		164		136	

Seuls deux bailleurs vendent des logements sur cette période (SIDR et SHLMR), montrant des décalages avec les objectifs fixés dans les CUS (conventions d'utilité sociale – cf tableau infra) ; ces objectifs seront ré-étudiés dans le cadre de l'élaboration de la deuxième génération de CUS au cours de l'année 2017.

Objectifs de ventes dans le cadre des CUS 2011-2016							
	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'engagera dès cette année, 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 ;
- l'individualisation des réseaux ;
- la définition des statuts des espaces et des équipements communs (propriété et gestion).

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] ».

XIII - L'ANAH

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 ; à La Réunion, 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 pris en charge sur la LBU via le dispositif qui finance les améliorations.

Deux types d'aides financières sont mobilisables :

- la subvention de l'ANAH ;
- le dispositif fiscal dit « Borloo dans l'Ancien », qui consiste en un abattement sur les revenus fonciers de 30 % ou 60 % en fonction du niveau des engagements pris.

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.

A - Le régime des aides de l'ANAH

Le 22 septembre 2010, le contexte d'intervention de l'ANAH a profondément changé. Le conseil d'administration de l'Agence a réorienté le régime d'aides vers des modalités d'intervention en faveur de la réhabilitation des logements indignes et fortement dégradés.

Les caractéristiques des modalités de subvention pour les propriétaires bailleurs à la Réunion qui en résulte sont :

- L'éligibilité s'établit au préalable au regard de la dégradation de l'immeuble : coefficient de dégradation déterminé selon des grilles élaborées par l'ANAH sur la base d'un diagnostic (seuil d'éligibilité avec un coefficient de 35 % sur l'ensemble du bâtiment - forte dégradation établie à compter de 55 %), arrêté d'insalubrité ou constat d'indécence ;
- Le taux de subvention est de 35 % maximum de l'investissement, dans la limite d'un plafond de travaux ;
- Le plafond de travaux est fonction de leur nature : pour les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, le plafond de travaux subventionnables est fixé à 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement. Pour les autres projets, le plafond s'élève à 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement.

Les mesures qui ont suivi cette réforme restent dans la perspective d'aides orientées vers le contrôle des loyers en faveur de personnes modestes ou en difficulté. Ainsi, en 2013, la prime de réduction de loyer et la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires ont été adoptées.

Puis, en septembre 2015, dans le cadre de l'engagement de la France en faveur des personnes réfugiées, l'ANAH, en tant qu'opérateur de l'État, a pris deux nouvelles mesures afin de capter des logements dans le parc locatif privé :

- La prise en compte du conventionnement sans travaux (bénéfice du dispositif « Borloo dans l'ancien » sans effectuer de travaux d'amélioration mais en contrepartie des plafonnements de ressources et de loyer) dans les missions et les objectifs du suivi d'animation des opérations programmées (cf infra) ;
- La création d'une prime de 1 000 € en faveur de l'intermédiation locative, où le propriétaire loue son logement à un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé, association) qui le met à disposition de personnes en difficulté (permet de sécuriser la relation locative). Cette prime est accordée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention (avec ou sans travaux) de plafonnement de loyer social ou très social (cf infra) sous condition du recours à un dispositif d'intermédiation locative pendant 3 ans au moins.

B - Bilan 2011 – 2015, perspectives 2016

Cette réforme, dans un département où seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles, associée à l'absence de partenariat avec les collectivités territoriales à travers une **opération programmée**, a pour conséquence la chute des demandes de subvention pour travaux. Mise à part l'année 2011, qui était restée sous l'impulsion de la réglementation précédente (9 logements), le tarissement des opérations d'amélioration se poursuit de 2012 à 2015 (1 logement par an voire 0). Au cours du premier semestre 2016, une opération de 5 logements a été financée.

L'opération programmée OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ou PIG (projet d'intérêt général)

L'avantage de ces dispositifs est de fédérer différents financeurs autour d'un objectif défini. À cette occasion, chaque financeur peut décider, en plus de sa réglementation de droit commun, la mise en œuvre de dispositions particulières applicables uniquement dans ce périmètre : par exemple, la prise en charge des diagnostics techniques préalables à l'éligibilité d'un dossier avec travaux de l'ANAH ou la création d'aides complémentaires aux aides de l'ANAH pour inciter aux travaux de réhabilitation. Pour l'ingénierie de ces opérations, l'Anah finance :

- le diagnostic ou l'étude préalable, qui doit aboutir à la hiérarchisation des enjeux des territoires, à la proposition d'un périmètre d'étude et au calibrage des études pré-opérationnelles ;
- l'étude pré-opérationnelle, qui doit arrêter le périmètre d'études et le type d'opération adapté au périmètre. Elle définit des missions opérationnelles et des objectifs et prépare la rédaction de la convention de programme ;
- le suivi de l'animation.

A titre de comparaison, l'activité de l'Anah à la Réunion dans les années précédant la réforme :

	Dotation accordée par l'ANAH	Subvention mobilisée	Logements financés
2008	1 238 000	1 226 933	51
2009	1 200 000	1 013 647	50
2010	1 100 000	479 985	37

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, en contrepartie du plafonnement de loyer).

En revanche, le conventionnement sans travaux trouve un certain écho chez les propriétaires bailleurs. Celui-ci ne bénéficie pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal du « Borloo dans l'Ancien » pour un logement décent ne nécessitant pas de travaux.

Conventionnement sans travaux	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social	Total
2011	1			1
2012	4	4		8
2013	3	32	1	36
2014	5	2		7
2015	7	5		12
2016 (juillet)	1	7		8*
Total	21	50	1	72

* Dont deux primes de 1000 € pour intermédiation locative

Depuis 2014, le plafond du loyer intermédiaire est issu d'une formule paramétrique dont la variable est la surface du logement. En 2016, pour un logement de 80 m², le loyer intermédiaire plafond s'établit à 9,5 €/m² en zone de loyer tendu et à 8,8€/m² en zone de loyer non tendu. Les plafonds des loyers sociaux sont des forfaits au m² : 6,5€ pour du social et 5,76€ pour du très social.

C. Financement

Malgré le très faible nombre de dossiers avec subvention engagés depuis 2012, les dotations mises à disposition chaque année par l'ANAH pour La Réunion s'échelonnent entre 150 000€ et 300 000€.

Concernant le financement possible par l'ANAH d'opérations d'ingénierie, seule la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) Insalubrité de Saint-Denis a fait l'objet d'un engagement de 68 970 € par an pour une durée de trois ans à compter du 23 juillet 2014.

D. Circulaire de programmation

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.

D1. Enjeux

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.

D2. Orientations prioritaires

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.

D3. Principales modalités d'action locale

3.1 Modalités de programmation

L'agence sera vigilante sur la bonne articulation entre les programmes d'amélioration de l'habitat et les politiques d'aménagement du territoire. Il convient de présenter une stratégie globale en matière d'habitat en articulant le développement d'un parc privé à vocation sociale avec les orientations sur la mobilisation du parc public.

La mise en place d'outils de connaissance des marchés ou la réalisation d'études spécifiques restent donc fondamentales, en articulation notamment avec le PCLHI et le PILHI.

3.2 Mise en œuvre d'une politique de contrôle

L'agence a décidé de renforcer le contrôle et de mettre en place un dispositif de vérification de la régularité de l'attribution des subventions.

Dans le département, la délégation locale a réalisé en 2012 18 contrôles de dossiers avec travaux portant sur 23 logements. Depuis 2013, ce contrôle a été transféré au pôle contrôle des engagements de l'ANAH à Paris).

En 2014, 11 contrôles a posteriori sur des conventionnements sans travaux ont été effectués (idem en 2015).

3.3 Appui de l'Anah et de son réseau

Les actions de formation devront être poursuivies. Il s'agit de rencontres d'information et d'échanges avec les opérateurs, les professionnels de l'immobilier, les fédérations des entreprises du bâtiment, l'ADIL, les associations de propriétaires, etc.

3.4 Accent mis sur la communication

L'accent devra être mis aussi sur la communication, afin de soutenir des initiatives locales et d'informer le public sur les aides de l'ANAH.

À cet égard, des possibilités de financement sont ouvertes, et des actions peuvent être prises en charge (espaces dans les médias locaux, représentation lors de manifestations, etc.).

Dans le département, en 2015, la délégation a fait publier des articles dans les journaux locaux pour relancer l'activité de l'ANAH de façon générale. Des soutiens en communication pour la mise en œuvre d'une opération programmée pourraient être envisagés.

3.5 Intervention expérimentale de l'ANAH dans les Outre-mer

En parallèle du cadre réglementaire, il est proposé depuis 2013 un cadre d'intervention expérimental. Les projets susceptibles d'être financés font l'objet d'une appréciation et d'une validation en conseil d'administration de l'ANAH, après proposition et avis du délégué du territoire concerné. Ces expérimentations doivent concerner essentiellement des projets dont l'ingénierie est portée vers la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, ou le traitement des copropriétés dégradées ou en difficulté. Aujourd'hui, aucune expérimentation n'a eu lieu à la Réunion.

E - Projets en cours sur le territoire de l'Île de la Réunion

- La MOUS insalubrité de Saint-Denis

La MOUS traite des situations relevant des polices administratives (insalubrité, péril). Un appel d'offres a été conduit par la commune pour le recrutement d'un prestataire (Cœur Habitat). Sur le financement total de la MOUS (243 000 €), l'ANAH finance 80 %, soit 206 910 € sur trois ans. La commune et la CINOR cofinancent les 20 % restant.

La MOUS réalise des enquêtes et des diagnostics. Elle assure l'accompagnement social des familles. Son bilan de juillet 2014 à fin 2015 est le suivant :

- 15 logements ont été réhabilités et les travaux réalisés ont permis la levée des réserves émises par l'ARS (agence régionale de santé) ;
- 11 dossiers sont en cours de montage : 5 pour des réalisations sur fonds propres du propriétaire ; 6 avec une aide de l'ANAH éventuelle ;
- 13 logements sont laissés vides, 6 propriétaires étant insolubles, 3 étant vendeurs de leur bien et 4 n'envisageant pas de faire de travaux.

Sur 42 locataires, 13 ont été relogés dans le parc social.

En un an et demi, ce sont donc 26 situations de logements insalubres qui ont été traités ou sont traités, constituant une réussite incontestable. Mais ce satisfecit est quelque peu amoindri par les 13 logements laissés vides. Ces logements restent sous la surveillance constante de l'ARS. Mis à

part les six propriétaires insolvables, il n'a pas été possible de convaincre les autres de réhabiliter leur bien.

- La commune de St-André a décidé de la mise en place d'une OPAH

Sur la base d'un cahier des charges, la consultation pour la réalisation de l'étude pré-opérationnelle a été lancée en mars 2016, mais l'appel d'offres a été déclaré infructueux. La création de l'OPAH ne pourra aboutir avant la fin 2016, voire début 2017.

- Programme national en faveur de la revitalisation des centres bourgs (lancement en 2014)

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. Le projet de la commune de Cilaos a été sélectionné. La convention de subvention a été signée avec le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire le 13 avril 2015. La subvention s'élève à 284 000€, représentant 80 % des besoins d'ingénierie. Cette convention doit être complétée par une convention de revitalisation signée avec l'ANAH, qui devrait intervenir d'ici fin septembre 2016.

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.).

- Afin d'améliorer la connaissance et de mieux caractériser le parc locatif privé à la Réunion, une étude sera lancée sous maîtrise d'ouvrage du TCO (Territoire de la Côte Ouest). Un cahier des charges est en cours de finalisation. Il doit prochainement permettre une consultation de bureau d'études. En avril 2016, le plan de financement de l'étude a été validé par le bureau communautaire. L'Anah participe à hauteur de 50 % du coût de l'étude dans la limite de 100 000 €.

XIV - Politique des loyers dans le secteur locatif social

A. Cadre juridique (Rappel)

Depuis le 1er janvier 1997, «les dispositions relatives aux loyers des organismes d'HLM fixées par les articles L. 442-1, à l'exception du troisième alinéa, à L. 442-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales, dans les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane et de la Réunion, pour les logements à usage locatif leur appartenant, ou appartenant à l'État, à une collectivité locale ou à un groupement de collectivités locales et gérés par lesdites sociétés.

« Toutefois, l'application de ces dispositions à l'une des sociétés précitées ne peut intervenir que consécutivement à la passation d'une convention révisable annuellement entre cette société et l'État, définissant notamment des objectifs de loyers ».

B. 2011-2016 Encadrement légal des loyers

B1. Rappel des éléments réglementaires

La loi de finances de 2011, avait fixé l'augmentation des loyers IRL du troisième trimestre de l'année N-1 pour les années 2011, 2012 et 2013.

L'Indice de référence est publié par l'institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'article 51 de la loi ALUR, votée en première lecture par les deux assemblées, prolonge les dispositions de l'article 210, III de la loi de finances pour 2011 et ce jusqu'au 31 décembre 2016. De fait, les bailleurs ont du tenir compte de ces dispositions dès l'année 2014, même si la loi n'a été ensuite votée qu'en mars 2014.

Afin d'être au plus proche de la situation locative réelle des locataires et de l'évolution de leur quittance, l'augmentation doit être calculée en niveau (logement par logement) et non en masse. En effet, l'augmentation en niveau est basée sur l'évolution du loyer mensuel payé par le locataire d'une année sur l'autre alors que le calcul en masse fait évoluer l'ensemble en répercutant l'augmentation de façon différenciée d'un logement à l'autre.

La loi a prévu deux dérogations à cette règle transitoire. Ainsi, ces plafonds pourront être dépassés en cas de réhabilitation ou lorsque l'organisme rencontre des difficultés financières.

B2. Mise en œuvre pour l'année 2014

Dans le cadre de prorogation des modalités d'encadrement des loyers, la révision des loyers pratiqués des logements appartenant aux organismes de logement social a été limitée, pour l'année 2014, à l'IRL du 3ème trimestre de l'année précédente + 0,90 % maximum.

Par ailleurs, cette année, les 7 bailleurs ont conventionné avec l'État pour la revalorisation des loyers.

Ainsi le loyer moyen constaté en 2014 est de 5,60€/m².

B3. Mise en œuvre pour les années 2015 et 2016

Si la loi de finances 2014 a reconduit l'encadrement de la valorisation des loyers, la loi ALUR a en revanche modifié les indices de référence. Pour les organismes HLM (la SHLMR) la revalorisation pour l'année N ne doit pas être supérieure à l'IRL du 3ème trimestre de l'année N-1. En revanche pour les SEM (tous les autres bailleurs), l'augmentation ne doit pas excéder l'IRL du 2ème trimestre.

La revalorisation des loyers ne pourra donc être pour l'année 2015, supérieure à 0,47 % pour la SHLMR et 0,57% pour les autres bailleurs.

C. Évolution moyenne des loyers depuis 2012

2012 : 1,90 % (IRL 3ème trimestre 2011)

2013 : 2,15 % (IRL 3ème trimestre 2012)

2014 : 0,90 % (IRL 3ème trimestre 2013)

2015 : 0,47 % pour la SHLMR (IRL 3ème trimestre 2014) et 0,57 % pour les autres bailleurs (IRL 2ème trimestre de 2014)

2016 : 0,08 % / le 2nd trimestre 2015 et 0,02 % / le 3ème trimestre 2015 (SHLMR)

D. Le projet de loi « Égalité et citoyenneté »

La loi Égalité et Citoyenneté veut introduire de la souplesse dans le principe des loyers fixés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble, pour favoriser la mixité.

Les mesures du chapitre II du projet de loi Égalité et Citoyenneté portent principalement sur la **politique des loyers dans le parc social**. Elles découlent des objectifs fixés pour les politiques d'attribution. Améliorer la mixité par les attributions suppose en effet que les logements à loyers accessibles aux ménages prioritaires soient eux aussi mieux répartis.

Les loyers dans le parc social sont aujourd'hui principalement déterminés par les modalités de financement initiales des opérations. Cela ne correspond pas forcément aux besoins. S'abstraire de cette contrainte n'est pas une thématique nouvelle et la loi MoLLE de 2009 prévoyait une obligation, à partir de 2017 dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) contractualisées entre l'État et les bailleurs, de « remettre en ordre les loyers ».

Cependant, le critère fondateur de cette remise en ordre était la qualité du service rendu (localisation et qualité de l'immeuble), ce qui aurait eu pour effet de pouvoir augmenter les loyers du parc le mieux situé et baisser ceux du parc le moins attractif... au risque d'accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale lors des attributions que le projet de loi entend combattre.

Lorsque cela est nécessaire pour un bailleur donné, il s'agirait au contraire de pouvoir instituer une « nouvelle politique des loyers » visant, à masse constante, à mieux répartir les types de loyers et à « mixer » au sein des ensembles immobiliers.

Ce principe de mixage des produits (LLTS, LLS, PLS) est déjà très fréquemment mis en œuvre dans les opérations nouvelles financées depuis quelques années. Il s'agirait de pouvoir l'introduire sur le stock des ensembles sociaux.

Cette nouvelle politique des loyers concernerait les nouvelles attributions, et se traduirait concrètement par la mise en œuvre de « trajectoires d'attribution » à l'échelle des ensembles immobiliers.

Ces dispositions seront contrôlées par l'État, à travers la négociation et le signature de CUS, et par l'Ancols dans le cadre de sa mission de contrôle de respect par les organismes de logement social des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables.

Le projet de loi propose ensuite diverses mesures visant à favoriser la mobilité et à rendre plus équitable, pour les logements sociaux les mieux localisés, le niveau de loyer acquitté par les ménages dépassant les plafonds de ressources : il s'agit principalement de renforcer le Supplément de Loyer de Solidarité (introduit depuis 2009 par la loi MoLLE : cette mesure impose à un locataire qui, une fois entré dans le logement social, dépasse largement les plafonds, de payer une part de loyer supplémentaire. Si le dépassement des plafonds devient trop important, le locataire devra quitter son logement. Chaque locataire doit chaque année déclarer ses revenus à son bailleur). Ce projet de loi veut également rendre plus effectives les possibilités de mettre un terme au bail pour les ménages dont les revenus dépassent fortement et durablement les plafonds de ressources.

XV - L'observatoire des loyers privés

L'article 6 de la loi ALUR du 24 mars 2014 a scellé la création d'un réseau d'observatoires, dont le déploiement s'opère progressivement depuis 2013 dans la plupart des régions. S'appuyant sur une démarche partenariale, l'objectif est de mettre à la disposition de tous des données de référence en matière de marchés locatifs privés, grâce à un travail de collecte et d'analyse basé sur une méthodologie statistique rigoureuse définie nationalement.

La Réunion a été sélectionnée en 2013 par le Ministère du logement pour faire partie des 17 sites pilotes pour l'expérimentation d'un observatoire local des loyers privés sur les communes de Saint Denis et Sainte Marie.

La définition des échantillonnages nécessaires au travail d'analyse est effectuée par l'OLAP (observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), positionné depuis 2013 par le ministère du logement comme expert référent de la démarche au regard de son expérience méthodologique en la matière. Pour assurer la collecte des données, l'État s'appuie localement d'une part sur l'ADIL, pour la réalisation des enquêtes auprès des ménages relatives aux locations de particulier à particulier et, d'autre part sur l'AGORAH, pour le recueil des informations auprès des agences immobilières.

l'observatoire a procédé pour l'année 2013 à la collecte et au contrôle de données sur un échantillon du parc locatif privé de l'agglomération de Saint Denis-Sainte Marie. Cette expérimentation a été renouvelée en 2014, en 2015 sur un territoire élargi au TCO et le sera probablement en 2016 (sur un territoire de nouveau élargi pour englober la CIVIS).

A. Améliorer la connaissance du marché locatif : une nécessité

Un observatoire des loyers est un dispositif qui s'inscrit dans la perspective d'une politique de logement territorialisée et dans une stratégie de l'habitat qui réponde à un besoin local.

Ce dispositif a de multiples enjeux et il doit permettre :

- d'améliorer la connaissance du marché locatif privé ;
- de disposer d'un outil d'aide à la décision pour les services des collectivités publiques en vue d'orienter les politiques locales de l'habitat pour aider à la production des logements davantage en lien avec les besoins ;
- de favoriser une meilleure information des acteurs du marché et plus globalement du grand public.

Ce dispositif a par ailleurs vocation à constituer un outil essentiel pour l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des politiques publiques, que ce soit :

- au niveau national, afin de disposer de données fiables sur les loyers pour adapter les politiques du logement et notamment la détermination du zonage du dispositif de soutien à l'investissement locatif, très important à la Réunion de part ses impacts sur l'activité du bâtiment et les plafonds de loyer applicables aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH ;
- au niveau local pour être un outil majeur dans l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat, notamment pour déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que des opérations de réhabilitation du parc privé ou social.

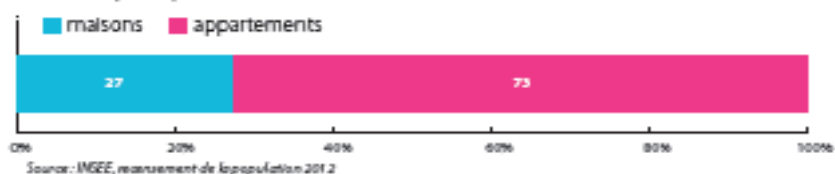
B. Les résultats 2013 et la reconduction de l'expérimentation en 2014

Le périmètre de l'expérimentation 2013, reconduite en 2014, concerne l'unité urbaine de Saint-Denis, soit les communes de Saint-Denis et Sainte-Marie. Ce territoire de 175 000 habitants représente 21% de la population réunionnaise.

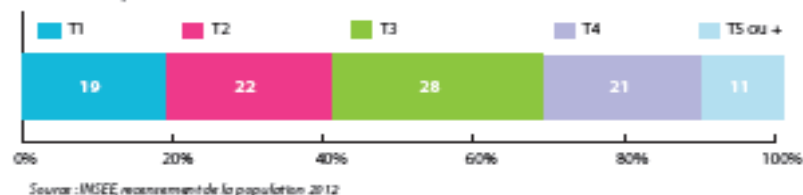
Les loyers, leur niveau, leur évolution, leur écart selon les territoires et les caractéristiques des logements sont au cœur de la politique du logement et des réunionnais. **Le secteur locatif privé loge en effet près du quart des ménages à l'échelle de la Réunion et un peu plus du tiers à l'échelle de l'agglomération dionysienne.** Au cours des dix dernières années, les dépenses en

logement ont augmenté plus vite que les revenus, si bien que les ménages ont subi une forte augmentation de leur taux d'effort. C'est encore plus vrai pour les plus modestes, et les difficultés d'accès au logement se sont renforcées pour les jeunes et les actifs mobiles.

Résidences principales locatif hors HLM de l'unité urbaine de Saint-Denis en 2012



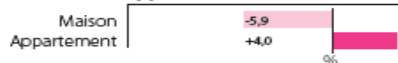
Nombre de pièces



En 2013, le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit à 9,87€/m². Il était de 9,95€/m² en 2014 et présentait les caractéristiques suivantes :

Écart au loyer moyen en %

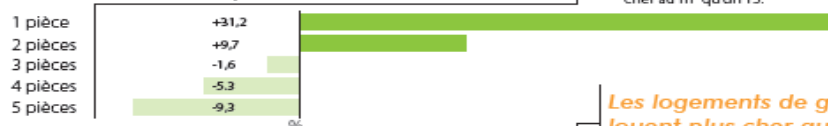
Type de construction



Les maisons ont un loyer au m² moins élevé que les appartements

Un appartement se loue en moyenne 10,6 % plus cher au m² qu'une maison.

Nombre de pièces



Le logement le plus cher au m² est le T1

Le critère qui pèse le plus sur la fixation du loyer est celui de sa typologie (nombre de pièces), puisqu'un T1 se loue en moyenne 45 % plus cher au m² qu'un T5.

Année mise en location



Les logements de grande superficie se louent plus cher au m² si le bail a été signé récemment

Les T4, T5 ou plus ont un loyer au m² plus important pour des baux signés après le 1^{er} janvier 2011. Avant cette date, ce sont les logements plus petits (de T1 à T3) qui se négocient à un prix au m² plus élevé.

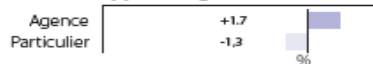
Époque de construction



Les logements construits avant 1970 sont significativement moins chers que les autres

Les loyers au m² de l'ensemble des typologies de constructions, excepté le T1, ayant été construits après 2005 sont plus élevés que ceux construits auparavant.

Type de gestion



Les logements gérés par une agence immobilière sont plus chers seulement pour les grands logements

La plaquette des résultats de l'OLP pour 2014 peut être consultée sur le site internet de la DEAL à l'adresse suivante : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/observatoire-des-loyers-privés-r362.html>

C. L'observatoire des loyers en 2015 : un élargissement du champ d'intervention

L'analyse des besoins et de la demande exprimée, de l'offre, du foncier et des niveaux de prix du marché sur le territoire d'une intercommunalité peuvent contribuer à l'élaboration et à la coordination de politiques locales pertinentes et cohérentes en matière d'habitat au plus proche des réalités, en particulier au travers des PLH.

C'est notamment autour des données relatives aux loyers que se nouent les négociations entre les collectivités de divers niveaux, l'administration et l'ensemble des acteurs du logement. En effet, une bonne connaissance des loyers permet aux décideurs locaux de juger de la plus ou moins grande difficulté d'accès au logement, de définir une stratégie et de la mettre en œuvre en jouant de la planification spatiale, des subventions et des aides fiscales.

Le dispositif aurait tout son intérêt à l'échelle de la Réunion (où le parc locatif privé comprend environ 85 000 logements) ; il a, a minima, été élargi en 2015 au territoire tendu du TCO.

La collecte des données a été réalisée par l'ADIL et l'AGORAH ; les résultats seront communiqués au cours du dernier trimestre 2016.

D. Les perspectives 2016 pour l'observatoire des loyers

Au niveau national, l'ANIL, après un partenariat renforcé de deux années avec l'OLAP, devient en 2016 l'interlocuteur principal des observatoires.

Au niveau local, un travail technique sera engagé dans les prochaines semaines avec l'ensemble des acteurs de l'observatoire des loyers privés pour tenter de rapprocher les éléments statistiques avec les territoires d'analyse des documents de planification des EPCI. Par ailleurs, l'observatoire devrait être étendu au territoire de la CIVIS.

En 2016, une contribution par les trois EPCI concernés (CINOR, TCO et CIVIS) est désormais nécessaire pour boucler le plan de financement de l'observatoire, assuré par l'Etat à hauteur d'environ 70 %.

Au regard des liens forts existants entre le PLH et la Conférence Intercommunale du Logement (CIL – cf partie sur la demande et les attributions), les EPCI se situent à une étape charnière de la planification des enjeux de l'habitat de leur territoire, dont le parc locatif privé constitue un volet majeur. C'est pourquoi il est vivement souhaitable de poursuivre la démarche de l'observatoire des loyers privés.

Lexique

ADIL : Agende Départementale d'Information sur le Logement
AFL :
AGORAH : Agence d'urbanisme de la Réunion
AI : Allocation Logement
ANAH :
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
ARES :
ARS : Agence Régionale de Santé (océant indien)
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDC : Caisse des Dépôts et Consignation
CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social au titre des bailleurs sociaux
CID : Comité Inter-services Départemental
CINOR :
CIREST : Communauté Intercommunale de l'Est
COMED : Comition de médiation DALO
CPER : Contrat de Plan Etat Région
CTD-RHI :
CTEA : Comité Technique Eau et
CUCS :
DALO : Droit au logement opposable
DDP : Dispositif Dynamique de Programmation
DEAL : Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DOM : Département d'Outre-Mer
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
ETP : Equivalent Temps Plein
FRAFU : Fond Régional d'Aménagement du Foncier Urbain (FRAFU-AVS)
FIDOM :
GUP : Gestion Urbaine de Proximité
LBU : Ligne Budgétaire Unique
LES : Logement Evolutid Social
LLS : Logement Locatif Social
LLTS : Logement Locatif Très Social
MOUS : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
NPNRU : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain
OGRAL : Opération Groupé d'Amélioration Légère d'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmée de l'Habitat – Rénovation Urbaine
PSL : Plan Stratégique Local
PCLHI : Plan Communal de Lutte Contre l'Habitat Indigne
PILHI : Plan Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne
PLF :
PRU : Projet de renvoullement ubain
RHI : Résorption Habitat Insalubre
RHS : Résorption Habitat Spontanné
SAR : Schéma d'Aménagement Régional
SICA HR
SIDR : Société Immobilière du Département de la Réunion
SNE : Système National d'Enregistrement
SPLAR :
TCO : Territoire de la Cote Ouest
TCSP : Transport Commune en Site Propre
UESL : Union Economique et Sociale pour le Logement
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZI : Zone industrielle
ZUS : Zone Urbaine Sensible