

**CDH du 14 décembre 2004**

**Maintien de l'effort financier en faveur du logement social à la Réunion**

**3 141 logements sociaux financés**

Pour l'année 2004, l'État a poursuivi ces efforts en matière de politique du logement social à la Réunion. En effet, malgré un gel budgétaire d'environ 30 %, le niveau d'engagement pour l'année 2004 reste dans la moyenne de ces cinq dernières années. Au terme de l'exercice 2004, le montant prévisionnel des engagements sera égal à 67,30 M€ correspondant à 3 141 logements sociaux, soit 68 % de la programmation annuelle validée en juillet 2004. Plusieurs opérations groupées et diffuses ne pourront être engagées cette année et seront reportées en 2005 pour un montant de 16 M€.

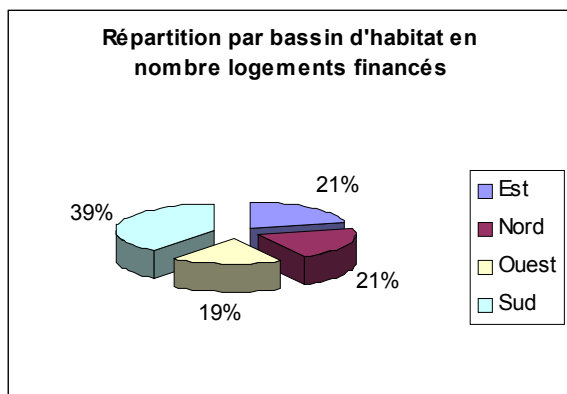
A ces crédits, s'ajoutent les crédits directement affectés par le ministère de l'Outre-Mer au financement du Prêt à Taux Zéro que l'on peut estimer à 4 M€.

Il convient de noter également que les deux premiers dossiers de rénovation urbaine des DOM (quartiers Bras Fusil à Saint-Benoît et Ravine Blanche à Saint-Pierre) ont été validés par le comité d'engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Ainsi globalement, les moyens financiers consacrés au logement social à la Réunion s'élèvent à **126,22 M€** :

LBU (Ligne Budgétaire Unique)	: 67,49 M€
ANRU (Agence Nationale Rénovation Urbaine)	: 25,8 M€
RHI (Résorption Habitat Insalubre)	: 25,16 M€
MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale):	0,198 M€
FIV (Fond Interministériel à la Ville) :	2,525 M€
GPV (Grand Projet de Ville) :	1,043 M€

L'année 2004 est également marquée par la déconcentration des procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre avec la création d'un comité technique départemental, chargé de d'établir la programmation. Le niveau d'engagement reste soutenu, avec une dotation annuelle à la hausse, 25,1 M€ en 2004, contre 23,5 M€ en 2003. L'ampleur des besoins liés à la persistance d'un habitat insalubre conduit à poursuivre et à intensifier pour les années à venir les efforts engagés ; 25,3 M€ en programmation pour l'année 2005.

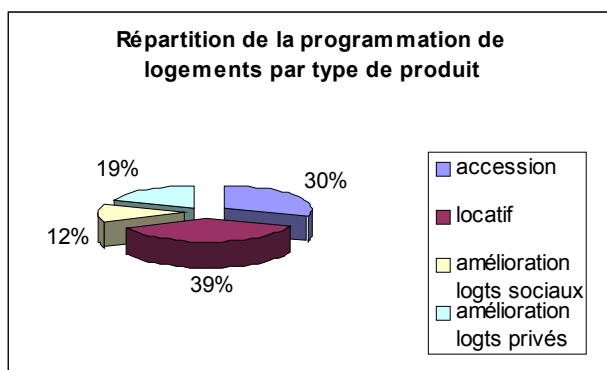


Concernant la répartition géographique des logements financés, près de 40 % des logements financés (3 141 logements) sont dans le bassin d'habitat Sud avec une tendance à une augmentation du nombre de logements à améliorer.

Dans le bassin Nord, on note la faiblesse de l'offre nouvelle et la prépondérance de la réhabilitation du parc locatif social existant.

Le bassin Est se caractérise par un bon niveau des financements locatifs sociaux, avec cependant une chute de la production de Logements Evolutifs Sociaux et de l'amélioration de l'habitat.

A l'Ouest, peu d'opérations locatives sociales ont pu être financées.



3 141 logements sont financés au titre de cette année 2004, représentant 30 % pour l'accèsion à la propriété, 39 % de logements locatifs, 12 % d'amélioration de logements sociaux et 19 % de travaux d'amélioration privé.

Sur l'ensemble de l'année 2004, le financement du logement social à la Réunion aura un impact économique qui peut-être évalué à 208 M€ (soit 1,370 milliards de francs).

La dynamique suscitée par la « semaine du logement » organisée en avril 2003, a produit des effets positifs et a permis de mettre en évidence la nécessité d'une relance de la politique d'aménagement pour permettre une politique forte du logement. Les principales difficultés étant effectivement la rareté et le coût du foncier.

Afin de maintenir une dynamique de construction de logements sociaux et répondre à un besoin estimé pour l'année 2005 à environ 5 500 logements, des réformes des instruments juridiques et financiers du logement social seront entreprises au cours de la nouvelle année.

La programmation de 5 500 logements sociaux se décompose comme suit :

- 2 000 locatifs sociaux
- 321 locatifs intermédiaires
- 1 172 accessions à la propriété
- 383 PTZ
- 1 198 logements privés à améliorer
- 416 logements locatifs sociaux à réhabiliter (ancien)

Depuis quelques années, on constate que le Prêt à Taux Zéro, créé en 1995 (en 1997 dans les DOM) en faveur des ménages primo-accédants est en déclin, le mécanisme de financement n'étant plus adapté en raison notamment de l'absence de revalorisation des plafonds de ressources. Un nouveau dispositif « Prêt à Taux zéro Plus » adopté pour la métropole, s'inscrit dans le plan de cohésion social et a pour ambition d'aider près de 240 000 ménages à devenir propriétaires, par acquisition d'un logement neuf ou ancien sans condition de travaux. Le montant de prêt augmentera avec la taille des familles, la durée du prêt et du différé d'amortissement pour les ménages les plus modestes seront allongés. Les plafonds de ressources sont réévalués et les conditions de remboursements des ménages dont les revenus sont compris entre 1,6 et 2,3 SMIC sont améliorés.

Ce nouveau dispositif devrait entrer en vigueur le 01 février 2005, et le régime pour les DOM n'est pas encore connu.

Un produit supplémentaire sera proposé au secteur locatif, avec la mise en place d'un produit locatif intermédiaire, accessible à la fois aux bailleurs sociaux et aux promoteurs privés, avec des conditions de financement compatibles. Ce nouveau produit devrait être effectif au début de l'année 2005. Il viendra compléter la chaîne du logement social et les logements intermédiaires, produits en défiscalisation. Il devrait permettre de relancer une offre de logement à destination des populations ne pouvant accéder aux Logements Locatifs Sociaux, et éprouvant des difficultés pour se loger dans le secteur libre. Ces types de logement pourront également concerner la frange la plus aisée des locataires du parc social, qui serait ainsi incités à évoluer vers le logement intermédiaire, libérant ainsi des logements locatifs sociaux.

Doit être également mise en place début 2005, un nouveau dispositif d'accession à la propriété, le Prêt Social en Location-Accession (PSLA). Ce dispositif permettra aux ménages modestes, ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir leur logement après une phase locative, constituant leur épargne.

Sera mise en place également à cette date, une réforme du Logement Évolutif Social, confortant ce produit dans le rôle social primordial qu'il joue à la Réunion.

La production de logements sociaux doit impérativement retrouver le rythme des années 90 (environ 5 500 logements), afin de répondre au contexte démographique, social et économique particulier de la Réunion.