

Conseil Départemental de l'Habitat



Assemblée Plénière du 13 juillet 2005



SOMMAIRE

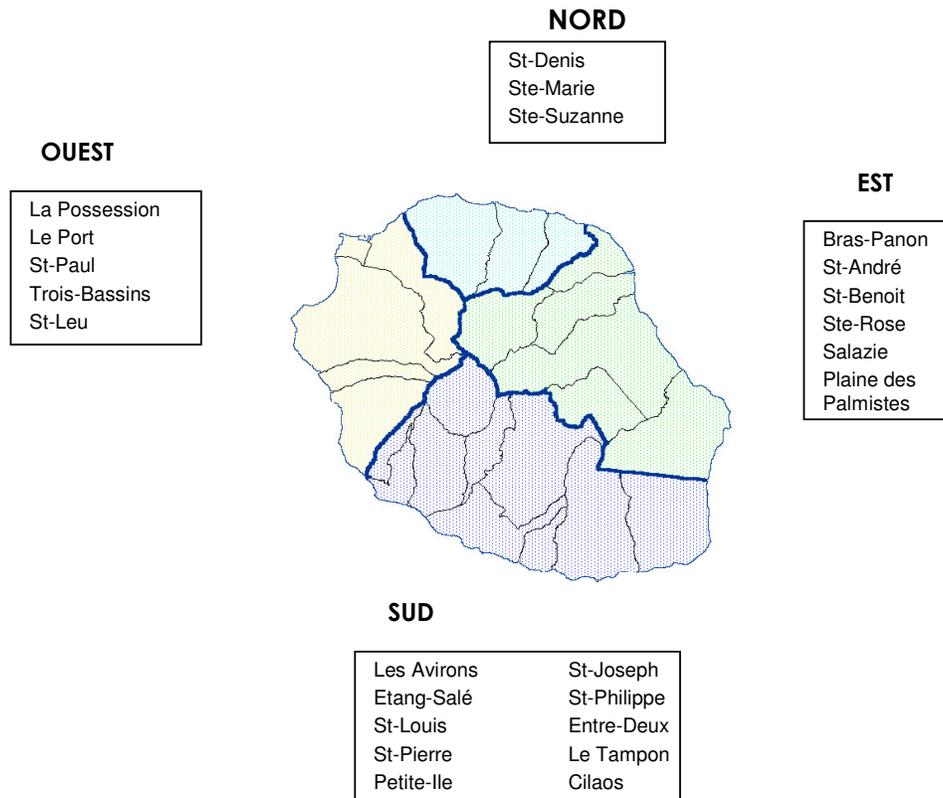
Pages

I - PROGRAMME 2004 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL : BILAN DEFINITIF	3
I-1 Ligne budgétaire unique (LBU) – aides à la pierre	3
I-2 Engagement des aides à la pierre	3
I-3 Rythme mensuel des engagements	4
I-4 Caractéristiques des logements financés.....	5
I-5 Activité de la construction (source CERBTP)	9
I-6 Bilan intermédiaire de l'exercice 2005.....	
II - RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)	16
II-1 Les opérations et études financées en 2004	16
II-2 Perspectives pour 2005	17
III - AIDES DE L'ANAH.....	18
III-1 Bilan financier de l'exercice 2004.....	18
III-2 Perspectives pour 2005	19
IV - ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE (2005-2008).....	20
IV-1 Caractéristiques générales du programme 2005.....	20
IV-2 Typologie des financements.....	20
IV-3 Dynamiques territoriales de la programmation 2005.....	22
IV-4 Perspectives de programmation au-delà de 2005	25
IV-5 les besoins de financement pour 2005	26
V - ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT.....	27
V-1 Prêt Locatif Social (PLS)	27
V-2 Prêt à Taux Zéro (PTZ)	31
V-3 Logement Evolutif Social (LES)	31
V-4 Arrêtés préfectoraux : LES – Amélioration.....	32
V-5 Financement de la part foncière des opérations	33
VI - FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT URBAIN (FRAFU)	34
VI-1 Abondement exceptionnel sur le FRAFU secondaire	34
VI-2 Bilan des opérations tests de restructuration urbaine.....	34
VII - PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN (Loi Borloo).....	36
VII-1 Etat d'avancement des projets ANRU à la Réunion.....	36
VII-2 Les axes de travail pour 2005.....	37
VII-3 Avancement de chaque dossier.....	38
VIII - SEMINAIRE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIERE.....	39
VIII-1 Contexte	39
VIII-2 Enjeux	39
VIII-3 Objectifs du séminaire	40
VIII-4 Méthode du séminaire.....	40

ANNEXES

- Annexe 1** Séminaire foncier – Rapport des 4 ateliers
- Annexe 2** Financement de la part foncière des opérations – Instruction Ministère de l’Outre-Mer du 27/05/2005
- Annexe 3** Actualisation de la programmation pluriannuelle
- | | | |
|-----|---|----------------|
| I | - Opérations inscrites en programmation pour 2005
Dont opérations situées dans les HAUTS | Pages Bleues |
| II | - Opérations inscrites en pré-programmation | Pages Blanches |
| III | - Opérations inscrites en prise en considération | Pages Roses |
| IV | - Opérations inscrites en intention | Pages Vertes |
- Annexe 4** Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2004

LES BASSINS D’HABITAT



I – PROGRAMME 2004 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL BILAN DEFINITIF

En 2004 les moyens financiers consacrés par l'Etat au logement social à la Réunion se sont élevés en définitive à 128,426 M€ :

Aides à la pierre.....	73,700 M€
ANRU	25,800 M€
RHI.....	25,160 M€
MOUS.....	0,198 M€
FIV Contractualisé (67-10-10)	0,458 M€
Reliquats contractualisés	2,067 M€
GPV.....	1,043 M€

Outre les aides à la pierre (LBU) et à l'aménagement (RHI), l'année 2004 a été marquée par le lancement de deux opérations de rénovation urbaine de grande ampleur localisées l'une à Saint Benoît (quartier de Bras Fusil), l'autre à Saint-Pierre (quartier de Ravine Banche). Ce sont les deux premiers dossiers des DOM validés par le comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

I-1 LIGNE BUDGETAIRE UNIQUE (LBU) – AIDES A LA PIERRE

Une première dotation de 35,6 M€, déléguée le 25 mars 2004, a été abondée le 25 octobre par un complément d'autorisation de programme de 23 M€.

Des réaffectations d'AP effectuées localement pour un montant de 8,8 M€ ont permis de porter la dotation à 67,4 M€ auxquels s'ajoutent les crédits affectés directement par le ministère de l'Outre-Mer au financement du PTZ pour un montant de 6,3 M€ soit au total 73,7 M€.

Disponibilités financières 2004

LBU budgétaire.....	58,635 M€
Reliquats N –1	2,831 M€
Re-affectations.....	6,006 M€
PTZ.....	6,300 M€

Total.....	73,772 M€

I-2 ENGAGEMENT DES AIDES A LA PIERRE

Le montant des engagements effectués au niveau local, au terme de l'exercice 2004, est égal à 66,23 M€ soit 98,2 % des autorisations de programmes disponibles.

Globalement en tenant compte des PTZ, 72,5 M€ ont été engagés au titre des aides à la pierre.

Une partie des opérations représentant 800 logements, a du être reportée sur l'exercice 2005 pour un montant de 20 M€.

Evolution annuelle des dotations et des engagements (hors PTZ)

en M€	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
DOTATION (1) en M€	104,60	113,38	101,75	105,26	104,43	87,91	112,40	94,37	85,21	106,93	89,42	67,47

ENGAGEMENTS (2) en M€	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	103,91	113,13	100,36	96,74	103,36	57,61	91,64	63,96	53,93	96,42	88,82	66,23

Taux d'engagement (%)	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	99,3	99,8	98,6	91,9	98,9	65,5	81,5	67,8	63,3	90,2	99,3	98,2

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

(2) en M€, non compris les financements des PTZ prélevés à la source de 1998 à 2004.

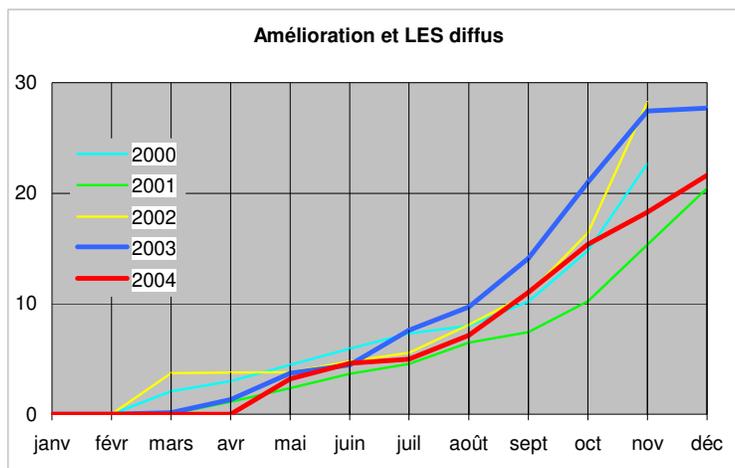
I-3 RYTHME MENSUEL DES ENGAGEMENTS

Evolution annuelle des engagements depuis 2000

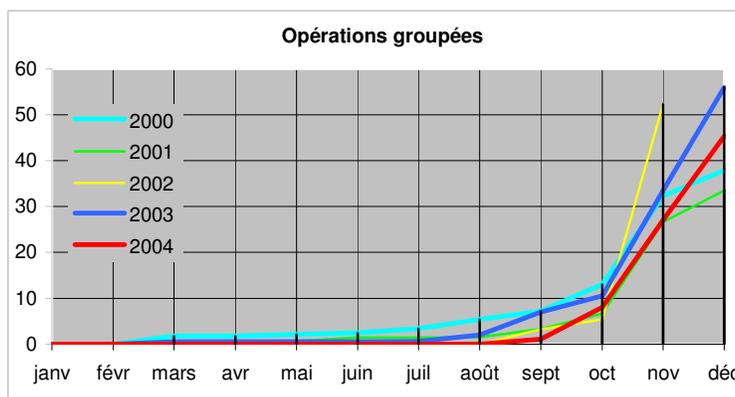
hors PTZ et reports de l'année N-1

(Montants cumulés en M€)

- en secteur diffus, 1021 logements ont été financés avec une bonne régularité des dépôts de dossiers et des engagements



- en secteur groupé 2071 logements ont été financés. Le rythme des engagements est resté très dépendant du dépôt tardif des dossiers locatifs.



I-4 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS FINANCES

3 092 logements sociaux ont été financés au titre de l'année 2004 soit **67 %** des 4 633 logements du programme annuel validé par le CDH du 9 juillet 2004 et **81 %** des logements déposés.

Tous produits confondus y compris les PTZ du secteur diffus distribués par les banques, ce sont en définitive 3 421 logements qui ont pu être engagés soit 70 % du programme annuel validé par le CDH du 9 juillet 2004.

Les engagements se répartissent de la façon suivante :

Financement	Programme 2004 actualisé CDH du 09/07/04	Dépôts	Engagements			
	En nombre de logt		En Nombre de logt	En % du programme	En % des dépôts	Montant en €
Aide au promoteur (7%)						2 025 209,40
Amélioration	1 024	740	565	55%	76%	12 166 776,65
Acquisition Terrain						-
LES Diffus	790	558	456	58%	82%	9 006 262,40
LES Groupé	569	416	416	73%	100%	10 797 040,75
LLS	961	1020	613	64%	60%	11 794 883,22
LLTS	812	609	590	73%	97%	16 649 713,13
Prêt à taux zéro groupé	83	59	59	71%	100%	369 703,84
Réhabilitation	394	393	393	100%	100%	2 995 545,00
Divers						421 492,83
s/total	4 633	3 795	3 092	67%	81%	66 225 951,66
PTZ Diffus	300		329			6 278 866,00
s/total	300					
Total	4933		3 421	69 %		72 504 817,66

4 200 logements ont été financés annuellement de 2000 à 2004.

- La part du secteur locatif social représente 37 % en moyenne depuis 2000 ;
- Le financement de l'offre nouvelle en LLTS est de 769 logements ;
- La production des LESG a chuté de moitié passant de 800 à 400 logements par an ;
- En diffus, si le niveau d'engagement financier des LES diffus a augmenté sensiblement, la part de l'amélioration lourde des logements privés (propriétaires occupants) a presque triplé passant de 200 à 600 logements par an.

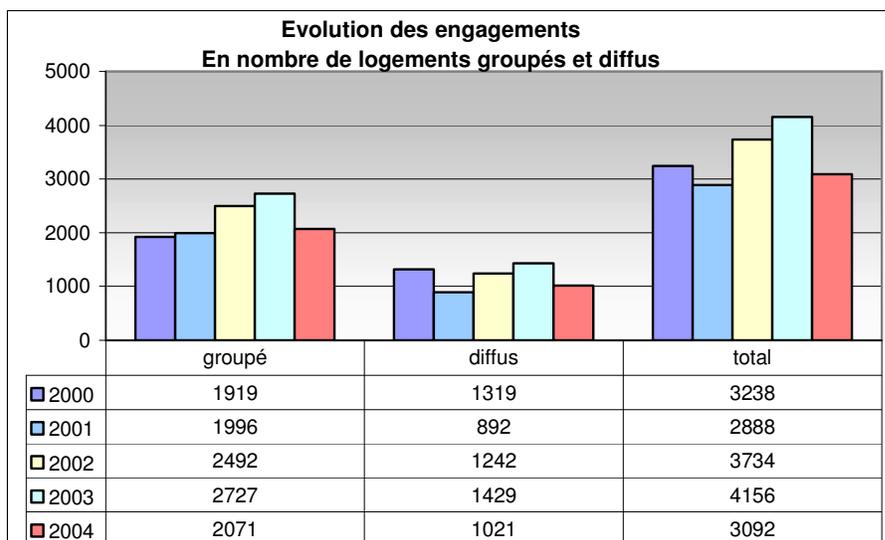
**Évolution annuelle des logements engagés
Période 1990-1999**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Moyenne 1990 à 1999
AMELIORATION	39	22	173	142	187	182	301	267	245	465	202
LES DIFFUS	441	514	363	466	468	457	549	661	515	901	534
LES GROUPE	803	1 742	548	1 113	1 031	676	600	641	88	755	800
PSID	256	234	261	270	210	165	128	23			193
PSIG		152	201	33	176	284	125	38			144
PTZ GROUPE										98	98
PTZ DIFFUS								529	882	708	706
LLS	2 230	2 217	2 487	2 442	2 647	2 325	1 459	1 347	778	1 048	1 898
LLTS							1 365	1 142	1 050	1 266	1 206
ILM	399	166	112	446	697	565	227	56			334
REHABILITATION									341	192	267
TOTAL	4 168	5 047	4 145	4 912	5 416	4 654	4 754	4 704	3 899	5 433	6 382

Période 2000-2004

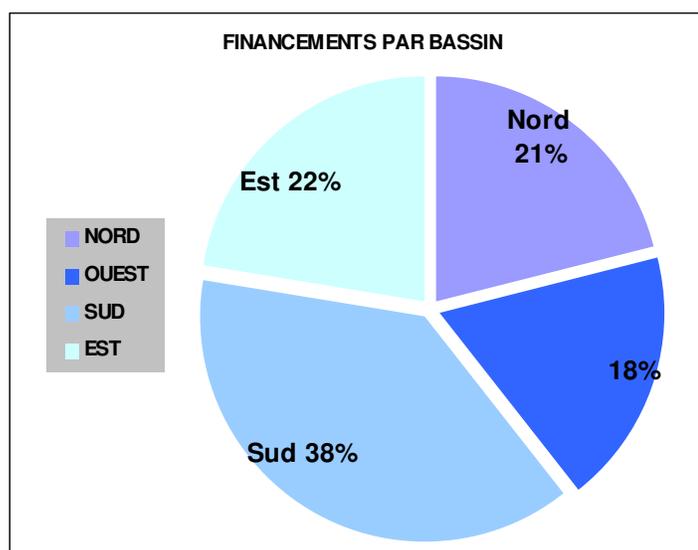
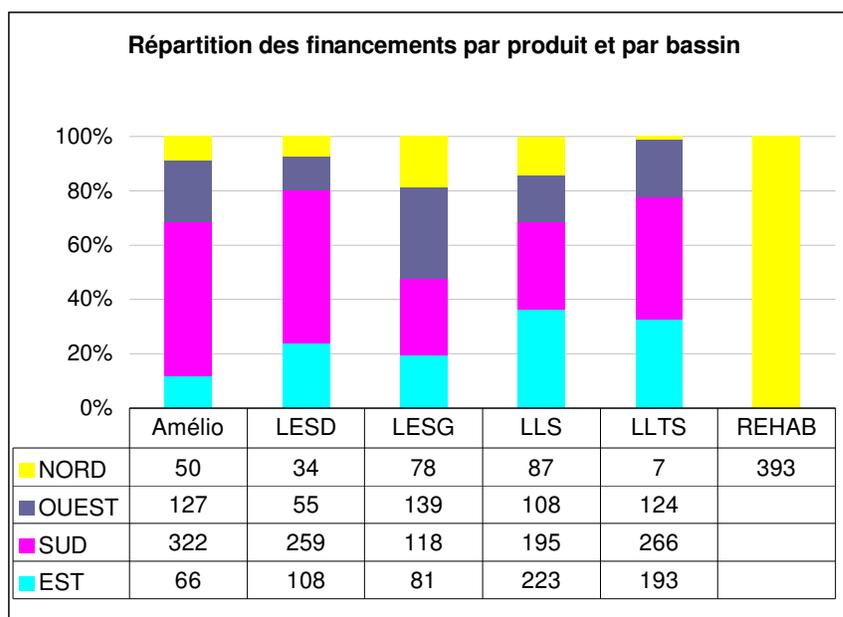
	2000	2001	2002	2003	2004	Moyenne 2000-2004
AMELIORATION	472	398	678	715	565	565
LES DIFFUS	847	494	779	708	456	656
LES GROUPE	341	334	541	528	416	432
PTZ GROUPE	109	48	48	34	59	60
PTZ DIFFUS	604	575	525	463	270	507
LLS	749	751	872	926	613	782
LLTS	720	524	1 226	785	590	769
ILM	0	0	0	0	0	
REHABILITATION		339	432	439	393	400
TOTAL	3 842	3 463	5 101	4 598	3 362	4 171

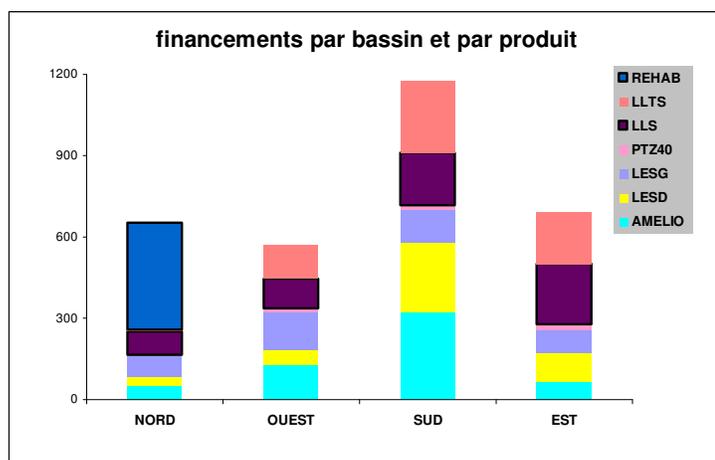
Malgré la baisse globale de la production constatée au cours des cinq dernières années, deux fois plus de logements (2 241 logements) ont été financés en secteur groupé qu'en diffus (1 181 logements).



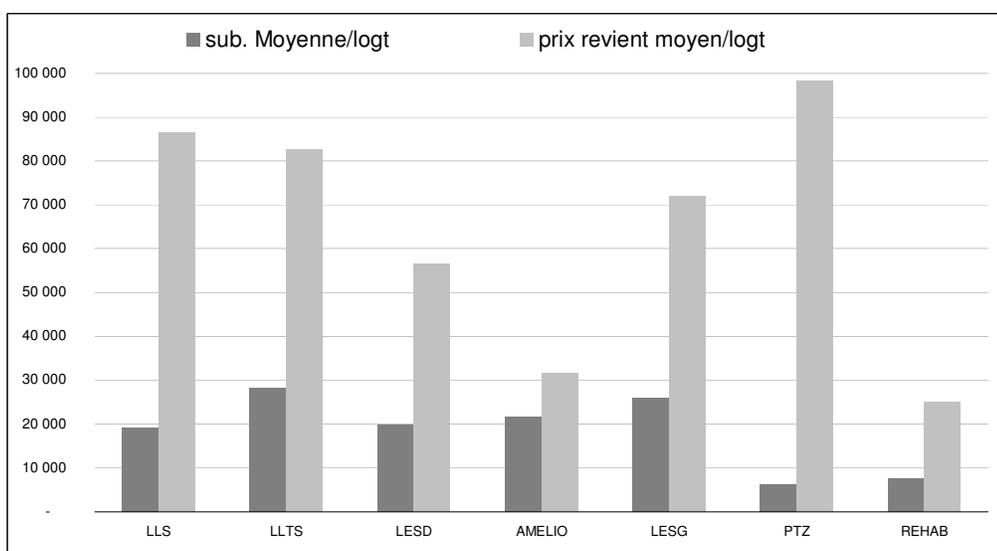
Bien qu'affectés par le report de quelques 800 logements, les niveaux d'engagement observés en 2004 dans chaque bassin d'habitat se présentent comme suit :

- dans le bassin Nord, l'année 2004 est marquée par la chute des opérations de construction neuve tant en secteur diffus qu'en secteur groupé, la réhabilitation du parc locatif social devenant prépondérante ;
- avec un niveau de financement comparable dans le bassin Est, la construction neuve a été largement dominante notamment en locatif social ;
- le bassin Ouest accuse les résultats les plus faibles avec cependant une assez bonne représentation des opérations LES groupés, LLS et LLTS ;
- le bassin d'habitat Sud se caractérise toujours par un nombre élevé d'interventions en secteur diffus qui représentent la moitié des financements (587 logements privés améliorés et construits en LES).





Subvention moyenne et prix de revient moyen par logement et par produit



- En amélioration la subvention LBU moyenne a permis de couvrir les 2/3 du prix de revient moyen d'un logement ;
- La subvention LBU a représenté 36 % du prix de revient d'un LES groupé et 35 % d'un LES diffus.
- Les LLTS ont été subventionnés à hauteur de 33 % mais les LLS à hauteur de 22 % en moyenne.

L'impact économique des aides à la pierre peut être évalué à 218 M€

EVALUATION DE L'IMPACT ECONOMIQUE			
Types de financement	Logts financés en 2004	Montant des travaux induits (en €)	Impact économique (en €)
Amélioration	565	31 685	17 902 025
LES Diffus	456	56 614	25 815 984
LES Groupé	416	71 930	29 922 880
PTZ	329	98 324	32 348 596
LLS	613	86 495	53 021 435
LLTS	590	82 684	48 783 560
Réhabilitation	393	24 947	9 804 171
TOTAL	3 362		217 598 651

Délai de notification des opérations groupées de 2004

Il est important de noter qu'à ce jour la moitié des opérations groupées engagées en 2004 n'ont pas pu être notifiées aux maîtres d'ouvrages parce que le permis de construire n'a pu être délivré par certaines municipalités.

I-5 ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION (source CERBTP)

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

Synthèse « groupé et diffus » : mises en chantier et livraison

Mises en chantier

	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04	TOTAL 2004
LLS	745	192	179	67	456	894	58	209	85	82	434	96	94	327	140	657
LLTS	707	174	221	270	190	855	46	193	249	33	521	139	178	137	152	606
LESG	253	38	76	15	106	235	17	164	172	83	436	49	227	73	29	378
PTZG	122	19	53	13	0	85	9	10	0	1	20	13	6	1	0	20
Groupé	1827	423	529	365	752	2069	130	576	506	199	1411	297	505	538	321	1661
AMEL	393	50	122	156	74	402	114	202	163	153	632	117	151	119	137	524
LES	605	85	123	111	169	488	131	186	172	160	649	113	163	135	161	572
Diffus (1)	998	135	245	267	243	890	245	388	335	313	1281	230	314	254	298	1096
Total	2825	558	774	632	995	2959	375	964	841	512	2692	527	819	792	619	2757

Livraisons

	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04	TOTAL 2004
LLS	612	31	90	100	211	432	0	199	239	308	746	0	312	184	166	662
LLTS	736	185	212	205	177	779	13	260	157	255	685	70	364	118	212	764
LESG	475	20	57	100	113	290	19	14	31	97	161	27	59	49	205	340
PTZG	82	0	26	5	67	98	0	20	27	23	70	1	20	3	0	24
Groupé	1905	236	385	410	568	1599	32	493	454	683	1662	98	755	354	583	1790
AMEL	301	39	61	140	142	382	81	98	196	164	539	102	126	149	127	504
LES	475	73	132	101	194	500	81	170	163	138	552	119	132	142	107	500
Diffus (1)	776	112	193	241	336	882	162	268	359	302	1091	221	258	291	234	1004
Total	2681	348	578	651	904	2481	194	761	813	985	2753	319	1013	645	817	2794

Observations :

- (1) Les chiffres pour le secteur diffus sont estimés à partir des versements du premier (ouverture de chantier) et du dernier acompte (livraison) de subvention LBU

Évolution des mises en chantier

2 757 logements ont été mis en chantier en 2004 au lieu de 2 692 logements en 2003. L'amélioration des résultats est due à l'activité du secteur groupé, en hausse de 18% et qui vient compenser la baisse de 15 % observée en diffus. Mais le secteur groupé est toujours à la peine. On est loin du niveau des mises en chantier observé en 2001 (1 827 logements) et 2002 (plus de 2000 logements).

Évolution des livraisons

L'amélioration se poursuit de façon continue. Avec près de 2 800 logements livrés en 2004 ce sont les meilleurs résultats enregistrés depuis 2001. Près de 65 % sont des logements groupés (1 800 logements) mais depuis deux années consécutives, le secteur diffus a dépassé le seuil des 1 000 logements.

Financement des logements locatifs très sociaux (LLTS) en 2004

OPERATIONS AVEC UN FINANCEMENT CAF

Opérateur	Opération	Commune	Nbre logts financés	Prix de revient de l'opération	Montant subvention Etat (euros)	Montant subvention CAF (euros)		Plafond	LOYER	
						par logement	total opération		mise en service	loyer d'équilibre*
Est										
SEMAM	FLEUR DE VANILLE 2	BRAS-PANON	37	2 490 587,00	953 938,00	6 000,00	222 000,00	4,23	4,20	4,05
SHLMR	JAGLALE - ODEON	BRAS-PANON	56	4 888 549,00	1 826 904,00	6 098,00	341 488,00	3,98	3,97	3,94
SIDR	FRANGIPANIER (ex GUERNESEY)	ST-ANDRE	28	2 127 860,00	722 214,00	4 500,00	126 000,00	4,21	4,21	4,01
SIDR	FLEUR JAUNE (ex groenland)	ST-ANDRE	23	1 811 612,61	610 022,57	4 500,00	103 500,00	4,07	4,07	3,84
Sud										
SIDR	GROIX	ST-LOUIS	55	4 276 357,00	1 467 858,10	4 500,00	247 500,00	4,11	4,09	3,89
SIDR	QUESSANT	ST-LOUIS	51	4 036 811,00	1 378 092,90	4 500,00	229 500,00	4,12	4,07	3,94
SHLMR	RIVIERE ST-LOUIS	ST LOUIS	54	5 286 931,00	1 890 792,00	6 098,00	329 292,00	4,13	4,13	3,85
SHLMR	LE PARVIS	ST-JOSEPH	53	5 518 437,00	1 844 382,00	6 098,00	323 194,00	4,49	4,49	4,45
Ouest										
SEGRE	ILOT VANILLE (RIVIERE DES GALETS)	LE PORT	44	3 331 145,00	1 233 934,00	6 098,00	268 312,00	4,00	4,00	3,79
SHLMR	PETITE France	ST-PAUL	20	1 832 004,00	592 492,00	6 098,00	121 960,00	3,86	3,86	3,83
			421				2 190 786,00			

subvention moyenne CAF

5 204

loyer moyen CAF

4,12

OPERATIONS AVEC UN FINANCEMENT CG

Opérateur	Opération	Commune	Nbre logts financés	Prix de revient de l'opération	Montant subvention Etat (euros)	Montant subvention CG (euros)		Plafond	LOYER	
						par logement	total opération		mise en service	loyer d'équilibre*
Nord										
SEMADER	LES BAMBOUS 2	STE-SUZANNE	7	408 364,00	168 745,00	6 098,00	42 686,00	4,43	4,43	4,13
Est										
SEMAM	PANIANDY	BRAS-PANON	20	1 408 471,00	536 369,00	6 000,00	120 000,00	4,34	4,20	4,00
SEMAM	ILOT DUCHEMANN	ST-BENOIT	29	1 934 225,00	740 225,00	6 000,00	174 000,00	4,28	4,28	4,14
Sud										
SHLMR	LE VERGER	ST-PIERRE	22	1 709 915,00	569 658,00	6 098,00	134 156,00	4,13	4,13	4,08
SIDR	RPA LA CAYENNE	ST-JOSEPH	31	2 526 401,00	821 723,00	5 901,29	182 940,00	4,16	3,49	4,36
Ouest										
SHLMR	FLEURIMONT	ST-PAUL	20	1 677 615,00	545 923,00	6 098,00	121 960,00	4,09	4,09	4,39
SIDR	AMSTERDAM	LE PORT	40	3 520 206,00	1 155 765,00	4 500,00	180 000,00	4,63	4,61	4,45
			169				955 742,00			

subvention moyenne CG

5 655

loyer moyen CG

4,28

590

subvention moyenne LLTS par logement

5 333

moyenne loyer LLTS

4,19

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

Synthèse des Prix de revient/logements financés par Commune en 2004

Prix Revient Moyen/logement	LOCATIF			ACCESSION					AMELIORATION				Moyenne	%Com
	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	LESD	LESI	AAH	LESG	PTZ 40%	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	CYCLONE		
BRAS PANON	88 561	77 766	0	60 528	0	0	72 601	0	26 035	0	0	0	76 046	7,50
CILAOS	0	0	0	54 905	0	0	0	0	31 016	0	0	0	33 827	0,30
LA PLAINE DES PALMISTES	0	0	0	54 282	0	0	0	0	41 684	0	0	0	47 983	0,30
LA POSSESSION	66 924	0	0	58 641	0	0	67 779	0	29 931	0	0	0	60 119	1,40
LE PORT	62 289	81 564	0	54 150	0	0	68 574	72 939	28 269	0	0	0	71 012	5,50
LE TAMPON	0	0	0	56 283	51 481	0	75 947	0	32 292	0	0	0	49 453	3,70
L'ENTRE DEUX	0	0	0	51 534	0	0	0	0	24 063	0	0	0	47 308	0,30
LES AVIRONS	0	0	0	57 039	0	0	76 030	0	18 379	0	0	0	65 999	0,70
LES TROIS BASSINS	0	0	0	54 705	105 719	61 564	0	0	34 072	0	0	0	45 081	0,60
L'ETANG SALE	79 513	0	0	54 230	0	0	0	0	31 013	0	0	0	65 918	1,40
PETITE ILE	0	0	0	48 563	59 837	0	69 140	0	27 378	0	0	0	39 220	0,70
SAINT - ANDRE	84 426	77 245	0	54 378	61 744	0	74 010	94 200	25 508	0	0	0	71 804	8,90
SAINT - BENOIT	93 590	66 697	0	56 868	0	0	73 180	0	31 323	0	0	0	77 349	9,00
SAINT - DENIS	89 549	0	0	57 838	0	0	77 517	90 757	25 383	24 947	0	0	35 490	9,30
SAINT - JOSEPH	88 980	95 772	0	57 227	52 935	0	71 698	0	30 819	0	41 944	0	67 462	10,00
SAINT - LEU	79 863	0	0	58 943	68 779	0	70 875	0	36 681	0	0	0	62 932	5,80
SAINT - LOUIS	89 404	85 001	0	57 284	0	0	70 839	0	34 595	0	0	0	74 774	12,40
SAINT - PAUL	84 082	87 740	0	57 051	0	0	68 925	114 971	31 097	0	0	0	68 950	6,40
SAINT - PHILIPPE	0	0	0	57 470	0	0	0	0	18 716	0	42 878	0	50 200	0,50
SAINT - PIERRE	89 060	77 723	0	55 618	53 392	0	68 514	103 183	31 241	0	0	0	62 108	9,60
SAINTE - MARIE	0	0	0	61 495	0	0	56 666	0	34 779	0	0	0	46 318	0,50
SAINTE - ROSE	0	0	0	59 941	0	0	0	0	34 447	0	0	0	53 567	0,40
SAINTE - SUZANNE	79 155	58 052	0	59 771	0	0	72 735	0	36 713	0	0	0	65 901	4,50
SALAZIE	0	0	0	60 143	0	0	0	0	32 107	0	0	0	54 802	0,60
Moyenne/Produit	86 495	82 684	0	56 614	59 304	61 564	71 930	98 324	31 685	24 947	42 099	0	61 830	
% par produit	27,70	25,50	0,00	13,10	0,40	0,00	15,70	3,00	9,20	5,10	0,10	0,00		
Moyenne/Secteur	84 626			66 134					28 983					
% par secteur	53,30			32,20					14,50					

Synthèse des subventions/logements financés par Commune en 2004

Subvention Moyenne/Logement COMMUNE	LOCATIF			ACCESSION					AMELIORATION				Moyenne	%Com
	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	LESD	LESI	AAH	LESG	PTZ 40%	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	CYCLONE		
BRAS PANON	19 861	27 586	0	20 377	0	0	25 343	0	17 183	0	0	0	24 853	7,30
CILAOS	0	0	0	21 527	0	0	0	0	23 515	0	0	0	23 281	0,60
LA PLAINE DES PALMISTES	0	0	0	21 388	0	0	0	0	28 152	0	0	0	24 770	0,40
LA POSSESSION	16 545	0	0	20 405	0	0	26 017	0	20 987	0	0	0	22 998	1,60
LE PORT	15 667	28 449	0	17 098	0	0	25 263	5 106	18 820	0	0	0	24 408	5,70
LE TAMPON	0	0	0	21 898	17 288	0	28 743	0	23 724	0	0	0	24 390	5,50
L'ENTRE DEUX	0	0	0	18 840	0	0	0	0	18 706	0	0	0	18 819	0,40
LES AVIRONS	0	0	0	21 063	0	0	25 809	0	15 260	0	0	0	23 505	0,70
LES TROIS BASSINS	0	0	0	19 288	17 387	22 248	0	0	24 171	0	0	0	22 180	0,80
L'ETANG SALE	18 263	0	0	18 252	0	0	0	0	19 423	0	0	0	18 435	1,20
PETITE ILE	0	0	0	16 799	15 284	0	28 451	0	20 937	0	0	0	20 069	1,00
SAINT - ANDRE	18 697	26 122	0	18 580	12 526	0	25 743	5 818	18 596	0	0	0	20 272	7,50
SAINT - BENOIT	20 186	25 525	0	19 292	0	0	26 428	0	20 165	0	0	0	21 443	7,50
SAINT - DENIS	18 881	0	0	19 993	0	0	29 061	5 757	18 796	7 622	0	0	10 697	8,40
SAINT - JOSEPH	19 773	31 739	0	19 562	14 825	0	25 134	0	21 165	0	11 931	0	23 803	10,50
SAINT - LEU	18 987	0	0	21 299	12 526	0	25 261	0	22 941	0	0	0	22 442	6,20
SAINT - LOUIS	19 312	28 292	0	19 935	0	0	24 909	0	23 066	0	0	0	24 598	12,20
SAINT - PAUL	18 330	28 460	0	18 985	0	0	23 988	7 698	21 902	0	0	0	21 759	6,00
SAINT - PHILIPPE	0	0	0	19 652	0	0	0	0	15 500	0	13 928	0	18 642	0,50
SAINT - PIERRE	19 876	25 894	0	19 344	15 766	0	25 162	6 419	20 630	0	0	0	20 379	9,50
SAINTE - MARIE	0	0	0	20 616	0	0	20 885	0	21 950	0	0	0	21 377	0,70
SAINTE - ROSE	0	0	0	20 087	0	0	0	0	17 515	0	0	0	19 444	0,50
SAINTE - SUZANNE	18 939	24 106	0	20 255	0	0	25 439	0	22 604	0	0	0	22 138	4,50
SALAZIE	0	0	0	24 144	0	0	0	0	27 468	0	0	0	24 777	0,80
Moyenne/Produit	19 241	28 219	0	19 881	15 300	22 248	25 954	6 266	21 633	7 622	12 264	0	20 627	
% par produit	18,50	26,10	0,00	13,80	0,30	0,00	16,90	0,60	18,90	4,70	0,10	0,00		
Moyenne/Secteur		23 644					21 669				15 820			
% par secteur		44,60					31,70				23,70			

I-6 BILAN INTERMEDIAIRE DE L'EXERCICE 2005

I-6-1 Ligne budgétaire unique (LBU) – Dotation

La mise en œuvre des nouvelles dispositions budgétaires et comptables résultant de la loi organique du 1^{er} août 2001 (LOLF) relative aux lois de finances, s'est traduite à la Réunion par la mise en place expérimentale dès 2005 d'un Budget Opérationnel de Programme. Ce nouveau mode de gestion offre des marges de manœuvre supplémentaires en matière d'engagement et de gestion des crédits alloués au logement social.

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

Les crédits, fongibles, sont mis à la disposition du préfet sur un chapitre et article unique regroupant tous les domaines d'interventions de l'Etat.

A ce jour, **89,9 M€** sont délégués soit 79% des **114 M€** annoncés en autorisation d'engagement (AE).

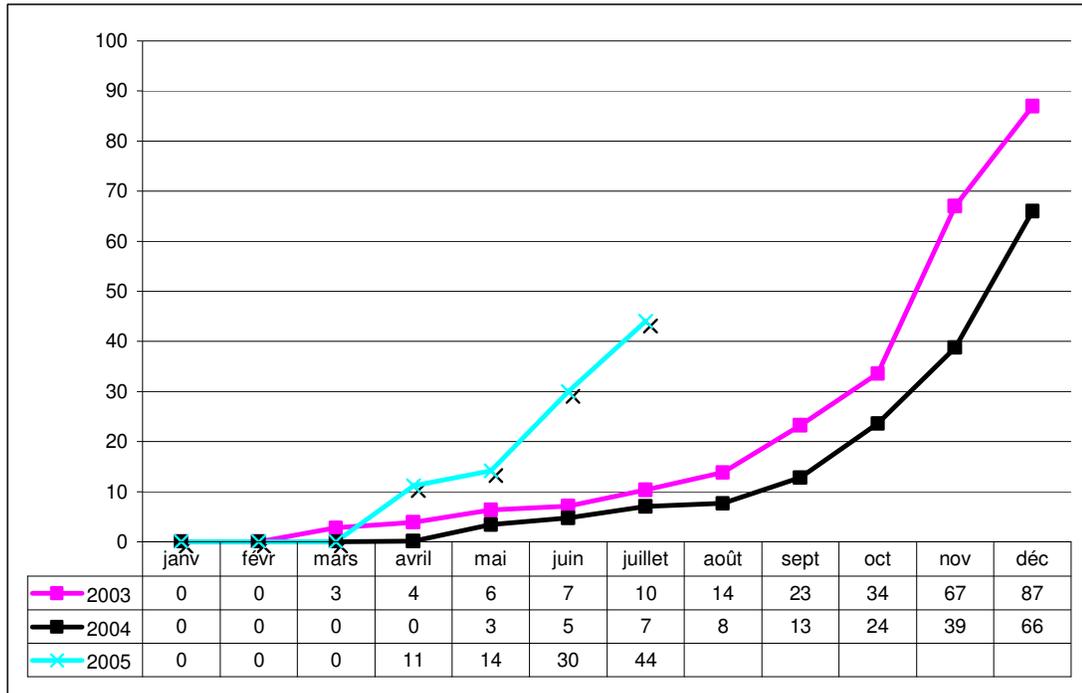
Ressources	B.O.P. 2005 Situation au 16/06/2005	
	<u>annoncé</u>	<u>délégué</u>
Emplois		
Sous-action 1 - Logement	84 000 000,00	64 200 000,00
Sous-action 2 - PAQ	4 500 000,00	200 000,00
Sous-action 2 - FRAFU	5 000 000,00	5 000 000,00
Sous-action 3 - RHI	20 500 000,00	20 500 000,00
SPIOM		
LBU	114 000 000,00	89 900 000,00

I-6-2 Engagement des crédits

En ce qui concerne les aides à la pierre en 2005, 50 % de la dotation notifiée soit **44 M€** ont été proposés à l'engagement.

Les engagements sont composés essentiellement des reports de dossiers 2004 et des nouvelles opérations locatives sociales inscrites au programme 2005. Ces dernières ont la particularité d'avoir pu être engagées au moyen de deux contrats d'engagement passés entre la DDE, la SHLMR et la SIDR suivant une procédure validée par le contrôleur financier en région.

Evaluation des engagements 2003, 2004 et 2005



II – RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

L'année 2004 a été marquée par :

- La déconcentration des procédures RHI avec la création d'un comité technique départemental (CTD) qui est chargé d'établir la programmation RHI et d'arrêter le montant des subventions. (Circulaire du 26 juillet 2004 du ministère de l'Outre-mer).
- Le financement des opérations et études programmées

Perspectives pour 2005 :

- Le financement des opérations et études programmées pour 2005
- L'élaboration de la programmation 2006 qui sera soumise à la validation du CTD en octobre

II - 1 LES OPERATIONS ET ETUDES FINANCEES EN 2004

Le CTD RHI qui s'est réuni le 3 novembre 2004 a arrêté la programmation 2004 suivante qui a été totalement engagée.

Le montant des subventions attribuées pour les des opérations et études au titre de 2004 est de 24,5M€ et se décompose ainsi :

- 23 787 754 € pour les opérations RHI, répartis comme suit :

			Subventions
Région Est	St Benoît	Beaufonds 2	5 208 232 €
	Ste Rose	Petit Brûlé	2 707 558 €
Région Nord	St Denis	Petite Ile	4 121 082 €
	Ste Suzanne	Bagatelle 2	968 969 €
Région Ouest	St Paul	Fond Générèse	801 032 €
	Trois Bassins	Bois de Nèfles	2 210 000 €
Région Sud	Cilaos	Trois Mares	2 877 328 €
	St Joseph	Centre Ville LTS	2 907 477 €
	St Louis	Le Stade	1 986 076 €

Total subvention ETAT pour opérations RHI : 23 787 754 €

- 738 080,00 € pour les études RHI, répartis comme suit :

			Subventions
Région Est	St Benoît	Faisabilité Cité Duhall	83 280 €
	St Benoît	Pré-op.RHI abondance	72 000 €
	St Benoît	Faisabilité Chemin du Cap	64 000 €
Région Nord	St Denis	Pré-op. RHI le Brûlé	128 000 €
	Ste Marie	Pré-op. RHI Terrain Elisa	110 480 €
Région Ouest	St Paul	Pré-op. Ruelle des Feurs	68 000 €
	St Paul	Pré-op. Saline grand contour	77 600 €
	St Leu	Faisabilité Bras Mouton	19 200 €
Région Sud	St Louis	Faisabilité Les Makes	48 000 €
	Les Avirons	Faisabilité Route Télvelave	32 800 €
	Les Avirons	Faisabilité Fonds Maurice	34 720 €

Total subvention État pour Études RHI : 738 080,00 €

II-2 PERSPECTIVES POUR 2005

a) La programmation 2005 est en cours d'engagement.

Pour mémoire, le montant des subventions attribuées pour les des opérations et études au titre de 2005 est de 25,3M€ et se décompose ainsi :

- 24,6 M€ pour les opérations RHI, répartis comme suit :

			Subventions
Région Est	St André	Les Manguiers 2	5 800 K€
Région Nord	St Denis	Saint-François	5 375 K€
	Ste Marie	Terrain Elisa	4 224 K€
Région Ouest	St Leu	Bois de Nèfles	3 000 K€
Région Sud	St Philippe	Myosotis	384 K€
	Etang Salé	Butte Citronelle	5 837 K€

Total subvention ETAT pour opérations RHI : 24 620 K€

- 680 K€ pour les études RHI, répartis comme suit

			Subvention
Région Est	Salazie	Pré-op. village bois de pomme	100 K€
	St André	Pré-op Secteur des Hauts	100 K€
	St-André	Pré-op. petit bazar	100 K€
Région Ouest	Le Port	Faisabilité Triangle de l'Oasis	50 K€
	Le Port	Pré-op. RHI diffus	90 K€
	St Paul	Pré-op Bouillon 2	100 k€
	St Paul	Faisabilité terrains Abadie/Lallemand	50 K€
Région Sud	Les Avirons	Pré-op Route du Télvelave	90 K€

b) La programmation 2006 sera soumise à la validation du CTD en octobre 2005.

La demande prévisionnelle de subvention est estimée à ce jour à environ 43M€ alors que les dotations annuelles sont en moyenne de 25M€.

Face à ces besoins croissants en crédits RHI (cf. l'étude AGORAH sur les projets urbains des communes où les RHI sont le moyen privilégié de restructuration urbaine), une priorisation en fonction des coûts sera à renforcer. A terme, **seul un apport FEDER sur le prochain DOCUP** permettrait d'espérer résoudre le problème (rythme actuel **800 logements par an contre 22 000 logements insalubres**).

De façon générale, la mobilisation du FEDER sur le prochain DOCUP (RHI, FRAFU secondaire voir VI.1) serait seule à même de permettre aux communes de structurer et d'équiper l'urbain pour produire du logement social.

III – AIDES DE L'ANAH

III-1 BILAN FINANCIER DE L'EXERCICE 2004

Le bilan de l'année 2004 n'a pas été satisfaisant compte tenu du potentiel d'intervention que représente le parc locatif privé ancien dans son ensemble et des moyens engagés pour la mise en oeuvre des actions territoriales que sont les OPAH.

La dotation n'a pu être consommée qu'à hauteur de 21 %. Sur les 1.8M d'€ d'enveloppe déléguée, 400 000 € ont été engagés, soit 32 logements avec le spectre de loyers suivant :

	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	LIP Loyer social	Total
OPAH	5	16	1		22
DIFFUS	3			7	10
Total	8	16	1	7	32

L'activité de la délégation locale de l'Anah s'est trouvée pénalisée par la conjonction de plusieurs paramètres défavorables :

- les deux OPAH en cours (St-Denis et Le Port) n'ont pas produit les résultats escomptés. Les résultats qu'elles affichent, en terme d'activité, montrent un besoin potentiel important. Le nombre de familles enquêtées représentent un travail considérable. Cependant, ces efforts n'ont pas été ou ont été moyennement valorisés par l'aboutissement de dossiers subventionnés. Saint-Denis n'a pu proposer qu'un seul dossier de 6 logements à l'engagement en 2004. De 2001 à 2004, 14 dossiers ont été financés représentant 137 logements et un montant global de subvention de 968 000 €.

Au Port, les résultats restent modestes malgré les efforts déployés par l'équipe d'animation en termes de communication et d'ingénierie. 11 dossiers représentant 14 logements ont été financés en 2004. De 2002 à 2003, 23 dossiers ont été subventionnés représentant 42 logements et un montant de 282 000 €

La maîtrise d'ouvrage privée, à la Réunion, se montre toujours hésitante devant ces actions de valorisation de patrimoine. Il est rare qu'un bien ne soit pas loué quel que soit l'état du bâti et le service rendu.

- Le financement des études pré-opérationnelles d'OPAH et des équipes suivi d'animation relève d'un dispositif partenarial Etat/collectivités territoriales. La participation de Etat n'a pas pu être assurée dans les conditions habituelles pour des raisons d'ordre budgétaire ce qui a conduit à différer les OPAH de la Plaine des Palmistes, Trois-Bassins, de St-Pierre, St-Benoît et St-André.
- Contrairement à la métropole où l'Anah avait conventionné avec des professionnels pour organiser l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un dispositif appelé groupage, le groupage n'a pas pu être reproduit à la Réunion, les instances européennes l'ayant déclaré contraire à la libre concurrence.

Cette situation est une cause essentielle de la chute du flux de dossiers montés en secteur diffus. L'absence de groupeur ne permet pas de compenser les faiblesses des OPAH et la désaffectation de certains maîtres d'œuvre qui pratiquaient aussi de l'assistance à maîtrise d'ouvrage mais non rémunérée par l'Anah.

Pourtant, les besoins restent importants. La délégation locale effectuée, pour des particuliers, de nombreuses visites préalables sur site rarement suivi d'un montage de dossier. En effet, le montage de ce type de dossier peut être complexe et constituer un frein pour les demandeurs.

- Dans la perspective de la décentralisation, les collectivités territoriales ont souhaité clarifier leur rôle. C'est ainsi que la Région se désengage de l'amélioration de l'habitat à compter de 2005 et a refusé de signer toute nouvelle convention d'OPAH.
- Le dernier point est la rareté des maîtres d'œuvre et des entreprises qui s'intéressent à l'amélioration de l'habitat locatif privé.

III-2 PERSPECTIVES POUR 2005

Des éléments nouveaux permettent d'envisager des perspectives 2005 encourageantes. La mise en place de l'OPAH de St-Pierre est imminente et laisse présager une augmentation conséquente du flux des dossiers.

L'annonce de l'agence de participer au financement des diagnostics, des études pré opérationnelles et le suivi d'animation d'OPAH ouvre de nouvelles perspectives. L'OPAH de Trois-Bassins qui est en attente d'un financement pourra démarrer ainsi que celle de la Plaine des Palmistes. Le lancement des OPAH de St-Benoît et de Saint-André ne sera pas soumis aux mêmes aléas.

Enfin, l'Anah vient de réformer son système de groupage et d'ouvrir le financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage à tout prestataire, personne physique ou morale ayant souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle à cet effet.

Afin de mieux faire connaître les interventions de l'ANAH, l'action de communication déjà engagée en 2005 avec certaines agences immobilières va se poursuivre en direction des organismes ou personnes susceptibles de faire de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

En ce qui concerne enfin l'intervention d'une collectivité dans le dispositif OPAH, le Département a pris la suite de la Région. Le principe de la participation du Département a été validé par sa commission permanente en mars 2005. Le Département est désormais en mesure de signer les conventions d'OPAH. Le Département interviendra, la première année, dans les mêmes conditions que celles pratiquées par la Région.

Dans le cadre du Plan de cohésion social, un partenariat va être mis en place avec le Conseil Général pour la création d'un programme d'intérêt général (PIG) permettant de favoriser la construction de logement pour des populations ciblées comme les personnes âgées et handicapées pour l'adaptation ou l'accessibilité de leur logement.

IV – ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION PLURI-ANUELLE 2005 - 2008

La programmation quadriennale des aides de l'État au logement, validée par l'assemblée plénière du CDH le 14 décembre 2004, a été actualisée dans le cadre habituel de concertation associant deux fois par an les communes, les EPCI, les opérateurs et la DDE.

IV - 1 CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROGRAMME 2005

Le programme annuel prend en compte notamment :

- la **revalorisation de 3,85 % des subventions LBU** à compter du 1^{er} janvier 2005 ;
- la mise en place de nouveaux financements, en accession sociale à la propriété d'une part (PTZ +), en locatif intermédiaire et en location-accession d'autre part avec le **prêt locatif social (PLS) et le prêt social de location-accession (PSLA)** ;
- le relèvement des plafonds de ressources des ménages éligibles au dispositif de **l'amélioration lourde** ainsi que la modulation des taux de subvention ;
- la **réforme du LES** qui pérennise les conditions de financement de ce produit et élargit la base de recrutement des ménages candidats à l'accession notamment en secteur groupé ;

Après actualisation le programme de l'année 2005 prévoit le financement de **5 383 logements soit 12 % de moins** que les 6 106 logements prévus en décembre 2004.

Le programme actualisé intègre les opérations non financées en 2004 qui ont du être reportées sur le budget 2005 : celles-ci représentent 776 logements (339 logements locatifs sociaux et très sociaux et 437 logements en secteur diffus).

A elles seules, les nouvelles opérations représentent **4 607 logements**, en baisse de 16% (moins 871 logements) par rapport au programme hors reports de 5 478 logements arrêté en décembre 2004.

IV - 2 TYPOLOGIE DES FINANCEMENTS

Les opérations se répartissent en :

- **3 334 logements groupés (61,6 %)** comportant la construction 2 918 logements neufs (LLS, LLTS, PLS, LES groupés) et la réhabilitation de 416 logements locatifs sociaux ;
- **2 049 logements diffus (38,4 %)** comportant la construction de 902 logements neufs (850 LES et 52 PTZ) et l'amélioration lourde de 1 147 logements de propriétaires occupants ;

Évolution des programmes

			CDH Déc 2004		CDH Juillet 2005		%
	Programme 2004 initial	Programme 2004 ajusté	Programme 2005	Report 2004 au 31/12/04	Nouvelles opérations 2005	Report 2004 au 27/06/05	
LLS	951	961	1 255	406	1 269	275	29,0
LLTS	1 197	812	745	18	611	24	11,9
PLS	0	0	321		257	40 (ex LLS)	4,6
sous-total Locatif	2 148	1 773	2 321		2 137		45,5%
LES Diffus	780	792	705	271	587	263	15,9
LES Groupé	633	567	467		442		8,3
PTZ	500	383	371		52		1,0
S/total Accession	1 913	1 742	1 543		1 081		25,2 %
Amélioration(PO)	1 022	1 024	1 198	176	973	174	21,5
Réhabilitation parc locatif social	398	394	416		416		7,8
S/total Amélio	1 420	1 418	1 614		1 389		29,3 %
				871			776
Total	5 481	4 933	5 478		4 607	5 383	100 %

PO = propriétaires occupants

On observe notamment :

Locatif social :

- la part du secteur locatif social reste stable (45% au lieu de 42% en décembre 2004), mais cette stabilité est en grande partie due aux opérations locatives sociales (LLS) ;
- avec l'ouverture au mois d'avril du PLS dans les DOM , les nouveaux programmes se confirment avec près de 300 logements correspondant au contingent ministériel fixé pour le département de la Réunion pour l'année 2005 ;
- le recul des opérations locatives très sociales (LLTS) est encore plus important qu'en décembre puisque ces programmes ne représentent plus que 26 % de l'ensemble des opérations locatives sociales, malgré la confirmation des co-financeurs (ADI, CAF et Conseil Général) de subventionner ce type d'opérations destinées aux locataires les plus défavorisés (plafonds de ressources inférieurs de 25% aux LLS et loyers moyens de 4,20€ par m²SH en 2004) ;

Accession :

- Malgré la mise en place de la réforme du LES qui permet de pérenniser la subvention complémentaire dite 7% (aide au promoteur), de diversifier les ménages éligibles à ce type de financement et de faciliter les mises en paiement (versement d'un premier acompte égal à 50% de la subvention LBU), les programmes proposés en accession très sociale groupée ne montrent cependant aucun signe encourageant.
- La baisse observée dans ce secteur se poursuit.
- En ce qui concerne les opérations PTZ, seules les propositions annoncées par les opérateurs sociaux pour un total de 52 logements apparaissent dans le programme 2005 ; les caractéristiques financières du nouveau PTZ, mal adaptées au marché du logement réunionnais, n'ont pas permis de relancer ce segment de l'accession intermédiaire ;

Amélioration :

- les projets d'amélioration des logements des propriétaires occupants se maintiennent, comme les années précédentes à un niveau élevé représentant plus de 20% du programme ;
- la réhabilitation du parc locatif social porte sur environ 400 logements anciens appartenant à la SIDR ; il s'agit de travaux de réhabilitation lourde ayant nécessité de déroger aux plafonds réglementaires de subvention ;

Globalement plus de la moitié des logements programmés en secteur groupé (y compris les PTZ) sont situés en secteur aménagé soit 53% (1 811 logements).

- 34% en zone d'aménagement concerté (Z.A.C) pour 43% dans la programmation ajustée de 2004 ;
- 27% en périmètre de résorption de l'habitat insalubre (RHI) 26% pour la programmation ajustée de 2004)
- 29% en secteur bénéficiant d'une aide du FRAFU.

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

IV - 3 DYNAMIQUES TERRITORIALES DE LA PROGRAMMATION 2005

Comparativement à la moyenne des quatre années précédentes (2001-2002-2003-2004), la production neuve groupée en programmation 2005, c'est à dire l'ensemble des opérations de logements locatifs (LLS-LLTS-PLS) et en accession (LES-PTZ), est en hausse de 38%.

Hors reports cette hausse est de 22 %.

Inégalement répartie, l'augmentation concerne essentiellement le bassin d'habitat Nord (+ 782 logements) où la production a été particulièrement faible en 2004, et dans une moindre mesure le bassin Est (+ 109 logements).

La production neuve groupée diminue, mais faiblement, dans les bassins d'habitat Sud et Ouest avec respectivement une baisse de 56 et de 14 logements.

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

(en nombre de logements financés)

Bassin d'Habitat	Financement 2001	%	Financement 2002	%	Financement 2003	%	Financement 2004	%	Moyenne	%
Nord	440	26,6	422	14	387	17	175	10,5	356	16,5
Ouest	292	17,6	447	14,8	707	31,1	388	23,1	458	21,2
Sud	520	31,4	1 407	46,6	733	32,3	596	35,5	814	37,8
Est	405	24,4	744	24,6	446	19,6	519	30,9	529	24,5
Total	1 657	100	3 020	100	2 273	100	1 678	100	2 157	100

Programme 2005 de la production neuve groupée

Bassin d'Habitat	Prog 2004 Actualisé	%	Prog 2005 Actualisé	%
Nord	343	14,1	1 138	38,2
Ouest	653	26,9	439	14,7
Sud	758	31,3	767	25,7
Est	671	27,7	638	21,4
Total	2 425	100	2 982	100

Production Moyenne (2001-2004)	Prog 2005	Ecarts	Hors reports 2004
356	1 138	+ 782	1048
458	439	- 14	439
814	767	- 56	675
529	638	+ 109	481
2 157	2 982		2 643

Dynamiques territoriales par bassin d'habitat de la programmation 2005 :

Globalement sur l'ensemble des bassins d'habitat, la part du secteur locatif est de 45,5 %, celle de l'accession de 25 % et celle de l'amélioration de 29 %.

Bassin d'habitat Nord

Après actualisation, la programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **1 474 logements** soit 40 % du programme global hors diffus. Le redressement de la production sur ce bassin d'habitat se confirme par rapport au programme arrêté en décembre, **la production neuve représente 1 138 logements**, compte non tenu de la réhabilitation du parc ancien de la SIDR qui représente 320 logements et des projets d'amélioration des propriétaires occupants identifiés qui représentent 16 logements. Malgré le décalage de certains projets notamment ceux concernant la création de logements d'urgence et d'une résidence sociale sur l'îlot Saint-Jacques, le programme reste important.

La production locative actualisée pour 2005 est de **1 055 logements locatifs** (72%) dont 686 en locatif social, 170 en locatif très social et 199 en prêt locatif social (PLS). L'accession sociale représente pour sa part **83 logements** dont 57 LES et 25 PTZ.

Les projets sont situés principalement dans le chef lieu (937 logements neufs localisés à St Denis et 320 logements en réhabilitation du parc locatif ancien de la SIDR), à Ste-Marie (113 logements) et à Ste-Suzanne (88 Logements).

On peut noter que dans ce bassin, 11,7% des opérations sont situées en RHI, 11,6% en ZAC, et 9,2% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé. Ces secteurs aménagés concernent essentiellement les communes de Ste-Marie et Ste-Suzanne.

Avec la relance de la production, notamment en locatif social, le programme est mieux adapté aux besoins identifiés par le PLH de la CINOR pour cette agglomération urbaine et active, où la tranche d'âge des actifs est bien représentée. Le programme d'actions du PLH prévoit en effet la réalisation en cinq ans de 12 500 logements dont 3 400 logements locatifs sociaux. Cependant la production en accession sociale reste trop faible comparativement aux besoins identifiés en accession et qui rendent nécessaire la production d'environ 1 700 logements en LES, la couverture des besoins en accession intermédiaire (PTZ) est pour sa part, évaluée à plus de 1 900 logements.

La demande locative sociale est toujours très élevée sur ce territoire malgré la présence d'un parc locatif social de près de 20 000 logements. Comme ailleurs la rotation du parc locatif social diminue (11,8 % en 1999, 8,23% en 2003,) et accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

Bassin d'habitat Ouest

Depuis deux années consécutives (2003 et 2004) les programmations affichent des objectifs de production élevés ce qui est nouveau pour ce bassin d'habitat marqué par un développement démographique soutenu, le plus important du département, et une croissance faible du parc social de 1990 à 1999 - à l'exception toutefois de la ville du Port. Cette croissance, très inférieure à celles des ménages éligibles au logement social accentue l'écart entre le rythme de production et les besoins des populations aux revenus les plus modestes.

Avec en définitive seulement **568 logements programmés pour 2005**, contre 1 104 affichés au mois de décembre, la production baisse fortement confirmant la chute observée en 2004 malgré une programmation affichée ambitieuse. La part de **la production neuve s'établit à 439 logements** dont 294 logements locatifs (52 %) et 145 logements en accession. Le locatif est donc peu présent sur ce bassin, en partie compensé par la production en accession.

On reste donc très loin des objectifs préconisés dans le PLH approuvé récemment. L'objectif est d'atteindre la production de 18 000 logements d'ici 2010, soit 3 000 logements par an dont la moitié en logements aidés. Cette part de production en logements aidés serait constituée de 800 logements locatifs sociaux et de 700 logements en accession dont 300 en très social (LES), les 400 autres en accession intermédiaire.

La programmation 2005 est principalement répartie sur les deux communes de Saint-Paul avec 227 logements neufs et 10 améliorations identifiées, et du Port avec 181 logements neufs et 79 à réhabiliter dont 40 logements du parc social de la SIDR.

La Possession représente pour sa part 46 logements et la commune de Trois-Bassins 25 logements. Aucune opération de logements neufs groupés n'est prévue sur la commune de Saint-Leu.

Les opérations sont essentiellement en secteur aménagé, pour plus de 80% du programme 2005 et dépendent donc fortement de l'avancement de ces zones d'aménagement. Elles sont situées en ZAC (56% des opérations programmées) et/ou en RHI (47% des opérations), et également pour 8,5% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

Bassin d'habitat Sud

C'est le bassin d'habitat le plus important de la Réunion, à forte dominante rurale, regroupant dix communes où vivent près de 248.000 habitants soit 35 % de la population réunionnaise.

Les objectifs de production de ce bassin d'habitat présentés au dernier CDH se maintiennent avec **940 logements** dont plus de 82 % (767 logements) sont des logements neufs, eux-mêmes répartis en 639 logements locatifs et 128 logements en accession.

Le secteur locatif qui représente près de 83% des opérations groupées de construction neuve se maintient à un niveau élevé dans ce bassin d'habitat où le parc locatif privé est faiblement représenté. La part du locatif très social (LLTS) représente 46% du secteur locatif soit nettement au-dessus de la moyenne observée sur le département (26%).

Comme ailleurs on enregistre une baisse des opérations groupées d'accession très sociale à la propriété malgré l'amélioration des conditions de financement du LESG.

Elle est cependant fortement compensée par une forte production de LES en secteur diffus, qui représente plus de 50% de la production totale financée à la Réunion.

Les projets se situent essentiellement sur les communes du Tampon (229 logements), de St-Pierre (228 logements), St-Louis (147 logements), de St-Joseph (145 logements). D'autres projets de moindre ampleur sont programmés sur les communes de Cilaos (90 logements), des Avirons (43 logements), de St-Philippe (44 logements) et de l'Entre-Deux (8 logements).

Si 32 % des opérations sont situées en ZAC, et près de 50% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé, seulement 8,6 % d'entre-elles sont en secteur RHI, cette part restant faible par rapport au taux moyen des opérations programmées.

Bassin d'habitat Est

Dans le bassin Est où vit une population jeune à fort potentiel de décohabitation et où le parc social a connu un développement récent, le programme 2005 est comparable à ceux des deux dernières années. **L'objectif de niveau de production est de 654 logements.**

La part du locatif représente 74 % (488 logements) de la production neuve et les opérations locatives les plus sociales ne représentent que 31 % (152 logements) du secteur locatif.

Le programme 2005 prévoit la réalisation de 150 logements en accession (dont une part importante de LES groupés (131 logements)).

Les opérations sont principalement situées sur les communes de St-Benoit (320 logements), de St-André (213), de Ste-Rose (70) et de Bras-Panon (35). Sur ce bassin, l'essentiel des programmes est en secteur aménagé pour près de 87%. En effet les logements programmés sont pour 60% en RHI, pour 56% en ZAC, et pour 54% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

Comme pour le bassin Ouest, la production est donc fortement liée aux opérations d'aménagement. Elle est le résultat d'actions foncières entreprises par les collectivités et leurs opérateurs destinées à engager les opérations de viabilisation et d'aménagement.

IV - 4 PERSPECTIVES DE PROGRAMMATION AU-DELA DE 2005

Après actualisation de la PPA effectuée en concertation avec les communes et les opérateurs, les perspectives de production d'ici à 2008 sont de 19 792 logements.

Chacune des 4 phases de la programmation pluriannuelle comporte :

- 5 383 logements en Programmation 2005 dont 4 607 nouveaux programmes
- 4 827 logements en Pré-programmation (2006)
- 4 664 logements en Prise en considération (2007)
- 4 918 logements en Intention (2008 et suivants)

Évolution des programmations 2003, 2004 et 2005

Phases de la PPA	Programmation 2003		Programmation 2004		Programmation 2005	
	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée
Programme annuel	5 890	5 364	5 481	4 933	6 106	5 383
Pré-programmation	4 190	4 751	3 943	4 691	4 678	4 827
Prise en considération	4 959	5 708	4 750	5 023	3 547	4 664
Intention	2 996	3 928	5 388	6 034	5 361	4 918

Même si les projets inscrits en phases de « Pré-programmation » et de « prise en considération » apparaissent comme en légère hausse, cette mise en perspective confirme que le stock de programmes de logements sociaux se maintient à un niveau à peine suffisant jusqu'à l'horizon 2008.

IV - 5 LES BESOINS DE FINANCEMENT POUR 2005

A l'issue de l'exercice d'actualisation de la programmation et compte tenu de la revalorisation de 3,85 % des subventions LBU à compter du 1^{er} janvier 2005 et des reports d'opérations non financées en 2004, le besoin de financement des aides à la pierre s'élève en définitive à 107 M€.

Produit	Coût budgétaire Moyen/logt	Logements Programmés	Besoin de financement (en M€)
LLTS	29 300	635	18, 60
LLS	19 900	1 544	30, 72
LESD	20 600	850	17, 51
LESG	30 000	442	13, 26
Amélioration PO	20 600	1 147	23, 62
Réhabilitation	8 000	416	3,32
	TOTAL	5 034	107

Ne figure pas les produits PLS (297) et PTZ (52) ne donnant pas lieu à des aides directes à la pierre.

V – ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT

V-1 PRET LOCATIF SOCIAL (PLS)

Ce dispositif est désormais ouvert dans les DOM. Un décret et un arrêté en date du 12 avril 2005 précisent les conditions d'application de ce nouveau produit de financement.

Le PLS, ouvert aux bailleurs sociaux comme aux promoteurs privés, doit couvrir dans les DOM un nouveau créneau d'opérations dont les prix de revient sont supérieurs à ceux des logements locatifs sociaux (LLS) et offrir ainsi des logements sociaux pour les ménages qui n'ont pas accès aux logements sociaux actuels; parce qu'ils ne sont pas prioritaires ou disposent de revenus supérieurs aux plafonds LLS, mais insuffisants pour avoir accès aux logements à loyers libres ou défiscalisés.

V-1-1 – Pour quelles opérations ?

En logement neuf

- L'acquisition de droit à construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et suivie de la construction de ces logements
- La construction de logements neufs à usage locatif
- Pour réaliser des logements locatifs ordinaires, logements-foyers pour personnes âgées et personnes handicapées.
- L'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

En acquisition-amélioration

- Acquisition d'immeubles destinés à l'habitation à usage locatif + travaux d'amélioration ou d'aménagement correspondants
- Transformation en logements à usage locatif de locaux anciennement affectés à un autre usage
- Pour réaliser des logements locatifs ordinaires, logements-foyers pour personnes âgées et personnes handicapées.

V-1-2 – Sous quelles conditions ?

Les bénéficiaires du PLS :

- contribuent au financement de l'opération par un financement propre (autofinancement) au moins égal à 10% du prix de revient prévisionnel de l'opération (le prêt du 1% logement peut être pris en compte au titre de l'autofinancement)
- s'engagent à louer en permanence les logements à des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds. Le bénéficiaire pourra assurer elle-même la gestion ou la confier à un organisme agréé.
- peuvent bénéficier de l'A.L. (Aide au Logement). Celle-ci peut être versée directement au bénéficiaire du prêt sur simple demande à la CAF.

Les opérations présentent un bon niveau de qualité.

V-1-3 – Bénéficiaires du PLS et forme de financement

Les bénéficiaires sont :

- Organismes d'HLM et sociétés d'Économie Mixte (SEM)
- Communes et groupements de communes
- Personnes physiques et autres personnes morales.

Formes de financement :

Le montant maximum du prêt PLS est égal à 90% du prix de revient final prévisionnel de l'opération et son montant minimum doit représenter au moins 50% du prix de revient. Pour les opérations effectuées par l'« Association Foncière Logement » le taux minimum est ramené à 30% du prix de revient.

Son bénéficiaire peut opter pour :

- une durée de remboursement au minimum de 15 ans jusqu'à 30 ans
- un taux à partir de 3,75% indexé sur le livret A.

Les opérations financées à l'aide d'un PLS bénéficient d'un taux réduit de TVA à 2,1% et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans pour les décisions prises du 1^{er} juillet 2004 au 31 décembre 2009, 15 ans dans les autres cas.

Les personnes physiques et morales qui réalisent des opérations financées en PLS peuvent bénéficier du dispositif LOPOM de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif à condition de respecter d'une part les plafonds de loyers du PLS et d'autre part les plafonds de ressources applicables au PLS.

Organismes prêteurs

- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour les organismes d'HLM et les SEM
- Établissements de crédit ayant conclu avec la CDC une convention sous l'égide de l'État (Liste ci-dessous issue de la dernière adjudication).

Les projets font l'objet d'une programmation annuelle arrêtée par le Préfet.

V-1-4 - Plafonds de ressources annuelles imposables

La catégorie de ménage est à apprécier de la manière suivante :

Valeurs 2005 en Euros

Catégorie de ménage	Plafond (*)
1	17 282
2	23 077
3	27 753
4	33 503
5	39 412
6	44 415
Par personne supplémentaire	4 954

Catégorie de ménage	Nombre de personnes
1	1 personne seule
2	2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge
4	4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

(*) avis d'imposition établi en 2004 au titre des revenus perçus en 2003.

Ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge et en fonction de la catégorie de ménage.

Constitue un jeune ménage : le couple **marié** dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à cinquante cinq ans. Est assimilé au conjoint la personne vivant maritalement avec le candidat locataire et co-signataire du contrat de location

Les plafonds de ressources en PLS sont égaux à ceux du LLS (logement locatif social) majorés de 30%.

V-1-5 - Loyer plafond

Le loyer maximum est fixé à 7,50€/m² de Surface Habitable.

Les loyers plafonds sont au plus égaux à ceux du LLS majorés de 50%, ce palier étant justifié par un coût élevé du foncier.

Le montant des loyers plafonds est directement fonction de la surface habitable et des annexes des logements.

La surface habitable d'un logement prise en compte est la surface de plancher construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La surface des varangues ou vérandas peut être assimilée à une surface habitable dans la limite de 14m² par logement à partir du type II (voir conditions ci-dessous).

Le solde de surface (> 14m²) est compté comme surface annexe.

Les surfaces annexes des logements doivent disposer d'un sol résistant pouvant supporter une charge identique à celle admissible pour le logement et avoir une hauteur libre de plus de 1,80m. Elles sont classées en 4 catégories suivant leurs caractéristiques techniques :

Les surfaces annexes couvertes (SA1): ceux sont notamment les balcons , les loggias, terrasses, accessibles à l'étage, et parties de varangues non prise en compte au titre de la surface habitable, elles doivent être couvertes fermées et bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation suffisante. Elles sont prises en compte pour moitié dans le calcul des éléments de surface ;

Les garages couverts (SA2) : ils peuvent être pris en compte dans la limite de 25 m² par logement, en fonction de l'intérêt de l'opération ;

Les locaux de services (SA3) : il s'agit de locaux clairement affectés à la vie quotidienne des résidents, notamment des locaux de rangement des cycles, des caves, ... ;

Les surfaces annexes non couvertes (SA4) : surfaces annexes à partir du 1^{er} étage, accessible directement à partir du logement, qui ne sont pas couvertes, prise en compte, dans la limite du quart de leur valeur.

En définitive, la surface financée est ainsi calculée :

$$SF = SH + \frac{(SA1+SA2+SA3)}{2} + \frac{SA4}{4}$$

Calcul du loyer plafond par mois (LP)

$$LP = [(Pmax / SH) \times 0,05] \times 1,50 / 12$$

Formule dans laquelle :

. **SH = surface habitable** (y compris varangue voir conditions ci-dessous)

. **Pmax = (28522 x nombre de logements) + (907 x Surface Financée) - valeur des paramètres au 1^{er} janvier 2005**

Prise en compte des varangues

La surface des varangues ou vérandas peut être assimilée à une surface habitable dans la limite de 14m² par logement à partir du type II et sous réserve que soient respectées les caractéristiques techniques alternatives suivantes :

- surface fermée sur deux cotés, d'au moins 12 m² et dont la plus petite dimension est supérieure à 2m ;
- surface fermée sur trois cotés, d'au moins 9 m² et dont la plus petite dimension est supérieure à 2m.

V-1-6 - Mise en place des prêts locatifs sociaux (PLS), et des prêts sociaux de location-accession (PSLA) – Résultats des adjudications

Le ministre de l'Économie, des finances et de l'industrie et le ministre du Logement et de la ville ont reconduit pour 2005, par adjudications organisées le 21 mars dernier, la procédure de refinancement des prêts locatifs sociaux (PLS) par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations. Les enveloppes de PLS à distribuer sont de 2 000 M€, identiques à celles de 2004. Ces enveloppes permettront le financement des 22 000 logements PLS.

Par ailleurs, les ministres ont souhaité poursuivre l'accompagnement du dispositif spécifique de location-accession (PSLA) mis en place en 2004 qui permet à des ménages disposant de ressources modestes et ne pouvant s'inscrire dans les schémas classiques d'accèsion à la propriété d'acquérir un logement neuf dans des conditions optimales de sécurité. Une enveloppe de 70M € de refinancement sur les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations a été dédiée à ces opérations. Cette enveloppe sera distribuée par les établissements de crédit sélectionnés par l'adjudication également organisée le 21 mars dernier.

Les taux et les enveloppes issus de l'adjudication et de la fixation des conditions relatives aux enveloppes réservataires sont les suivants :

PLS

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs
CDC	370	3,75 à 3,93%*	-
Crédit Foncier de France	677	3,75%	De 3,55 à 3,85%
Dexia	677	3,75%	De 3,55 à 3,85%
Crédit Agricole	187	3,75%	De 3,55 à 3,85%
Crédit Coopératif	17	3,75%	De 3,55 à 3,85%
Crédit Mutuel	72	3,74%	De 3,54 à 3,84%
Total	2000		

- selon les garanties obtenues, pour les seuls organismes HLM et SEM de logement social.

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A.

PSLA

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques en cas de transfert du prêt
Crédit Mutuel - CIC	25	3,74%	3,74% à 3,99%	3,74% à 4,04%
Crédit Agricole	25	3,77%	3,77% à 4,02%	3,77% à 4,07%
Crédit Coopératif	20	3,85%	3,85% à 4,10%	3,85% à 4,15%
Total	70			

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A.

V-2 PRET A TAUX ZERO (PTZ)

Le décret 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif au nouveau dispositif d'avance remboursable sans intérêt - Prêt à Taux Zéro -, précise les plafonds de ressources qui ont été revalorisés d'environ 5 000 euros par taille de ménage. Ce nouveau prêt à taux zéro est également destiné à l'achat de logement ancien avec ou sans travaux.

C'est une aide complémentaire : cette avance ne peut être accordée seule, ni constituer le financement principal de l'opération. Il est cumulable avec tout autre prêt : prêt à l'accession sociale (PAS), prêt conventionné, prêt d'épargne logement (PEL), prêt à caractère social...

Ces nouvelles conditions d'attribution s'appliquent aux offres de prêt émises à partir du 1^{er} février, elles dépendent notamment de la localisation du logement, la Réunion est classé en zone B.

Conditions générales du nouveau PTZ :

Nombre de personnes occupant le logement	Plafond de ressources ouvrant droit au PTZ
1 personne	18 950 €
2 personnes	25 270 €
3 personnes	29 230 €
4 personnes	32 390 €
5 personnes et plus	35 540 €

Montant du nouveau prêt à 0 %

Nbre de personnes occupant le logement	Logement neuf Montant maxi du PTZ	Logement ancien Montant maxi du PTZ
1 personne	11 000 €	8 800 €
2 personnes	16 500 €	13 200 €
3 personnes	19 000 €	15 200 €
4 personnes	21 500 €	17 200 €
5 personnes	24 000 €	19 200 €
6 personnes et plus	26 500 €	21 200 €

V-3 LOGEMENT EVOLUTIF SOCIAL (LES)

Sur la base du décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 introduisant le nouveau Prêt à Taux Zéro, un arrêté interministériel relatif aux aides de l'État pour l'accession très sociale (LES) dans les départements d'outre-mer, modifiant l'arrêté du 29 avril 1997, a été signé le 18 mai 2005. Cet arrêté vient préciser les modalités de financement du Logement Évolutif Social (LES).

Le nouvel arrêté prend principalement en compte la revalorisation des plafonds de ressources et l'intégration de la subvention complémentaire dite « 7 % » à la subvention principale du LES groupé, la majorant ainsi d'environ 23 %.

En secteur diffus, les subventions sont majorées de 3 % en moyenne.

Désormais, le versement de la subvention s'effectue à hauteur de 50 % pour le premier acompte.

Plafonds de ressources

Catégorie	Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources
Isolée	Personne seule	9 475 Euros
M + 0	Couple	12 635 Euros
M + 1	Couple + 1 enfant ou 1 personne + 1 enfant	14 615 Euros
M + 2	Couple + 2 enfants ou 1 personne + 2 enfants	16 195 Euros
M + 3	Couple + 3 enfants ou 1 personne + 3 enfants	17 770 Euros

Plafonds de subvention

Catégorie	Nombre de personnes destinées à occuper le logement	GROUPE	DIFFUS
Isolée	Personne seule	20 097 Euros	14 873 Euros
M + 0	Couple	24 525 Euros	16 748 Euros
M + 1	Couple + 1 enfant ou 1 personne + 1 enfant	30 185 Euros	20 437 Euros
M + 2	Couple + 2 enfants ou 1 personne + 2 enfants	33 518 Euros	23 248 Euros
M + 3	Couple + 3 enfants ou 1 personne + 3 enfants	33 518 Euros	23 248 Euros
M + 4	Couple + 4 enfants ou 1 personne + 4 enfants	35 697 Euros	25 121 Euros

V-4 ARRETES PREFECTORAUX : LES - AMELIORATION

Logement Évolutif Social

L'arrêté préfectoral n° 1524 du 15 juin 2005, reprend les éléments précités et précise les éléments à prendre en compte dans la détermination du coût de l'opération ainsi que les conditions de vente et de mise en location des logements subventionnés.

Amélioration

La mise en oeuvre du décret 2005-69 et l'arrêté interministériel du 18 mai 2005 relatif à l'accession, a eu pour conséquence la revalorisation des plafonds de ressources et la modification des plafonds de subvention par taille de ménage.

L'arrêté préfectoral n° 0889 du 14 avril 2005, prend en compte la revalorisation des plafonds de ressources, permettant ainsi à des nouveaux ménages d'entrer dans le dispositif

Plafonds de ressources

Catégorie	Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources
Isolée	Personne seule	9 475 Euros
M + 0	Couple	12 635 Euros
M + 1	Couple + 1 enfant ou 1 personne + 1 enfant	14 615 Euros
M + 2	Couple + 2 enfants ou 1 personne + 2 enfants	16 195 Euros
M + 3	Couple + 3 enfants ou 1 personne + 3 enfants	17 770 Euros

Plafonds de subvention

La subvention LBU a été ramenée au niveau de celle qui est attribuée aux opérations de LES. Cependant une majoration de 5 % a été instituée pour les ménages ne disposant que des minima sociaux, ainsi que pour les opérations situées dans un périmètre d'OPAH et de RHI.

Composition du ménage	Plafonds de la subvention de l'Etat (Cas Général)	Ménages disposant du minima sociaux (RMI, RSO, API, AAH, minimum vieillesse) Majoration 5 %	OPAH, RHI, Majoration 5 %	Subvention Maximum cumulable
Isolé	14 873 €	15 617 €	15 617 €	16 360 €
M + 0	16 748 €	17 585 €	17 585 €	18 423 €
M + 1	20 437 €	21 459 €	21 459 €	22 481 €
M + 2	23 248 €	24 410 €	24 410 €	25 573 €
M + 3	23 248 €	24 410 €	24 410 €	25 573 €
M + 4 et au-delà	25 121 €	26 377 €	26 377 €	27 633 €

Par ailleurs, les frais de maîtrise d'œuvre ont été plafonnés à 10 % ainsi que les frais de maîtrise d'ouvrage à 5 % du coût des travaux.

V-5 – FINANCEMENT DE LA PART FONCIERE DANS LES OPERATIONS

De nouvelles dispositions ont été mises en place afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer. Jusqu'à présent, l'octroi de prêts fonciers délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) était limité aux seules opérations bénéficiant de subvention pour surcharge foncière. Ces dispositions sont désormais abrogées par l'instruction du Ministère de l'Outre-Mer en date du 27 mai 2005.

Afin de lever l'obstacle que constitue le foncier pour implanter du logement locatif social, la durée maximale d'amortissement des prêts de la CDC concernant les acquisitions foncières destinées à la construction neuve ou à l'acquisition de logements existants destinés à être améliorés peut être portée à 50 ans.

Cette mesure s'applique également aux acquisitions foncières réalisées par anticipation en vue de construire ces programmes de logements locatifs sociaux dans les quatre années qui suivent à condition d'avoir obtenu un accord de financement de l'État dans les trois années suivantes.

La part du prêt LLS ou LLTS susceptible de faire l'objet d'un allongement de la durée est constitué de la charge foncière ou immobilière déduction faite de la quote-part des financements gratuits (subventions, fonds gratuits ou non remboursable).

VI – FRAFU

Initialement doté de 115 193 K€ , le FRAFU dispose en 2005 d'une enveloppe financière de 144 393 K€ suite d'une part à l'abondement de 19,2M€ sur le FRAFU primaire après la révision à mi-parcours du DOCUP, et d'autre part à l'abondement exceptionnel de 10M€ (5M€ du Département et 5M€ Etat) sur le FRAFU secondaire.

En 2006, aux 144 393K€ s'ajouteront 10M€ (5M€ du Département et 5M€ Etat) qui seront affectés au FRAFU secondaire).

Au 1^{er} février 2005, 80 % des crédits sont programmés.

VI-1 L'ABONDEMENT EXCEPTIONNEL SUR LE FRAFU SECONDAIRE

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

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

A l'issue de la Commission régionale FRAFU du 17 juin 2005, la dotation de 10M€ est entièrement programmée et permettra de réaliser 1371 logements dont 1091 logements sociaux. La seconde dotation de 10M€ prévue pour 2006 permettra de financer une partie des projets d'aménagement déjà identifiés et d'un montant global de subvention d'environ 20M€ . Afin de connaître avec précision ces projets, une enquête sera lancée auprès des communes et SEM concernées au plus tard en août 2005.

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

Ces résultats très positifs montrent que les crédits du CPER affectés au financement de l'aménagement du foncier destiné au logement aidé doivent être renforcés. En conséquence, des solutions locales seront à rechercher pour accorder davantage de financement au FRAFU secondaire et permettre ainsi de relever le défi d'une production accélérée de logements sociaux, dans un contexte de forte croissance démographique.

VI-2 BILAN DES OPERATIONS TESTS DE RESTRUCTURATION URBAINE

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

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

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

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

Lors de la prochaine commission régionale FRAFU, et après des ajustements éventuels, les deux dossiers suivants seront soumis à validation :

			Subvention PAQ	Nombre de logements (logements sociaux)
Région Est	Saint Benoit	Quartier de Bras canot- chemin Prévoisy- Tranche 1	792 000€	198 (181)
Région Sud	Etang salé	Butte citronnelle	1 260 000€	342 (239)
TOTAL			2 052 000 €	540 (420)

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

VII – PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN A LA REUNION (LOI BORLOO)

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

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

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

VII-1 Etat d'avancement des projets ANRU à la Réunion

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

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

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

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

Une convention, la première des DOM, concernant le quartier de **Bras Fusil à St Benoît**, a été **signée** le 23 décembre 2004 en présence de M. Borloo et de M. Daubresse.

Une autre convention a été actée sur le principe (dérogation hors ZUS article 6 actée) par le Comité d'engagement ANRU sur le quartier de Ravine Blanche à St Pierre et est en cours de finalisation.

4 autres projets sont **en cours d'étude** :

- en liste 1 St Denis (périmètre à recalculer avec l'ANRU secteur GPV et ZUS Camélias Vauban au lieu de Source Bellepierre, étude en cours par la commune)

- en liste 2 :
ZUS La Cressonnière (dit quartier des Manguiers) à St André
ZUS ZAC1 au Port

Des **études de faisabilité** sont en cours ou envisagés sur les ZUS suivantes : Piton St Leu à St Leu, La Saline à St Paul).

Par ailleurs, un certain nombre d'opérations isolées comme celles d'investissement de contrat de ville et la démolition de logements sociaux à Beaufond St Benoît (en complément d'une lourde opération RHI) sont prévues sur 2005 sur la dotation déconcentrée de 2,2M€.

VII-2 LES AXES DE TRAVAIL POUR 2005

VII-2-1 Les priorités territoriales d'intervention de l'ANRU

En janvier 2005, le ministère du Travail, de l'Emploi et de la cohésion sociale et le ministère du logement et de la ville ont précisé les priorités du Programme National de Rénovation Urbaine.

L'ANRU a précisé en conséquence sa politique d'intervention. Trois groupes de quartiers ont ainsi été identifiés :

- En liste 1 sont inscrits 190 quartiers déjà recensés (plus de 4000 habitants avec des grandes difficultés socio-économiques) et qui bénéficieront de 70% des financements de l'ANRU. Le seul quartier des DOM inscrit sur cette liste est la ZUS Bellepierre/la Source à Saint Denis.

- Concernant les sites à inscrire en liste 2 lesquels bénéficieront d'environ 20% des financements de l'ANRU, ils seront définis en liaison avec le Préfet, le Département et la Région.

- Les autres quartiers feront l'objet d'une intervention plus ponctuelle dans la limite de 20% du budget de l'ANRU qui déléguera des crédits à cet effet avec un plafond d'intervention global par ZUS de 5M€.

VII-2-2 Les taux de subvention

En application de ratios nationaux sur les finances communales, les taux d'intervention de l'ANRU (sur les lignes éligibles aménagement et équipements) sont de l'ordre de 20% à 35% du coût pour le droit commun et de l'ordre de 50% à 65% pour les communes en difficulté. Or à ratio égal, les communes des DOM sont confrontées à des besoins d'investissement bien supérieurs (rattrapage voirie et équipements, extension urbaine). Ces communes sont pour la plupart engagées dans des opérations d'investissement (contrepartie aux aides publiques) qui réduisent leur capacité financière à moyen terme. Un engagement de ces communes sur des nouvelles opérations d'investissement nécessite en conséquence des taux de subvention plus importants.

Au regard de ce constat, une négociation avec l'ANRU a été engagée sur les taux d'intervention.

VII-2-3 La trésorerie des communes

Il a été demandé à l'ANRU de mettre en place un système d'acompte pour des opérations dont la durée de réalisation est inférieure à un semestre compte tenu de la situation de la plupart des budgets communaux dans le DOM (en test à St Benoît).

VII-3 AVANCEMENT DE CHAQUE DOSSIER

Quartier de Bras Fusil à St Benoît (signée le 22/12/2004) : projet global de rénovation urbaine d'un quartier de 5000 habitants. Le projet prévoit sur 5 ans : la reprise des espaces publics et équipements publics, la rénovation de 400 logements, la résidentialisation de 468 logements, la démolition de 41 logements et la construction de 750 logements dans les ZAC adjacentes.

Le budget global est de 70 millions d'euros dont 14,4 millions de LBU et 11 millions sollicités à l'ANRU. Ce dossier a été validé par le Comité d'engagement ANRU le 7 octobre 2004 et la convention avec l'ANRU a été signée le 22 décembre 2004.

L'équipe projet est en cours de mise en place. Le budget programmé en 2005 est de 10,6M€ mais les subventions ANRU s'élèvent désormais à 6,9M€ contre 5,8M€ initialement programmé. Ces modifications relèvent exclusivement de quelques opérations qui ont été reportées ou avancées par rapport à l'échéancier annexé à la convention (les taux d'intervention de l'ANRU n'ont pas été modifiés).

Quartier Ravine Blanche à St Pierre (quartier prioritaire de 4000 habitants mais hors ZUS. Dérogation acceptée par les 2 ministres concernés) Le projet prévoit la rénovation des espaces publics, la création de 396 logements sociaux, la démolition de 90 logements, la réhabilitation de 470 logements et la résidentialisation de 500 logements. Le budget prévisionnel, en cours de calage est d'environ 90M€ dont 13 M€ ANRU.

ZUS La Cressonnière (dit quartier des Manguiers) à St André

Une étude diagnostic subventionnée par l'ANRU a permis de mieux identifier un projet de rénovation sur ce site. Le plan de financement est en cours d'élaboration. Un passage au comité d'engagement de l'ANRU est prévu d'ici la fin de l'année.

ZUS ZAC1 au Port. Le programme d'aménagement est bien identifié. Un passage au comité d'engagement de l'ANRU d'ici la fin de l'année est envisagé.

VIII – SEMINAIRE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIERE

VIII-1 - CONTEXTE

Dans les années 1960-1970, pour faire face aux énormes besoins du pays en matière d'implantation d'entreprises, de logements, d'équipements publics et d'infrastructures, les collectivités publiques compétentes à l'époque (communes et Etat), ont, à la Réunion comme en métropole, engagé des politiques de réserves foncières massives. Cela était d'autant plus aisé que le foncier rural s'achetait à bas prix et que la forte inflation rendait son portage indolore pour la collectivité.

Cet âge d'or des politiques foncières a disparu à la fin des années 1970, en raison notamment du renchérissement, consacré par le juge, du foncier rural destiné à un changement d'usage, et du fait que les taux d'intérêt réels sont devenus au fil des ans nettement positifs.

Absence de réserves foncières :

A la Réunion, cela s'est traduit directement par une baisse continue des réserves foncières disponibles, qu'elles soient publiques (communes) ou para-publiques (SEM). A titre d'exemple le stock a diminué de près de 40% sur les 10 dernières années. Aujourd'hui on estime que le foncier nu constructible maîtrisé par ces deux acteurs ne représenterait qu'un peu plus de 1000 hectares, dont 70% détenu par les communes, encore conviendrait-il d'analyser au sein de ce stock la part réellement mobilisable à court et moyen terme.

Besoins en foncier :

1. Pour le logement :

Or les besoins en foncier à bâtir sont encore pour plusieurs années particulièrement importants : nous devons construire, ou reconstruire, entre 156 000 et 170 000 logements d'ici 2020 soit entre 65% et 70% du parc de logements existant.

Pour la construction de ces nouveaux logements et des équipements, si l'on retient l'hypothèse d'une densité moyenne de 30 logements par hectare, il faudrait prévoir 4.700 ha de foncier auxquels il faudrait rajouter 2.300 ha pour les équipements, réseaux et infrastructures d'accompagnement.

Ce sont donc 7.000 ha de foncier qui seraient nécessaires pour construire la ville d'ici 2020.

2. Pour l'activité économique :

L'activité économique, y compris agricole, a elle aussi besoin de surface pour se développer. Or aujourd'hui les surfaces disponibles, de l'ordre de 10 hectares, sont largement insuffisantes au regard des besoins, estimés à près de 40 hectares par an.

3. Pour les espaces naturels

Enfin, il importe de réaliser tout cela en veillant à valoriser le potentiel agricole tout en conservant les espaces naturels de grande qualité de la Réunion.

VIII-2 – ENJEUX

Dans ce contexte à la fois de pression foncière grandissante et de pénurie, sinon de foncier, tout au moins de foncier maîtrisé, il devient évident que pour avoir une chance d'aboutir tout projet de territoire on est dans l'obligation de prendre en compte très en amont l'ensemble de ses aspects fonciers.

Les aspects fonciers d'un projet de territoire recouvrent plusieurs champs, dont les majeurs sont, notamment, l'habitat, l'activité économique et les espaces naturels.

VIII-3 OBJECTIFS DU SEMINAIRE

Pour chacun de ces thèmes, le projet de territoire doit identifier les enjeux et décliner les objectifs stratégiques et opérationnels en matière foncière.

Leur mise en cohérence doit être réalisée au sein de chaque collectivité au sein d'un projet foncier local.

Celui-ci doit donc intégrer très en amont de son élaboration la question foncière, traduire les objectifs du projet de territoire en besoins fonciers, et enfin les formaliser dans un programme d'action foncière.

Pour sa mise en œuvre, le projet doit faire l'objet d'un dispositif de conduite de projet constitué d'un maître d'ouvrage clairement identifié, et de la mobilisation coordonnée de l'ensemble des nombreux outils existants : outils de planification (SCOT, PLU, PLH...), outils d'intervention sur la valeur d'échange du foncier (Droit préemption urbain, ZAD...), outils fiscaux (TFPNB, PVR...), et enfin outils contractuels avec les propriétaires.

L'ambition du présent séminaire est de permettre aux décideurs locaux et leurs partenaires publics et privés de convenir du cadre dans lequel pourront être rapidement définies l'ensemble de ces stratégies foncières, concertées et cohérentes, à la fois entre les divers acteurs (publics, privés), entre les grandes thématiques (activités, habitat, espaces naturels) et les échelles adaptées (communes, intercommunalités, Département).

De façon plus précise, ce séminaire doit permettre d'atteindre 4 objectifs :

- faire le point sur les politiques à mettre en œuvre pour la reconstitution de réserves foncières : foncier d'origine « réglementaire » (PLU, PLH..), exercice du droit de préemption (DPU), zones d'aménagement différé (ZAD), emplacements réservés, loi Habitat pour Tous...
- arrêter des hypothèses partagées sur les besoins en nombre d'hectares à maîtriser à l'aide de fonds publics d'ici 2020,
- définir les ressources financières mobilisables et les complémentarités entre les différents intervenants,
- convenir d'un programme de mise en œuvre de projet foncier local volontariste et coordonné décliné en plans d'action foncière

VIII-4 METHODE DU SEMINAIRE

L'Etat et l'EPFR ont décidé, avec le soutien du Conseil Régional et du Conseil Général, de réunir tous les acteurs concernés par cette question pour traiter les 3 thèmes fondamentaux :

- le développement et le renouvellement de l'habitat
- le développement des activités économiques (y compris l'agriculture et le tourisme)
- la préservation et la valorisation des espaces naturels

Au travers de 4 ateliers : **rapport des 4 ateliers en annexe 2**

2 approches aménagement

- centre ville et périphérie
- problématique des hauts

2 thématiques :

- le logement
- l'économique

avec l'appui de 3 experts nationaux.