

A N N E X E 1

Rapport

ATELIER 1 : « Renouveau urbain, densification et extension »

Présidence : M. le Président de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) :

M. Thierry SOUTON – 1^{er} vice-président

Rapporteur : M. le Président de la Communauté Intercommunale Réunion Est (Cirest) :

M. Bruno MAMINDYPAJANY (4^e vice-président)

Grands témoins : **M. Joseph Comby** et le représentant du Ministère de l'Outre-Mer : **Mme Valérie WATHIER**

Animation : **M. Yann BARÉ**

1) Présentation des données sur l'état des lieux et la prospective en matière d'aménagement du territoire et de maîtrise foncière

2) Interventions et questions réponses

- Le Directeur de l'Agorah : densification et étalement urbain : **Mme Joëlle PERRAU**
- Le Président de la Chambre d'Agriculture : étalement urbain et protection de l'agriculture : **M. Alain TARDY**
- Le Maire de Saint-Pierre : PLU : projet urbain, extension et densification : **M. David LORION**
- Un Promoteur privé : Stratégie d'un promoteur en milieu urbain : **Mme Christine GAUDY (agence GAUDY) et M. THOMAS (les Bâtisseurs de Bourbon)**
- Un Notaire : les contraintes de l'indivision dans le processus d'urbanisation : **M. Pascal MICHEL**
- Le Directeur d'une Société d'Economie Mixte aménagement et construction : construire du logement social en centre ville, réalité ou vœu pieux ? **Mme Véronique DOUYERE – Directrice des études SHLMR**
- Un Propriétaire foncier local : gestion du patrimoine : **M. Harold CAZAL**
- Le Président de la SAFER : politique foncière et étalement urbain : **M. Jean Pierre AVRIL**



L'atelier a orienté ses travaux autour de 4 sous thématiques :

- Engager et soutenir le renouvellement urbain

- Comment densifier l'occupation pour préserver l'espace limité de la Réunion
- Organisation de l'extension de l'urbanisation
- Libération du foncier potentiel

I) Engager et Soutenir le renouvellement urbain :

Au travers de l'exemple de Saint-Pierre, nous avons tenté de définir les étapes clefs à franchir pour mener à bien un projet de renouvellement urbain.

La première : Définir la ville avec un projet prenant en compte les objectifs suivants :

- Renforcement des centralités
- Densification, diversification des usages (commerces, équipements, services)
- Définir des axes de structuration forts
- Un périmètre à l'échelle du projet urbain
- Division des îlots mal définis.

La deuxième : Avoir une approche foncière efficace :

Cela peut signifier une approche pragmatique sur l'acquisition du foncier, pas figée sur les prix des domaines afin d'éviter un blocage des opérateurs.

L'existence d'une DUP permettant de négocier en position de force.

Cette approche pose cependant des questions :

Doit-on et peut-on déroger avec les prix des domaines ?

Pose le danger de créer un précédent et d'engendrer une escalade des prix.

Enfin, la mise en œuvre des choix :

Nous avons ensuite évoqué le rôle des promoteurs privés sur ce thème :

Ceux-ci ont un rôle important à jouer car ils contribuent à compléter le parcours résidentiel par la production de logements défiscalisés à loyer plafonné (inférieur à 10 €/m²).

Cette offre vient compléter l'offre intermédiaire (PLS) plafonnée à 7,5 €/m² ainsi que les logements à loyer conventionné dans le cadre des aides de l'ANAH.

Cependant le secteur privé ne saurait satisfaire les besoins en logement pour une grande partie de la population qui ne peuvent accéder à des produits loués à 10€/m².

Enfin, les opérateurs privés peuvent aussi contribuer à l'équilibre d'opérations mixtes où la charge foncière pourrait être partagée entre public et privé.

Ce type d'initiative répondant aussi bien à des contraintes foncières qu'à la nécessité d'un besoin de mixité sociale doit être encouragé.

II) Comment densifier l'occupation des sols :

Les services de l'AGORAH nous ont présenté un outil très performant permettant mesurer l'étalement urbain entre 1997 et 2003.

Cette présentation nous a permis d'en retirer les principaux constats suivants :

- **L'urbanisation a augmenté d'un peu plus de 3000 ha en 6 ans ce qui représente 15 % de la surface urbanisée totale** et correspond à un contrôle positif de l'extension obtenu grâce notamment à la mise en œuvre du SAR.
- Par ailleurs, les zones déjà urbanisées se sont légèrement densifiées.

Ce résultat paraît plutôt positif lorsqu'il est comparé à la croissance de certaines zones métropolitaines, il signifie tout de même que **sur 20 ans la surface urbanisée sera multipliée par 1.5** si on ne densifie pas plus fortement.

La rareté du terrain, la nécessité de préserver les espaces naturels agricoles doivent donc nous inciter à pousser dans le sens d'une plus grande densification.

Plusieurs outils existent peut être faut il les améliorer ou en créer d'autres :

- conforter l'action du FRAFU sur les opérations les plus denses, l'adapter pour prendre en compte les opérations mixtes public/privé
- adapter les aides à la construction pour les opérations denses (prise en compte des surcoûts liés aux ascenseurs, aux parkings souterrains..)
- etc.

III) Organisation de l'extension de l'urbanisation :

Cette extension de l'urbanisation, qui comme nous venons de le voir, a augmenté de 15% en 6 ans nous donne un grand défi à relever :

Préserver la viabilité économique du secteur agricole.

Cette viabilité nécessite de conserver en terres agricoles au **moins 50 000 ha dont 30 000 destinés à la canne à sucre.**

La préservation de ces terres qui constitue un patrimoine économique, paysager et environnemental précieux conditionne le développement durable de notre Ile.

Là aussi, nous pouvons imaginer des outils pour préserver ces espaces :

- pousser ensemble à la mise en place d'une taxation sur les déclassements des terres agricoles ?
- travailler la mise en œuvre de zones agricoles protégées ?
- mise en place de la déclaration préalable dans le cas des procédures de division en zone agricole de protection forte.
- Et enfin, travailler avec une bonne coordination entre opérateurs du milieu agricole et opérateurs en milieu urbain de manière à concilier au mieux les inserts de chacun, cette démarche passe par notamment la possibilité d'échanges de terre entre agriculture et zones urbaines.

(enfin),

IV) Libération du foncier potentiel :

Nous avons eu le plaisir d'entendre un grand propriétaire terrien du Sud (M. Cazal) venir nous expliquer la stratégie en matière d'aménagement de son groupe.

Sans vouloir empiéter sur les travaux du Groupe II), M. Cazal nous a démontré qu'il était possible, aujourd'hui pour un opérateur privé, d'aménager des zones d'activité à des prix concurrentiels, 4 zones réalisées dans les dernières années.

Ce constat fait et le manque cruel de zones d'activité disponibles aujourd'hui sur la Réunion, nous conduit forcément à nous interroger sur la volonté des collectivités pour mettre en œuvre une politique de création de ces zones.

Enfin, nous avons évoqué les outils permettant d'agir sur la gestion foncière :

Un atout fort de l'EPFR mérite d'être souligné, il s'agit de sa capacité à payer immédiatement les acquisitions dans le cadre du droit de préemption. Les communes ne pouvant payer que dans les 6 mois sont fortement pénalisées dans leurs négociations avec les propriétaires. **Ce facteur constitue une raison supplémentaire pour déléguer à l'EPF le droit de préemption.**

De même, la préservation des terres agricoles peut être améliorée avec la mise en place ou le renforcement de sociétés d'épargne foncière qui permettent de garantir la pérennité des surfaces agricoles en cédant à

leurs adhérents des parts de ce patrimoine (analogie avec les actions d'une société).

D'autres outils permettant la libération du foncier peuvent être cités :

- taxation sur les propriétés constructibles non bâties,
- aide à la recherche généalogique,
- emplacements réservés pour du logement social,
- etc

En CONCLUSION :

Après cette approche thématique, si je devais avoir une analyse plus transversale de travaux de ce groupe, elle pourrait tenir en quelques mots :

La Boîte à outils existe, elle est bien fournie, je le répète :

- **Utilisation du droit de préemption urbain**
- **ZAD**
- **Emplacements réservés pour logement social**
- **Pression fiscale sur le foncier constructible non bâti**
- **Etc....**

Mais ça ne se fera pas tout seul, il faut une volonté politique à tous les niveaux, j'ai moi-même posé la question hier, **qui veut vraiment faire des logements sociaux ?**

Pourtant les ennuis que l'on refuse aujourd'hui ne risquent ils pas de nous exploser à la figure dans quelques années et 10 fois plus forts.

Il faut donc passer à une action volontaire et collective et pour cela, il faut utiliser tous ces moyens réglementaires au service d'un projet collectif.

Il est indispensable tout d'abord d'avoir un projet

Ce projet collectif passe par la localisation et la quantification précise par les collectivités des terrains qui doivent être maîtrisés par la puissance publique, où l'on doit construire des logements sociaux, des équipements publics et des activités économiques et touristiques.

Ce projet doit être inscrit dans les documents d'urbanisme locaux, ScoT et PLU

Il est nécessaire d'exercer ou de déléguer le droit de préemption sur les zones urbaines et d'afficher que c'est l'intérêt général qui prédominera sur ces terrains.

De même, il faut créer des zones d'aménagement différées sur les futures zones d'extension urbaine ou concernées par des futures infrastructures structurant le territoire.

Ces actions passent par la priorisation et la réservation de masses financières importantes pour l'aménagement de ces terrains. Elles nécessitent aussi de travailler sur notre objectif d'extension /densification de l'urbanisation.

Nous avons vu qu'une superficie de 7000 ha serait nécessaire pour l'urbanisation, nous devons rapidement définir une proportion entre densification et extension et mettre tout en œuvre pour nous y tenir, **en investissant en priorité sur les secteurs déjà urbanisés disposant déjà des équipements de base et en préservant pour les extensions les terres à fort potentiel agricole.**

Ces actions, nous y reviendrons peut être au cours de la séance plénière, nécessitent d'être engagées dès maintenant à l'échelle de chaque collectivité :

- **Aux communes les ZAD, le DPU, le contrat foncier communal avec l'EPFR,**
- **Aux agglomérations la définition des besoins à l'échelle du bassin d'habitat et l'aide à l'acquisition et à l'aménagement du foncier,**
- **Au Conseil Général qui a des besoins forts en terme d'équipement et qui participe au FRAFU,**
- **A la Région qui pilote le SAR,**
- **A l'Etat qui doit contribuer à améliorer les nécessaires financements coordonnés au sein d'un plan d'action foncier départemental que nous devons nous engager aujourd'hui à élaborer dans un délai très rapide.**

Je vous remercie.

Rapport

ATELIER 2 : « Economie, tourisme et maîtrise foncière »

Présidence : M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) : **M. Marcel GRIS – Directeur de l'intelligence et de la politique économique**

Rapporteur : M. le Président du Territoire de la Côte Ouest (TCO) : **M. Raymond LAURET- vice-président TCO**

Grands témoins : **Mme Durandau, M. Anquetil**

Animation : **Mme Marie-Noëlle LE NIVET**

- Le Président du Comité de Pilotage de l'Industrie : les besoins en foncier économique : **M. Guy DUPONT**
- Le Délégué du comité canne : présentation de la « carte des potentialités agricoles » : **M. Patrick PARIENTE – Responsable développement**
- Conseil Régional : décentralisation, politique économique et touristique et maîtrise foncière : **M. Edmond LAURET**
- Le Maire du Port : équilibre entre foncier pour l'activité économique et foncier pour le logement sur le territoire communal : **Mme DESNOT – Mme Isabelle SEVAGAMY**
- Le Président du Conseil Economique et Social Régional (CESR) : quelques recommandations en matière de stratégie, prospective économique et maîtrise foncière : **M. Jean Raymond MONDON - Président**
- Le Directeur d'un cabinet de conseil en immobilier d'entreprise : situation et perspective du foncier pour l'activité : **M. Philippe CYRILLE – responsable commercial foncier économique**
- La Présidente du Comité du Tourisme de la Réunion : les zones à vocation touristique : **Mme Jocelyne LAURET - Présidente**

✧

✧ ✧

Atelier actif et réactif avec une large représentation du monde économique.

Un constat très largement partagé dans ses grandes lignes...

Les besoins sont importants : 30 à 50 ha /an.

Il n'y en a que 7 ha disponible à ce jour (hors les hectares réservés à usages spécifiques)

De nombreux projets sont en attente faute de terrain

Les opérateurs « naturels » de zone d'activité (Chambre de Commerce, EPCI, SEM...) ont désinvesti ce champs ces dernières années

Le rôle (et par conséquent la responsabilité) du politique demeure fondamental en matière de développement économique

...avec quelques points qui font débat

Jusqu'à quel point la densification verticale des activités tertiaires, souhaitable en terme de gestion économe de l'espace, reste-t-elle économiquement viable?

Le monde agricole est-il à ce jour encore insuffisamment associé à certaines étapes (par exemple définition des ZAD par exemple) ?

L'économique est-il vraiment devenu une préoccupation secondaire des maires au regard d'autres préoccupations (logements...)?

Les principaux objectifs préconisés par les participants de l'atelier :

1 / Améliorer la productivité de l'espace réunionnais

- Densifier et rationaliser les espaces économiques actuels et futurs
- Donner plus de foncier pour l'activité touristique, grande créatrice d'emploi et qui en plus qui exige relativement peu de foncier (de 300 à 500ha d'ici 2020).
- Anticiper par une meilleure organisation les conflits d'usage (activités / habitat ou habitat/agriculture)
- Agriculture : préserver meilleures terres (potentialité), favoriser continuité de l'espace, prioriser urbanisation sur terres agricoles mitées ou moindre valeur.

2 / Valoriser les atouts de chacun des territoires

- tirer parti des identités propres à chaque territoire (pour l'activité et tourisme)
- raisonner en terme de pôles de compétences économiques et des « clusters »
- conforter les 3 pôles majeurs existants
- créer de pôles complémentaires (Tamarin, Est)
- compléter l'offre foncière à destination des activités de proximité dans les territoires des mi-pentes et hauts,
- prendre en compte la question des transports lesquels ont un effet positif sur la limitation des déplacements

3 / Faciliter la satisfaction de la demande des entreprises

- préserver dans le temps un stock tampon de 50 hectares et 10 000 M² de bâtiments relais,
- créer des friches d'opportunité de grande taille qui permettent de répondre dans le temps aux opportunités,

4 / Conclusions :

Remarque préliminaire importante: constatant qu'on ne peut attendre la mise en place, et en cohérence, de l'ensemble des documents de planification existant ou en cours d'élaboration (SAR, SCOT, SDEC...), il faut dès aujourd'hui se lancer dans une politique foncière active.

Pour cela il importe de rapidement :

- définir des priorités en tenant compte des problématiques de chacun
- arbitrer entre les enjeux sectoriels
- passer de l'intention à l'action
- identifier un opérateur foncier principal mais non exclusif
- procéder à une répartition des rôles d'opérateurs
- définir une structure de concertation public-privé (pour définition politique foncière et gestion conflits usages)
- trouver un pilote dans l'avion : la Région reconnue comme le pilote le plus légitime
- parler de m² ou de potentiel agricole, pas que d'hectares

Quelques citations :

« Plusieurs schémas sectoriels à différents niveaux de maturité : leur addition ne fera pas le projet global de développement de la Réunion . »

« On ne manque pas de vision stratégique : le problème c'est que l'on en a plusieurs »

Quelques recommandations en vrac :

- élargir la défiscalisation aux locaux loués aux entreprises
- structure de concertation public/privé
- redonner aux privés les moyens de mettre en œuvre leurs projets (tourisme)
- péréquation tarifaire transports pour la mise en œuvre de plates formes d'éclatement
- donner des moyens à l'EPFR
- prendre en compte les contraintes de transports dans les projets d'implantation des zones d'activité
- nous sommes dans une période de foisonnement (élaboration de nombreux documents en cours...) : il importe de veiller à ne pas complexifier les partenariats

Rapport

ATELIER 3 : « Aménagement du Territoire et Politique foncière des hauts et des mi-pentes »

Présidence : M. le Président de la Communauté des Communes du Sud (CCS) :
M. PAYET

Rapporteur : Un élu de la Cires : **M. Jean Paul VIRAPOULLE**

Grands témoins : **M. Joseph COMBY**

Animation : **Mme Marie Noëlle LE NIVET**

- Le Maire de la Plaine des Palmistes : quelle contrainte à l'aménagement des Hauts ? **M. Marc Luc BOYER - Maire**
- Le Directeur de Bourbon Bois: la réalité de la construction dans les hauts :
M. Patrice NOSJEAN - Directeur
- Commissariat à l'Aménagement des Hauts : structuration des bourgs des mi-pentes : bilan et perspectives : **M. Clency HENRIETTE – Chargé de mission habitat et urbanisme**
- Le Directeur de la DDE : politique du logement, maîtrise foncière et Fonds Régional de l'Aménagement du Foncier Urbain ; stratégies et financements : **M. Michel LE BLOAS - Directeur**
- Un Maire : maîtrise foncière et politique d'aménagement des hauts : **M. Daniel THOLOZAN – Adjoint Maire Entre Deux**
- Office National des Forêts : conservation des usages et valorisation du foncier existant : **M. Alain BRONDEAU – Responsable de l'unité aménagement et gestion durable**



- ❖ Notre atelier considère que ces territoires constituent une chance en matière d'aménagement, en évitant de faire des hauts une voie de garage de l'excédent démographique des bas

- ❖ L'organisation territoriale de cette zone devra répondre impérativement aux exigences de qualité de cohérence et de mixité

Comment relever ce défi ?

- 1) Il faut changer de logique, passer d'une logique de schémas de contraintes, dans laquelle nous excellons, à une logique de projets partagés.

2) Identifier avec précision tous les besoins qui créent entre eux des conflits d'usage

- a. Evolution réelle de la démographie, en tenant compte de la composition familiale et socio-professionnelle des ménages
- b. Les besoins de l'agriculture
- c. Ceux de l'économie de production, des services, du tourisme (**Oparcat**), des commerces
- d. Les besoins en matière de protection des espaces naturels (patrimoine environnemental)

=> à partir de cette connaissance, définir les arbitrages, pour construire un projet

Atouts	faiblesses
Climat	Topographie - risques
Qualité de vie - authenticité	Désenclavement
Prix du foncier (à maîtriser)	Une série de surcoûts liés à l'éloignement, et à l'absence des réseaux (assainissement, notamment)
Fortes potentialités de développement (capacité à innover)	Maîtrise du foncier
	Manque d'activités économiques

Pistes pour réussir

- ❖ agir vite
- ❖ vision à long terme, pour ne pas avoir à regretter dans 50 ans, ce que nous n'aurons pas fait aujourd'hui
- ❖ agir simultanément sur deux axes :
 - sanctuarisation limitée et réaliste, mais pérenne (le critère juridique de l'appartenance au domaine public de l'Etat n'est pas un critère suffisant de sanctuarisation)
 - programmation de zones d'aménagement (mettre en adéquation les finances et les options d'aménagement)

Conclusion :

- mixité sociale, mixité d'activités, et mixité financière
- Concrétiser cette volonté politique forte
- ouvrir à l'aménagement des nouveaux espaces, en inscrivant dans le nouveau DOCUP, les financements nécessaires au développement durable des hauts
- Définir également les modifications nécessaires à la loi de défiscalisation pour dynamiser cet aménagement

Rapport

ATELIER 4 : « Politique du logement et maîtrise foncière »

Présidence : M. le Président de la Communauté Intercommunale du Nord (CINOR) : **M. Antoine MINATCHY – délégué communautaire**

Rapporteur : M. le Président du Territoire de la Côte Ouest (TCO) :
M. Raymond LAURET- vice-président TCO

Grands témoins : **Mme Valérie WATHIER, M. Philippe ANQUETIL, Mme Emmanuelle DURANDAU**

Animation : **M. Yann BARÉ**

- Le Président de l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS) : la contrainte du foncier dans la production du logement social :
M. Hervé ROBIN - Directeur
- La Présidente du Conseil Général : Décentralisation, politique du logement et maîtrise foncière : **M. Teddy SORRET – Conseiller Général**
- Le Directeur de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) : l'appui de l'EPFR à la production de logements sociaux : **M. Jean Louis GRANDVAUX - Directeur**
- Un Maire : les outils juridiques pour maîtriser le foncier (ZAD, droit de préemption, emplacements réservés...) : **M. Henry Pol HOAREAU : élu chargé de l'urbanisme ST LEU**
- Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations : pertinence et efficacité des outils financiers pour la construction de logements sociaux :
M. Gil VAUQUELIN - Directeur
- Le Directeur de CBO Territoria (Groupe Bourbon) : maîtrise foncière et stratégie immobilière : **Eric WUILLAI – Directeur**

✧

✧ ✧

➤ Un constat unanime et partagé par l'ensemble des participants :
La dégradation des conditions de production de logement social ces dernières années à La Réunion.

- Les facteurs explicatifs avancés par les intervenants
 - Hausse des prix du foncier sous l'effet conjugué de 2 phénomènes
 - Raréfaction des terrains à bâtir
 - La défiscalisation > hausse des prix de l'immobilier et du foncier
- Hausse des coûts de la construction
- Des difficultés de plus en plus grandes de financement de l'aménagement auxquelles on peut ajouter le durcissement des normes d'assainissement et le déficit de zones desservies par un système d'assainissement collectif
 - L'insuffisance, jusqu'à présent, des politiques foncières publiques
- Les corollaires
 - Baisse des livraisons de logements
 - Hausse des constructions sauvages, du mitage (futures RHI de demain)
 - Baisse du taux de rotation dans le parc social
 - Baisse des stocks fonciers des SEM
 - La déconnexion entre les objectifs PLH et les réalisations
- Mais des points positifs (quand même)
 - La création de l'EPFR
 - Des projets urbains qui prennent forme et qui permettent de mettre en œuvre des outils d'intervention foncière
 - Les EPCI (l'intercommunalité qui se renforce)
 - L'élaboration des SCOT et des PLU
 - La mise en place progressive des ZAD

On est à un tournant, tous les schémas sur lesquels on a fait de l'aménagement doivent être revus. On est aussi face à une richesse : les 250 000 habitants à venir.

- Que peut-on faire ? Quelles réponses apporter ?
 - Les propositions
 - Apporter des réponses aux financements de l'avenir management des terrains : lors de la semaine du logement on a parlé de 30 millions d'€ par an. Le FRAFU actuel pour une période 2005-2006 n'est que de 20 millions d'€ !

Le conseil Général souhaite pouvoir mobiliser le FRAFU secondaire de manière plus importante et pour cela compte négocier un apport du FEDER de l'ordre de 50 Millions d'€ pour le futur CPER.

- Mettre sur le marché une offre de terrains à bâtir et favoriser l'émergence d'opérations d'aménagements plus nombreuses
- Mettre en place des outils financiers (proposition de la CDC permettant de :
 - Financer l'acquisition du foncier par des prêts à long terme
 - Porter le foncier (avec un différé de paiement)
 - Bonifier les intérêts des prêts consentis pour l'achat du foncier
 - Faire participer le secteur privé à l'effort de construction de logement social par exemple : Obliger les promoteurs immobiliers à construire ou à céder sous forme de charges foncières ou le droit à bâtir un certain pourcentage de logements sociaux (20% ?)
 - Instaurer dans toutes opérations d'aménagement un pourcentage de 20% minimum de logements sociaux

Il faut être capable de monter des opérations pour produire de la charge foncière pour le logement social donc faire participer le privé à la production de cette charge foncière.

- Avoir la stratégie et le courage politique

La Stratégie

- 1/ partir des projets urbains (les communes, les EPCI, les collectivités supra communales) et coordonner les interventions
- 2/ Préempter, exproprier, ZADer ... donc des outils coercitifs mais aussi négocier, changer, bref s'étendre (différence urbain /agricole par exemple)
- 3/ Contractualiser avec les collectivités locales et bonifier les coûts d'acquisition du foncier
- 4/ Déléguer à l'EPFR le droit de préemption urbain

Conclusion : en toile de fond apparaît dans cet atelier la question de la mixité sociale et de la déclinaison dans les opérations d'aménagement et de programme de logements. On peut à ce sujet citer l'exemple d'un opérateur privé qui s'engage à réaliser 20% de logements aidés dans ses opérations.

- Territorialiser les PLH et s'appuyer sur les agglomérations.
- Se féliciter du plan de relance du logement social lancé par le conseil général pour les 3 ans à venir :
 - qui favorise la mobilisation du foncier constructible qui permettra de minorer le prix du foncier pour la réalisation de logements sociaux de 20 à 40%,
 - qui favorisera la relance d'une politique foncière à l'échelle échelle communale,
 - qui favorisera l'équipement des terrains,
 - qui réactivera l'utilisation d'outils coercitifs.

A N N E X E 2



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'OUTRE-MER



PARIS, LE 27 MAI 2005

CTION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES,
ALES ET CULTURELLES DE L'OUTRE-MER

direction des affaires sociales et culturelles

tement de l'habitat et de la politique de la ville

e suivie par Alain POURSOUBIRE

01 53 69 26 42

01 53 69 21 58

N.poursoubire@outre-mer.pouv.fr

SG/ASC/DJHPV/N°30

3222/JB-T.L.S.L.TS/Deconnex/Instrucde05

La ministre de l'Outre-Mer

à

Messieurs les préfets des départements
d'outre-mer

Directions départementales de l'équipement.

OBJET : Instruction relative aux modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations pour favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Réf : Décret n°2001-201 du 2 mars 2001 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les départements d'outre-mer,
Arrêté du 2 mars 2001 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les départements d'outre-mer,
Circulaire DAESC du 13 avril 2001 relative à la déconnexion des prêts et subvention.

La présente instruction a pour objet de compléter la circulaire relative à la déconnexion des prêts et des subventions au logement locatif social du 13 avril 2001, en ce qui concerne les modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations en matière de production de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Les dispositions du chapitre V 2nd alinéa de la circulaire du 13 avril 2001 qui limitent aux seules opérations bénéficiant de subvention pour surcharge foncière l'octroi de prêts fonciers de la Caisse des Dépôts et Consignations à 50 ans sont abrogées.

Au regard du corpus juridique en vigueur en métropole (circulaire du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du PLUS) et afin de lever l'obstacle que constitue le foncier pour implanter du logement social, la durée maximale d'amortissement des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant les acquisitions foncières destinées à la construction neuve d'une part, et à l'acquisition de logements existants destinés à être améliorés d'autre part, peut être portée à 50 ans. Cette nouvelle mesure concerne non seulement le LLS mais également le LLTS. Cet

allongement de la durée du prêt s'applique aussi aux acquisitions foncières réalisées par anticipation en vue de construire ces programmes de logements dans les quatre années qui suivent à condition d'avoir obtenu de la DDE une lettre d'accord de financement dans les trois années suivantes.

La part du prêt LLS ou LLTS susceptible de faire l'objet d'un allongement de durée est constituée de la charge foncière ou immobilière (y compris dans ce dernier cas les droits d'enregistrement et de mutation) déduction faite de la quote-part des financements gratuits (subventions affectées à cette charge foncière ou immobilière, fonds gratuits ou non remboursables).

Exemple d'application : soit une opération de construction neuve dans laquelle les coûts de charge foncière représentent, droits de mutation compris, 15% de l'investissement et les fonds gratuits ou non remboursables (subvention, autofinancement) 18% ; l'assiette finançable à 50 ans sera alors égale à $15\% \times 82\%$ soit 12,3% de l'investissement total.

Les directions régionales de la Caisse des Dépôts et Consignations, sur la base des instructions données à cet établissement par le ministre de l'économie et des finances, vous indiqueront en tant que de besoin les modalités précises d'application de ces règles, qui s'appliquent à l'ensemble des départements d'outre-mer mais trouveront particulièrement leur utilité dans les zones de tension foncière.

Vous voudrez bien me rendre compte de l'application de ces dispositions et me transmettre vos suggestions pour améliorer l'efficacité du dispositif ainsi mis en place ou me signaler toute difficulté éventuelle que vous pourriez rencontrer.

Le directeur des affaires économiques,
sociales et culturelles de l'outre-mer

~~Le directeur des affaires économiques,
sociales et culturelles de l'outre-mer~~

~~Philippe LEYSSENE~~

A N N E X E 4



PROCÈS VERBAL
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT
DU 14 DÉCEMBRE 2004

ORDRE DU JOUR

- 1 – Intervention de Madame la Présidente du Conseil Général**
- 2 – Intervention de Monsieur le Préfet**
- 3 – Adoption du procès verbal de la séance du 9 juillet 2004**
- 4 – Présentation du plan départemental de cohésion sociale de la Réunion – Volet logement**
- 5 – Premier bilan du programme annuel des aides de l'Etat au logement social Ligne Budgétaire Unique (LBU, ANAH et RHI)**
- 6 – Proposition de programmation pluriannuelle (2005-2008)**
- 7 – Information sur les projets de rénovation urbaine (ANRU)**
- 8 – Avis sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Territoire de la Côte Ouest (TCO)**
- 9 – Enquête logement 2006 de l'INSEE**
- 10 – Présentation par le CSTB de l'étude sur les conditions de développement du solaire thermique dans le parc social à la Réunion**
- 11 – Questions diverses**



Monsieur Ibrahim DINDAR représentant Madame Nassimah DINDAR présidente du Conseil Général de la Réunion, ouvre la séance à 9h15. Il souligne que le département est en situation de crise au niveau du logement, les raisons du blocage sont connues de tous, rareté et cherté du foncier, coût de l'aménagement, auquel vient s'ajouter l'augmentation du coût des matériaux. En outre cette année nous subissons un gel de 30% des crédits affectés aux financements du logement sur la ligne budgétaire unique (LBU), ce sont 56,8 M€ d'autorisations de programme (AP) qui ont été notifiées pour le département, pour un engagement de 71,5 M€ grâce aux réaffectations d'AP pour un programme initial de 94 M€. D'autre part le retard des versements des crédits de paiement contribuent à aggraver la situation. Pour l'année 2005, il est prévu un programme d'opérations pour un montant d'environ 120 M€, nous devons relever ce défi ensemble pour que l'ensemble de cette programmation puisse être engagé. Dans le cadre du volet logement du plan départemental de cohésion sociale, l'ensemble des partenaires a souhaité au préalable le maintien de tous les dispositifs de droit commun. Ce plan de cohésion sociale définit la politique à mener entre l'Etat, les partenaires opérationnels et le Département, autour de deux grands axes, d'une part la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, des expériences innovantes en matière d'amélioration, décohabitation extension seront menés dès 2005 et d'autre part le maintien à domicile des personnes âgées, personnes handicapées et la recherche de solution logement pour les personnes les plus vulnérables dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées. Au niveau du département il est prévu en outre le financement de 250 logements en cofinancement sur les opérations de logements locatifs très sociaux (LLTS) et il a été sollicité auprès du Ministère du logement la mise à disposition de crédits spécifiques au titre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour des actions hors logement social, sur le foncier, l'aménagement, les MOUS et le financement de mesures nouvelles telle que l'amélioration, décohabitation extension.

Monsieur DINDAR donne ensuite la parole à Monsieur LACHAUD, Secrétaire Général de la Préfecture représentant Monsieur le Préfet. Monsieur LACHAUD rappelle que 25200 demandes sont en attente chez les bailleurs sociaux. Il rappelle également que la Réunion connaît un facteur d'augmentation démographique important, et que l'insalubrité reste préoccupante malgré des efforts réalisés. Il confirme également la régulation budgétaire sur la LBU, mais souligne que l'action de l'Etat dans le domaine de l'Habitat reste forte, à l'intervention sur le logement social par l'intermédiaire de la

LBU, il faut ajouter le financement concernant la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU). Pour l'année 2004, il faut également souligner l'intervention nouvelle de l'ANRU, pour deux grandes réhabilitations sur les communes de St-Benoit et de St Pierre pour un montant global de 25,8 M€. Enfin il faut ajouter les 40 M€ de dépenses fiscales au titre de la défiscalisation. Il rappelle ensuite les quatre grands facteurs de blocage de la construction du logement social à la Réunion. En premier lieu, il évoque le problème du foncier, on constate une insuffisance de foncier pour le logement social, un coût élevé dû à une spéculation forte, et un mitage important. En second lieu, il soulève les difficultés liées à l'aménagement, et rappelle qu'environ 50% des opérations de logements dépendent d'une politique d'aménagement. En troisième point, il évoque la surchauffe observée dans le secteur du BTP et la forte augmentation des coûts de construction. Enfin en dernier point, il indique les difficultés liées au parcours dans le logement, on observe une diminution de la rotation dans le parc social, un manque de logement d'urgence, et un besoin en logement intermédiaire. Pour l'année 2005, les perspectives pour permettre de redresser la situation sont la mise en place de contrat d'objectif sur trois ans avec les bailleurs sociaux, la réforme du produit logement évolutif social (LES), le travail entrepris par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sur le problème du foncier avec la mise en place de prêt, un nouveau partenariat à développer avec le 1% logement sur le logement intermédiaire et enfin la mise en place du plan départemental de cohésion sociale. Il souhaite qu'un travail partenarial plus étroit soit mené avec les communes, et notamment sur les possibilités de développer le logement sur leur territoire pour répondre au plus près aux besoins de la population.

Après adoption du procès-verbal du Conseil Départemental de l'Habitat du 9 juillet 2004, Monsieur DINDAR présente l'ordre du jour et donne la parole à Monsieur LE BLOAS pour la présentation des points n°5, 6 et 7.

Premier bilan du programme annuel des aides de l'Etat au logement social :

Monsieur LE BLOAS présente les dotations pour l'année 2004. Il indique qu'en comparaison à 2003, malgré un contexte de régulation budgétaire et une baisse de la LBU, l'année 2004 est restée une année forte avec 137,6 M€ de dotation pour le département. L'intervention nouvelle de l'ANRU à hauteur de 25,8 M€ a permis de compenser la baisse constatée sur la LBU. Il souligne que cette dotation affectée à la Réunion représente l'équivalent de deux régions moyennes de métropole. Malgré des réaffectations pour près de 9 M€, la dotation sur la LBU est en baisse, d'environ 25%, avec 71,5 M€. Concernant les moyens de paiement, les dotations sont en hausse par rapport à l'année 2003, mais les besoins étaient importants notamment dus aux nombreux reports de 2003 pour un montant de 20M€. Cependant cette dotation n'a pas permis de satisfaire l'ensemble des besoins, il reste un stock d'environ 15 M€ de demandes de paiement non satisfaites dont une majorité à moins de 30 jours. L'évolution annuelle des dotations d'autorisations de programmes pour la LBU montre un tassement pour 2004, ce qui a conduit à reporter les opérations déposées en fin d'année représentant environ 600 logements pour un montant de 16 M€.

Concernant l'évolution des dotations pour la résorption de l'habitat insalubre (RHI), après une forte augmentation en 2003, due en partie aux reports de l'année précédente, l'année 2004 est une bonne année avec une dotation de 25 M€, pour une enveloppe DOM d'environ 35 M€. L'évolution des engagements permet de retracer le dépôt des dossiers sur l'ensemble de l'année, un lissage des dépôts est nécessaire au bon traitement des dossiers. En secteur diffus, le lissage est satisfaisant avec un dépôt régulier des dossiers comme les années précédentes, en secteur groupé, la situation est différente, en 2004 la situation s'est détériorée par rapport à l'année précédente avec un dépôt à partir de septembre, cela montre la difficulté croissante à sortir les opérations surtout dans le secteur du logement locatif.

Concernant l'évolution des produits, pour 2004, il apparaît que :

- Le secteur locatif enregistre une baisse de sa production
- Le LES est également en baisse, notamment en secteur groupé
- le PTZ reste à un niveau très bas
- l'amélioration des logements des propriétaires occupants se maintient malgré une légère baisse
- enfin la réhabilitation de logements locatifs existants se maintient également, poursuite du programme de réhabilitation engagé par la SIDR sur son parc.

Concernant la répartition géographique des logements financés, on observe un tassement dans la plupart des bassins d'habitat à l'exception de l'Est où le niveau se maintient. Dégradation observée également dans le Sud mais qui a connu un dynamisme particulier ces deux dernières années.

L'impact économique des logements financés à l'aide de la LBU représente un montant de travaux de près de 240 M€. En terme d'activité de la construction (diapos n°11), la situation s'est améliorée en 2004 pour les livraisons des logements aidés. Concernant les mises en chantier, après un tassement en 2003, la situation s'est également améliorée, c'est la conséquence des financements réalisés en 2002 et 2003, qui ont été deux bonnes années en termes d'engagement financiers. On observe globalement un redressement de l'activité de la construction des logements sociaux, cependant cette tendance risque de ne pas se poursuivre, conséquence du faible niveau d'engagement de l'année 2004.

Actualisation de la programmation pluriannuelle (2005-2008)

Le Directeur Départemental de l'Équipement présente ensuite la programmation pluriannuelle (2005-2008), la programmation est établie en partenariat avec les maires et les opérateurs, elle permet d'avoir une visibilité sur les prochaines années.

L'année 2005, s'annonce comme une année forte avec plus de 6100 logements y compris les reports de 2004. Le nombre de programme est donc important, avec près de 5500 logements pour des nouveaux programmes. Concernant les programmes des années à venir, la phase de pré-programmation (2006) se maintient par rapport à l'année dernière, baisse en revanche pour la phase de prise en considération (PEC) peut être due à une anticipation moindre, en revanche la phase d'intention (2008) est plus satisfaisante.

Le programme 2005 se répartit en 6106 logements dont 628 en reports, elles sont situées pour 50% dans une opération d'aménagement, d'où l'importance d'avoir une dynamique foncière pour la production notamment de zone d'aménagement concertée (ZAC).

On note pour la première fois la programmation d'opérations de logements intermédiaires (PLS), ce produit avait été demandé lors de la semaine du logement, il répond aux besoins d'une catégorie de ménages et permettra de décompresser le parc social et de favoriser le parcours résidentiel.

Sont également programmées deux résidences sociales, dix logements d'urgence et une maison relais.

Enfin l'amélioration reste soutenue avec plus de 1000 logements prévus pour 2005.

Les perspectives de programmation pour 2005-2006, montrent un effort soutenu au niveau de la production de logements locatifs sociaux, en revanche baisse pour le secteur de l'accession très social, il serait souhaitable de relancer la programmation des LES notamment en secteur groupé qui répond à une forte demande des ménages.

Les besoins de financement, représente 121 M€ y compris les reports. Les produits PLS et PTZ n'y figurent pas car financés à l'aide de prêt et qui ne donnent pas lieu à une dotation sur la LBU.

Concernant la résorption de l'habitat insalubre (RHI), pas loin de 30 M€ ont été engagés pour 2004. La demande reste très forte dans ce domaine, le programme 2005 a été arrêté à hauteur de 25 M€ et les besoins futurs sont estimés à 43 M€.

Monsieur Le BLOAS présente ensuite les différentes mesures d'adaptation des instruments de financements déjà obtenus ou à venir. L'année 2004 a vu la mise en place du prêt social en location-accession (PSLA) qui permet à des ménages d'acquiescer leur logement après une phase locative. Les arrêtés sur le LES et l'amélioration ont été modifiés pour une mise en place allégée des nouvelles normes électriques. Enfin le fonds de garantie (FGUHR) a été modifié pour permettre une baisse de la contribution demandée aux ménages.

Pour l'année 2005 sont attendues, la réforme du LES qui permettra peut être de relancer sa production, actuellement au ralenti, l'extension du PLS, produit également ouvert aux promoteurs privés, et la mise en place du nouveau prêt à taux zéro (PTZ) qui élargira les ménages concernés par une réévaluation des plafonds de ressources et l'ouverture sans condition sur les logements anciens.

Comme chaque année, les plafonds des subventions de l'Etat seront réévalués, pour l'année 2005, la revalorisation attendue est de 3,85%.

Information sur les projets de rénovation urbaine (ANRU)

Monsieur Le BLOAS apporte ensuite quelques précisions sur les opérations de rénovation urbaine. Deux dossiers ont été validés par l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) pour 2004, l'un sur le quartier de bras fusil avec une aide de l'ANRU de 12 M€, l'autre sur le quartier de Ravine blanche avec une aide de 13,8 M€. Les perspectives de 2005 pour lesquelles les dossiers sont en préparation avec les communes concernées, portent sur le quartier Ilot St-Jacques à Saint-Denis, situé dans le grand projet de ville, les ZAC 1 et 2 sur la commune du Port, le quartier des Manguiers à St-André et le quartier de Piton Saint-Leu à St-Leu, tous situés en zone urbaine sensible (ZUS).



Débat

Monsieur LANGENIER, maire du Port, exprime son inquiétude sur les moyens disponibles sur la LBU pour 2004 Le programme annoncé pour 2005 nécessite près du double de la dotation de 2004 et reflète les nécessités du département. Il rappelle que la Réunion souffre d'un retard important en matière de logement. Il souhaite que des actions fortes puissent être menées en 2005 pour franchir les difficultés qui pèsent sur la production.

Monsieur LACHAUD, partage l'avis de Monsieur LANGENIER sur les difficultés existantes pour la production de logements, concernant les moyens financiers mis en place, il rappelle les crédits obtenus pour les projets ANRU, qui compense en partie la baisse sur la ligne budgétaire unique.

Monsieur PONIN-BALLOM, conseiller général, intervient afin de soulever deux problèmes. En premier lieu, la difficulté concernant l'absence d'aménagement des terrains pour la production de logements sociaux, il n'existe pas de véritable solution proposée aujourd'hui. Ensuite il interpelle sur les difficultés de trésorerie rencontrées à chaque fin d'année par les opérateurs sociaux : PACT Réunion et la SICA HABITAT Réunion.

Monsieur LE BLOAS rappelle les difficultés rencontrées sur les moyens de paiement, et indique qu'une attention particulière a été faite sur le règlement des structures qui dépendent fortement des commandes publiques. Concernant la production de foncier équipé, il est nécessaire d'avoir une réflexion en particulier avec l'établissement public foncier de la Réunion. Il propose une journée débat afin de relancer l'action foncière, et permettre d'obtenir une production plus dynamique.

Monsieur LACHAUD indique que la mobilisation sur les dossiers ANRU a été positive. Il est nécessaire également de réfléchir aux grands équipements à mettre en place au niveau de l'assainissement et de l'eau potable.

Monsieur VAUQUELIN, directeur de la CDC, apporte un éclairage sur 3 points : le logement social, le logement intermédiaire et la réhabilitation.

Sur le logement social, la CDC peut apporter des solutions financières sur l'aménagement, l'anticipation foncière, il indique que des solutions d'assouplissement existent et il souhaite qu'on développe les simplifications des procédures notamment en terme de globalisation. Sur le logement intermédiaire, la CDC soutient la mise en place de l'observatoire des loyers et a lancé une étude à ce sujet. Il souhaite une analyse en commun pour voir si les solutions proposées sont bien adaptées. Enfin sur la réhabilitation, il rappelle que la plupart des bailleurs sociaux sont ou seront dotés de plan stratégique de patrimoine, l'un des constats qui revient régulièrement, est la montée des besoins de réhabilitation du parc existant. Il précise que les outils financiers existent actuellement, et que ce poste pèsera de plus en plus dans les bilans, et risque de prendre une partie des dotations affectées à la création de logement.

Monsieur RADAKICHENIN, représentant du PACT Réunion, évoque le problème des dotations de l'Etat, il rappelle que sont annoncés 6100 logements en financement pour 2005, et s'interroge sur les disponibilités réelles pour pouvoir les engager. Il existe également un problème sur les mises en

paiement, pour les opérateurs tels que la SICA Habitat Réunion et le PACT Réunion qui travaillent sur une mono activité, ils sont mis en situation de fragilité. Ces structures ne peuvent travailler de manière sereine sur la politique d'amélioration de l'habitat car ils manquent de visibilité. Enfin il demande une prise en compte par l'Etat du portage des financements.

Monsieur LANGENIER, se félicite de la mise en place du PLS, il souligne que ce nouveau produit peut apporter une mixité en matière du logement. Il évoque également les résultats de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et précise que l'impression est différente sur l'intervention global d'amélioration de l'habitat (IGAH) actuellement en cours sur sa commune. La situation pourrait être plus satisfaisante mais il n'est pas constaté de retard particulier.

Monsieur THIBIER, représentant l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux (ARMOS) intervient pour présenter cinq constats sur le logement social :

- baisse de la dotation de la LBU, en 2004, soit une dotation inférieure de 32% à l'année 2003 ;
- sur les cinq dernières années, la production de logements locatifs est en baisse de 50% par rapport à la décade 90-99 ;
- le blocage des crédits entraîne des difficultés chez les opérateurs, notamment les plus fragiles ;
- le forfait des charges locatives n'a pas été réévalué depuis plusieurs années ;
- les opérations sont de plus en plus longue à monter et à produire (permis de construire plus long à obtenir, appel d'offres infructueux, nombreuses faillites d'entreprise) ;

Il souhaite que l'ensemble des acteurs du logement reste vigilant et propose de travailler sur les coûts de production. Concernant le nouveau produit de logement intermédiaire, le PLS, il souhaite qu'on puisse apporter quelques réglages notamment en terme de niveau de loyer. Concernant le parc de logement social, il indique que c'est une richesse qu'il faut valoriser. Il exprime enfin son pessimisme sur le montage des opérations, toujours plus long et difficile. Il indique que l'ARMOS mettra en œuvre une meilleure communication en direction des élus afin de les inciter à construire plus de logements sociaux sur leurs communes.

Monsieur LE BLOAS, indique que l'année 2004 a été une mauvaise année pour l'ANAH, nous avons besoin de relancer l'ensemble de la filière d'amélioration de l'habitat privé. Concernant l'évolution des coûts dans le secteur du BTP, il propose qu'il puisse y avoir un débat au niveau de la cellule régionale du BTP (CERBTP). Enfin pour le PLS, il est encore temps de faire les réglages nécessaires afin qu'il puisse correspondre aux besoins des ménages.

Monsieur TILLON, représentant du FRBTP, signale que la filière du BTP a subi des facteurs d'augmentation de coût très important : réduction du temps de travail, suppression de certaines aides, augmentation des coûts des matériaux, du fret, mis en place du nouvel accord collectif. En réponse au Directeur Départementale de l'Équipement, il indique que la fédération est prête à discuter de l'évolution des coûts au sein du CERBTP. Il partage également le constat sur les problèmes de logement, si nous n'avons pas de logements sociaux à proposer, nous préparons les RHI de demain. Enfin il indique que le FRBTP, par le biais du SALF BTP, est collecteur du 1%, et dispose de financement pour participer à l'effort de construction.

Monsieur SOUPRAYENMESTRY, représentant la SICA Habitat Réunion, constate que l'ANAH ne fonctionne pas. Il souhaite la mise en place au niveau des DOM, d'un monsieur ANAH, afin qu'il puisse analyser la situation et proposer des adaptations pour les DOM. Il constate qu'il n'est pas prévu dans les textes la prise en charge du portage financier des opérations, la SICA a supporté en 2004, près de 800 K€ sur sa trésorerie. Il souligne qu'il y a de plus en plus de logement informel, on constate une différence de 25% entre le nombre de permis de construire et les délivrances du Consuel. Pour éviter ces situations, nous devons réagir ensemble et ne pas accepter ces coupes budgétaires face aux besoins importants du département.

Monsieur DINDAR, propose qu'à l'occasion de la visite prochaine des Ministres de la Cohésion Sociale et du Logement, puisse être évoqué ces motifs d'inquiétude exprimés au sein de l'assemblée, notamment :

- notre capacité à sortir pour l'année 2005, près de 6000 logements, dans quelles mesures l'État peut-il garantir le financement de ce programme ;
- le FRAFU secondaire est un financement important de l'aménagement, sans un abondement complémentaire, nous allons à un blocage des autres financements qui sont liés : participation à l'aménagement des quartiers (PAQ), financement de l'ANRU ;

- le PLS est un produit destiné aux ménages intermédiaires, il faut veiller à son positionnement notamment en terme de loyer entre le locatif social et les logements issus de la défiscalisation ;
- les délais de mandatement qui s'allongent et fragilisent certains opérateurs.

Programme Local de l'Habitat du Territoire de la Cote Ouest (TCO)

Monsieur Patrice MARCEL, représentant la communauté d'agglomération du Territoire de la Cote Ouest (TCO), présente le programme local de l'habitat. Son élaboration a débuté au mois de janvier 2003. Il indique que ce document est le volet habitat du schéma de cohérence territoriale. Son approbation définitive interviendra vers la fin du mois de janvier 2005, période à laquelle seront définis également les cadres d'intervention du TCO en faveur de l'habitat. La méthodologie a commencé par une démarche ascendante à l'échelle du quartier et la place de celui-ci dans la production du logement pour les années à venir. Cette démarche a permis ensuite de parvenir à une vision communale et conclure par la politique communautaire.

Le diagnostic a montré que le bassin Ouest est un territoire attractif, la production de logements a été soutenue ces dix dernières années, mais réparti de façon inégale suivant les communes. Il existe de nombreuses situations préoccupantes, un nombre important de logements précaires et insalubres, dans un contexte de pénurie de foncier qui entraîne une flambée des prix.

L'objectif retenu par la TCO est la production de 3000 logements par an, dont la moitié en logement aidé, nécessaire pour répondre à la demande de développement du TCO. Ce chiffre est à comparer aux 2300 logements produits par an ces dix dernières années.

Les grands objectifs de programmation fixés dans le PLH sont :

- une part un peu moins importante pour le marché privé
- une part plus importante pour le locatif aidé
- une part moins importante en accession sociale mais identique en nombre
- un effort particulier sur l'accession intermédiaire de type prêt à taux zéro

L'étude quartier par quartier a montré qu'il y a adéquation entre les besoins estimés et le potentiel recensé à condition d'avoir les financements adéquats. Cependant la mise en parallèle des objectifs du PLH avec la programmation pluriannuelle sur les trois prochaines années, montre un déficit de l'ordre de 400 à 600 logements par an. L'objectif du TCO sera d'intervenir afin de réduire cet écart.

Le programme d'actions du PLH est basé sur les points suivants :

- l'action foncière : convention avec l'établissement public foncier, mise en place de droit de préemption urbain en substitution des communes, travail sur les emplacements réservés, mise en place de zone d'aménagement différé d'intérêt communautaire, le financement de la surcharge foncière. L'objectif est de pouvoir acquérir 200 ha pour le logement aidé d'ici à 2020 ;
- L'aide directe au logement : aides aux opérations situées dans les hauts, aux opérations complexes situées en terrains difficiles afin de faciliter leurs sorties, aux opérations de logements pour publics spécifiques, logements d'urgences, personnes âgées, personnes handicapées. Aides aux opérations groupées d'amélioration de l'habitat ;
- Constitution d'un observatoire du logement, d'une instance de suivi et d'évaluation du PLH et préparation à la gestion déléguée des aides à la pierre.

Des réflexions sont encore à engager, notamment en matière de planification foncière, de mixité urbaine et sociale, sur la connaissance des publics spécifiques, et enfin sur la participation des acteurs privés à l'effort d'aménagement et d'équipement des quartiers.

M. DINDAR propose l'adoption du PLH aux membres de l'assemblée plénière. Les membres le souhaitant pouvant soumettre leurs remarques sous quinze jours.

L'Enquête logement 2006 de l'INSEE

Mme Nelly ACTIF, représentant l'INSEE, présente l'enquête logement. C'est un dispositif national mise en place par l'INSEE, la prochaine est prévue en 2006 en métropole. Elle permet de décrire le parc de logement, ses caractéristiques physiques et son occupation par les ménages. Elle permet également d'obtenir des renseignements plus précis que le recensement qui est essentiellement quantitatif.

Les principaux thèmes abordés par l'enquête logement sont :

- les caractéristiques physiques du logement : taille des logements y compris les dépendances, l'état sanitaire, les énergies utilisées, la qualité du logement ;
- les conditions d'occupation : l'opinion du ménage par rapport au logement, au quartier, aux mobilités déjà opérées et envisagées ;

- les dépenses liées au logement : les montants des loyers, des traites, des charges liées au logement, des aides au logement et des revenus des ménages

Cette enquête permettra également d'apporter des éléments d'informations uniques sur le parc privé, sur le confort des logements, les nuisances et également le taux d'effort des ménages vis-à-vis du logement.

Les dernières enquêtes avaient permis entre autres d'évaluer les niveaux de loyer dans le social et le privé, ainsi que le taux d'effort des locataires par tranche de revenus.

Au niveau national, le questionnaire est déjà mis en place, l'INSEE souhaiterait profiter du dispositif pour réaliser cette enquête à la Réunion. Le Conseil Général et l'Etat nous ont déjà répondu favorablement au financement de l'enquête.

Il est émis un avis favorable pour la réalisation de cette enquête par l'assemblée plénière du CDH.

Présentation par le CSTB de l'étude sur les conditions de développement du solaire thermique dans le parc social à la Réunion

Madame LAPORTHE, représentant le CSTB et Monsieur RENARD, représentant l'ADEME, présentent une étude, réalisée à la demande du Ministère de l'Outre-Mer, pour l'équipement en eau chaude solaire des logements sociaux dans les départements d'outre-mer.

L'objectif de cette étude était d'étudier les conditions de faisabilité techniques et économiques pour équiper le parc social dans les DOM afin d'améliorer le confort des logements sans négliger les aspects de maîtrise de l'énergie.

L'état des lieux montre qu'à la Réunion, le chauffe eau solaire (CES) individuel fonctionne bien, il existe environ 50 000 installations, avec une croissance de 10 000 installations par an, au niveau collectif, il reste à développer, il existe environ 200 installations.

Les technologies recensées pour l'équipement des logements collectifs sont de deux types :

- captage collectif et stockage centralisé : son principal avantage est la performance du système, son principal inconvénient est le coût d'exploitation ;
- captage collectif et stockage individuel : son avantage est une exploitation plus simple, son inconvénient est l'installation dans les logements existants.

Avec ces types d'installations, les besoins des ménages sont couverts à environ 70-80%, le gain économique annuel pour le locataire oscille de 70 à 110€. Le surcoût pour l'installation de ces systèmes en réhabilitation varie de 2500 à 4000 € par logement.

Il est ensuite présenté plusieurs exemples de niveau de coût d'installation en réhabilitation et en construction neuve : ces coûts varient de 2300 à 4300 € par logement, c'est l'individualisation du stockage qui fait la différence du coût de l'installation.

Il est rappelé le mode de financement actuel qui consiste à l'achat de l'installation par le bailleur avec une subvention à hauteur de 75% (Europe+ADEME+EDF+Région) et une participation pour 25% du bailleur. Pour un coût d'achat de 3600 € par logement, le financement actuel revient à 10€ par mois et par logement sur 10 ans. Il est constaté que cette solution ne permet pas de faire décoller la mise en place de CES par les bailleurs.

Une première proposition est faite avec une participation de la LBU à hauteur de 600 € par logement, soit 750 000 € par an sur la base de 12 500 logements à équiper, ce type de financement reviendrait à 5 € par mois et par logement par an.

Une deuxième proposition serait la solution du tiers financeur : le bailleur verse un loyer à un opérateur privé qui finance l'opération. L'intérêt de cette solution est un partage des risques, l'opérateur privé maîtrise l'ensemble de la chaîne d'intervention et à l'assurance de rémunération par les loyers, le bailleur ne met pas de fonds propres et peut indexer les loyers sur le respect du cahier des charges. De nombreux points sont encore à travailler pour cette solution, notamment la gestion financière, sa prise en charge, la gestion technique, l'évaluation des aléas, les responsabilités et les assurances à prendre.

Madame LE TOULLEC, constate que l'étude est principalement axée sur les logements existants, elle s'interroge sur ce qui est prévu sur les logements neufs.

Monsieur LE BLOAS, indique qu'une réunion récente s'est tenue à la Région, avec les services de l'ADEME, de l'ARMOS, de la Région, pour étudier le développement des systèmes de chauffe eau solaire pour les programmes de logements sociaux neufs.

Monsieur POINSOT, directeur de la SIDR, précise que sa société s'est lancée dans un programme d'équipement en système de chauffe eau solaire sur le parc existant. Ce programme qui est prévu sur 5 ans porte sur 7000 logements. Concernant l'équipement des programmes neufs, il est mis en place chaque fois que c'est possible.



Monsieur GHANTY du Conseil Général, informe que le Département reprend les interventions de la Région en matière d'habitat à partir du 1^{er} janvier 2005, il porte sur 3 domaines de compétences :

- l'aide complémentaire au financement à l'amélioration de l'habitat pour les personnes âgées
- l'aide à la régularisation foncière
- les interventions au titre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

La séance est levée à 12h00.



Pièces jointes :

- diaporama DDE (points n°5,6 et 7)
- diaporama TCO (point n°8)
- diaporama INSEE (point n°9)
- diaporama CSTB-ADEME (point n°10)