

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT du 15 décembre 2005

DOSSIER DE PRESSE

Le budget logement a été marqué en 2005 par la mise en œuvre anticipée à la Réunion des nouvelles dispositions budgétaires et comptables résultant de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances (LOLF).

Ce nouveau dispositif a la particularité de rendre parfaitement fongible entre elles les actions logement, aménagement et résorption de l'habitat insalubre. Il a permis aussi de simplifier les conditions de financement des opérations de logement social dans le cadre de contrats groupés.

En 2005, l'État a consacré au financement du logement social 137 Millions d'€uros grâce notamment au dégel des crédits survenus en fin d'année 2004.

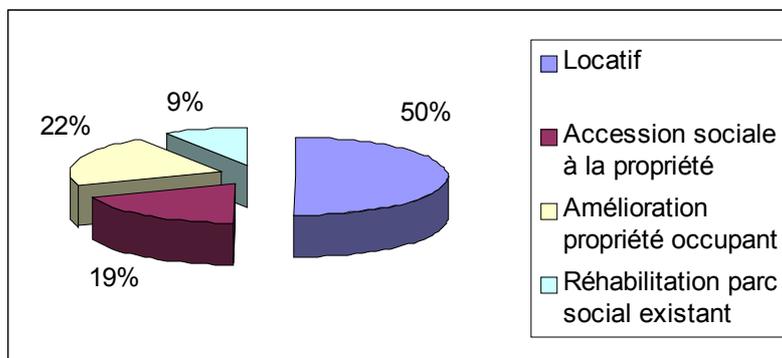
Les aides de l'Etat se décomposent en :

| | |
|--|---------|
| Aides à la Pierre | 97,4 M€ |
| Aides à la Pierre pour les opérations de renouvellement urbain (quartier de Bras-Fusil à Saint-Benoit) | 4,9 M€ |
| Résorption Habitat Insalubre (RHI) | 26,1 M€ |
| FRAFU (Fonds Régional Aménagement Foncier et Urbain) | 8,2 M€ |

Les aides à la pierre ont permis le financement de **4 702 logements dont 70% constituent une offre nouvelle (3 269 logements neufs).**

Ce niveau élevé de production a été soutenu par des opérations d'aménagement.

Une part importante des logements sociaux sont en effet situés dans les périmètres de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), ou de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou en périmètre d'intervention du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU).



Les principales tendances sont :

→ Retour d'une production importante en locatif social avec 2 366 logements

dont 342 logements locatifs **intermédiaires** financés par des prêts locatifs sociaux (PLS), mis en place **pour la 1^{ère} fois à la Réunion** ainsi que le financement d'une résidence sociale de 26 places destinée à l'accueil de jeunes en formation professionnelle à St-Pierre.

→ **Effort financier sans précédent pour l'amélioration des logements privés occupés par des propriétaires modestes** : plus de 1 000 logements ont reçu une **subvention LBU** par l'intermédiaire du PACT Réunion, de la SICA Habitat Réunion, de BOURBOIS BOIS PRIMO etc... à qui la subvention de l'Etat est versée.

→ **Déclin de l'accession sociale à la propriété groupée** avec seulement **240 Logements Évolutif Sociaux (LES)** : nécessité de relancer ce produit avec l'aide des collectivités locales et les banques.

→ **420 logements du parc locatif social ancien de la SIDR ont pu être réhabilités et équipés d'eau chaude sanitaire solaire** avec le concours de la Région.

La Résorption de l'Habitat Insalubre a bénéficié aussi d'un concours financier très important de l'Etat avec **26,1 M€** grâce auquel environ 4 000 personnes seront relogées dans des conditions décentes. Cet effort se poursuivra en 2006, la programmation pour l'année 2006 a été arrêté à 26 M€.

Le **Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)** a reçu un abondement exceptionnel de l'État et du Conseil Général pour financer la viabilisation de terrains destinés à recevoir des logements sociaux.

Pour l'année 2006, la programmation de l'État au logement social **prévoit le financement de 5 150 logements sociaux**, ce programme se décompose comme suit :

- 2 124 logements locatifs sociaux
- 305 logements locatifs intermédiaires
- 1 203 logements en accession sociale à la propriété
- 1 134 logements à améliorer de propriétaires occupants privés
- 384 logements à réhabiliter du parc locatif social existant

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a été créée par la loi de rénovation urbaine du 1^{er} août 2003. Les DOM sont de plein droit éligibles à ce dispositif.

A la Réunion, **le 1^{er} projet finalisé concerne le quartier de Bras-Fusil à St-Benoit**, il a été validé en comité d'engagement de l'ANRU le 23/12/2004. C'est un projet global de rénovation urbaine qui concerne près de 5 000 habitants. Il permettra la rénovation de 400 logements et la construction de 500 logements. **Le budget global est évalué à 75 M€ dont 14,5 M€ apportés par la ligne budgétaire unique (LBU) et 14 M€ apportés par l'ANRU.**

Le 2eme projet en cours de finalisation concerne le quartier de Ravine Blanche à St-Pierre, ou habitent près de 8 000 personnes. Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du comité d'engagement. Il permettra la rénovation de 433 logements et la création de 348 logements. Le budget global est évalué à 84 M€ dont 16,9 M€ de la LBU et 13,2 M€ de l'ANRU.

En 2006, 3 nouveaux quartiers feront l'objet de cette démarche globale de rénovation urbaine :

- Quartier de la Cressonnière à St-André
- Quartier Lepervenche-Vergès au Port
- Quartier Camélias-Vauban-Butor à St-Denis

L'année 2006 verra la mise en œuvre du **plan de relance pour le logement social** signé le 17 octobre dernier par le Conseil Général et l'État en présence du Ministre de l'Outre-mer .

Ce plan se décline en 5 axes de travail :

1- Accroître la disponibilité foncière et le partenariat :

- Mise en place de contrats communaux sur le foncier et le développement du logement social. Cette démarche a été lancée en novembre 2005 sur 4 communes (St-Paul, la Possession, St-Pierre, La Plaine des Palmistes). Elle sera étendue à l'ensemble des communes en 2006.
- Mobilisation du patrimoine foncier de l'État.

2 – Augmenter les moyens disponibles pour l'aménagement ;

3 – Développer les moyens budgétaires accordés à la construction de logements sociaux ;

- 4 – **Nouer un partenariat plus dynamique avec les opérateurs** : élaboration de conventions pluriannuelles d'objectifs et de moyens pour la programmation des constructions sociales avec les principaux opérateurs sociaux ;
- 5 – **Donner la priorité aux plus démunis** : action en cours rendant obligatoire l'installation de l'eau chaude dans les logements sociaux, la mesure devrait être effective en 2007 et extension de l'APL foyer aux DOM pour des publics ciblés ;

Le Conseil Général a entrepris la mise en œuvre du volet logement du **Plan Départemental de Cohésion Sociale**, qui se décline en trois axes :

- aides en faveur des logements sociaux : 1^{ère} programmation pour 750 logements dont 404 logements locatifs très sociaux ;
- aides en faveur d'opérations expérimentales : projet d'extension-décohabitation, mise en vente de terrains départementaux pour la construction de logements intermédiaires en accession à la propriété, expérimentation d'opération de location-vente ;
- aide aux acquisitions foncières faites par l'EPFR : :subvention de 20% de l'estimation du prix des Domaines et signature d'une convention cadre.

Le Conseil Général a décidé de créer une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)**. **Dont l'objet** est de gérer une partie des logements privés pour les louer à des prix modérés, à des ménages qui ne parviennent pas à accéder à un logement social, notamment par les circuits classiques d'attribution.

L'assemblée constitutive de cette agence de statut associatif se tient le jeudi 15 décembre à 8h00 au Conseil Général.

L'avis du CDH sera sollicité sur le **4^{ème} Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** issu de la **loi Besson** relative à la mise en œuvre du **droit au logement**. Il s'agit de se prononcer sur le contenu de cette politique publique conduite de façon conjointe par l'Etat et le Conseil Général et destinée aux personnes les plus démunies.