

Relevé de décision du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement du jeudi 25 août 2016.

Liste des participants : Annexe 1

Documents projetés : Annexe 2

Introduction de Mme Sandra SINIMALE, vice-présidente du conseil départemental en charge de l'habitat et de M Maurice BARATE, secrétaire général de la préfecture

I – La constitution du bureau du CDHH

Le CDHH est présidé par la présidente du conseil départemental composé de outre son président de 36 membres nommés par arrêté préfectoral (16-322 du 18 juillet 2016) et répartis en trois collèges de même importance :

- 1/3 de représentants du CD, du CR, des communes et des groupements de communes
- 1/3 de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers correspondant dont 1 représentant du CESER, 1 représentant du CCEE, 1 représentant de la CAF
- 1/3 de représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion, d'organisations d'usagers etc..

Des suppléants peuvent être nommés dans les mêmes conditions que les titulaires. Le CDHH doit se réunir en séance plénière au moins une fois par an sur convocation de son président. Le préfet ou son représentant assiste de droit aux séances du CDHH

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que, dans les 2 mois qui suivent la désignation des membres du CDHH, le conseil est réuni et procède à la désignation de son bureau. Le bureau est composé du président du CDHH et de 6 membres élus à raison de deux membres de chaque collège. Le préfet ou son représentant assiste de droit aux réunions du bureau.

Les missions du bureau : Il organise les travaux du conseil, il fixe l'ordre du jour des réunions et propose au conseil un règlement intérieur.

Élection du bureau

Il est alors procédé à la désignation de ce bureau par vote de l'ensemble des membres présents. Ne peuvent se présenter à l'élection du bureau que les membres titulaires du CDHH. Certains membres ont fait connaître leur candidature :

- Pour le 1^{er} collège : Mme Nadia Ramassamy du CR et M Joseph Sinimale pour les EPCI
- Pour le 2^e collège : M Bernard Fontaine de l'Armos et M Jerome Perrin de la SOFIDER
- Pour le 3^e collège : M Eric Fontaine de la CNL et Mme Céline Lucilly de l'UDAF. La candidature de M Fontaine est portée par son suppléant.

En séance, M Emmanuel Cazeau d'Emmaüs Grand Sud fait connaître la candidature de M. Hergaut de la FAP, pour le 3^e collège. Cette proposition n'a pu être retenue car M Hergaut n'a pas fait connaître sa décision par écrit et il n'est pas présent en séance. Suite à cette décision, M. Emmanuel Cazeau fait part de sa candidature.

Vote à main levée à l'unanimité pour les représentants du 1^{er} collège : Nadia Ramassamy et Joseph Sinimalé

Vote à main levée à l'unanimité pour les représentants du 2^e collège : Bernard Fontaine et Jérôme Perrin

Vote à bulletin secret du 3^e collège : 9 votants

Résultats : 9 votes - 0 Blanc – 0 Nul

Sont élus pour le 3^e collège : Mme Lucilly et M Cazeau

Délégation au bureau :

Le CCH dispose que le CDHH peut déléguer tout ou partie de ses compétences à son bureau. Un règlement intérieur sera proposé au CDHH, qui précisera notamment les missions déléguées à ce bureau. Il est proposé dès à présent de procéder à la délégation au bureau des avis relatifs les projets d'arrêtés de carence au titre de l'article 55 SRU.

Cette proposition de délégation au bureau est approuvée à l'unanimité

II - Le Plan Logement Outre-Mer à la Réunion

Le plan logement outre-mer (PLOM) a été signé au niveau national en mars 2015 par l'État et les acteurs professionnels. Ce plan s'inscrit pleinement dans le plan de relance de la construction au niveau national. L'objectif de ce plan et sa déclinaison territoriale est de s'adapter aux spécificités locales et aux contraintes ultramarines. Certains des participants présents ont travaillé à cette déclinaison qui ont permis de définir 4 axes prioritaires :

- la mobilisation et l'aménagement du foncier
- les parcours résidentiels
- la réhabilitation du parc et la transition énergétiques et la professionnalisation de la filière du BTP
- la maîtrise des coûts

La participation de tous les acteurs du logement est attendue de la collectivité, aux bailleurs, services de l'État etc dans la déclinaison de ces objectifs.

Cette concertation a permis de faire émerger un certain nombre d'enseignements :

- un nombre important de leviers à mobiliser : une dizaine de mesures sur chacun des axes qui relèvent à la fois de politiques locale et nationale.
- un besoin d'articulation entre les partenaires (financeurs, l'État, les collectivités)
- un besoin de visibilité à moyen et long termes (financement, réglementation etc)
- une aide de l'État importante qui représente plus de 200 millions d'euros (subventions, défiscalisation, contrat de plan)

On peut citer également quelques mesures emblématiques liées au travail de chacun et à la mobilisation locale relayée au niveau national :

- l'évolution des textes sur la réhabilitation, qui ont permis de prolonger la validité des subventions
- la suppression de l'agrément fiscal pour les montages en crédit d'impôt.
- la prolongation du crédit d'impôt
- la suppression du seuil de 5 % de subvention pour le PLS
- le rétablissement de l'AL en accession.

Mais aussi des actions portées au niveau local :

- la reprise du CDHH
- la mise en place des conférences intercommunales du logement
- les travaux sur les plans partenariaux de gestion de la demande
- la fiabilisation du système national d'enregistrement (SNE)
- la révision de la réglementation thermique, acoustique ...l'idée est de mieux intégrer les spécificités locales dans la réglementation nationale
- les études sur les enjeux sur les besoins en réhabilitation et étude de l'observatoire des prix sur les coûts des matériaux
- la démarche de gestion prévisionnelle des compétences pilotée par la DIECTE dans le cadre de l'accord cadre BTP sur les enjeux de professionnalisation de la filière

Un large panel de mesures qui visent à un objectif de politique équilibrée et de relance de l'habitat.

Présentation des tableaux de financement du logement social, des livraisons etc (voir présentation)

Concernant la déclinaison du PLOM, il reste encore quelques grands chantiers à conduire collectivement:

- Décliner le 1^{er} axe : aménagement et maîtrise du foncier. Axe essentiel qui nécessite la mobilisation globale des collectivités aux différentes échelles (CR, intercommunalités et communes). C'est un volet essentiel pour avoir une vision et une capacité de construire à long terme.
- Finaliser l'articulation des interventions financières des différents partenaires en complémentarité entre les interventions de l'État (LBU, crédit d'impôt), sur l'aménagement (participation des collectivités au FRAFU), la problématique de la réhabilitation du logement social (intervention CR) et l'amélioration de l'habitat privé. Ces acteurs doivent encore davantage se coordonner pour optimiser les financements.
- Finaliser et simplifier le nouveau protocole de garantie d'emprunt afin de réduire les délais de procédure.
- Revoir la réglementation du logement intermédiaire.
- Travailler dans les mois qui viennent sur les projections des besoins en logements.

Échanges : Le président de l'Armos rappelle la nécessité, pour que ce plan aboutisse à des actions opérationnelles, de mettre en place une véritable politique d'animation et des rendez-vous réguliers afin que chacun s'approprie les actions du PLOM.

Des précisions sont données en séance sur les travaux de suppression de l'amiante dans le cadre des travaux de réhabilitation, notamment sur le volet formation, la création d'une filière amiante et la prise en compte des surcoûts engendrés par ce type de travaux.

Il a été rappelé également par les participants l'importance de se mobiliser autour des questions foncières. Il avait été question lors des ateliers du PLOM de mettre en place une gouvernance sur cette thématique pilotée par la Région qui en charge l'aménagement du territoire.

III - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le plan s'inscrit dans le cadre de la loi ALUR qui est de faciliter les parcours de l'hébergement au logement.

Ses objectifs principaux sont :

- Améliorer la prévention des expulsions

- Faciliter l'accès au logement social
- Traiter l'habitat dégradé

La démarche engagée est collective et a fait l'objet d'une évaluation partagée du précédent plan. L'élaboration d'un diagnostic à 360° qui s'inscrivait dans une démarche nationale, avec l'appui d'un consultant extérieur a permis de mettre en exergue certaines spécificités réunionnaises. Ce diagnostic a été étayé avec des « parcours de personne ».

Des constats ont été établis à partir de ce diagnostic :

- besoins d'un pilotage coordonné de l'ensemble des dispositifs et d'une rationalisation des instances → amélioration de la gouvernance.
- constats de risques sociaux avérés, avec l'augmentation de situations sociales complexes (cumul de problématiques) → Mise en place d'un accompagnement global.
- risques de solutions non souhaitables comme le développement des pensions maronnes, des décohabitations brutales avec des risques de passage à la rue... → Adaptation de la construction de logement (besoin en petits logements peu chers)

Sur la base de ces constats, il a été possible de dégager des pistes d'actions pour l'élaboration du futur plan qui a été validé en comité de pilotage du 25 avril 2016.

Un des premiers axe de travail a été de recentrer l'action sur les publics en cumul de difficultés qui ont besoin d'un accompagnement renforcé. Il fallait donc mieux identifier ce public.

Une grille de cotation a été élaborée qui permet d'identifier le cumul de problématiques sociales de la personne. Cette grille est déployée dans un premier temps à titre expérimental.

La deuxième phase est la définition du plan d'actions en 3 grands axes :

- développer un accompagnement global du public du plan
- développer l'offre de logements ordinaires et adaptés
- favoriser l'accès et le maintien dans les logements existants.

Échanges : L'association Emmaüs porte un projet de résidence en partenariat avec la Semader, la FAP et la commune de St Pierre, « village solidaire grand sud » sur le secteur de Pierrefonds. Ce projet s'articule autour de 3 axes : une maison relais, des logements, un magasin solidaire et un atelier solidaire. L'association Emmaüs connaît des difficultés pour boucler le budget de plus de 5M d'euros. Ce projet a besoin d'un soutien plus élargi pour qu'il puisse voir le jour.

M Singani s'inquiète de la prise en compte des personnes âgées par ce plan dont la part va doubler dans les prochaines années (personnes isolées etc).

IV La réforme de la demande et les attributions de logements sociaux

Cette réforme est issue de la loi ALUR de 2014 et elle a pour objectif :

- simplification des démarches des demandeurs
- instaurer un droit à l'information
- mettre les EPCI en position de chef de file de la politique locale des attributions
- mettre en œuvre une politique intercommunale de la gestion des demandes et des attributions

Certaines mesures relèvent du niveau national (dossier unique, mise en ligne d'information sur le site du portail grand public, transparence des CAL...) d'autres mesures relèvent du local (mise en place des conférences intercommunales du logement, plan partenarial de gestion de la demande...). Le dossier unique est effectif depuis le 27 juin 2016 à la Réunion.

Les bailleurs ont souhaité mutualiser leurs moyens pour instruire les demandes de logement social et ils ont créé pour ce faire l'association « GEOD ».

Sur les 5 EPCI, seulement trois disposent d'un PLH, les deux autres sont en cours d'élaboration et seuls le TCO et la CINOR ont installé leur CIL.

Échanges : Mme Ramassamy souhaite savoir s'il est possible de se renseigner sur le traitement d'un dossier et s'il existe un numéro. Le demandeur pourra se renseigner sur le portail grand public sur le traitement de sa demande et il est toujours possible de se renseigner auprès du bailleur.

Dans le cadre de la mise en place des services d'information et d'accueil, les demandeurs pourront disposer également des informations auprès de ces services.

Il est parfois difficile de savoir précisément pourquoi un demandeur n'a pu obtenir un logement mais la raison invoquée est généralement une inadéquation financière avec le logement proposé. Le traitement des situations de priorité mérite plus de transparence pour éviter certaines incompréhensions. Une proposition est faite de traiter les demandes en priorité en fonction de l'ancienneté et une véritable réflexion doit être menée sur la politique d'attribution.

V La programmation de logements sociaux

La production de logement social de 2011-2015 et perspectives 2018 : sur cette période 18 000 logements neufs ont été engagés. Les années de production sont assez inégales souvent en lien avec les variations des règles de financement.

Estimation 2016 : 2 819 logements en global dont 50 % dans l'ouest qui effectue un rattrapage depuis quelques années. Sur les aides à la pierre 48M€ de LBU et 116 M€ d'aides fiscales pour l'année 2016 pour le seul locatif social.

La DEAL souhaite que les opérations soient « matures » avant d'être proposées à l'engagement et doivent être en adéquation avec les objectifs des PLH. La priorité est donnée également sur les communes déficitaires SRU, les opérations en RHI, dans des secteurs « équipés ». Il y a encore trop d'opérations dans des quartiers déjà fortement dotés à plus de 50 %.

En réhabilitation, il faudrait environ 1 000 logements financés par an.

Résorption de l'habitat insalubre : Les actions de lutte contre l'habitat insalubre ne pourront aboutir sans la mise en place des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat qui permet d'avoir une connaissance fine de l'habitat indigne.

FRAFU : Diminution sensible en 2015 car un certain nombre d'opérations n'a pu être financé. Les finances ont bénéficié essentiellement à l'Ouest et prioritairement sur les espaces urbains à densifier du SAR. Le FRAFU est entièrement financé par la LBU et il serait souhaitable qu'il y ait d'autres partenaires, la CINOR ayant déjà fait part de son intérêt. La LBU seule ne peut satisfaire les besoins et dès lors c'est autant de LBU en moins injectée dans le financement des opérations.

Échanges : les élus estiment que la production ne répond pas aux besoins. Si effectivement les besoins sont importants, les projections démographiques doivent être revues à la baisse et, par voie de conséquence, les besoins. On ne peut pas analyser de manière réductrice : Nombre de demandeur = besoins en logements. D'autres paramètres doivent être pris en compte (refus des logements, mobilités, adaptation des logements etc).

M Sinimalé milite pour que le CDHH soit l'instance pour impulser de nouvelles politiques et un lieu d'innovation. Il rappelle qu'il est confronté tous les jours à des personnes en détresse qui lui demandent un logement.

Tous les acteurs (communes, EPCI, État, etc) sont amenés à faire des efforts pour répondre aux besoins en logements. Ces échanges ont montré qu'il était nécessaire de se retrouver plus régulièrement soit en commission plénière soit en groupe de travail.

VI Le bilan des actions du département dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et le bilan du FSL

Le département mène une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne en milieu diffus qui représente un budget de l'ordre de 25M€/an. Le département finance les travaux d'adaptation et de remise aux normes des logements pour les ménages à revenus modeste, en privilégiant les plus vulnérables (personnes âgées etc).

Le conseil départemental poursuit en 2016 son action et 220 ménages bénéficieront d'une aide pour un montant de 18M€.

Concernant le fonds de solidarité pour le logement (FSL), les demandes diminuent à partir de 2013 (4 000 demandes en 2015). Un nouveau règlement a été mis en place en 2012 qui introduit un délai d'octroi entre deux aides.

Aides du FSL : Les aides se répartissent en l'aide pour l'accès au logement et les aides au maintien ;

Sur l'accompagnement social lié au logement (ASLL) : Cet accompagnement représente 15,5 travailleurs sociaux qui travaillent soit dans le diffus soit dans le secteur « cible ». Le budget a diminué du fait de la baisse du nombre d'aides constatée à partir de 2015.

Il est prévu une nouvelle rédaction du règlement intérieur du FSL. Un travail partenarial est prévu en cette fin d'année dans le cadre du nouveau PDALHPD.

Échanges : Il est constaté une diminution des aides alors qu'il n'est pas constaté une diminution du nombre de ménages susceptibles de bénéficier de ces aides. Il est nécessaire de revoir ce règlement intérieur pour ouvrir à nouveau ce dispositif aux plus démunis.

VII L'action de la Région

La Région présente son bilan. Elle intervient dans l'aménagement du territoire, les garanties d'emprunt et a lancé un appel projet pour la réhabilitation du parc social. La Région s'oriente également sur l'amélioration du parc privé.

VIII Mise en œuvre de l'article 55 SRU

Présentation du bilan SRU 2015, le montant des prélèvements s'élève à 600 000 euros.

Sur le bilan 2014-2016, 6 communes seraient susceptibles d'être carencées et sur la période 2017-2019, l'effort de rattrapage passe de 25 % à 33 % des logements manquants.

Échanges : Les bailleurs approuvent les nouvelles orientations préconisées dans les PLH, les priorités de l'État relatives au financement des nouvelles opérations de logements, etc... Cependant il s'agit également pour les bailleurs de pouvoir mobiliser le foncier possédé par les bailleurs qui représente un gisement important pour produire du logement.

La loi de finance a fixé un plafond de financement pour les PLS, mais en 2016 a priori ce plafond ne sera pas atteint, il ne s'agit donc pas véritablement d'un obstacle. En revanche, il se pourrait que des besoins spécifiques en PLS émergent des PLH en cours d'élaboration/révision. Ce sont surtout les bailleurs privés qui n'obtiennent pas de crédits pour le financement ce type d'opérations.

De nombreux sujets n'ont pu être évoqués comme l'accession sociale, la rénovation urbaine...il sera nécessaire de les prévoir dans les prochains conseils.

IX Vente du foncier État

Deux terrains sont retirés de la liste de l'arrêté du 31 juillet 2013, car il n'y est plus prévu d'opération de logements :

- Saint Louis
- Salazie