

SOMMAIRE

Bilan définitif du BOP 123 (Budget Opérationnel de programme « Amélioration des conditions de vie Outre-Mer ») 2008	3
I – Les aides à la pierre (sous action 1 du BOP 123).....	4
A – Bilan définitif 2008	4
A.1 Les autorisations d'engagements.....	4
A.2 Les crédits de paiement	10
B– Bilan intermédiaire et perspectives 2009.....	10
B.1 Les autorisations d'engagement pour 2009 (BOP 123).....	10
B.2 Les crédits de paiement pour 2009	12
C– Actualisation de la programmation pluriannuelle 2009-2012	12
C.1 – La programmation 2009.....	13
C.2 - Perspectives de programmation au-delà de 2009	20
II – Le FRAFU (sous action 2 du BOP 123).....	21
A - Bilan 2008	21
B - Programmation FRAFU 2009.....	21
B.1 - FRAFU « Aménagement à vocation sociale », appel à projets 2009	21
B.2 - Descriptif de la programmation 2009.....	21
C - Autres sujets attendus courant 2009	22
C.1 - Evaluation du FRAFU Secondaire	22
C.2 – Référentiel coût aménagement.....	23
III– La RHI (sous action 3 du BOP 123).....	24
A - Bilan 2008	24
A.1 – Montant définitif des subventions attribuées	24
A.2 – Avancement de l'étude ZHPI	24
A.3 – Evaluation du dispositif RHI	24
B - Perspectives 2009.....	25
B.1 - Etat d'avancement de la programmation 2009	25
B.2 - Programme communal de résorption de l'insalubrité (PCRJ)	28
C - Présentation de la synthèse régionale de l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI)	29
C.1 - Formes de l'insalubrité en 2008	29
C.2 - Insertion dans le tissu urbain	30
C.3 – Dispositif de résorption de l'habitat insalubre	31
C.4 – Diagnostic et identification des sites prioritaires	32
IV – L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).....	34
A - Bilan et Perspectives de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine à la Réunion	34
B - Etat d'avancement des projets ANRU à la Réunion	35
C - Plan de relance ANRU à la Réunion	39
V– l'ANAH	40
A – Bilan de l'activité de l'ANAH 2008.....	40
A.1 - Bilan global 2008	40
A.2. Bilan qualitatif	41

B - Perspectives 2009.....	41
B.1 Les évolutions réglementaires nationales (la loi Boutin du 28 mars 2009).....	41
B.2 Les objectifs de l'année 2009	42
VI – Mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) – Bilan au 30 avril 2009.....	43
A – Evolution de l'accès au DALO à la Réunion.....	43
B – Activité de la Commission de Médiation (COMED) au 30 avril 2009	43
C – Relogement des demandeurs prioritaires.....	44
D – Objectifs 2009 pour le dispositif DALO	45
VII – La réglementation thermique acoustique et d'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.....	46
VIII – La loi BOUTIN.....	47
Loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion – Loi du 25 mars 2009 (JO du 27 mars 2009).....	47
A – Mobiliser les acteurs du logement.....	47
B - Améliorer le fonctionnement des copropriétés	49
C - Rénover l'habitat	50
D - Développer l'offre nouvelle de logements	51
E – Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements.....	56
F – Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement	60
G - Dispositions diverses.....	66
IX – ANNEXES	67
Annexe 1 : Actualisation de la programmation pluriannuelle (2009-2012)	67
Annexe 2 : Décret n° 2009-100 du 30 janvier 2009.....	121
Annexe 3 : Arrêté du 30 janvier 2009.....	123
Annexe 4 : Arrêté préfectoral n° 1377 du 06 mai 2009.....	128
Annexe 5 : Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les DOM.....	149
Annexe 6 : Arrêté du 17 avril 2009 définissant les caractéristiques thermiques minimales des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.	153
Annexe 7 : Arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.	161
Annexe 8 : Arrêté du 17 avril 2009 relatif à l'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.	173
Annexe 9 : Procès-Verbal de la séance du 15 décembre 2008	177

I – Les aides à la pierre (sous action 1 du BOP 123)

A – Bilan définitif 2008

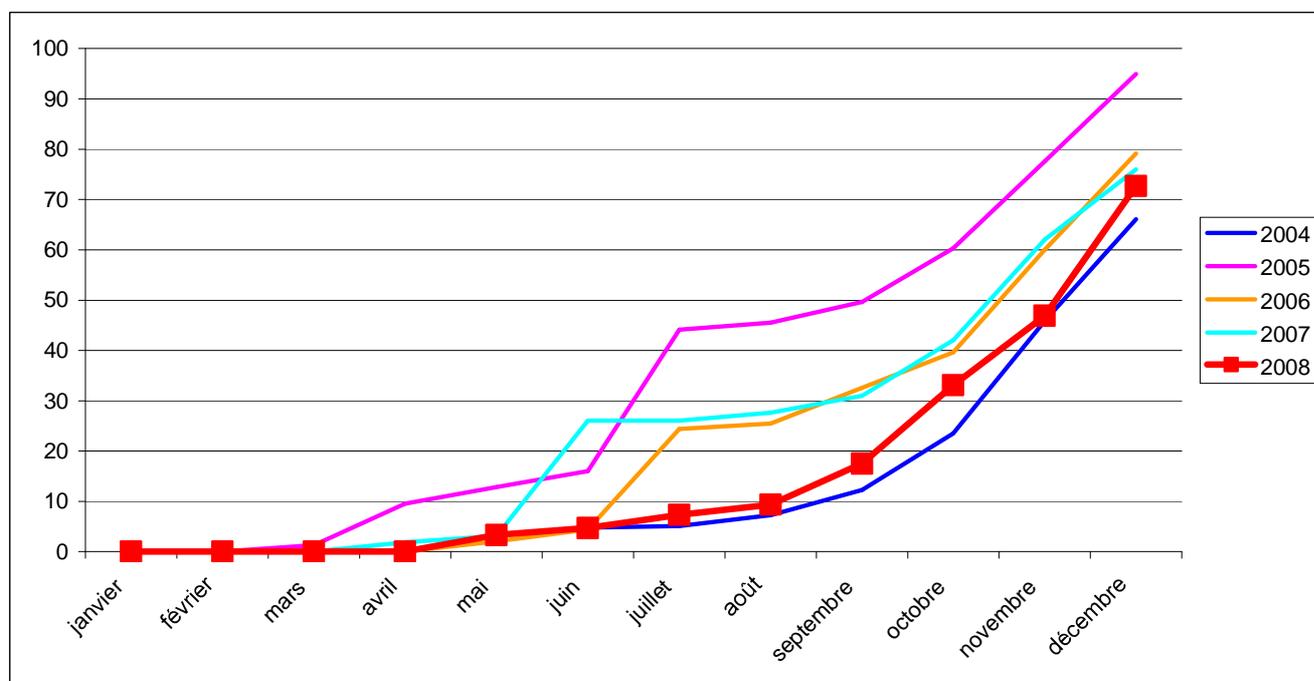
A.1 Les autorisations d'engagements

A.1.1 Evolution annuelle et rythme mensuel des AE

Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
AE	57,61	91,64	63,96	53,93	96,42	88,82	66,23	100,6	79,14	76	72,64

Les autorisations d'engagement pour la sous action aide à la pierre ont été d'un peu moins de 73 millions d'€, ce montant est en diminution par rapport aux 3 années précédentes et reste insuffisant pour couvrir les besoins en logements sociaux à La Réunion.

Rythme mensuel des AE



L'année 2008 se caractérise à l'instar des années précédentes, exceptée 2005, par un dépôt très tardif des dossiers.

Cette pratique conduit à concentrer sur une très courte période les décisions de financement allant d'octobre à fin novembre, ce qui est dommageable tant à la qualité de l'instruction, qu'à la lisibilité des montants à engager.

A.1.2 Caractéristiques des logements financés en 2008

Répartition des engagements financiers en 2008

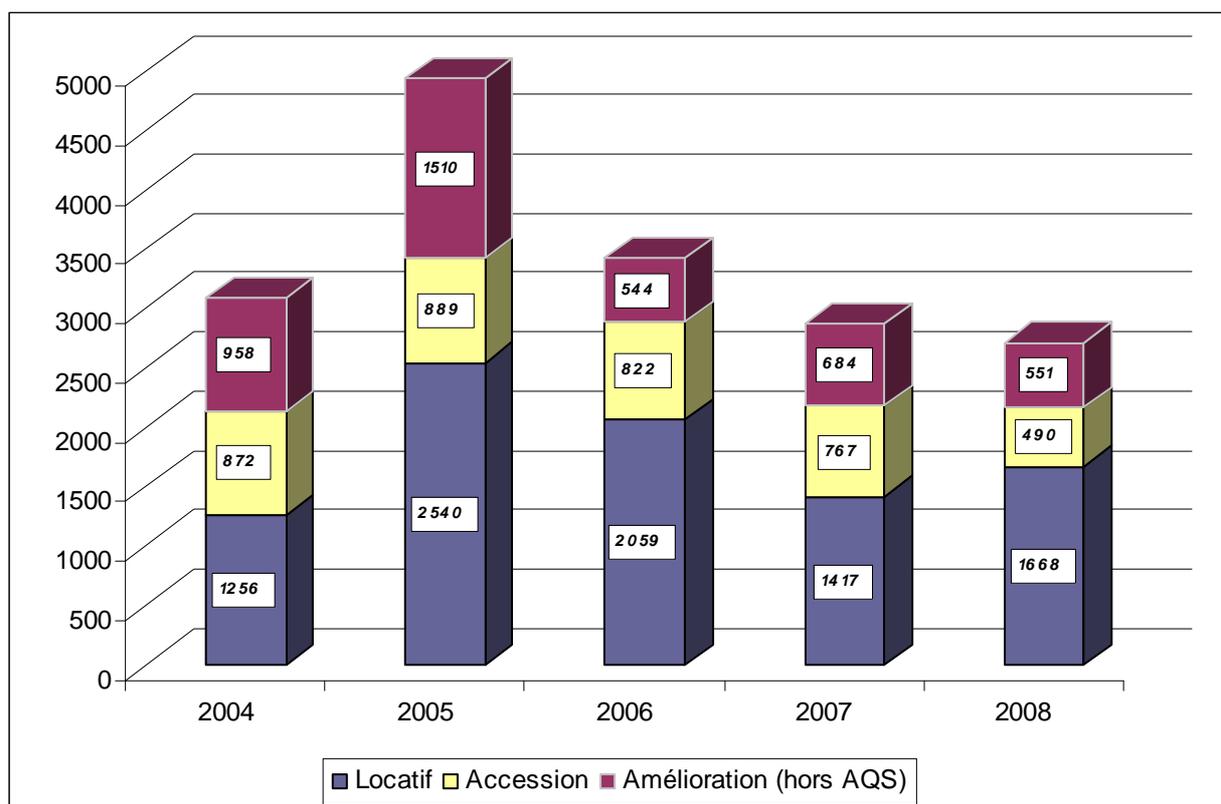
Types de financement	Programme actualisé du CDH du 8/07/2008	Dépôts en nb de logements	% / programme	Montant engagé
Amélioration + AAH	863	471	55%	11 320 872
Réhabilitation	395	80	20%	294 240
AQS	0			2 277 663
<i>sous total AMELIORATION</i>	1258	551	44%	13 892 775
LES Diffus*	594	361	61%	8 984 229
LES Groupé*	352	129	37%	4 966 296
PSLA*	39	0	0%	
PTZ40*	135	NC	NC	
<i>sous total ACCESSION</i>	1120	490	44%	13 950 526
LLS*	901	666	74%	12 690 182
LLTS*	767	860	112%	29 762 677
Logt d'Urgence*	33	0	0%	0
Maison Relais*	50	0	0%	0
PLS*	222	142	64%	
<i>sous total LOCATIF</i>	1973	1668	85%	42 452 859
Autres : études, surch. Fonc., ...				2 343 768
TOTAL GENERAL	4351	2709	62%	72 639 928
<i>*production neuve</i>	<i>3093</i>	<i>2158</i>	<i>70%</i>	<i>56 403 384</i>

Sur les 4 351 logements programmés lors du CDH actualisé du 8 juillet 2008, seuls 2709 ont été financés, soit 62% du programme. A noter une certaine fiabilité des projets de production neuve du secteur locatif (85% / programme) alors que les prévisions de PPA des secteurs de l'amélioration de l'Habitat et de l'accèsion sont peu crédibles (44%).

Prix de revient moyen par produit

Produit	Prix de revient / logt	Prix de revient / m ² SH	Sub. moy. / logt	Sub. moy. / m ² SH
AAH	26 526,14	344,21	28 874,75	374,69
AMELIO	45 839,76	518,08	23 283,57	265,02
AUTO-AMELI	49 842,28	743,91	33 776,71	504,13
LESD	72 745,42	1 171,11	24 818,31	400,65
LESG	94 544,22	1 494,63	38 498,42	608,61
LLS	124 368,83	2 290,49	19 054,33	310,38
LLTS	126 108,83	1 885,76	34 607,76	484,28
PLS	85 930,71	707,11	0,00	0,00

Répartition et nombre de logements financés depuis 2004



Le nombre total de logements financés (2 709) se situe au niveau de celui des années précédentes. Selon le secteur, la répartition est sensiblement plus favorable au secteur locatif par rapport à celui de l'accèsion et de l'amélioration qui montrent toutes les deux un net recul.

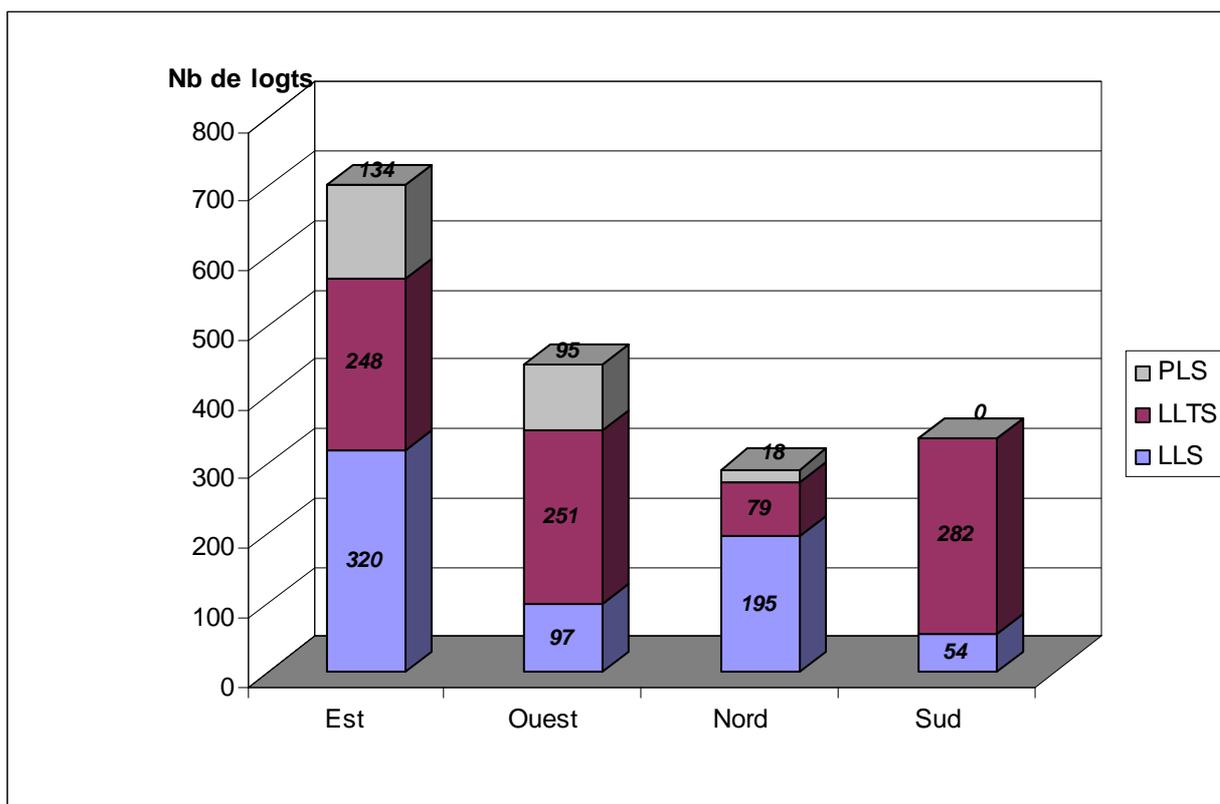
Le secteur locatif

Répartition par produit

	2004	2005	2006	2007	2008
LLTS	590	645	605	607	860
LLS	650	1379	1266	598	666
PLS	0	342	130	128	142
LU et Maison Relais	0	0	0	16	0
TOTAL	1240	2366	2001	1349	1668

1 668 logements locatifs sociaux ont été financés en 2008, répartis en 860 LLTS, 666 LLS et 142 PLS. Ce chiffre est nettement supérieur à celui de 2007 (1 349 logements). Cette nouvelle répartition en faveur de la part de logements locatifs très sociaux par rapport aux 4 dernières années correspond davantage aux faibles revenus de la majorité de la population réunionnaise (55% des ménages sont éligibles au LLTS).

Répartition géographique



- Le bassin EST concentre cette année encore le plus fort nombre de construction de logements locatifs sociaux.
- A noter en 2008, l'expérimentation en VEFA défiscalisées de 128 LLS à Saint-Denis.

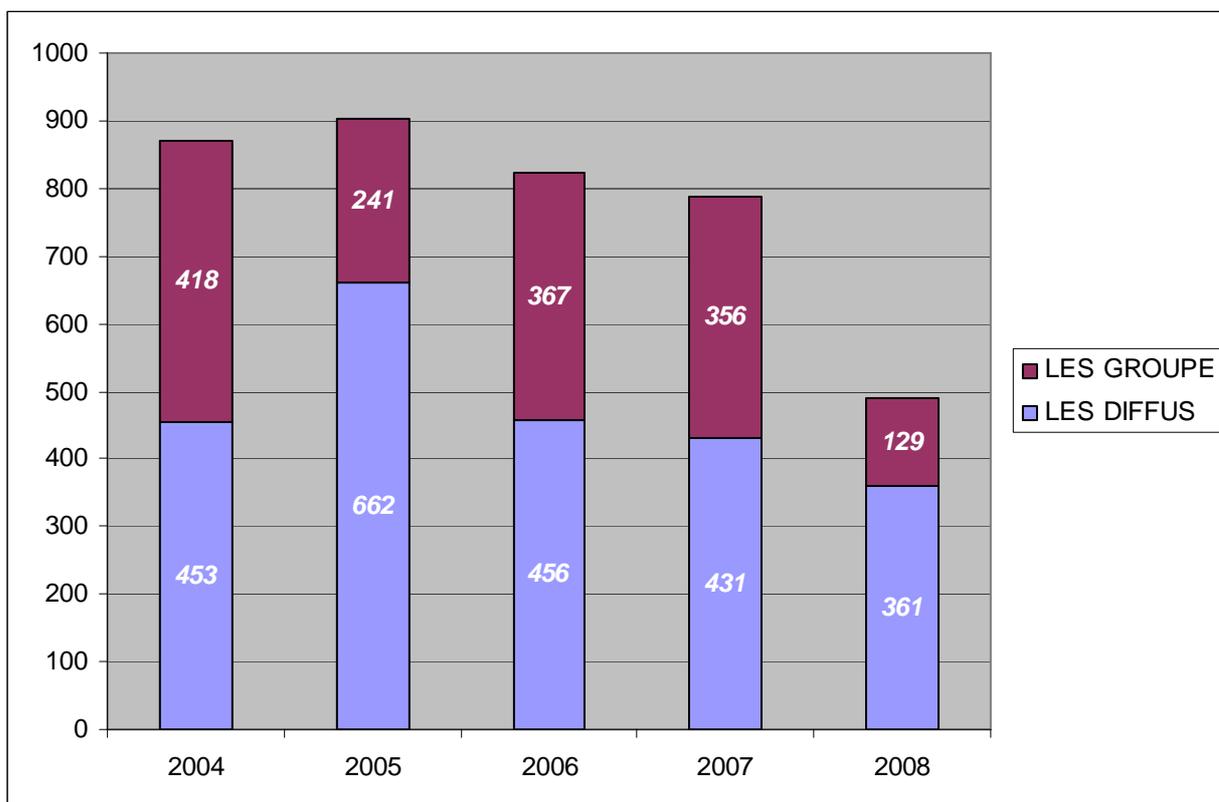
Evolution des loyers de mise en service LLS, LLTS et PLS depuis 2002

	2002		2003		2004		2005			2006			2007		2008			
	LLS	LLTS	LLS	LLTS	LLS	LLTS	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	LLS	LLTS	PLS	
ALOGIA																		7,50
APA JH												10,78						
BOURBON BOIS									7,50									
CBO TERRITORIA									8,00									
CILR - SCI VICTOIRE									7,50									
FONCIERE LOGEMENT																		6,81
SEDRE		3,87		3,94		4,00				5,84	4,31			4,86		5,03		
SEMAC	5,63	4,18	5,47	4,18	5,50	4,24	5,82	4,58		5,98	4,45		5,62	4,83	6,37	5,33	8,88	
SEMADER	5,48	4,03	5,63	4,55	5,50	4,43	5,60	4,27		5,57	4,40						5,21	
SHLMR	5,08	3,92	5,73	4,06	5,64	4,26	5,86	4,41	8,00	6,00	4,32	8,50	6,28	5,74	6,66	5,07		
SIDR	4,92	3,86	4,82	4,58	5,65	4,09	5,91	4,95	8,25	6,59	4,45	8,40	5,92	5,04	8,39	5,84	8,93	
SOCIETE PLEIADE												7,50						
SODEGIS	5,25	3,79	6,10	6,56	5,50		6,22	4,75		5,84	4,74		5,98	4,88		5,71		
SODIAC	2,68	4,06	6,73	3,93		4,10	7,09	4,10	8,09	6,00			5,67			5,01		

L'année 2008 se caractérise par une forte augmentation du loyer de mise en service, conséquence de la réglementation applicable jusqu'à la fin 2008 qui avait pour effet d'indexer le montant du loyer sur l'assiette de subvention.

L'introduction du loyer plafond mis en place par la réforme des paramètres de financement du logement social en 2009 met fin à cette dérive inflationniste.

Evolution du nombre de LES financés depuis 2004



47% des ménages réunionnais sont éligibles au LES, les besoins sont estimés à 1 000 LES nouveaux / an.

- L'année 2008 se caractérise par un net recul du secteur de l'accession sociale.
- Cette baisse concerne principalement le secteur groupé avec seulement 129 LESG financés alors que 352 étaient programmés.

Les opérateurs font part de leur difficulté à équilibrer ces opérations et ce malgré le dispositif innovant mis en place par une aide complémentaire de la CAF de 5 000 € ou 10 000 € pour la surcharge foncière. Ce dispositif sera amélioré en 2009 notamment concernant ses conditions d'éligibilité.

L'amélioration

Evolution des AE pour l'amélioration de l'habitat propriétaires occupants et rénovation du parc locatif social

	2004		2005		2006		2007		2008	
	Nb logts * (hors AQS)	AE								
AMELIORATION PO (AAH, Amélio, Auto-amélioration)	565	11 263 481 €	1009	19 745 167 €	544	11 267 598 €	684	15 053 403 €	471	11 320 872 €
RENOVATION parc locatif (Réhabilitation et AQS)	393	2 576 321 €	501	3 458 330 €	0	243 641 €	0	594 774 €	80	2 571 903 €

Le montant global des aides de l'Etat consacré à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants est d'un niveau sensiblement équivalent à celui des années précédentes (autour de 11 millions d'€).

Le faible nombre de dossiers déposés pour la réhabilitation du parc locatif a permis de réorienter les aides sur les opérations d'Amélioration de la Qualité de Service (2,2 millions d'€ engagés).

A.1.3. Le partenariat avec la CAF

La convention de partenariat signée avec La CAF Réunion et la DDE le 19 septembre 2008, réservait une dotation exceptionnelle de 7 millions d'euros en complément des aides de l'Etat consacrée au financement de l'habitat social.

Le bilan définitif fait état d'une consommation de 90% de l'enveloppe soit 6,3 millions d'euros.

Participation de la Caisse d'Allocation Familiale en 2008

Produit	Nbre logt financé	Sub compl. LLTS	Sub Ch. Eau Sol.	Sub Ch. Foncière	Total
AAH	49		19 000	0	19 000
AMELIO	421	0	43 000	0	43 000
AUTO-AMELI	1		1 000	0	1 000
LESD	361	0	139 000	0	139 000
LESG	129		54 000	240 000	294 000
LLS	666		0	0	0
LLTS	834	5 004 000	0	0	5 815 223
Total	2461	5 004 000	256 000	240 000	6 311 223

En remplacement du Conseil Général, qui a abandonné le cofinancement des LLTS, la mobilisation exceptionnelle de la CAF a eu un effet levier incontestable permettant le financement de 834 logements locatifs très sociaux, cet effort exceptionnel ne pouvant être répété.

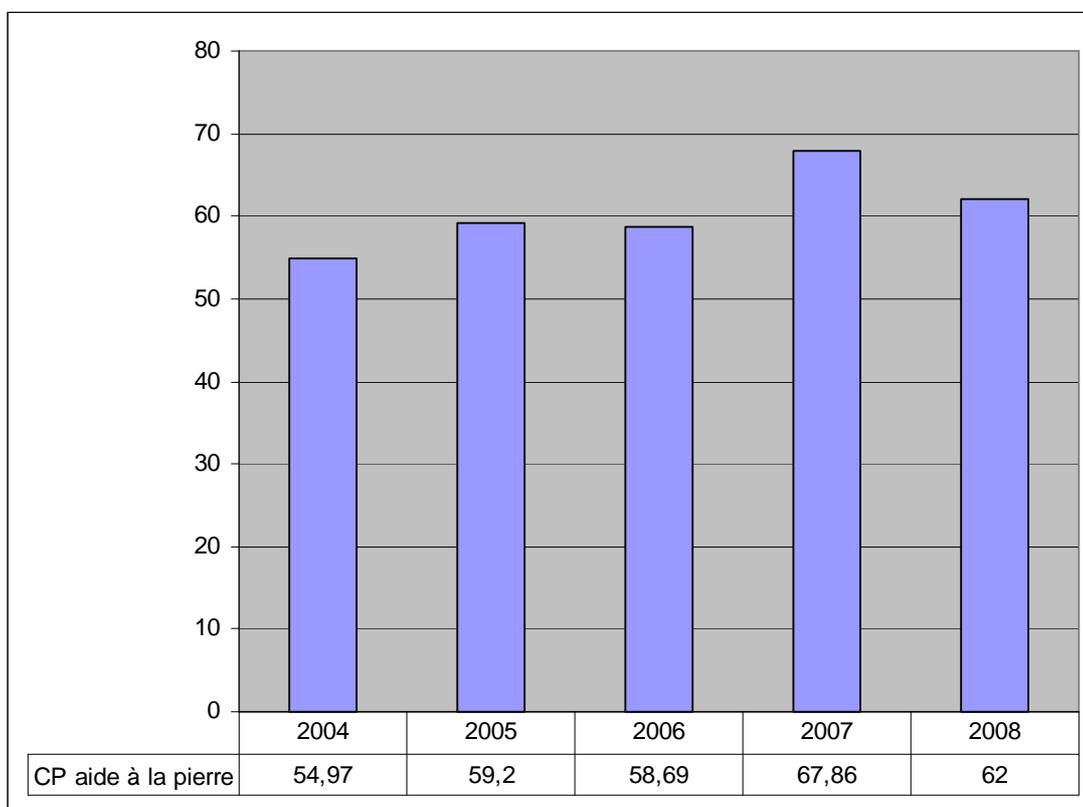
A.1.4. Le 1% et le financement du secteur locatif

3,7 millions d'euros de fonds 1% ont été investis en 2008 par les trois principaux collecteurs réunionnais (CILR, ACL-PME et SALF) dans les opérations locatives sociales engagées en 2008. (cf rapport de décembre 2008).

A.2 Les crédits de paiement

La dotation globale des crédits de paiements a été de 62 millions d'euros pour l'aide à la pierre et ont été entièrement mandatés.

Evolution du montant des CP Aide à la pierre depuis 2004



La dotation 2008 pour la sous action logement est sensiblement supérieure à celle des années précédentes (sauf 2007) mais reste insuffisante pour couvrir l'ensemble des demandes de versement de subventions qui pour cette année 2008 s'élevaient à un environ 7 millions d'euros pour la sous action Logement (10 millions pour l'ensemble du BOP 123).

B– Bilan intermédiaire et perspectives 2009

B.1 Les autorisations d'engagement pour 2009 (BOP 123)

Sous-action	AE annoncées	AE déléguées au 31/05/2009	AE engagées au 31/05/2009
sous action 1 Aide à la pierre	71 000 000 €	28 746 920 €	4 725 174 €
sous action 2 PAQ - FRAFU	2 000 000 €	800 000 €	0 €
sous action 3 RHI	15 000 000 €	6 000 000 €	0 €
Plan de relance	5 210 000 €	2 605 000 €	0 €
Total	93 210 000 €	35 546 920 €	4 725 174 €

L'année 2009 se caractérise par des évolutions substantielles dans le domaine du logement social : la revalorisation des paramètres du locatif social et de l'amélioration de l'Habitat, le volet logement du plan de relance, la défiscalisation en faveur du logement social issue de la LODEOM viennent modifier considérablement les perspectives et modalités de financement du logement social.

B.1.1 Des paramètres de financements plus favorables

Dans le secteur locatif social

Revendiquée depuis des années par les opérateurs sociaux, la revalorisation des paramètres du locatif social dans les DOM a fait l'objet d'un décret et d'un arrêté en date du 30/01/2009.

Les points essentiels de la réforme concernent :

- une revalorisation de l'assiette de subvention de 10% (surtout favorable au LLTS, la subvention complémentaire étant augmentée de + de 20%),
- l'amélioration du financement de la surcharge foncière : augmentation de la charge foncière de référence, minoration de la participation exigée des collectivités et augmentation du taux de subvention pour l'Etat,
- une déconnection du loyer plafond du montant de l'assiette de subvention ; le taux plafond est fixé à 6,31 €/m² pour le LLS avec un ajustement selon le coefficient de structure (qui tient compte de la taille des logements),
- une révision des loyers du parc locatif social désormais indexée comme dans le secteur privé sur l'IRL (et non sur l'ICC).

Ces nouveaux paramètres de financement plus favorables devraient permettre de soutenir de manière significative la production de logements locatifs sociaux ; toutefois en l'absence d'engagement ferme d'un cofinanceur autre que l'Etat (collectivités locales, groupement de collectivité ou CAF), une incertitude persiste concernant le financement de la subvention complémentaire LLTS.

Dans le secteur de l'amélioration de l'habitat

Pour répondre à une demande des artisans qui dénonçaient à juste titre un décalage non pris en compte entre les arrêtés de subvention et les prix réels au démarrage du chantier, les paramètres de financement de l'amélioration de l'habitat ont été revalorisés de 4% pour révision de prix.

B.1.2. Le volet Logement du plan de relance à La Réunion

Initié par le gouvernement en décembre 2008, le plan de relance dans son volet logement s'est traduit à La Réunion par :

⇒ **le développement d'une offre locative supplémentaire qui s'est traduit concrètement par :**

- une dotation supplémentaire d'AE d'un montant annoncé de 5,2 millions d'€,
- 1 000 logements supplémentaires en 2009 par rapport à la programmation de décembre 2008 (VEFA).

⇒ **la relance de l'accession sociale à la propriété avec la mise en place :**

- doublement du prêt à taux à 0% jusqu'à fin 2009,
- d'une dotation exceptionnelle de L'Etat supplémentaire de 120 000 € pour le PASS qui devraient permettre de favoriser la construction d'environ 50 logements.

B.2 Les crédits de paiement pour 2009

Sous-action	CP annoncés	CP délégués
sous action 1 Logement	56 000 000 €	22 400 000 €
sous action 2 PAQ - FRAFU	10 000 000 €	4 000 000 €
sous action 3 RHI	10 000 000 €	4 000 000 €
PLAN DE RELANCE	521 000 €	521 000 €
Total	76 521 000 €	30 921 000 €

Les crédits de paiements annoncés sont supérieurs à ceux de 2008 de + 4%.

C– Actualisation de la programmation pluriannuelle 2009-2012

La programmation quadriennale des aides de l'État au logement, validée par l'assemblée plénière du CDH le 15 décembre 2008, a été actualisée dans le cadre habituel de concertation associant deux fois par an les communes, les EPCI, les opérateurs et la DDE.

Toutefois, il est à noter que dans le cadre exceptionnel du plan de relance initié en fin d'année 2008, certains programmes de construction du secteur privé susceptibles ont été ajoutés aux prévisions initiales.

N'ayant pas évolué selon le schéma chronologique classique de la programmation pluriannuelle, ces opérations sont comptabilisées à part sous la mention « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Par rapport au programme initial de décembre 2008, le programme de juin 2009 prévoit le financement de 6 094 logements (hors logements concernés par l'AQS : Amélioration Qualité de Service) dont 1 098 logements identifiés en VEFA.

Pour ces opérations dites en VEFA, les analyses qualitatives et financières de ce programme est en cours, seuls les programmes remplissant les conditions d'éligibilité au logement social pourront être retenus. Ainsi, d'ores et déjà, environ 500 logements en VEFA n'ont pas été pris en compte

dans la programmation 2009 n'ayant fait l'objet d'aucune présentation ou nécessitant d'importantes modifications.

C.1 – La programmation 2009

	Prog classique	Prog Plan de relance		Programmation totale 2009
	Nombre de logements	Opérations ciblées (dotation spécifique)	Projets de rachat de VEFA en logements sociaux	
Locatif social	2044	120	1021	3185
Accession	1027	-	77	1104
Amélioration de l'habitat	1805	-	-	1805
TOTAL	3071	120	1098	6094
<i>Total production neuve</i>				4289

⇒ La programmation 2009 s'inscrit dans le cadre spécifique du contexte de plan de relance et prévoit donc un nombre particulièrement élevé de logements :

- 4 289 logements neufs répartis en 3 185 logements locatifs et 1 104 accessions sociales
- 1 805 améliorations de l'habitat répartis en 1 069 améliorations des propriétaires occupants et 736 réhabilitations du parc locatif social.

C.1.2 – Typologie des financements

Les opérations se répartissent en :

- 4 289 logements neufs (y compris VEFA) en majorité dans le secteur groupé, dont 1 098 logements en VEFA soit 70,38 % de la programmation. Ils se répartissent en 1 200 LLS (dont 547 VEFA), 1 607 LLTS (dont 409 VEFA), 33 LU (logements d'urgence), 305 PLS (dont 65 VEFA), 40 MR (maisons relais), 138 PSLA (dont 77 VEFA), 335 LES groupés et 144 PTZ (ne sont pas comptabilisés les PTZ des opérateurs privés). Les LES diffus représentent 487 logements ;
- Dans le secteur groupé, il est également prévu 736 réhabilitations de logements locatifs sociaux. On notera aussi d'importants projets d'AQS portant sur des opérations de 622 logements ;
- Les améliorations de propriétaires occupants représentent une masse importante comportant 1 069 logements, ce qui compte tenu des bilans moyens des années précédentes apparaît comme surévaluer (la réalisation de 500 opérations d'améliorations lourdes est plus probable).

Comparatif des programmes, initial et actualisé (totaux hors AQS "et ou" VEFA)

Produit	Programme initial (CDH dec 2008)		Programme actualisé (CDH juillet 2009) hors VEFA		Programme actualisé (CDH juillet 2009)	
	Nbre logt	%/total	Nbre logt	%	Nbre logt	%
LLS	928	16,99 %	653	13,07 %	1 200	19,69 %
LLTS	1 207	22,10 %	1 198	23,98 %	1 607	26,37 %
LU	33	0,60 %	33	0,66 %	33	0,54 %
PLS	335	6,13 %	240	4,80 %	305	5,00 %
MR	20	0,37 %	40	0,80 %	40	0,66 %
LOCATIF	2 523	46,20 %	2 164	43,31 %	3 185	52,26 %
LESD	545	9,98 %	487	9,75 %	487	7,99 %
LESG	429	7,86 %	335	6,71 %	335	5,50 %
PSLA	147	2,69 %	61	1,22 %	138	2,26 %
PTZ 40	137	2,51 %	144	2,88 %	144	2,36 %
ACCESSION	1 258	23,04 %	1 027	20,56 %	1 104	18,12 %
AAH	207	3,79 %	194	3,88 %	194	3,18 %
AMELIO	610	11,17 %	875	17,51 %	875	14,36 %
REHA	863	15,80 %	736	14,73 %	736	12,08 %
AQS	536		622			
AMELIORATION	1 680	30,76 %	1 805	36,13 %	1 805	29,62 %
Total général	5 461	100,00 %	4 996	100,00 %	6094	100,00 %
Dont production neuve	3 781	63,05 %	3 191	63,87 %	4 289	70,38 %

On observe notamment :

Locatif social

- La part du secteur locatif social hors réhabilitation représente 3 185 logements (y compris VEFA). Elle se situe à un très bon niveau par rapport à la programmation initiale de décembre 2008. Elle représente 52,26 % du programme actualisé soit 662 logements de plus qu'initialement prévu. Cette augmentation s'explique par l'émergence de nouveaux projets issus des appels à projets du rachat des projets immobiliers des promoteurs privés lancés en fin d'année 2008.
- Le nombre de LLTS dépasse largement celui des LLS, la réforme des paramètres de financement en faveur des LLTS explique sans doute cette répartition.
- Deux maisons-relais de 20 logements chacune devraient enfin être financées cette année : il s'agit des projets situés à Sainte-Rose et à Saint-Pierre.
- 33 LU (logements d'urgence) sont programmés cette année pour des personnes en grandes difficultés.

Accession

- Les programmes proposés en accession très sociale (LESD et LESG) sont en diminution avec 822 logements pour 974 programmés initialement. La plus forte diminution en terme de logement concerne les LESG groupés : -94 logements par rapport à la programmation initiale ;
- En ce qui concerne les opérations PTZ, seules les propositions annoncées par les opérateurs sociaux (144 logements) apparaissent dans le programme 2009 ;
- A noter l'inscription de 138 PSLA dont 77 en VEFA qui permet d'espérer la concrétisation des premiers projets en 2009, ceux des années précédentes n'ayant jamais été réalisés.

Amélioration

- Les projets d'amélioration des logements des propriétaires occupants sont à un niveau élevé (1 069 logements) avec une hausse de 252 logements par rapport à la programmation initiale
- La programmation du parc locatif social a fortement baissé par rapport à la programmation (-127 logements)

C 1.3 – Dynamiques Territoriales de la programmation 2009

La production neuve groupée y compris VEFA, hors PTZ (3 658 logements) devrait, si cela se confirme, accuser une très forte hausse de 1 756 logements (+ 92,32 %) par rapport aux engagements financiers de 2008 qui était de 1 902 logements neufs groupés. Elle est bien en dessus de la moyenne des logements financés entre 2004 et 2008 qui est de 2 022 logements.

Evolution du financement de la production neuve groupée (hors PTZ)

	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%	Moyenne logt financés	%	Programme 2009	%/total
EST	517	30, %	545	22, %	645	28, %	601	37, %	719	38, %	605	30, %	968	26, %
NORD	244	14, %	1 040	41, %	346	15, %	245	15, %	303	16, %	436	22, %	687	19, %
OUEST	371	22, %	239	9, %	539	23, %	277	17, %	512	27, %	388	19, %	884	24, %
SUD	579	34, %	699	28, %	801	34, %	519	32, %	368	19, %	593	29, %	1 119	31, %
TOTAL	1 711	100%	2 523	100%	2 331	100%	1 642	100%	1 902	100%	2 022	100%	3 658	100, %

Comparativement à la moyenne des logements neufs groupés financés de 2004 à 2008, tous les bassins d'habitat progressent fortement plus particulièrement le bassin Sud (+ 88,70 %).

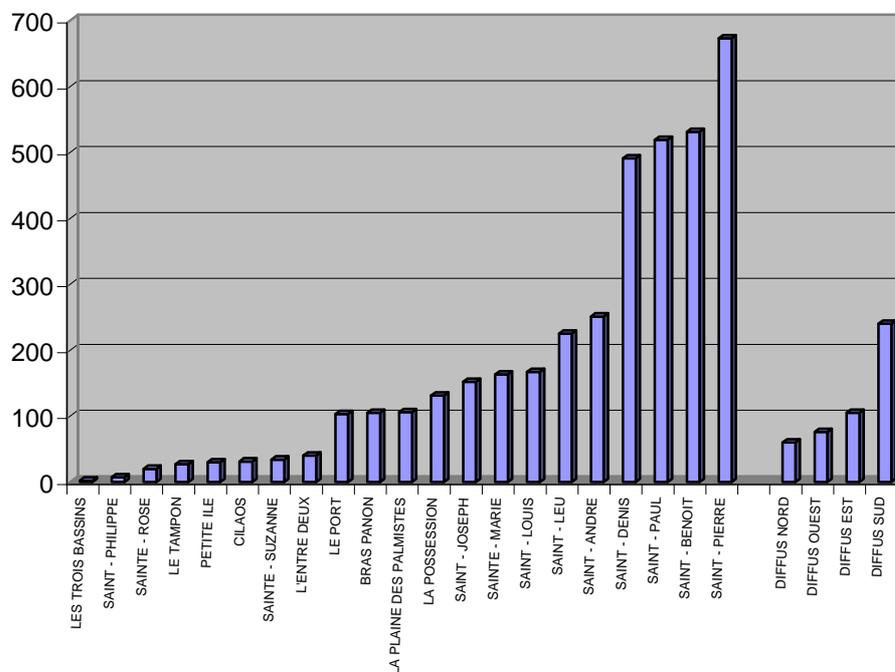
Programme 2009 - production neuve (hors PTZ)

BASSIN	LOCATIF					TOTAL	ACCESSION			TOTAL	TOTAL	Général
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	Logt	LESD	LESG	PSLA	Logt	Logt	%
EST	466	396		20	40	922	105	4	42	151	1 073	26, %
NORD	129	404			58	591	60	84	12	156	747	18, %
OUEST	218	439	20		29	706	76	178		254	960	23, %
SUD	387	368	13	20	178	966	246	69	84	399	1 365	33, %
TOTAL	1 200	1 607	33	40	305	3 185	487	335	138	960	4 145	100, %

La production neuve y compris VEFA, hors PTZ représente 4 145 logements soit une augmentation de +93% par rapport aux engagements de 2008.

Saint-Pierre, Saint Benoît, Saint-Paul et Saint Denis sont les 4 communes qui concentrent le plus de projets de logements sociaux neufs.

Logements Neufs



Ils restent encore 481 logements en diffus non localisés dans une commune déterminée.

Nombre de logements par commune y compris VEFA

	LOCATIF					ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total	
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	ETUDE	Tous loqt	Logt neuf
BRAS PANON	105												20		125	105
CILAOS								31		10					41	31
DIFFUS EST						105				2	255				362	105
DIFFUS NORD						60					91				151	60
DIFFUS OUEST						76				5	120				201	76
DIFFUS SUD						240				4	366				610	240
LA PLAINE DES PALMISTES		83						23		5					111	106
LA POSSESSION	15	56			29		20		11		3				134	131
L'ENTRE DEUX					40										40	40
LE PORT		11					62		30	42					145	103
LES TROIS BASSINS							2							1	2	2
LE TAMPON		4						23		6					33	27
PETITE ILE		20					8		2		1				31	30
SAINT - ANDRE	64	104			40		2		41	3	6				260	251
SAINT - BENOIT	297	209					2	19	4			105	188		719	531
SAINT - DENIS	79	354			25		20	12	1	10	6	171	284		791	491
SAINTE - MARIE	50	50			33		30								163	163
SAINTE - ROSE				20						5					25	20
SAINTE - SUZANNE							34								34	34
SAINT - JOSEPH		104			48					45	20				217	152
SAINT - LEU	26	198					1			1				4	226	225
SAINT - LOUIS	26	105					36			20		346	80		267	167
SAINT - PAUL	177	174	20				93		55	29					548	519
SAINT - PHILIPPE							7			1					8	7
SAINT - PIERRE	361	135	13	20	90	6	18	30		6	7		164		850	673
Total logement	1 200	1 607	33	40	305	487	335	138	144	194	875	622	736	5	6 094	4 289

Programmation y compris VEFA

	LOCATIF					ACCESSION				AMELIORATION				Total loqt hors AQS		Total loqt Neuf	
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	Total	%	Total	%
EST	466	396		20	40	105	4	42	45	15	261	105	208	1 602	26,29 %	1 118	18,35 %
NORD	129	404			58	60	84	12	1	10	97	171	284	1 139	18,69 %	748	12,27 %
OUEST	218	439	20		29	76	178		96	77	123			1 256	20,61 %	1 056	17,33 %
SUD	387	368	13	20	178	246	69	84	2	92	394	346	244	2 097	34,41 %	1 367	22,43 %
Total loqt	1 200	1 607	33	40	305	487	335	138	144	194	875	622	736	6 094	100 %	4 289	70,38 %
% loqt hors AQS	19,69 %	26,37 %	0,54 %	0,66 %	5,00 %	7,99 %	5,50 %	2,26 %	2,36 %	3,18 %	14,36 %	0,00 %	12,08 %				

Bassin d'habitat Est :

La programmation des opérations neuves de ce bassin d'habitat s'établit à 1 118 logements représentant 18,35 % de l'ensemble de la programmation (hors AQS).

En groupé, cela représente 968 logements principalement en locatif.

La production neuve en accession est modeste avec 105 logements LES diffus, seulement 5 logements LES groupés mais 42 PSLA (Prêt Social Location Accession) et 45 PTZ.

La production locative pour 2009 est de 922 logements répartis en 466 logements locatifs sociaux (LLS) dont 105 sur la commune de Bras Panon, 64 à Saint-André et 297 à Saint-Benoît ; 396 logements locatifs très sociaux (LLTS) dont 63 sur la commune de la Plaine des Palmistes, 104 à Saint-André et 209 à Saint-Benoît ; 20 logements en maisons-relais (MR) sur la commune de Sainte-Rose, reprogrammés cette année, ainsi que 40 PLS sur la commune de Saint-André.

L'accession sociale représente 196 logements dont 105 LES diffus, 4 LESG groupés, 2 sur les communes de Saint-André et Saint-Benoît ; 42 PSLA dont 23 sur la commune de la Plaine des Palmistes, 19 à Saint-Benoît et 45 PTZ dont 41 sur la commune de Saint-André et 4 à Saint-Benoît.

Les améliorations de logements de propriétaires occupants et les réhabilitations sont en hausse. Les améliorations de logements de propriétaires occupants représentent 276 logements et les réhabilitations 208 logements.

Bassin d'habitat Nord :

La programmation des opérations neuves de ce bassin d'habitat s'établit à 748 logements soit 12,27 % de l'ensemble de la programmation (hors AQS).

En groupé, cela représente 688 logements principalement en locatif.

La production neuve en accession est modeste avec 60 logements LES diffus, 84 logements LES groupés, 12 PSLA et 1 PTZ.

La production locative pour 2009 est de 591 logements répartis en 129 logements locatifs sociaux (LLS), dont 79 sur la commune de Saint-Denis et 50 à Sainte-Marie ; 404 logements locatifs très sociaux (LLTS) dont 354 sur la commune de Saint-Denis et 50 à Sainte-Marie ; 58 PLS dont 25 sur la commune de Saint-Denis et 33 à Sainte-Marie.

L'accession sociale représente 157 logements évolutifs sociaux (LES), dont 84 LES groupés, 20 sur Saint-Denis, 30 à Sainte-Marie et 34 à Sainte-Suzanne.

Les 284 réhabilitations initialement programmées et non engagées en 2008 ont été reportées en 2009. Les améliorations de logements de propriétaires occupants comptent 107 logements principalement en diffus.

Bassin d'habitat Ouest :

La programmation des opérations neuves de ce bassin d'habitat s'établit à 1 056 logements, soit 17,3 % de l'ensemble de la programmation (hors AQS). En groupé, cela représente 980 logements principalement en locatif. La production neuve en accession est moyenne avec 76 logements LES diffus, 178 logements LES groupés et 96 PTZ.

La production locative pour 2009 est de 676 logements répartis en 218 logements locatifs sociaux (LLS) dont 15 logements sur la commune de la Possession, 26 à Saint-Leu et 177 à Saint-Paul ; 439 logements locatifs très sociaux (LLTS) dont 56 sur la commune de la Possession, 11 au Port, 198 à Saint-Leu et 174 à Saint-Paul ; les 20 logements d'urgence (LU) de Saint-Paul ont été reportés pour 2009.

L'accession sociale représente pour sa part 350 logements dont : 76 LES diffus, 178 LESG dont 20 sur la commune de la Possession, 62 au Port, 1 à Saint-Leu et 93 à Saint-Paul ; la présence de 96 PTZ sur les communes de la Possession (11) du Port (30) et de Saint-Paul (55) attestent d'une volonté de mixité sociale pour les opérations d'aménagement.

Aucune opération de réhabilitation du parc locatif social n'est programmée en 2009. Les améliorations de logements de propriétaires occupants représentent 200 logements dont 75 en secteur groupé.

Bassin d'habitat Sud :

La programmation des opérations neuves de ce bassin d'habitat s'établit à 1 367 logements, soit 22,43 % de l'ensemble de la programmation (hors AQS).

En groupé, cela représente 1 121 logements principalement en locatif.

La production neuve en accession est moyenne. Assez forte en diffus avec 246 logements, elle est assez faible en LES groupé avec 69 logements. On notera une forte proportion de PSLA avec 84 logements.

La production locative pour 2009 est de 966 logements répartis en 387 logements locatifs sociaux (LLS) dont 26 logements sur la commune de Saint-Louis et 323 à Saint-Pierre ; 368 logements locatifs très sociaux (LLTS) dont 20 sur la commune de Petite Ile, 104 à Saint-Joseph, 105 à Saint-Louis et 135 à Saint-Pierre ; 13 logements d'urgence (LU) de Saint-Pierre programmés précédemment ont été reconduits pour 2009 ; 20 logements en maison-relais (MR) situés sur la commune de Saint-Pierre et 178 PLS dont 40 sur la commune de l'Entre Deux, 48 à Saint-Joseph et 90 à Saint-Pierre.

L'accession sociale représente pour sa part 401 logements dont : 246 LES diffus, 69 LESG dont 2 sur la commune de Trois Bassins, 8 à Petite Ile, 36 à Saint-Louis, 7 à Saint-Philippe et 18 à Saint-Pierre ; 84 PSLA dont 31 sur la commune de Cilaos, 23 au Tampon et 30 à Saint-Pierre ; 2 PTZ situés sur la commune de Petite Ile.

Il n'y a pas de réhabilitation programmée. Les améliorations de logements de propriétaires-occupants représentent 200 logements dont 75 en groupé.

Un nombre important de logements sont programmés en réhabilitation du parc locatif (244 dont 80 à Saint-Louis et 140 à Saint-Pierre) et en amélioration de logements pour les propriétaires occupants (486) principalement en diffus.

C 1.4 – Besoins en financement pour 2009

Type de produit	LESD	LESG	LLS	LLTS	LU	MR	AAH	AMELIO	AQS	REHA	ETUDE	TOTAL
Nb de logts	487	335	1 200	1 607	33	40	194	875	622	736		5 507*
Montant moyen subvention LBU ou équivalent subventions fiscales	26 600	41 100	29 000	43 000	43 000	43 000	31 000	25 000	500	4 000		-
Total	12 954 200	13 768 500	34 800 000	69 101 000	1 419 000	1 720 000	6 014 000	21 875 000	311 000	2 944 000	500 000	165 406 700

* nombre total de logements hors AQS et PLS

Le Budget Opérationnel de Programme (BOP) pour 2009 prévoit actuellement la mise à disposition d'environ 90,6 millions d'€ d'autorisations d'engagement (AE) y compris Plan de Relance dont **76,2 millions pour l'action aides à la pierre**.

Les besoins théoriques en financement sont estimés à près de **166 millions €**, la répartition des sources de financement que constituent la défiscalisation et la LBU devra être optimisée afin de répondre à cet ambitieux programme.

C.2 - Perspectives de programmation au-delà de 2009

Après actualisation de la PPA effectuée en concertation avec les communes et les opérateurs, les perspectives de **production d'ici à 2012 sont de 22 259 logements.**

Chacune des 4 phases de la programmation pluriannuelle comporte :

- 6 094 logements en Programmation 2009 dont 4 289 nouveaux programmes tous produits confondus,
- 5 383 logements en Pré-programmation (2010),
- 4 603 logements en Prise en considération (2011),
- 6 179 logements en Intention (2012 et suivants).

Evolution des programmations pluriannuelles

PHASE	Programme 2005		Programme 2006		Programme 2007		Programme 2008		Programme 2009	
	Inital	Actualisé								
Intention	5 335	4 892	4 686	4 785	5 972	6 112	5 399	6 192	6 350	6 179
P.E.C.	3 477	4 597	4 280	3 694	3 551	5 089	4 948	5 851	3 453	4 603
Pré-Prog	4 643	4 799	3 982	3 446	4 719	5 378	4 950	4 823	4 280	5 383
Programmation	5 839	4 946	5 150	4 306	4 997	3 676	4 926	4 376	5 461	6 094
Total	19 294	19 234	18 098	16 231	19 239	20 255	20 223	21 242	19 544	22 259

II – Le FRAFU (sous action 2 du BOP 123)

A - Bilan 2008

En 2008, le FRAFU « aménagement à vocation sociale » a permis de financer à la fois la viabilisation des terrains destinés à fournir des terrains équipés pour construire des logements sociaux et la réalisation des réseaux structurants d'assainissement et d'eau potable en lien avec des opérations d'aménagement.

Onze projets ont été engagés pour un montant total de subvention de **2 943 277 €**.

Au titre des réseaux structurants, un projet a été financé et engagé par le Conseil Régional pour un montant de subvention, ce qui signifie un engagement financier de l'Etat de **2 865 014 €**.

Cette programmation a permis de financer des études pré-opérationnelles (235 923 €), de la viabilisation du foncier (1 841 945 €), avec ses raccordements primaires (450 190 €), et de la surcharge foncière (422 459 €). Programmation destinée à produire **498 logements dont 357 logements aidés** (72% de logements aidés) soit une subvention moyenne au logement aidé de **8 265 €**.

B - Programmation FRAFU 2009

B.1 - FRAFU « Aménagement à vocation sociale », appel à projets 2009

Le nouvel appel à projets relatif au FRAFU « Aménagement à vocation sociale » adressé en avril dernier à l'ensemble des Sociétés d'Economies Mixtes (SEM), des Communes, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de l'Ile de La Réunion revêt les trois principaux objectifs :

- Il **décline les opérations éligibles au FRAFU « Aménagement à vocation sociale »** quelles soient « **classiques** » comme les études pré-opérationnelles, la viabilisation du foncier destiné à construire des logements aidés, la réalisation des réseaux primaires en lien avec des opérations d'aménagement ; ou plus « **expérimentales** » comme le financement d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la qualité environnementale.
- Il **réitère l'application d'une programmation pluriannuelle** avec le maintien du dispositif dynamique de programmation (le DDP). Ce dispositif permet aux acteurs du FRAFU de valider les différentes phases d'un projet d'aménagement en vue de sa programmation et réalisation.
- Enfin, il **affirme une gestion rigoureuse des crédits de paiements** par la réactualisation des besoins exprimés par les bénéficiaires de subventions et **rappelle le respect des appels de fonds** selon le calendrier prévisionnel transmis.

Par ailleurs afin d'anticiper la réforme du décret FRAFU portant notamment le seuil de logements aidés à 20 % (60 % aujourd'hui) les constructeurs et promoteurs privés de l'Ile ont été invités à faire connaître les opérations susceptibles d'entrer dans le dispositif.

B.2 - Descriptif de la programmation 2009

Les besoins en subvention exprimés pour l'année 2009 sont estimés entre 7 et 18M€. Cette estimation résulte d'un « stock » de demandes de subventions issue d'une part des dossiers

présentés et retenus par le Comité Technique « Aménagement » et d'autre part des résultats de l'enquête annuelle lancée auprès des SEM, communes et EPCI en avril dernier.

Ces demandes de subventions identifiées sont inscrites en recevabilité et en prise considération. Pour mémoire, il est rappelé que seules les opérations d'aménagement dont le foncier est maîtrisé bénéficieront d'un engagement financier.

C'est pourquoi, au regard de la maturité des projets la programmation prévisionnelle réaliste (hypothèse basse) permettra de viabiliser et raccorder du foncier destiné à accueillir 769 logements dont 763 logements aidés (99% de logements aidés) pour un montant total de subventions de 9 392 553 € soit une subvention moyenne au logement aidé de 12 310 €. L'augmentation de la subvention moyenne au logement aidé peut s'expliquer par le fait que certaines opérations financées se situent dans la zone des « Hauts » dont le plafond de subvention est de 25K€ par logement aidé et non 15 K€.

La répartition prévisionnelle par micro-régions s'établit ainsi :

Micro Région Nord :	0 €,
Micro Région Ouest :	3 789 773 €,
Micro Région Sud :	1 567 331 €,
Micro Région Est :	1 189 555 €.

Toutefois, après le 2ème Comité Technique « Aménagement », force est de constater qu'une seule étude a été programmée et engagée pour un montant de subvention de **42 800 €**.

Ce qui implique que la totalité de la programmation annuelle 2009 est attendue pour les Comités Techniques prévus *les 4 septembre et 13 novembre 2009*.

Est-il nécessaire de rappeler qu'en 2008 les enveloppes financières de l'Etat au titre du FRAFU « Aménagement à vocation sociale » n'ont pas pu être totalement engagées faute de projet (*cf. bilan 2008*) alors que cet outil d'aménagement constitue un levier essentiel à la production de logements aidés.

De plus, il est aussi important de solliciter davantage l'EPFR le plus en amont possible, et mettre en place une stratégie d'acquisition foncière, afin de s'assurer de la maîtrise foncière lors du dépôt de demande de la subvention en phase « programmation ».

C - Autres sujets attendus courant 2009

C.1 - Evaluation du FRAFU Secondaire

Dans le cadre de son programme d'études, l'AGORAH réalise un bilan portant sur les opérations de FRAFU secondaire financées de 2000 à 2006.

A cette occasion, il est rappelé à l'ensemble des bénéficiaires de subventions que tous les projets d'aménagement devaient être achevés au 31 décembre 2008.

Or, à ce jour l'intégralité des subventions n'ont pas été appelées. C'est pourquoi, dans le cadre d'une gestion financière saine, il est impératif que toutes les opérations soient achevées et les subventions soient soldées en 2009.

L'AGORAH a également pour mission de mettre en perspective le dispositif FRAFU au regard notamment des besoins en logement restant à satisfaire (PLH, COF, EPFR, etc) et de son impact sur le tissu urbain (densification, extension organisée ou non, etc.).

La restitution de cette étude est prévue pour la fin du 1^{er} semestre 2009.

C.2 – Référentiel coût aménagement

Devant une augmentation toujours croissante des coûts d'aménagement dans le coût global des opérations FRAFU et RHI, la DDE a souhaité se doter d'un outil d'observation afin d'être en mesure de veiller au juste équilibre entre la construction et l'aménagement.

Le « Référentiel coût aménagement » aura pour vocation à être utilisé à l'occasion de l'instruction des dossiers FRAFU et RHI comme une grille de lecture, sous forme d'indicateurs, ce qui permettra d'identifier rapidement et facilement la présence de coûts anormaux.

Le rendu de cette étude est prévu également pour la fin du 1^{er} semestre 2009, s'en suivra l'installation de ce logiciel dans les Agences Territoriales de la DDE accompagnée d'une formation.

III– La RHI (sous action 3 du BOP 123)

A - Bilan 2008

A.1 – Montant définitif des subventions attribuées

Le montant définitif des subventions attribuées pour les opérations et études au titre de 2008 est de 5 155 940,51 € et se décompose ainsi :

- 2 opérations (tranches opérationnelles) 3 870 811 € ;
- 10 études, 1 étude complémentaire et 1 étude d'évaluation du dispositif RHI 1 062 889 € ;
- 5 prolongations de mission MOUS 222 240 €

Les deux opérations permettront le relogement de 89 familles et la création ou l'amélioration de 133 logements dont 119 logements aidés.

Concernant les demandes de paiement, la totalité des CP délégués ont été consommés soit 9 M€ de factures payées.

Le montant des factures certifiées qui n'ont pu être payés au 31 décembre s'élevait à 1 146 583 €. Ces factures ont été proposées au mandatement dès la mise à disposition des crédits, soit au mois de mars 2009.

A.2 – Avancement de l'étude ZHPI

Pour rappel, l'Agence pour l'Observatoire de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH) a été missionnée en 2006 pour effectuer une mise à jour de l'inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre (Z.H.P.I.) sur l'ensemble des communes de la Réunion, la précédente date de 1998.

L'enquête a pour objectif d'établir un état des lieux territorialisé de l'insalubrité sur l'ensemble des communes et de disposer d'un outil d'aide à la décision. La mise à jour de ces données datant de 1998 permettra également de mesurer les évolutions depuis cette date et de cibler les actions à engager.

Les partenaires associées sont l'AMDR, le Conseil Général, le Conseil Régional, la DDE, la DRASS, les E.P.C.I., la Fondation Abbé Pierre et l'INSEE.

Le recensement a démarré en juillet 2006 suite à un appel à candidature lancé auprès des communes. Les dernières enquêtes de terrain ont été finalisées en début d'année 2009. L'ensemble des communes dispose désormais d'un état actualisé de l'insalubrité sur leur territoire. La synthèse régionale sera présentée officiellement le 16 juin 2009 (cf. la présentation en point III/C).

A.3 – Evaluation du dispositif RHI

La direction départementale de l'Équipement a lancé en juin 2008 une évaluation du dispositif de résorption de l'habitat insalubre.

La mission avait pour objet :

- l'évaluation quantitative et qualitative des opérations de résorption de l'habitat insalubre financées sur le département de la Réunion (20 opérations terminées, 60 opérations en cours, 30 études RHI en cours),
- des propositions d'outils pour le suivi et le pilotage des opérations RHI à destination de l'État,
- des collectivités maîtres d'ouvrage.

Le point final de cette évaluation a consisté à restituer les résultats lors d'un séminaire d'une journée auprès des partenaires du dispositif : communes, EPCI, Conseil Général, Conseil Régional, aménageurs, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bureaux d'études, EPFR, AGORAH, CAF, services de l'État, ...

Les objectifs de cette journée était de prendre connaissance des résultats de l'évaluation, d'échanger les expériences et de déterminer collectivement les actions à mener pour améliorer l'efficacité du dispositif au cours de 3 tables rondes thématiques.

Les principales propositions présentées au cours des 3 tables rondes thématiques ont été les suivantes :

table ronde 1 – les problématiques d'aménagement : mieux repérer les enjeux, les difficultés, les conditions de déroulement d'une opération

- le renforcement des études,
- le regroupement des différentes enquêtes publiques : PLU, DUP, loi sur l'eau, loi Bouchardeau,
- le recours aux arrêtés d'insalubrité pour des actions ciblées sans remettre en cause le constat d'insalubrité,
- anticiper les actions de maîtrise foncière avec la mobilisation de l'EPFR,
- dresser un plan de relogement précis en adéquation avec les besoins des habitants,
- établir la faisabilité des améliorations dès les phases amont avec les opérateurs concernés.

table ronde 2 – les problématiques sociales : les enjeux de l'accompagnement social, le rôle de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

- la nécessité de créer un dialogue avec et entre les habitants, l'élu référent et l'aménageur pour un projet adapté au quartier et aux familles,
- travailler la concertation avec les habitants et contractualiser en amont avec les familles,
- un accompagnement social à la hauteur du projet : professionnalisation des animateurs socio-urbains et profil de poste adapté aux opérations,
- la fonction de coordination de la MOUS pour une dynamique collective autour du projet,
- les oubliés de la MOUS : l'insertion par l'économie.

table ronde 3 – le pilotage stratégique et opérationnel des opérations RHI : organiser une dynamique de projet pour réduire les délais et optimiser les coûts

- une programmation pluriannuelle avec un support de l'EPCI pour soutenir l'ingénierie de projet des communes et la cohérence avec le projet urbain global,
- diminuer le risque en s'engageant sur des opérations moins importantes,
- créer des outils communs pour un pilotage et une évaluation qualitative des opérations,
- organiser les ressources humaines sur un pilotage resserré en « équipe projet ».

Les actes du séminaire et le rapport de synthèse de l'évaluation du dispositif RHI sont disponibles sur le site internet de la DDE (www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/).

B - Perspectives 2009

B.1 - Etat d'avancement de la programmation 2009

Pour mémoire, le dernier comité technique départementale RHI réuni le 3 décembre 2008 a validé la programmation 2009 pour un montant de 27 179 000 € dont 11 229 000 € en liste principale et 15 950 000 € en liste complémentaire.

Au 26 mai 2009, le montant actualisé des besoins pour l'année 2009 s'élève à 14 370 690 € qui se répartissent ainsi :

- liste principale : 12 340 690 €,
- liste complémentaire : 1 450 000 €,
- liste complémentaire établie en 2009 : 580 000 €.

La baisse des besoins s'explique par le report en 2010 de trois des quatre opérations inscrites en liste complémentaire.

De nouvelles actions sont inscrites en programmation. Elle concerne la mise en place de plan communal de résorption de l'insalubrité (PCRI) sur les communes de l'Ouest et du Nord de l'île et d'une étude pré opérationnelle RHI sur la commune de Saint-Leu.

Concernant l'engagement des dossiers, les règles mises en place lors de l'établissement de la programmation RHI pour l'année 2009, ne sont pas suivi par les communes. Ainsi, plusieurs études de faisabilité n'ont pas fait l'objet d'un dépôt de dossier de demande de subvention à la fin mai. Seulement 37% des actions de la liste principale pourront être engagées d'ici le mois de juillet 2009.

Tableau actualisé des actions inscrites en programmation RHI pour l'année 2009

Micro-Région	Commune	Nature de l'action	Total logts . y/c améli o	Montant subvention programmée au CTD du 3 décembre 2008	Montant subvention actualisé au 26 mai 2009		Coût au logt.
					Engagement pour juillet	Engagement prévisionnel pour 3 ^{ème} et 4 ^{ème} trimestre	
Liste principale validée en CTD du 3 décembre 2008							
NORD	Saint-Denis	Étude de faisabilité RHI Multisites La Montagne – Moulin Cader – Plateau Couilloux		90 000 €		90 000 €	
	Saint-Denis	Étude de faisabilité RHI Centre Ville		80 000 €		80 000 €	
	Saint-Denis	Étude de faisabilité RHI Bois de Nefles		80 000 €		80 000 €	
	Saint-Denis	RHI Saint-Bernard 2ème tranche	110	1 700 000 €		1 700 000 €	15 455 €
	Ste-Marie	Étude préopérationnelle RHI Moka		120 000 €	Engagée en 2008		
	Sainte-Marie	Étude de faisabilité RHI Les Hauts de Ste-Marie		80 000 €		80 000 €	
	Sainte-Marie	Étude de faisabilité RHI Monté Sano		60 000 €		60 000 €	
	Sainte-Suzanne	Étude de faisabilité RHI Multisites Renaissance Bellevue, Jacques Bel Air, Jacques Cargot, Terrain Etablissement		80 000 €		80 000 €	
Total micro-région Nord			110	2 290 000 €	0 €	2 170 000 €	
OUEST	Le Port	Prolongation MOUS RHI Say Piscine		128 000 €	128 100 €		
	Saint-Leu	Étude préopérationnelle RHI Bois de Nefles 2ème tranche		460 000 €	463 520 €		
	Saint-Leu	Étude préopérationnelle RHI Sentier Canal		100 000 €	40 000 €		
	Saint-Paul	Étude de faisabilité RHI Multisites La Saline les Hauts		100 000 €		100 000 €	
	Saint-Paul	Étude de faisabilité RHI Macabit – Bellemène		80 000 €		80 000 €	
	Saint-Paul	RHI Terrain l'Avion (ex Aval du Stade)	200	4 000 000 €		5 000 000 €	25 000 €
Total micro-région Ouest			200	4 868 000 €	631 620 €	6 180 000 €	
SUD	Saint-Louis	Étude Pré-opérationnelle RHI Le Ouaki		190 000 €		190 000 €	
	Saint-Louis	Étude de faisabilité RHI l'Etang Bel Air		90 000 €		90 000 €	
	Saint-Pierre	Prolongation MOUS RHI Basse- Terre 2009-2010		43 000 €	42 747 €		
	Le Tampon	Étude de faisabilité RHI Multisites		100 000 €		100 000 €	
Total micro région Sud				423 000 €	42 747 €	380 000 €	
EST	Saint-André	RHI Mille Roches	82	1 805 000 €	1 970 338 €		24 029 €
	Salazie	RHI Mare à Vieille Place/Mare à Citrons – site du Plateau	73	1 843 000 €	1 965 985 €		26 931 €
Total micro région Est			155	3 648 000 €	3 936 323 €	0 €	
Total liste principale				11 229 000 €	4 610 690 €	7 730 000 €	
			465		12 340 690 €		

Micro-Région	Commune	Nature de l'action	Total logts · y/c améli o	Montant subvention programmée au CTD du 3 décembre 2008	Montant subvention actualisé au 26 mai 2009		Coût au logt.
					Engagement pour juillet	Engagement prévisionnel pour 3 ^{ème} et 4 ^{ème} trimestre	
Liste complémentaire							
NORD	Sainte-Marie	RHI Moka	100	1 450 000 €		1 450 000 €	14 500 €
SUD	Saint-Pierre	Opération RHI Pierrefonds		2 500 000 €	Report		
SUD	Saint-Pierre	Opération RHI 3 Mares		6 000 000 €	Report		
SUD	Les Aviron	Opération RHI Fonds Maurice		6 000 000 €	Report		
Total liste complémentaire			100	15 950 000 €	0 €	1 460 000 €	
Liste complémentaire établie en 2009							
NORD	Sainte-Marie	Étude PCRI Ste-Marie				90 000 €	
NORD	Sainte-Suzanne	Étude PCRI Ste-Suzanne				90 000 €	
OUEST	TCO	Étude intercommunale PCRI sur communes du TCO			300 000 €		
OUEST	Saint-Leu	Etude Préopérationnelle RHI Centre Ville				100 000 €	
Total liste complémentaire établie en 2008				0 €	300 000 €	280 000 €	
TOTAL GENERAL					27 179 000 €	4 910 690 €	9 460 000 €
				565		14 370 690 €	

B.2 - Programme communal de résorption de l'insalubrité (PCRI)

Le contexte actuel et les résultats de l'étude ZHPI menée sur l'ensemble du territoire de la Réunion conduisent aux enseignements suivants :

Besoin d'adapter et de coordonner les modes de lutte contre l'insalubrité à l'évolution de cette dernière. (RHI lourde, RHI légère, amélioration propriétaire occupant, amélioration propriétaire bailleur, amélioration légère du Conseil Général),
Nécessité de passer d'une logique d'intervention verticale (par produit) à une logique d'intervention territoriale visant à mobiliser l'ensemble des outils sur le territoire pour éradiquer l'insalubrité.

Il est donc proposé l'établissement d'un Programme Communal de Résorption de l'Insalubrité (PCRI) traitant de manière exhaustive les actions à mettre en oeuvre sur le territoire communal pour éradiquer l'insalubrité. Dans le prolongement de l'inventaire ZHPI, ce programme communal établira un plan des actions à mener et précisera les outils pour résorber l'insalubrité sous toutes ces formes.

Ce PCRI, véritable feuille de route de la collectivité et l'État, aurait vocation à être décliné sur 6 ans et pourrait, en fonction des besoins, faire l'objet d'une tranche complémentaire de 6 ans.

Une contractualisation sera établie entre la collectivité et l'État sur le financement des actions prévues par le PCRI.

Elle sera accompagnée d'une assistance ingénierie aux collectivités souhaitant élaborer un PCRI en coopération avec l'État. Cette assistance portera sur le financement de l'élaboration du PCRI et sur une assistance à la réalisation du PCRI.

Afin d'établir ce programme communal, une étude devra être réalisée. Un cahier des charges de l'étude a été travaillé en concertation avec le Territoire de la Côte Ouest et la commune de Saint-Paul.

L'objectif est d'expérimenter puis de généraliser la démarche aux autres communes.

C - Présentation de la synthèse régionale de l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI)

A l'issue des enquêtes réalisées par l'AGORAH sur les 24 communes de l'île, ce sont **16 235 logements insalubres** qui ont été recensés. Ils se répartissent géographiquement ainsi :

Micro-région Nord :	2 265	soit 14 % ,
Micro-région Est :	3 089	soit 19% ,
Micro-Région Ouest :	4 760	soit 29% ,
Micro-Région Sud :	6 121	soit 38% .

La part du logement insalubre représente 6% du parc de logement existant sur le département, il représentait 9% du parc en 1999.

Comparativement à 1999, **l'insalubrité recensée en 2008 est en baisse de 28 %**, soit une diminution de 6 420 logements après réajustement du recensement de 1999 (due aux particularités de l'enquête de 1999 : 19 communes enquêtées par l'AGORAH et 5 autres communes par des bureaux d'études et des secteurs en études RHI non recensés).

Évolution par micro-région :

- baisse sur l'Ouest (-38%), sur le Nord (-30%) et le sud (-31%),
- en augmentation sur l'Est (+10%).

C.1 - Formes de l'insalubrité en 2008

C.1.1 - Type de construction

La plupart des cases recensées sont des cases traditionnelles en bois sous tôle, ce type d'habitation a été rencontré 8 fois sur 10. Pour 15%, les logements insalubres sont des cases en dur, qui ont été identifiées sur toutes les communes mais dont la moitié se retrouve sur les communes de St-Denis, St-Pierre, St-Paul et le Tampon.

500 logements rencontrés représentent un intérêt architectural et patrimonial, elles représentent entre 1% et 10% des logements insalubres sur les communes.

1 600 cases abandonnées, elles représentent 10 % des logements insalubres, leur taux varie selon les territoires, avec un taux de 5% sur la région Ouest jusqu'à 13% sur la région Sud, sur les deux autres régions Nord et Est, ce taux se rapproche de la moyenne régionale.

Les logements sociaux représentent une part assez faible du recensement avec 2% des logements. Pour l'essentiel, il s'agit de logements sociaux vendus devenus aujourd'hui insalubres. Une cas de marchands de sommeil persiste, cette problématique était déjà présente lors de l'enquête de 1999, elle prend aujourd'hui une autre importance avec la multiplication de logements insalubres loués aux populations migrantes. Ils se localisent souvent en centre-ville (St-André, St-Pierre, St-Denis, ...) mais aussi dans d'autres quartiers et ne sont pas toujours visibles.

C.1.2 - Etat du logement

En 2008, 53% des logements recensés sont en très mauvais état soit 8 500 logements, le mauvais état concerne 7 700 logements.

Concrètement, le très mauvais état reflète une absence de solidité des structures porteuses couplé la plupart du temps à des problèmes importants d'étanchéité du bâti, et la moindre qualité des matériaux. Le mauvais état se distingue par un niveau de dégradation général inférieur aux regards des composants de la structure bâtie.

Le très mauvais état est proportionnellement plus représenté à l'Est et l'Ouest de l'île avec respectivement 63% et 58%. Trois communes se distinguent avec seulement un tiers de ces logements précaires classés en très mauvais état : St-Denis, le Tampon, et St-Philippe. A l'inverse, dix communes ont au moins 2 logements sur trois en très mauvais état dont trois communes dépassent les 70% : Le Port, Bras-Panon et St-Benoît. La part des logements en très mauvais tend à diminuer. Cette amélioration se caractérise essentiellement par une réduction de moins 5 500 logements insalubres en très mauvais état entre 1999 et 2008 soit une baisse de 39%. La baisse est significative pour le Sud et l'Ouest puisque le très mauvais état baisse de moitié et pour 38% dans le Nord. Par contre, il progresse d'un tiers dans l'Est ce qui souligne une aggravation de la détérioration des logements recensés sur ce territoire.

C.1.3 - Insalubrité diffuse

Sur les 16 235 logements recensés, 10 500 sont des logements diffus soit 65%. Cette tendance est plus marquée dans le nord et sur les communes du Sud avec 71% des logements recensés de ce type. A l'inverse, même si les habitations insalubres sont majoritairement de forme diffuse sur les 4 micro-régions, elles semblent laisser une part plus importante au groupé dans l'Ouest et l'Est avec respectivement 43% et 40%. Toutefois, l'aspect diffus n'est pas synonyme systématiquement d'un étalement ou d'un éparpillement des logements insalubres. En effet, un certain nombre de maisons non jointives peuvent être néanmoins très proches. On peut alors qualifier cette insalubrité « d'insalubrité rapprochée ».

C.2 - Insertion dans le tissu urbain

C.2.1 - Insalubrité dans des espaces urbains de faibles densités

En croisant le bâti insalubre et la typologie de l'espace urbain, on constate que 3 logements insalubres sur 4 se localisent dans un tissu étalé, dispersé voire hors tache urbaine. Il s'agit de secteurs de moyenne altitude à dominante rurale, des espaces situés dans les Hauts ou en périphérie des zones agglomérées. Il est à noter également que 1 600 logements insalubres ont été recensés dans des secteurs isolés hors de l'espace urbain pris en référence. Les secteurs urbains denses ne comprennent qu'un quart des logements insalubres.

L'insalubrité est localisée plus souvent dans un tissu dense pour le Sud et le Nord de l'île. Elle semble localisée plus majoritairement dans un tissu étalé à l'Ouest et de manière plus dispersée (23%) et isolée (13%) pour l'Est. Cependant, aucun écart important n'a été constaté par rapport à la tendance régionale.

C.2.2 - Situation dans les Hauts

Un tiers des logements soit 5 300 logements insalubres se situent dans les hauts. Comparativement, les Hauts de l'île concentrent en 1999, 20% de la population, ce phénomène semble donc plus accentué. Spatialement, 2 logements sur 3 dans la zone des Hauts se situent dans les régions Sud et Ouest. Si on répartit les logements selon l'altitude, la zone dite des mi-pentes (300m–600m) renferme 20% des logements insalubres, ce qui correspond notamment aux bourgs et quartiers le long du RD6 et RD 13 dans l'Ouest. Cet habitat insalubre des Hauts est

plutôt en mauvais état (53%), ce qui sous-tend parallèlement un effort de structuration et d'amélioration du niveau d'équipement.

C.2.3 - Situation au PLU

Deux logements insalubres sur trois ont été identifiés au sein des zones U réglementaires. Pour ces 11 000 logements concernés, l'intervention sur le bâti insalubre (amélioration ou résorption) est possible.

En dehors des logements en zone U des POS et PLU en vigueur, un peu plus de 4 000 logements se localisent en zone naturelle ou agricoles, secteurs où les constructions sont majoritairement interdites.

C.3 – Dispositif de résorption de l'habitat insalubre

C.3.1 - Intervention RHI en cours

Actuellement, une soixante d'opérations de résorption sont en cours de réalisation sur 20 communes. A terme, ces opérations permettront la réalisation d'un peu plus de 8 000 logements neufs et/ou améliorés.

Au regard de l'inventaire ZHPI de 2008, c'est environ 1 600 logements insalubres en mauvais ou très mauvais état qui devraient sortir de l'insalubrité sur une période de 10 ans (temps moyen de réalisation d'une RHI) soit 10% des logements recensés. Pour les communes sur lesquelles des RHI sont en cours de réalisation (parfois au stade travaux), cela représente une résorption à terme importante : Le Port (60% des ZHPI 2008), Ste-Suzanne (43%), La Possession et Trois-Bassins (20%). Ce constat sous-entend de fait que toutes les situations sont solutionnées dans les périmètres d'interventions retenus, ce qui dans la réalité des faits n'est pas toujours possible.

De plus, on recense 30 secteurs en projet ou à l'étude :

- 20 périmètres en étude préopérationnelle qui porteront sur 1 000 logements précaires et insalubres,
- 10 périmètres en études de faisabilité (sur des périmètres plus larges) qui englobe 600 logements ZHPI 2008.

Au total, si on retient uniquement les projets en phase préopérationnelle, 6% des ZHPI de 2008 devraient à terme être résorbés. Sur ces 1 000 logements, 8 sur 10 sont localisés dans le Nord ou l'Est. A l'inverse, les RHI en phase d'étude de faisabilité concernent majoritairement la micro-région Ouest.

C.3.2 - Autres types d'interventions

- Les interventions en amélioration diffus : les améliorations financées sur la LBU depuis 2000, sont estimées à 5 280. En moyenne sur la période, 600 logements ont donc été améliorés par an, plus de la moitié se situent dans le Sud de l'île. Sur ces logements améliorés, environ 3 300 se situent au sein d'un site ZHPI. Mais ces logements ne sont pas forcément tous recensés dans la ZHPI de 1999, le recensement de l'AGORAH concerne des situations de fortes insalubrités alors que les interventions réalisées concernent plus souvent une insalubrité moins forte avec des actions qui portent sur un parc ancien non adapté aux standards en matière d'hygiène, de confort ou de sécurité.
- Les interventions du département : dans le cadre du volet logement du plan départemental de cohésion sociale une des actions du département est de combattre l'habitat insalubre et de faciliter la décohabitation des ménages
- Les programmes de rénovation urbaine et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat : 5 quartiers en secteurs ANRU et 3 OPAH en cours.
- Fondation Abbé Pierre : elle participe pour les personnes à faibles ressources à la création ou à la réhabilitation de logements par l'apport d'un complément financier.

C.4 – Diagnostic et identification des sites prioritaires

C.4.1 - Deux niveaux de préconisation

Dans le cadre de l'inventaire ZHPI, deux types d'interventions ont été préconisés :

- une amélioration lourde (y compris destruction) : pour 10 000 logements, le niveau élevé d'insalubrité demande en réponse une amélioration lourde (y compris destruction) cela concerne 61% des logements recensés. De manière générale, ont été classés dans cette catégorie, les logements dont l'état du bâti est en très mauvais état et les logements en mauvais état avec au moins deux critères aggravants (en zone à risques naturels, en zone non constructible au POS/PLU, ...). En 1999, ce type de préconisation concernait 15 000 logements soit 71% des cases recensées.
- Une amélioration légère : pour 6 200 logements une amélioration légère est préconisée, ils correspondent exclusivement aux logements en mauvais état.

C.4.2 - Habitat en zone à risques

20% des logements insalubres sont exposés à un risque moyen ou fort au PPR soit plus de 3 100 logements. Il s'agit pour la plupart des communes, d'un habitat exposé aux risques inondations. De manière générale, le territoire Est est exposé à ces 2 niveaux pour 46% de ces logements. Ce qui est un élément majeur dans les contraintes et les dispositifs possibles de résorption. Ces contraintes concernent à hauteur de 25% le territoire Nord. Le Sud et l'Ouest semblent plus préservés avec à peine 10% du total.

C.4.3 - Situation foncière

Aujourd'hui, 89% des logements insalubres se situent sur des parcelles privés. Seuls 1 800 logements se situent sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM, acquisitions faites souvent dans le cadre des interventions RHI déjà engagées. La maîtrise foncière est déterminante. Il ne s'agit plus de résorber des bidonvilles avec maîtrise du foncier mais d'intervenir sur du foncier privé avec très souvent des problèmes d'indivision. La situation de maîtrise foncière par les communes est rare.

C.4.4 - Secteurs prioritaires identifiés

A l'issue des rapports communaux, des secteurs prioritaires ont été identifiés. Ils pointent souvent les concentrations les plus fortes encore constatées sur le territoire communal. Ces sites ciblent 2 334 logements insalubres soit 15%. Cette identification souligne pour les secteurs déjà en étude RHI, l'urgence de l'intervention et la nécessité d'enclencher la phase opérationnelle. Mais il fait aussi apparaître les secteurs aujourd'hui non couverts par une intervention de sortie d'insalubrité.

Conclusions

9 ans après le premier recensement ZHPI, on constate une réelle diminution de l'insalubrité sur l'île. Une double amélioration à la fois en volume de logements mais également au travers une réduction des logements en très mauvais état. Ce recul est constaté sur la plupart des communes à l'exception de 6 communes situées à l'Est et Sud de l'île.

Sur ces 16 000 logements insalubres, 10% sont actuellement couverts par une opération et 6% par un projet RHI, soit 2 600 concernés par une sortie d'insalubrité.

Même si les revenus ont progressé, les personnes en dessous du seuil de pauvreté sont nombreuses à la Réunion et les réponses en mal logés insuffisantes.

En 2009, le parc de logements insalubres ou sous-équipés qui, bien qu'en diminution, reste très important.

Les besoins en matière de résorption de l'habitat insalubre sont encore très importants et les temps de réalisation longs.

La diffusion de l'insalubrité rend aujourd'hui la résorption plus difficile. L'habitat insalubre diffus ou concentré implique des interventions différenciées et ciblées déclinées suivant la nature de l'insalubrité. Cette notion sera à appréhender à travers des actions engagées dans le cadre d'un programme de lutte contre l'habitat insalubre. Celui-ci fixerait les objectifs à atteindre, les engagements des partenaires impliqués et les échéances.

IV – L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

A - Bilan et Perspectives de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine à la Réunion

L'ANRU a été créée par la loi de rénovation urbaine du 1er 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.

Le dispositif ANRU a pour objectif :

- le renouvellement de l'offre de logements sociaux pour l'adapter aux besoins de la population de la ZUS avec un renforcement de la mixité sociale (développer l'accession et lutter contre la dégradation des copropriétés),
- l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers :
 - Désenclaver les quartiers,
 - Diversifier les fonctions urbaines : création, réhabilitation des équipements publics,
 - Créer un environnement de qualité : requalification des espaces de proximité et des voiries,
 - Favoriser le développement économique du secteur,
 - Insertion par l'emploi des habitants de la ZUS grâce aux travaux prévus dans le projet.

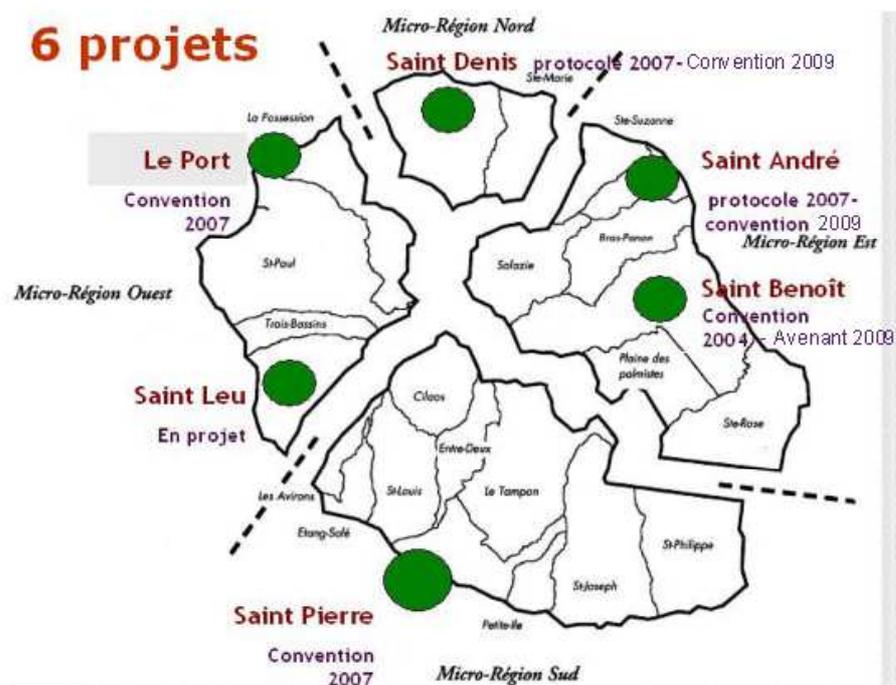
Pour garantir la réalisation des projets lourds et complexes sur une durée de 5 ans, l'ANRU et la CDC subventionnent l'ingénierie et la conduite de projet.

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 allégera 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) et les équipements publics, l'ingénierie (étude et conduite de projets).
- 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.

B - 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 751 en Métropole. Les ZUS ne doivent pas être confondues avec les quartiers prioritaires de la politique de la ville (classement local dans les CUCS) : 41 quartiers à La Réunion et plus de 1 500 en métropole.



mai 2009

Quartiers engagés dans une démarche de convention : 6 quartiers sont concernés. 5 sont situés en ZUS et 1 hors ZUS (Ravine Blanche à Saint-Pierre dérogation article 6 actée par l'ANRU)

- **Deux quartiers, en cours de conventionnement, font partie des quartiers prioritaires (liste 1 ANRU) :**

- **Camélias Vauban Butor- Saint Denis** – quartier en ZUS (120 ha, 14 000 habitants 10% de St Denis) et ayant fait l'objet d'un GPV.

Signature du protocole de lancement le 19 octobre 2007 (19,7 M€ dont 3,1 M€ LBU et 1,2 M€ ANRU).

Le projet a reçu un avis favorable lors du passage en comité d'engagement le 23 avril 2009 (123 M€ dont 20 M€ LBU et 20 M€ ANRU).

**Répartition du coût par nature d'opération (en K€)
avec la création d'une offre de 241 logements**

Démolitions	Reconstruction	Réhabilitations	Résidentia- lisation	Aménage- ments	Equipements publics	Ingénierie
2 682	30 772	40 420	6 042	32 187	10 841	4 748

La signature de la convention devrait intervenir d'ici la fin 2009.

- **La Cressonnière – Saint André** – quartier en ZUS (11 400 habitants en 2007)
- Signature du protocole de lancement le 19 octobre 2007 (10,6 M€ dont 6 M€ ANRU).
- Lors de son passage en comité d'engagement le 23 avril 2009, le projet a reçu un avis favorable (148 M€ dont 23 M€ LBU et 20 M€ ANRU).

**Répartition du coût par nature d'opération (en K€) avec la création d'une offre de
1 002 logements :**

Démolitions	Reconstruction	Aménagements	Equipements publics	Intervention habitat privé	Ingénierie
294	107 374	13 933	21 170	1 524	3 693

La signature de la convention devrait également intervenir d'ici la fin 2009.

Trois quartiers conventionnés :

- **Bras Fusil – Saint Benoît** (conventionné, signé le 22 décembre 2004)

Il s'agit d'un quartier de 5000 habitants situé en ZUS.

Le projet prévoit la création de 462 logements, la réhabilitation de 429 logements et la résidentialisation de 416 logements.

L'équipe projet est en place et les travaux sont en cours.

Le 21 février 2008, l'ANRU a donné son accord pour un avenant à la convention initiale qui valide des modifications de programme et accorde une subvention complémentaire de 404K€.

La signature de l'avenant est prévue prochainement.

- **Ravine Blanche – Saint Pierre**

Il s'agit d'un quartier de 6 000 habitants, hors ZUS, qui a obtenu une dérogation à l'article 6 de la loi Borloo le rendant éligible au Programme National pour la Rénovation Urbaine.

Le projet qui a fait l'objet d'une convention signée en octobre 2007 s'articule autour de trois axes :

- la reprise de la morphologie du site afin de retisser une trame urbaine plus respectueuse de celle en damier du centre ville.

Le remembrement foncier envisagé favorisera la création de front de rue et la création d'espaces publics de qualité.

Des nouvelles voies, en appui sur la friche et en prolongement des axes existants, seront créées assurant la desserte des opérations de logements nécessaires aux besoins de décohabitation du quartier. Au total, 3.6 km de rues seront requalifiés et 1.9 km créés.

- un programme de transformation de l'habitat

La commune a pour ambition de créer une offre en logements neufs afin de répondre à la nombreuse demande en locatif social non satisfaite sur la commune et au besoin de diversification des produits.

Ainsi, **542 logements seront construits** dont 394 logements locatifs sociaux répondant aux besoins de décohabitation interne au quartier, 97 logements locatifs intermédiaires (PLS) et 51 libres par la Foncière du Logement.

Compte tenu de l'importance du parc locatif existant, la **dynamique de réhabilitation se poursuivra** : 160 logements déjà réhabilités, 56 livrés cette année et 636 encore à réaliser. Les opérations de résidentialisation vont permettre de clarifier les domanialités entre espaces privés et espaces publics tout en apportant une meilleure qualité et sécurité aux espaces communs. C'est ainsi que la quasi totalité du parc existant sera concernée soit 1 339 logements locatifs.

Les démolitions se limiteront à 4 logements rendues nécessaires par le passage de voies nouvelles.

- une recomposition et un développement de l'offre en équipements publics et commerciaux.

Au regard de la vétusté des groupes scolaires présents sur le quartier et du besoin identifié d'équipements connexes tels que réfectoires, des actions de réhabilitation sont prévues en complément des aménagements intérieurs à réaliser (cours, préaux, jeux d'enfants...)

L'intervention porte sur l'ensemble des établissements scolaires et concernera 1 700 enfants.

Enfin, une nouvelle école de 12 classes sera construite afin d'accueillir les nouvelles populations résultant de la densification du secteur.

A ce jour, les travaux de réhabilitation et d'aménagement du premier groupe scolaire concerné, l'école Louis Aragon, sont achevés et les études sont en cours pour définir le programme des réhabilitations ou construction à venir.

La réalisation d'un parc urbain sur les 2 ha de friches situées au cœur du quartier avec la mise en forme et la végétation du terrain. Une étude de définition vient d'être lancée afin de déterminer la nature des équipements nécessaires.

La vie du projet est ponctuée par la tenue de comités de pilotage (2 fois par an) et des réunions techniques mensuelles.

- **Lépervanche /Vergès/Voie Triomphale – Le Port (ZUS)**

Ce projet conventionné en octobre 2007 se concentre sur un îlot dégradé (660 logements soit environ 2000 habitants) situé en ZUS (ZAC 1 et ZAC 2)

Les interventions sur ce quartier composé de trois secteurs visent à :

- les désenclaver en restructurant la trame viaire,
- créer une offre nouvelle de logements et améliorer les logements existants par des actions de réhabilitation, de résidentialisation et d'amélioration,
- clarifier les domanialités,
- créer de nouveaux espaces publics qui seront gérés par la ville,

Le programme prévoit à terme en matière de logements :

-la démolition de 73 logements individuels privés, de 98 logements individuels locatifs et de 8 logements collectifs

-la reconstruction de 92 nouveaux logements individuels privés dont 36 hors site (ZAC Mascareignes), de 98 logements individuels locatifs et de 108 logements collectifs dont 76 sur site et 40 hors site (Cœur Saignant et Petite Pointe).

-l'amélioration de 91 logements individuels privés et 58 logements individuels locatifs : mises au normes des réseaux, travail sur les extensions, etc...

-la résidentialisation de 12 immeubles locatif collectif de la voie Triomphale et la continuation du front bâti avenue Raymond Vergès.

En matière d'aménagement, les voiries existantes seront requalifiées, les réseaux repris et des espaces publics de qualité créés. A noter que l'arrivée du tram-train a été prise en compte dans la dynamique du projet.

Pour ce faire, la commune met en place des actions de concertation afin que les habitants soient associés à cette vaste transformation physique de leur milieu de vie et notamment une large et permanente concertation avec les habitants. A ce jour, l'ensemble des familles ont été rencontrées individuellement et les premières réunions publiques ont eu lieu.

A noter que cette opération sera utilisée comme levier pour mettre en place des actions de formation et d'insertion professionnelle pour les publics jeunes et adultes demandeurs d'emploi, Enfin, la commune s'attache à la mise en oeuvre d'une politique de gestion urbaine de proximité pour assurer l'entretien et la sécurité au sein du quartier pendant et au terme des travaux.

**- 1 convention locale en cours de finalisation
Piton Saint-Leu /Bois de Nèfles – Saint Leu (ZUS) -**

Les orientations du projet sont arrêtées. La commune bénéficiera d'un financement au titre des crédits déconcentrés pour un montant global de 5M€ de subvention de l'ANRU.

Dans le cadre de la convention locale en cours d'élaboration, la commune a donc orienté son intervention sur la création d'équipements à vocation scolaire et culturel, ainsi que sur des aménagements qui profiteront directement à la population de ce quartier en ZUS . Le projet comporte trois opérations majeures qui s'inscrivent pleinement dans la logique globale d'aménagement et de développement de ce secteur qui va connaître à court et moyen terme de profondes mutations urbaines.

Il s'agit de :

- la construction d'un groupe scolaire de 16 classes,
- la construction d'une maison des artistes,
- l'aménagement et la revalorisation du sentier de La Veuve avec la création d'une passerelle piétonne.

Afin de s'assurer de la bonne mise en oeuvre de ces différentes actions qui bénéficieront du financement de l'ANRU, la commune a souhaité mettre en place l'ingénierie nécessaire en recrutant un chef de projet sur la durée du projet, soit trois ans. Elle souhaite aussi lancer une étude de programmation économique lui permettant de mieux identifier l'action à mener dans ce domaine.

Récapitulatif : 5 quartiers sont engagés dans une démarche globale sur 5 ans. En mai 2008, 3 conventions et 2 protocoles sont signés. Montant total des travaux déjà actés : 294 M€ dont 44 M€ ANRU et 45 M€ LBU.

A terme (protocoles ouvrant droit à convention), soit après signature des conventions définitives sur St-André et St-Denis, le montant total des travaux pourrait s'élever à 546 M€ dont 76 M€ ANRU et 85 M€ LBU.

	Montant des investissements (en K€)	ANRU (en K€)	LBU (en K€)
Convention St-Benoît <i>(y compris avenant)</i>	75 331	12 201	14 232
Convention Le Port	70 727	12 152	12 052
Protocole St-André	147 988	20 000	23 127
Convention St-Pierre	125 009	11 536	15 668
Protocole St-Denis	127 691	20 732	20 704
TOTAL	546 746	76 621	85 783

Quartiers non engagés dans une démarche de convention

Pour ces quartiers, l'ANRU a attribué en 2006 au délégué territorial une enveloppe pluriannuelle (6 ans) de 8,1 M€ à répartir entre les 9 autres ZUS. 5M€ ont été réservés pour St-Leu.

Un appel à projet pluriannuel des opérations isolées a été adressé courant mars 2009 afin d'établir à l'échelle départementale une programmation des actions à financer. Cette programmation fera l'objet d'une validation lors d'un prochain comité inter-services départemental (CID) restreint de la délégation régionale inter-services à la ville (DRIV).

C - Plan de relance ANRU à la Réunion

Le 20 mars 2009, le comité d'engagement du plan de relance a émis un avis sur les opérations éligibles de notre département. La finalisation des accords avec les différents maîtres d'ouvrage se fait dans le cadre d'un avenant simplifié à gestion locale.

Le Port	St-Pierre	St-Benoît	St-André	St-Denis	TOTAL
121 500 €	472 886 €	832 515 €	1 596 200 €	1 133 915€	4 157 016

Les maîtres d'ouvrage s'engagent :

- à lancer l'ordre de service des travaux au plus tard le 31 décembre de l'année 2009,
- à transmettre cet ordre de service dans les 15 jours au délégué territorial et au plus tard le 15 janvier 2010,
- à demander la décision attributive de subvention et la demande d'avance de l'opération concernée au plus tard dans les 6 semaines suivant la signature de l'avenant par l'ensemble des parties.

V- l'ANAH

Sur le plan national, l'activité de l'ANAH articule son action sur ses objectifs prioritaires, notamment la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, contre la précarité énergétique.

Sur le plan local, en 2008, le partenariat avec le Conseil Général dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) a été fructueux et les résultats en constante progression.

A – Bilan de l'activité de l'ANAH 2008

L'action de l'agence s'est axée principalement sur les priorités suivantes :

- la maîtrise des loyers,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- les aspects environnementaux et développement durable.

A.1 - Bilan global 2008

L'année 2008 a connu une activité quasi identique à celle de 2007, la différence chiffrée s'expliquant par le non financement de l'opération importante de réhabilitation de 15 logements à St-Denis alors qu'en 2007 une grosse opération a pu l'être. En ce qui concerne les OPAH, si les objectifs sont aussi quantitatifs, ils sont avant tout qualitatifs. Il s'agit de retravailler le tissu urbain, généralement le centre ville, et d'y résorber les dysfonctionnements du marché. La comparaison PIG/OPAH est donc difficile.

En terme de production de logements, la comparaison avec les années précédentes montre que la réhabilitation du parc privé continue à trouver échos dans la population.

	Dotation	Subvention	Logements
2006	1 000 000	395 600	22
2007	1 710 000	900 000	76
2008	1 238 000	1 226 933	51

En terme de catégorie de loyer, la répartition est la suivante :

	LI	LCS	LCTS	LL	Total
2006	9	1	9	3	22
2007	26	10	14	24	76
2008	19	6	25	1	51

2008	LI	LCS	LCTS	LL	Total
PIG	3	5	24		32
OPAH Port	4		1	1	6
OPAH Benoît	7	1			8
OPAH Trois Bassins	5				5
Total	19	6	25	1	51

A.2. Bilan qualitatif

Les aspects positifs

Le dispositif PIG dont le protocole d'accord entre l'ANAH et le Département a été signé le 18 juillet 2006, était en 2008, dans une phase opérationnelle en progression constante.

En terme de résultat, le nombre de logements locatifs privés réhabilités en 2008, dans le cadre du PIG en partenariat avec le Département, pouvait être considéré comme positif même si l'objectif annuel de 100 logements n'était pas atteint.

Les propriétaires bailleurs s'engageant à plafonner leurs loyers dans le cadre d'une convention à loyer très social en contrepartie d'une aide à la réhabilitation étaient de plus en plus nombreux.

Les difficultés

La participation de l'ANAH au fonctionnement des OPAH, s'inscrit dans une dynamique globale de renouvellement urbain qui dépasse le seul créneau de l'amélioration du locatif privé et dont la poursuite est souhaitable. Toutefois, les OPAH ont toujours des résultats modestes au regard des sommes investies par les financeurs ANAH et Département au titre de la réhabilitation du locatif privé. Certes, l'année 2008 est atypique mais la modestie des résultats est latente depuis plusieurs années. Dans les motifs invoqués, on peut lister :

- l'indécision des bailleurs privés et l'absence de logique patrimoniale au profit d'une logique de rentabilité immédiate possible sans réhabilitation dans un contexte de crise du logement ;
- les indivisions familiales ;
- la complexité du fonctionnement de l'ANAH et de ses règles ;
- la difficulté de trouver des entreprises.

La hausse du coût des travaux a été manifeste en 2008. Une réhabilitation moyenne s'élevait en moyenne à 45 000 € par logement, hors OIR (Opération Importante de Réhabilitation).

B - Perspectives 2009

B.1 Les évolutions réglementaires nationales (la loi Boutin du 28 mars 2009)

Depuis la publication de La Loi MOLLE du 28 mars 2009, les préfets de département deviennent les délégués départementaux de l'ANAH à compter du 28 mars 2009.

Une modification du règlement général de l'ANAH est en attente de la publication du décret plan de relance, un arrêté interministériel d'application de ce décret en précisera les modalités d'application.

B.2 Les objectifs de l'année 2009

En 2009, l'ANAH annonce un budget global conforté, la dotation prévisionnelle pour La Réunion est de 1 500 000 € (soit une augmentation de 21,2%/2008).

Les objectifs quantitatifs 2009 de l'ANAH locale devront être revus à la baisse. En effet, au cours du comité de pilotage du PIG en date du 27 février 2009, le Département a annoncé sa décision de ne pas poursuivre son partenariat avec l'Anah dans le cadre du PIG pour des raisons de recentrage de ses actions sur ses missions de base.

Le PIG avait une double vocation : l'amélioration du cadre de vie des propriétaires-occupants fragiles (personnes âgées, handicapées et personnes ne pouvant mobiliser un prêt) par un financement spécifique dans le cadre de la LBU et le développement d'une offre complémentaire de logements locatifs privés accessibles aux ménages les plus modestes par un financement de l'ANAH et du Département.

Ce programme d'action conjoint a permis de donner un nouvel élan à l'activité de l'ANAH à la Réunion où malgré plusieurs tentatives, les opérations groupées d'amélioration de l'habitat privé n'ont rencontré qu'un succès très limité contrairement à la situation antillaise.

Cette décision apparaît comme très pénalisante dans la mesure où elle interrompt une action publique nécessaire qui va se trouver privée d'alternative faute pour les communes et les communautés d'agglomération de pouvoir prendre le relais. En effet, peu d'EPCI détiennent la compétence habitat/logement et les communes disposent de moyens financiers réduits.

De façon paradoxale, la capacité d'intervention publique sera limitée alors même que le parc locatif privé ancien représente un potentiel d'autant plus important que le parc social public, très fortement sollicité, offrant aujourd'hui de faibles marges de manœuvre.

La dernière enquête-logement de l'INSEE confirme l'importance du parc locatif à la Réunion qui compte, en 2006, 100 000 logements répartis en deux secteurs d'importance à peu près égale (52 % logements locatifs privés et 48 % logements sociaux). Le parc locatif privé a accueilli au cours des années récentes presque deux fois plus de personnes seules et cinq fois plus de couples sans enfant que le parc social. De façon plus inattendue, les couples avec enfants aussi ont été deux fois plus souvent logés dans le parc privé. Cela traduit bien la limite de la capacité d'accueil du parc social aux familles à la Réunion.

Il apparaît aussi que 42 % des locataires les plus pauvres logent dans le parc privé ce qui confirme sa vocation sociale.

En conséquence, l'objectif prioritaire 2009 de la délégation locale est d'étudier, avec l'ANAH, toutes les possibilités de financement d'une équipe suivi d'animation, garant du maintien de l'activité en faveur de la réhabilitation des logements locatifs privés.

VI – Mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) – Bilan au 30 avril 2009

Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et indépendant par leurs propres moyens ; pour ces derniers, et lorsque leurs démarches ont été vaines, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours :

- un recours amiable devant une commission de médiation,
- un recours contentieux devant le tribunal administratif afin de garantir à chacun un droit au logement effectif.

Le premier de ces recours est ouvert depuis le 1er janvier 2008, le second est utilisable depuis le 1er décembre 2008 par les personnes dont la demande de logement a été reconnue comme prioritaire et urgente par la commission de médiation.

A – Evolution de l'accès au DALO à la Réunion

L'augmentation des recours amorcée au 3ème trimestre 2008 est confirmée.
Le rythme des dépôts de dossiers a doublé (40 nouvelles demandes par mois en moyenne).

Ceci est dû en grande partie à une meilleure information des relais sociaux.
La DRASS et la DDE ont organisé conjointement 3 matinées en août et septembre 2008 à l'attention des travailleurs sociaux du Département, des CCAS et des associations.

Les demandeurs sont désormais de plus en plus souvent accompagnés dans leur démarche par des travailleurs sociaux et certaines associations ont fortement investi le dispositif.

La publication de plusieurs articles dans la presse locale sur le DALO à La Réunion a permis de mieux faire connaître du grand public ce nouveau droit.

La décentralisation en agences territoriales de la DDE du retrait et du dépôt des dossiers facilite également l'accès au dispositif par la population.

Enfin, les bénéficiaires d'un relogement se font à leur tour prescripteurs du dispositif.

B – Activité de la Commission de Médiation (COMED) au 30 avril 2009

➤ Recours déposés	460
➤ Accusés de réception délivrés (dossiers complets)	411
➤ Dossiers examinés en commission	320
➤ Avis favorables	137
➤ Rejets	140
➤ Sans objet (relogement avant passage en commission)	42

43% des recours examinés ont été jugés prioritaires et urgents.

Les recours contentieux contre les décisions de la COMED sont très faibles, 2 en 2008 en attente de jugement au tribunal administratif.

Le recours hébergement reste très peu utilisé (7 dossiers seulement).

Motifs invoqués par les demandeurs DALO (cumul de plusieurs motifs possible) :

- La structure des motivations des demandeurs n'a pas vraiment évolué depuis l'analyse présentée à fin 2008,
- La sur-occupation et la non-décence restent dominantes (39%),
- L'insalubrité et l'absence de logement sont les deuxième motifs les plus souvent invoqués (23% chacun),
- Les autres situations (expulsions, sortants de structures d'hébergement et délai d'attente anormalement long) restent nettement minoritaires.

1- Dépourvu(e) de logement	125
2- Menacé(e) d'expulsion sans relogement	44
3- Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition	25
4- Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux	127
5- Personne handicapée ou mineur logée dans un logement non décent ou suroccupé	214
6- Délai anormalement long	15

C – Relogement des demandeurs prioritaires

En l'état actuel des demandes, le contingent préfectoral est à même d'absorber le volume de familles à reloger.

Pratiquement tous les recours déclarés prioritaires et urgents au cours de l'année 2008 ont été satisfaits.

Certaines situations restent néanmoins plus difficiles à traiter, notamment le relogement des grandes familles du fait de la rareté de grands logements vacants.

Le refus d'une proposition de logement adapté aux besoins et capacités d'un demandeur prioritaire reste faible. Le motif principalement invoqué tient à la localisation. Dans ce cas, le demandeur perd son droit au logement.

Suites données par le Préfet aux décisions de la commission de médiation au 30 avril 2009 :

1- Nombre de dossiers prioritaires (logement et hébergement)	137
2- Bénéficiaires désignés par le préfet à un bailleur social	107
3- Dossiers en attente de désignation à un bailleur	30
4- Offres de logement faites par les bailleurs	86
5- Relogements effectifs	76
6- Refus des demandeurs	10

D – Objectifs 2009 pour le dispositif DALO

- Continuer le développement de l'accès au DALO pour les publics prioritaires,
- Nourrir au sein de la commission de médiation une réflexion sur les spécificités locales et proposer une jurisprudence adaptée,
- Améliorer la coordination entre les différents dispositifs de traitement des situations d'urgence (insalubrité, prévention des expulsions, accord collectif Etat/Bailleurs pour les publics en structure d'hébergement).

VII – La réglementation thermique acoustique et d'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM

Les textes sont parus au *Journal officiel* du 19 avril 2009 :

- Décret n° 2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les DOM (Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et La Réunion),
- Arrêté du 17 avril 2009 définissant les caractéristiques thermiques minimales,
- Arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques,
- Arrêté du 17 avril 2009 relatif à l'aération des bâtiments.

Cette nouvelle réglementation a pour principaux enjeux :

- la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre,
- l'économie d'énergie et l'économie de charges pour les occupants,
- la santé des occupants.

D'où les principaux objectifs qui consistent à :

- limiter la consommation d'énergie et notamment le recours à la climatisation,
- promouvoir les énergies renouvelables,
- améliorer le confort des occupants (confort hygrothermique et acoustique, eau chaude sanitaire, qualité de l'air intérieur).

Parmi les moyens évoqués figurent :

- les principes de constructions bioclimatiques: protection solaire, ventilation naturelle,
- la production d'eau chaude sanitaire (sauf en Guyane) par énergie solaire couvrant au moins 50 % des besoins,
- les prescriptions en matière d'aération et d'isolation des parois,
- la prise en compte de niveaux sonores entre locaux, pour les bruits d'équipement ainsi que les bruits de transport.

Il est à noter que les nouvelles dispositions s'appliqueront aux projets de constructions de bâtiments d'habitation qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du **1er mai 2010**.

VIII – La loi BOUTIN

Loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion – Loi du 25 mars 2009 (JO du 27 mars 2009)

Adoptée dans le cadre d'une procédure d'urgence, en première lecture au Sénat le 21 octobre 2008 et le 10 février à l'Assemblée Nationale, la loi du 25 mars 2009 contient plusieurs dispositions à caractère fiscal ou financier, dont certaines sont conjoncturelles. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1% logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

La loi se fixe six objectifs :

- mobiliser les acteurs du logement : HLM et PEEC (1%),
- améliorer le fonctionnement des copropriétés,
- créer un programme national de requalification des quartiers anciens,
- prendre des mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements,
- accroître la mobilité dans le parc de logements,
- lutter contre l'exclusion et faciliter l'hébergement et l'accès au logement.

A – Mobiliser les acteurs du logement

Outre l'importante réforme du 1% logement, les conventions d'utilité sociale modifient le paysage du logement social, l'ANAH voit sa mission élargie et la composition de son conseil d'administration modifiée pour tenir compte notamment de son nouveau financement.

- Le 1 % Logement

L'article 8 de la loi met en oeuvre la modernisation et la rénovation de la P.E.E.C. et modifie considérablement sa gouvernance **pour réorienter les ressources de la P.E.E.C. vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement** (rénovation urbaine, DALO, requalification des quartiers et soutien à l'amélioration du parc privé, notamment).

Les rôles respectifs de l'Etat et des partenaires sociaux sont modifiés. La répartition des ressources issues de la collecte de la P.E.E.C. entre les catégories d'emplois résultera d'une programmation sur 3 ans faite par les ministres du logement et du budget après concertation avec les partenaires sociaux.

L'Union d'économie sociale du logement (UESL), est responsable de la mise en oeuvre des emplois de la P.E.E.C. et dispose des capacités de recommandations permettant l'application des orientations du gouvernement et l'amélioration de l'efficacité de la gestion des organismes collecteurs.

- Redéfinition des emplois du 1 % Logement

L'article L.313-3 du CCH redéfinit les catégories d'emplois de la P.E.E.C. et renvoie à un décret en Conseil d'Etat la fixation de la nature des emplois et des règles générales d'utilisation.

Enfin, la PEEC assure la mise en oeuvre du programme national de rénovation urbaine et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, ce qui, à terme, peut créer un risque quant à la pérennité du financement de ces deux programmes.

L'activité dite « 1/9^e » (interventions en faveur du logement des populations les plus défavorisées) de l'ANPEEC est transférée à l'UESL.

- Obligation de réservation de logements à certains publics du DALO

L'article L.313-26-2 du CCH prévoit qu'un quart des attributions dans chaque programme dans lesquels les collecteurs associés de l'UESL disposent de contrat de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement, désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué dans le cadre du droit opposable au logement (article L.441-2-3 du CCH).

L'UESL dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs :

- Le fonds d'intervention contribue à la bonne exécution par l'UESL des politiques nationales et locales d'emploi de la P.E.E.C.,
- Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L.313-3 du CCH. Il s'agit des fonds 1/9^e,
- Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées des organismes d'assurances intervenant dans le cadre de la garantie des risques locatifs (GRL) selon un cahier des charges fixé par un décret en Conseil d'Etat. Il peut aussi verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs HLM et SEM qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés (GRL). Ceci devrait permettre le maintien d'un LOCAPASS rénové, comme le souhaitait l'USH.

Un quart des attributions réparties/programme de logements de la Foncière Logement et de ses filiales est désormais réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et à loger d'urgence par les commissions de médiation du DALO.

- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH voit son rôle étendu à l'amélioration des structures d'hébergement, aux RHI et aux opérations de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé et se substitue à l'Etat dans les droits et obligations résultant des contrats qu'il a passés pour l'hébergement et la lutte contre l'habitat indigne, renforçant ainsi son rôle d'opérateur de l'habitat privé.

- Les Bailleurs sociaux

La convention d'utilité sociale devient obligatoire.

Chaque organisme doit conclure une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010 et doit pour cela, déposer un dossier auprès du représentant de l'Etat du département de son siège avant le 30 juin 2010 sous peine de sanctions (retrait de compétences, pénalité financière forte).

Les nouveaux signataires de la convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale est signée par l'Etat et l'organisme d'HLM pour une durée de 6 ans renouvelable.

La loi introduit la participation à la négociation des départements et des EPCI dotés d'un PLH. Les modalités d'association au dialogue de ces partenaires locaux seront définies par décret en Conseil d'Etat.

L'abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements HLM situés en zones urbaines sensibles.

Le projet de loi initial conditionnait le maintien de cet abattement, à partir de 2010, à la signature d'une « convention d'utilité sociale » avant le 31 décembre 2009. Ce délai a été repoussé d'un an. Pour bénéficier de l'abattement en 2010, les organismes ne seront donc pas tenus de signer une CUS en 2009 mais uniquement de « conclure ou renouveler » une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc avant le 31 décembre 2009. La poursuite de cet abattement de 2011 à 2013 sera subordonnée à la signature d'une CUS avant fin 2010.

B - Améliorer le fonctionnement des copropriétés

Afin de prévenir la dégradation future des copropriétés et de remédier à la détérioration de leur situation financière, la loi prévoit différentes mesures susceptibles de faciliter le fonctionnement des copropriétés, notamment celles issues de la vente HLM : meilleure information des futurs copropriétaires en vente HLM, obligation de constituer des avances pour financer des travaux d'amélioration des parties communes, possibilité pour l'organisme HLM vendeur de mettre son personnel à la disposition de la copropriété, modification des règles de majorités pour certaines décisions et, enfin, création d'une procédure d'alerte préventive sur la situation financière des copropriétés.

- Obligations de l'organisme HLM vendeur (article 14)

La liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre et que l'organisme HLM vendeur doit fournir à l'acquéreur personne physique est accompagnée, désormais, d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Dans les copropriétés issues de la vente HLM, la liste des travaux susvisés fait l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Lorsqu'ils sont votés, les travaux donnent lieu à la constitution d'avances selon des modalités définies par l'Assemblée Générale. Comme le souhaitait l'USH, les organismes HLM sont dispensés de cette obligation. Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat (cf articles L.443-7 et L.443-7-1 nouveau du CCH).

- Mise à disposition du syndicat de copropriétaires du personnel de l'organisme HLM vendeur, en vente HLM (article 16)

L'organisme HLM qui détient au moins un logement dans une copropriété issue de la vente HLM peut mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets et d'entretien courant (article L.443-15 du CCH modifié).

- Création d'une nouvelle procédure d'alerte préventive des copropriétés en difficulté financière (article 19)

Cette nouvelle procédure permet de demander au président du Tribunal de Grande Instance la nomination d'un mandataire « ad hoc », afin d'éviter que ne se pérennisent les copropriétés en difficulté financière (cf articles 29-1A et 29-1B nouveaux).

Si à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles, le syndic saisit le président du TGI d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, après information du conseil syndical.

La saisine peut être effectuée, en référé, par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat, à défaut d'action du syndic dans un délai d'un mois. La même demande peut également être formée par un créancier si des factures d'eau, d'énergie ou de travaux, votés par l'Assemblée Générale et exécutés, restent impayées depuis six mois.

Le préfet, le maire de la commune d'implantation de l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le président du TGI saisi dans les conditions susvisées peut désigner un mandataire «ad hoc» dont il détermine la mission.

- Etat de carence des immeubles en plan de sauvegarde

Les conditions d'application des mesures de sauvegarde dont peuvent faire l'objet les immeubles collectifs d'habitation, à l'initiative du maire (cf articles L.615-6 et L.615-7 du CCH) sont modifiées.

L'expropriation des immeubles pour lesquels l'état de carence a été déclaré peut être poursuivie, notamment, au profit d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement prévu à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Les organismes HLM peuvent donc être bénéficiaires, dans ce cadre, des immeubles expropriés.

C - Rénover l'habitat

- Création d'un Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Sur le modèle du PNRU, un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est créé pour les requalifier en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre habitat/ activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Les actions du programme pourront porter sur la revalorisation des îlots d'habitat dégradé, le relogement des habitants prioritairement au sein de leur quartier, la production de places d'hébergement, la production de logements sociaux, ce qui était une demande de l'USH et la diversification de l'offre immobilière, la réhabilitation du parc privé existant, mais non celle du parc social, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (ce qui pourrait, toutefois, concerner des bâtiments HLM), la lutte contre l'habitat indigne, l'aménagement des espaces et équipements publics de proximité, la réorganisation ou la création d'activités économiques, commerciales, de services publics et de services de santé, l'accompagnement social des habitants et la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en oeuvre.

Pour 2009-2016, ce programme a des objectifs chiffrés de réalisation puisqu'il prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés dont 20 000 au moins doivent être conventionnés, la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Une liste des quartiers sera fixée par décret et le Gouvernement fera chaque année au Parlement un rapport sur l'état d'avancement et le bilan du programme.

- Nouveaux outils de financement du PNRQAD : les fonds locaux

L'ANRU contribue au financement du PNRQAD par des concours financiers donnant lieu à des conventions pluriannuelles passées avec les collectivités territoriales, les EPCI et les opérateurs publics ou privés.

La commune ou l'EPCI porteur du projet peut créer un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés.

De même, l'ANAH, qui contribue à la mise en oeuvre des actions de réhabilitation du parc privé, d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre l'habitat indigne, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et tout autre organisme, public ou privé, peuvent créer par convention des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- Régime « Malraux »

La loi étend aux «quartiers anciens dégradés» le régime dit "Malraux" qui permet à des personnes physiques de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 30% ou 40% des dépenses engagées (dans la limite de 100 000 €) pour la restauration complète d'un immeuble qu'ils s'engagent à louer pendant 9 ans dès lors que cet immeuble est situé dans certains secteurs spécifiques.

D - Développer l'offre nouvelle de logements

26 articles visent à créer les conditions favorables du développement d'une offre nouvelle, démontrant la nécessité d'intervenir à différents niveaux : PLH et PLU, optimisation du foncier par des dérogations aux règles de construction, amélioration de certains outils fiscaux, notamment de la fiscalité de l'accession sociale à la propriété, création d'un nouvel outil de l'aménagement, le PUP...

- Renforcement de l'efficacité des PLH

L'article 28 comporte différentes dispositions ayant pour but d'accroître la portée opérationnelle des PLH (programmes locaux de l'habitat) en terme d'objectifs et de résultats :

- Intensification du contrôle de l'Etat, lors de l'élaboration du PLH et pendant son application, avec la possible dénonciation par le préfet de la convention de délégation des aides à la pierre conclue avec un EPCI si ses demandes de modification du PLH en matière de logement ne sont pas suffisamment prises en compte ou en cas d'insuffisance du bilan triennal d'exécution du PLH,
- Renforcement du contenu des PLH par l'énoncé des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs,
- Précisions sur le contenu du programme d'actions du PLH, détaillé par commune et, le cas échéant par secteur géographique, qui doit indiquer le nombre et le type de logements à réaliser ainsi que les moyens, fonciers notamment à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

L'obligation de mise en place d'un PLH devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants (au lieu de 50 000) comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (au lieu de 15 000), ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, non membres d'un EPCI.

Par ailleurs, le PLH doit être adopté au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants avec une commune centre de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines, comme cela était prévu dans la loi ENL et dans les deux ans de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat ayant une population comprise entre 30 000 et 50 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants précitées.

La procédure de déroulement du PLH est confortée sur différents points :

- modification du «porter à connaissance» et plus grande précision sur les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat,
- association, pour l'élaboration d'un PLH, des communes et établissements publics compétents dans le domaine des PLU,
- institution d'un bilan du PLH en deux étapes (bilan triennal et bilan final),
- Enfin, les anciens PLH doivent être mis en conformité avec la présente loi dans le délai d'un an à compter de sa publication.

- Mise en compatibilité du PLU avec le PLH

L'article 29 ramène à un an (au lieu de trois) le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH, le SCOT ou le PDU pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU (L 123-1 du CU).

Par ailleurs, le préfet rend le PLU compatible avec le SCOT, le PLH, le PDU si au bout de 3 ans la commune n'a pas procédé aux révisions nécessaires ou si, au bout d'un an, elle n'a pas modifié son PLU pour permettre la réalisation des programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant la modification du PLU.

- Conditions d'intégration du PLH dans les PLU

Dans les cas où les plans locaux d'urbanisme sont élaborés par un EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH. Il y a donc fusion entre le PLH et le PLU, ce qui a le mérite de la simplicité, mais le PLU doit reprendre le contenu du PLH, beaucoup plus précis en ce qui concerne le logement, notamment.

- Secteurs à programmation de logements de taille minimale

L'article 31 prévoit que les PLU peuvent délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, les secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements de taille minimale. Cette disposition pourrait permettre d'éviter à l'avenir la multiplication de petits logements construits dans le cadre de mécanismes de défiscalisation sans référence à la réalité de la demande de logements, ni des besoins locaux.

- PLU et mixité sociale

L'article 32 reprend la possibilité, prévue depuis la loi ENL, de délimiter dans les zones U ou NA des PLU des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à certaines catégories de logements pour répondre aux objectifs de mixité sociale en l'étendant aux logements en accession à la propriété et en supprimant le droit de délaissement du propriétaire.

- Les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA)

Par exception à l'article L 225-1 du Code de commerce qui fixe pour les sociétés anonymes par actions un minimum de sept actionnaires, les sociétés publiques locales d'aménagement peuvent être constituées de deux actionnaires ou plus (Article 33)

- Exonération de taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et leurs locataires

L'article 37 exonère (pour les logements attribués sous condition de ressources) de la taxe spéciale d'équipement perçue par les établissements publics fonciers locaux (établissement public foncier local de la région grenobloise, de la Réunion, du département de la Haute-Savoie, etc.). Cette taxe était perçue en même temps que la taxe foncière ou que la taxe d'habitation (art.1607 bis du CGI).

- Taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles (article 38)

Les modalités de calcul de cette taxe sont modifiées. Taxe facultative pour les communes, vise les particuliers cédant des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU, etc... Les ventes à des organismes HLM sont exonérées.

- Délégation des droits de préemption dans les communes de l'article 55 SRU en constat de carence

Le préfet, qui exerce les droits de préemption pendant la durée d'application de l'arrêté de carence pour non-respect des engagements du PLH ou du programme triennal, peut déléguer ces droits à un organisme HLM.

- Amélioration de la constructibilité pour le logement

L'article 40 codifie, pérennise et élargit certaines dispositions de la loi ENL en permettant de majorer les règles de construction pour optimiser le foncier.

Sur délibération motivée, la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU pourront délimiter des secteurs permettant :

- l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation avec de possibles dépassements des normes relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, sans pouvoir dépasser 20% de chaque règle (L 123-1-1 du code de l'urbanisme),
- une majoration du volume constructible résultant du COS, des règles de gabarit, de hauteur ou d'emprise au sol pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, sans pouvoir excéder 50%, ni être supérieure, pour chaque opération, au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux sur le nombre total de logements de l'opération (L 127-1 du code de l'urbanisme). Toutefois, cette délibération ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du projet d'aménagement et de développement durable du PLU,
- suppression de l'ancienne possibilité de construction en surdensité qui existait au profit exclusif du logement locatif social et résultait de l'ancienne rédaction de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

- Opération d'intérêt national (OIN)

L'article 42 permet d'élargir le statut d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'Etat.

- Convention de projet urbain partenarial (PUP)

L'article 40 instaure un nouveau dispositif de financement des équipements publics de nature à permettre le développement d'un urbanisme opérationnel d'initiative privée.

Ne figuraient dans le code de l'urbanisme que les procédures de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) qui sont, par définition, des opérations d'initiative publique, et les Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) souvent considérés comme complexes et sources d'insécurité dans les conditions de mise en oeuvres opérationnelles.

Les mesures nouvelles contenues dans cet article ouvrent la possibilité aux propriétaires des terrains, aux aménageurs et aux constructeurs de conclure des conventions de projet urbain partenarial avec les collectivités locales concernées. Dans ce cadre, le coût des équipements publics à réaliser est mis à la charge des aménageurs ou constructeurs en contrepartie d'une exonération de TLE des constructions. Cette disposition n'est plus conditionnée à l'existence d'un PAE préalablement approuvé par la commune dans les conditions définies à l'article L 332-9 qui subsiste par ailleurs sans être modifié.

Les organismes HLM obtiennent la possibilité de souscrire des parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou de conclure une convention de PUP après accord du préfet du département siège de l'opération, outre, pour les OPH, l'accord de leur collectivité de rattachement.

Demandée depuis longtemps, cette nouvelle possibilité devrait faciliter l'intervention des organismes HLM en aménagement en leur permettant de se grouper avec des partenaires privés ou publics, à condition de respecter strictement leurs compétences HLM et de bien évaluer les risques pris.

- Dérogation au PLU pour faciliter l'accessibilité

L'article 44 prévoit la possibilité pour l'autorité qui délivre le permis de construire de consentir des dérogations aux dispositions d'un PLU pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à des logements existants.

- Dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie

L'article 47 permet l'imputation du dégrèvement de taxe foncière au titre des travaux d'économie d'énergie non seulement sur la TFPB due au titre de l'immeuble dans lequel les travaux ont été effectués mais aussi sur la TFPB due au titre des autres immeubles possédés par l'organisme dans le même ressort "fiscal".

Cette disposition est importante puisqu'elle va permettre aux organismes de bénéficier pleinement, ou quasi pleinement, du dégrèvement qui était auparavant plafonné à un niveau souvent très bas. Il s'agit du même mécanisme d'imputation que celui qui existe déjà pour les dépenses relatives aux personnes handicapées. Ainsi, le dégrèvement n'est plus plafonné au montant de la TFPB de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux mais à un montant largement supérieur (montant qui dépendra du nombre d'immeubles taxables possédés dans les communes relevant du même service des impôts).

Cette disposition qui modifie l'article 1391 E du code général des impôts entre en vigueur dès la publication de la loi.

- Article 48, 49, 50, 51 : Régimes Borloo et Robien

L'article 48 limite l'application du régime « de Robien » (qui, on le rappelle, doit prendre fin au 31/12/2009) aux seuls logements situés dans certaines zones caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et fixées par arrêté.

Les articles 49 et 50 modifient le régime du « Borloo ancien » : la déduction de 45 % accordée aux investisseurs personnes physiques sur leurs revenus locatifs est portée à 60 % lorsqu'ils s'engagent sur les plafonds de loyers et de revenu du locataire du « secteur social » ;

Elle est portée à 70 % lorsque, outre cet engagement, le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location ou de l'hébergement de personnes en difficulté et qu'il est situé dans certaines zones géographiques définies par arrêté.

L'article 50 permet également de prolonger l'application de ce régime après l'expiration de la convention avec l'ANAH dès lors qu'un bail, remplissant les conditions de plafonds fixées par le CGI, est en cours et jusqu'à la fin de celui-ci.

La mesure phare est l'extension du **Pass-Foncier®** au collectif et sa simplification tant en collectif qu'en individuel. Ajoutées aux autres mesures en faveur de l'accession notamment le doublement du PTZ, elles traduisent le souhait de favoriser le développement de l'accession populaire à la propriété.

La loi étend le bénéfice du **taux réduit de TVA** qui était prévu pour les opérations « Pass-Foncier individuel » aux opérations « Pass-Foncier collectif ». Les conditions tenant aux accédants restent les mêmes (primo-accession, aide d'une ou plusieurs collectivités territoriales, plafonds de revenus du PSLA) mais le montage juridique est différent. Il repose sur l'octroi par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement d'un prêt à remboursement différé. Cette nouvelle formule, juridiquement plus simple que le bail à construction, peut s'appliquer également à la construction de maisons individuelles. La loi précise que le bénéfice du taux réduit devra nécessairement être répercuté sur le prix de vente des logements, c'est à dire que, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur, le prix hors taxe des logements bénéficiant du taux réduit ne pourra pas excéder celui des logements de caractéristiques équivalentes vendus au taux normal.

Les modalités pratiques de mise en oeuvre de ce "nouveau Pass Foncier" ont été précisées par le décret n°09-576 du 20 mai 2009 relatif au prêt Pass foncier, le décret n°09-577 du 20 mai 2009 relatif au remboursement par l'Etat de l'aide au Pass foncier et l'arrêté du 20 mai 2009 relatif au prêt Pass foncier.

Ce nouveau dispositif s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2010 et le mécanisme du Pass-Foncier ancienne formule, qui devait prendre fin au 31 décembre 2009, est prolongé jusqu'au 31 décembre 2010)

Pour faciliter ces opérations, la loi permet à l'Etat de vendre des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation d'opérations «Pass-Foncier» (ancienne et nouvelle formule) mais aussi, sur proposition de l'USH, à des opérations de location-accession agréées.

- Contrôle et sanctions des conditions d'application du taux réduit à certaines opérations d'accession

L'article 52 vise à mieux contrôler les opérations d'accession bénéficiant du taux réduit de TVA sous condition de ressources des accédants, c'est-à-dire les opérations de location-accession agréées, les opérations Pass-Foncier et les opérations d'accession en zone ANRU ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Enfin, la loi aménage l'article 284 du code général des impôts qui impose le maintien des conditions d'octroi du taux réduit (en particulier affectation du logement à l'habitation principale) pendant 15 ans, sous peine de devoir reverser le complément de TVA (différence entre taux normal et taux réduit)

Cette obligation de maintien pendant 15 ans est étendue aux opérations « Pass-Foncier nouvelle formule » ainsi qu'aux opérations d'accession en zone ANRU qui n'étaient jusqu'à présent pas visées par ce texte.

- Opérations d'accession en zone ANRU et conditions de ressources des accédants

Cet article concerne les conditions d'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession en zone ANRU ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers: sur proposition de l'USH, les conditions de ressources des accédants (qui doivent, pour bénéficier du taux réduit, ne pas dépasser les plafonds PLS) sont désormais appréciées non à la date de signature du contrat de vente définitif mais « à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ».

E – Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

Ce chapitre contient des dispositions relatives à l'expulsion : amélioration de la prévention (commission spécialisée et enquête sociale) mais raccourcissement des délais de sursis à expulsion.

Il prévoit surtout des mesures destinées à accroître la mobilité dans le parc locatif social, qui s'imposent aux bailleurs HLM, aux SEM de logements sociaux et à leurs locataires

La prévention d'expulsions

- Sursis à expulsion

Les délais du sursis à expulsion sont réduits et l'examen par le juge des possibilités pour l'occupant d'être relogé est étendu à l'hébergement.

Ainsi, le sursis à expulsion peut être accordé par le juge pour une durée d'1 an maximum (contre 3 ans avant), renouvelable et ce à chaque fois que le relogement ou l'hébergement des occupants ne pourra avoir lieu dans des conditions normales.

- Commission spécialisée de coordination des actions de prévention

L'instauration par le comité responsable du PDALPD de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention devient obligatoire.

Cette commission départementale, qui remplace la CDAPL, a pour rôle de formuler des avis et recommandations auprès des différents acteurs de la prévention des expulsions en vue de la coordination des actions : l'accompagnement social, les aides financières, la recherche de solutions de relogement, l'articulation avec les commissions de surendettement.

- Enquête financière et sociale et prévention des expulsions (article 60)

Deux mois avant l'audience, l'huissier doit transmettre au préfet en LRAR, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail qu'il a délivré en application de la clause résolutoire prévue à l'article 24 de loi du 6 juillet 1989 afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les services sociaux compétents.

Dès lors que le préfet saisit les organismes d'aides au logement, le FSL ou les services sociaux, ces derniers doivent réaliser une enquête financière et sociale à laquelle sont associés locataire et bailleur qui peuvent présenter leurs observations.

- Renforcement de la mobilité dans le parc locatif social

L'article 61, qui concerne au premier chef les bailleurs est l'un de ceux qui ont fait l'objet du recours devant le Conseil Constitutionnel car il remet en cause le droit de certains locataires HLM à rester dans leur logement (droit au maintien dans les lieux qui est une caractéristique du parc locatif HLM).

- Sous-occupation du logement : nouvelles obligations des bailleurs

Le bailleur doit proposer à ses locataires en sous-occupation, quelles que soient leurs ressources, un relogement correspondant à leurs besoins et dont le loyer principal est inférieur à celui de leur logement d'origine et prendre en charge une aide à la mobilité qui sera définie par décret.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes de plus de 20 000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogement respectant les conditions prévues entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux du locataire qui est déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la dernière offre.

Les locataires de plus de 65 ans, ceux présentant un handicap ou une perte d'autonomie, ou ayant à leur charge une personne avec handicap ou perte d'autonomie ainsi que les locataires des ZUS, ne sont pas concernés par cette dernière disposition.

- Logement adapté au handicap : nouvelles obligations des bailleurs

Le bailleur HLM doit proposer un nouveau logement au locataire d'un logement adapté au handicap lorsque l'occupant qui présentait le handicap n'occupe plus le logement, quelques soient les ressources du locataire.

Le loyer principal doit être inférieur à celui de l'ancien logement et le bailleur prend en charge une aide à la mobilité dans des conditions définies par un décret.

Le locataire de moins de 65 ans qui refuse 3 offres de relogement respectant les conditions prévues par la loi de 1948 perd son droit au maintien dans les lieux, 6 mois après la notification de la troisième offre ou 18 mois en cas de décès de la personne handicapée.

- Dépassement des plafonds de ressources et perte du droit au maintien dans les lieux

Dans les zones en déséquilibre important entre l'offre et la demande définies par décret en Conseil d'Etat, les locataires HLM dont les ressources sont deux années de suite deux fois supérieures aux plafonds PLUS (autrement dit, leurs ressources sont supérieures à 200% des plafonds ou leurs ressources excèdent de 100% les plafonds, ce qui revient au même) perdent leur droit au maintien dans les lieux trois ans après le 1 janvier qui suit les résultats de l'enquête montrant, pour la deuxième année consécutive, le dépassement de ressources et sont déchus de tout titre d'occupation à l'issue de cette échéance.

Toutefois, ces locataires récupèrent leur droit au maintien dans les lieux s'ils justifient, au cours de la période de 3 ans, que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds PLUS.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux locataires qui atteignent 65 ans la première année des 3 ans susvisés, ni aux locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements sis en ZUS.

Les organismes HLM peuvent décider, par délibération de leur CA ou de leur CS, d'appliquer ces dispositions aux logements sis hors des zones géographiques précisées par le décret prévu.

- Parcours résidentiel et rendez-vous de mobilité des bailleurs HLM avec leurs locataires

Le bailleur HLM fait avec ses locataires soumis au SLS ou en sous-occupation un examen de leur situation et des possibilités d'évolution de leur parcours résidentiel. Il les informe, à cette occasion, des possibilités d'accession auxquelles ils peuvent prétendre.

- La sous-location en HLM

L'article 61, I, 7° reprend la rédaction des articles du CCH qui autorisent par exception un organisme d'HLM à louer un logement en vue de sa sous-location.

L'article L. 442-8 pose le principe de l'interdiction de location en meublé et de sous-location, en meublé ou non.

L'article L. 442-8-1 détaille les cas dans lesquels la sous-location est autorisée à un certain nombre de bénéficiaires, comme auparavant.

Sont ajoutés à la liste antérieure :

- les organismes bénéficiant d'un agrément pour la l'intermédiation et la gestion locative, qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement ;
- les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Les locataires HLM, personnes physiques, sont en outre dorénavant autorisés à sous-louer une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans, le coût de la sous-location étant calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

L'article L. 442-8-2 règle les conditions de sous-location des logements concernés. Il faut observer, notamment, que ces logements ne sont plus soumis à la règle du SLS.

L'article L. 442-8-4 ouvre la possibilité de louer, sans application des plafonds de ressources, des logements à des étudiants, des personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Ces personnes ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, leur contrat de location est d'un an, renouvelable dans des conditions à préciser par décret en Conseil d'Etat.

- Le logement des étudiants : colocation en HLM et accueil en foyer

Outre la sous-location à des étudiants vue plus haut, l'article 61 (I, 9°) autorise les organismes HLM à louer directement , en meublé ou non, des logements à des étudiants ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, seuls ou en colocation et ce, sans condition de ressources.

La convention d'utilité sociale doit mentionner le nombre de logements pouvant faire l'objet d'une colocation ; à défaut de CUS, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet du département et consultation des EPCI disposant d' un PLH.

L'attribution de ces logements est prononcée par la commission d'attribution de l'organisme. Cette possibilité de louer en colocation, à plusieurs étudiants ou personnes en apprentissage est encadrée :

- un contrat de location unique signé par l'ensemble des colocataires engagés solidairement,
- tout changement de colocataire doit être autorisé au préalable par le bailleur et porté à la connaissance de la commission d'attribution,
- les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux : le contrat a une durée d'un an renouvelable dans des conditions à préciser par décret en Conseil d'Etat.

Par ailleurs, les logements-foyers pourront dorénavant être construits pour l'accueil des étudiants (alors qu'auparavant ils ne pouvaient recevoir que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants (en résidence sociale pour ces deux dernières catégories)).

- Déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de démolition

En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L 443-15-1 du CCH ou de démolition prévue par une convention ANRU, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions de l'article 13 bis de loi du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement (article 61, 5°)

Cette condition n'est pas exigée du bailleur démontrant qu'un logement, répondant aux conditions précitées, a été conçu spécialement pour le relogement du locataire

- Evolution des loyers maximaux et des plafonds de ressources en locatif et en accession (article 65)

Minoration des plafonds de ressources du locatif social

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs (PLUS) sont minorés de 10,3% à compter du premier jour du troisième mois après la publication de la loi.

Ils sont révisés chaque année "en tenant compte" de l'IRL, ce qui ne garantit pas une indexation automatique sur cet indice. (article 65, I et II)

Révision des loyers maximaux

A compter du 1er janvier 2010, les loyers et redevances maximaux des conventions APL sont révisés chaque année au 1 janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. En juillet 2009, la variation des loyers et redevances maximaux sera fonction de l'IRL du 4ème trimestre 2008 ; au 1er janvier 2010, l'indexation sera limitée à la variation sur 6 mois de l'IRL, de janvier 2009 à juin 2009. Cette disposition s'applique à toutes les conventions, même en cours, à partir du 1 janvier 2010, ce qui aura l'intérêt d'uniformiser leur régime. (article 65, III et IV)

Majoration de certains plafonds de ressources en accession sociale à la propriété

Le VI de l'article 65 prévoit une majoration des plafonds de ressources applicables à l'accession sociale. Ceux-ci étant définis par référence aux "plafonds locatifs", il s'agit en réalité de neutraliser, vis à vis de l'accession, la baisse de 10,3% prévue par les dispositions du I de l'article 65. Cette disposition est importante au regard de l'impôt sur les sociétés puisqu'on rappelle qu'au terme des articles L 411-2 du CCH et 207-1, 4° du CGI, les organismes HLM peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les

opérations d'accèsion sociale destinées à des personnes qui respectent les plafonds du PLS, voire du PLI dans la limite de 25% des logements vendus par l'organisme. Ces plafonds « locatifs » étant minorés de 10,3%, l'article L.411-2 du CCH, dans sa nouvelle version, prévoit que, pour les activités d'accèsion, les limites du PLS et du PLI seront désormais majorés de 11% (ce qui, mathématiquement, neutralise presque intégralement les effets de la baisse de 10,3%, avec cependant une légère baisse).

L'exception des opérations d'accèsion en zone ANRU

Ces opérations bénéficient du taux réduit de TVA lorsque les accédants respectent les plafonds du PLS. La revalorisation de 11% citée précédemment ne s'applique malheureusement pas à ce dispositif et la limite restera donc celle des plafonds PLS sans majoration. Ainsi, les plafonds à respecter pour que les opérations d'accèsion puissent bénéficier du taux réduit en zone ANRU subiront la baisse de 10,3% à compter du premier jour du troisième mois après la publication de la loi.

F – Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement

Outre une disposition sur la vente des logements-foyers, ce chapitre s'attache principalement à améliorer l'accueil des personnes sans abri en créant un nouveau document, le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, en précisant les obligations et les sanctions des communes ne disposant pas d'un nombre suffisant de places d'hébergement. Surtout, il aménage les mécanismes des recours DALO afin de les rendre plus opérationnels et prend en compte la spécificité de la région Ile de France. Enfin, il ouvre de nouvelles possibilités d'intervention des organismes HLM sur le parc privé conventionné.

- Vente des logements-foyers (article 69)

La loi ENL de juillet 2006 avait défini les conditions de vente des logements-foyers appartenant aux organismes d'Hlm. Le décret d'application n'était jamais sorti.

La présente loi complète la législation ;

- en imposant un délai de détention préalable de 10 ans pour les logements-foyers susceptibles d'être vendus.
- en soumettant les logements-foyers conventionnés ou ayant bénéficié d'une aide de l'Etat, après leur vente, au maintien de règles d'attribution sous conditions de ressources et de fixation de redevance pour les occupants dans des conditions définies par décret en CE.
- en imposant la nullité des contrats de vente conclus en violation de la loi.
- en prévoyant les conditions de restitution des aides versées pour la construction ou l'amélioration des logements-foyers lorsqu'ils sont vendus.

- Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile

Articulation avec le PDALPD

La loi prévoit que dans chaque département, un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est inclus dans le PDALPD.

Ce plan spécifique couvre l'ensemble des places d'accueil de jour, d'hébergement, les CADA, les logements temporaires, les services d'accompagnement social ainsi que les actions d'adaptation et d'insertion sociale et professionnelle de ces publics, les dispositifs de veille sociale à offrir dans des locaux qui doivent présenter des conditions d'hygiène et de confort conformes à la dignité humaine.

Etabli pour une durée maximale de 5 ans, ce plan comporte un diagnostic des besoins de la population sans domicile ou en situation de grande précarité, un bilan qualitatif et quantitatif de l'offre existante et détermine les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion et donc pas seulement de la population sans domicile.

Des obligations quantifiées et redéfinies pour les communes

Par ailleurs, la loi fixe pour les communes un objectif minimal à atteindre en nombre de places d'hébergement pour ne pas se voir appliquer le prélèvement dû à partir du 1 janvier 2010 (selon des modalités inspirées du prélèvement SRU dû pour insuffisance de logements sociaux) :

- 1 place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre et dont la population est supérieure à 50 000 habitants,
- 1 place par tranche de 2 000 habitants pour les communes d'au moins 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants,
- 1 place par tranche de 1 000 habitants pour les communes d'au moins 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 comprenant au moins une commune de plus de 100 000 habitants.

A ce titre, sont comptabilisés les logements conventionnés bénéficiant d'une aide de l'ANAH loués à des ménages remplissant les conditions d'occupation définies dans la convention ou les ménages DALO.

Signature d'accords collectifs intercommunaux ou départementaux par les réservataires (article 70)

Les représentants d'organismes titulaires de droits de réservation sur les logements locatifs sociaux concernés peuvent signer les accords collectifs intercommunaux ou départementaux sur les attributions prévus aux articles L 441-1-1 et L 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ce qui devrait permettre une plus grande cohérence entre les bailleurs et les réservataires en ce qui concerne le logement des personnes en difficultés économiques et sociales.

Dispositif de veille sociale

Les articles 71, 72 prévoient la mise en place dans chaque département d'un dispositif de veille sociale chargé d'aller à la rencontre des sans abri, de les accueillir, de dresser une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers des structures adaptées.

Dispositif d'hébergement d'urgence

La loi prévoit l'accès de toute personne sans abri, en détresse médicale, psychique et morale à un dispositif d'hébergement d'urgence lui donnant la possibilité de bénéficier d'un certain nombre de prestations : gîte, couvert, évaluation médicale, psychique et sociale, orientation vers une structure d'hébergement, droit au maintien dans la structure jusqu'à ce que lui soit proposée une orientation vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement adapté à sa situation, un accompagnement spécialisé.

Les organismes d'accueil d'urgence ayant des places vacantes d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion, informent le représentant de l'Etat en temps réel. Les modalités de suivi et d'attribution des places disponibles seront à définir par convention.

Mobilisation du parc privé

La loi prévoit que les PDALDP devront prévoir une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé.

Plusieurs ajouts ont été faits au **dispositif DALO** afin de le renforcer et le rendre plus opérant **Une répartition de la gestion des recours sur le territoire et une gestion diversifiée des offres de logement**

L'article 75 prévoit la possibilité de créer plusieurs commissions de médiation dans le département. Chaque commission est présidée par une personne qualifiée désignée par le représentant de l'Etat dans le département mais le demandeur ne peut saisir qu'une seule commission.

La liste des bénéficiaires du recours amiable est élargie : les personnes logées en logements-foyers et en résidence hôtelière à vocation sociale pourront saisir la commission de médiation, sans délai.

Désormais, **les CIL sont inclus dans le dispositif** : si le ménage reconnu prioritaire est salarié ou demandeur d'emploi, l'offre de logement/d'hébergement qui lui est faite s'impute sur les droits à réservation du CIL.

Examen des recours amiables plus efficace

Les modalités d'examen du recours amiable sont précisées : la commission de médiation peut rechercher des éléments d'information auprès du ou des bailleurs chargés de la demande mais aussi de ceux ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur. En outre, elle peut recevoir des services sociaux qui sont au contact du demandeur et des instances du PDALPD qui ont eu à connaître sa situation, toutes informations utiles sur les besoins et capacités du demandeur, sur les obstacles à son accès ou à son maintien dans un logement décent et indépendant, d'autre part.

A cette fin, une dérogation à la règle du secret professionnel des professionnels de l'action sociale est prévue afin d'autoriser la transmission aux services chargés de l'instruction des recours amiables, eux-mêmes soumis au secret professionnel, des informations confidentielles strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage qui exerce un recours DALO.

La loi précise que les propositions faites au ménage DALO ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. Les commissions de médiation doivent donc s'appuyer sur ces éléments d'information élargis pour déterminer au mieux les caractéristiques du logement ou de l'hébergement à proposer au ménage.

En outre, la loi prévoit la possibilité pour la commission de médiation lorsqu'elle désigne les ménages prioritaires de déterminer les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires. Il appartient donc au préfet recevant la liste de ces ménages prioritaires et l'indication des besoins de mettre en oeuvre les préconisations de la commission en matière d'accompagnement social, ce qui suppose le financement de ces mesures.

Recours contentieux DALO

Au stade du recours contentieux, la loi prévoit qu'outre, les organismes agréés « ingénierie sociale, financière et technique » et les associations agréées de défense des personnes en situation d'exclusion, le demandeur peut se faire assister devant la juridiction administrative, par les services sociaux.

La loi limite le montant de l'astreinte que peut fixer le tribunal administratif lorsqu'il prononce une injonction contre l'Etat : en fonction du loyer moyen du type de logement ou du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté par la commission de médiation aux besoins du demandeur, ce qui réduit le caractère fortement incitatif que devait avoir cette mesure.

Renforcement de l'information sur le dispositif DALO

Les départements, communes et EPCI participent à l'action du représentant de l'Etat dans le département visant à assurer l'accès aux informations relatives à la mise en oeuvre du droit au logement (dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement, modalités de recours devant la commission de médiation).

Information du locataire dans le contrat de location

La loi crée une nouvelle obligation d'information en prévoyant la mention de la surface habitable dans le contrat de location, sans, toutefois, prévoir de sanction en l'absence d'indication de la surface ou de surface erronée.

Refus d'attribution pour propriété d'un logement

La loi précise les conséquences que peuvent tirer les commissions d'attributions de la prise en compte de la situation patrimoniale du demandeur prévue par la loi ENL : le fait pour un membre du ménage demandeur de logement HLM d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus d'attribution.

Délégation du contingent préfectoral de réservations de logements

L'article 82 permet au préfet de déléguer, par convention, tout ou partie de son contingent de réservation de logements au président d'un EPCI ayant conclu un accord collectif intercommunal (ACI) en matière d'attribution. Dans ce cas, la convention de délégation prévoit les modalités selon lesquelles les communes membres de l'EPCI sont associées à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

Article 83 à 95 : Articulation des procédures DALO et de lutte contre l'habitat indigne et dangereux

La loi renforce les mesures existantes pour la lutte contre l'habitat indigne et précise l'articulation du recours DALO avec les procédures de santé et sécurité publiques relatives à l'habitat indigne et dangereux.

L'habitat indigne est ainsi défini : « les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (article 84).

Le bailleur de ces locaux ou installations ne peut se prévaloir de leur caractère impropre à l'usage d'habitation pour demander la nullité du bail ou sa résiliation et l'expulsion des occupants (article 58) ; par conséquent, il doit réaliser les travaux prescrits par l'administration ou reloger les occupants conformément à la procédure administrative dont ils relèvent.

Par ailleurs, lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours en raison de l'occupation d'un logement impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de décence, elle se prononce au vu d'un rapport de la DDASS ou des opérateurs mandatés pour dresser un état des lieux.

Dès lors que ce rapport atteste que l'habitation est insalubre, indécente ou dangereuse, les procédures spécifiques doivent être engagées, sans délai, par les autorités administratives compétentes, indépendamment de la saisine et de la décision de la commission de médiation.

La loi précise que l'engagement de ces procédures ne dessaisit pas pour autant la commission de médiation et que celle-ci doit signaler les logements concernés aux organismes chargés des aides personnelles au logement, au gestionnaire du FSL et au comité responsable du PDALPD.

Pour assurer les relogements ou hébergements au titre d'une procédure donnant lieu à arrêté de police administrative (insalubrité, péril, défaillance du propriétaire ou de l'exploitant), le représentant de l'Etat, le maire ou le président de l'EPCI, peuvent user de la procédure de désignation prévue pour le DALO. Dans ce cas, les attributions du représentant de l'Etat sont prononcées en tenant compte des accords collectifs locaux et les attributions résultant de la désignation du maire et du président de l'EPCI s'imputent sur leur contingent.

La loi précise que le représentant de l'Etat et le maire sont réputés avoir satisfait à leur obligation de relogement lorsque les immeubles frappés d'interdiction définitive sont encore occupés au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction faute d'offre de relogement et ce, dès lors qu'ils ont fait une proposition d'accueil à titre temporaire, dans l'attente d'un relogement définitif, dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (article 83).

On en déduit donc que si l'occupant refuse l'offre ainsi faite, il ne sera pas considéré prioritaire au titre du DALO.

La loi prévoit que pour faciliter l'exécution de l'obligation d'hébergement des occupants par les propriétaires et exploitants de structures d'hébergement frappées d'arrêter d'insalubrité, de péril ou d'insécurité (ou par substitution l'autorité administrative compétente), une convention d'occupation à titre précaire peut être conclue avec tout bailleur ou toute structure d'hébergement. La durée de la convention limitée et elle n'emporte pas de droit au maintien dans les lieux pour les occupants ; l'exécution forcée est prévue en cas de maintien à l'échéance de la convention (article 93).

Par ailleurs, la loi précise les pouvoirs du préfet ou du maire en présence de locaux impropres à l'usage d'habitation : il peut prescrire toute mesure pour empêcher leur accès ou leur usage aux fins d'habitation au fur et à mesure de leur évacuation et faire exécuter ces mesures d'office (article 95).

Aux fins de mise en oeuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, la centralisation des informations relatives à l'identification des logements, installations repérés comme indigne ou indécents par les autorités publiques compétentes ou les organismes payeurs des aides au logement, est organisée auprès du comité responsable du PDALPD qui les transmet au ministre du logement (article 95)

Nouvelles possibilités d'interventions des organismes HLM sur le parc privé

Ils peuvent :

- prendre à bail des logements vacants conventionnés du parc privé, pour les donner, en sous-location, meublés ou non, à des personnes dont l'inadaptation des ressources où les conditions particulières d'existence créent des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans un logement décent et indépendant, ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition,
- gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements vacants pour les louer aux personnes connaissant des difficultés particulières d'accès aux logements (cf article L.301-1 du CCH susvisé).

Location de certains logements privés conventionnés en vue de sous-location ou d'hébergement de certains publics

Les conditions dans lesquelles peuvent être loués les logements conventionnés privés visés aux articles L 321-4 et L 321-8 du CCH sont précisées.

Ces logements, pris à bail par des organismes publics ou privés, peuvent être désormais sous- loués à des personnes relevant de l'article L 301- 1 du même code, c'est à dire aux personnes exerçant les recours DALO, ou à des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Ils peuvent également être loués à ces mêmes organismes en vue de l'hébergement du public visé ci-dessus.

Les organismes HLM bénéficient désormais de ces dispositions.

Prise en gestion de logements locatifs sociaux

L'article 99 autorise les organismes HLM à confier la gestion de leurs logements locatifs sociaux à un organisme agréé « intermédiation locative et gestion sociale » titulaire de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet pour l'activité de gestion pour compte de tiers, comme ils peuvent déjà le faire au profit d'un autre organisme HLM ou d'une SEM de logements sociaux.

Dispositif expérimental de résidence temporaire

Il est mis en place jusqu'au 31 décembre 2013 un dispositif visant à assurer la protection des locaux vacants en les faisant occuper par des résidents temporaires.

Une convention est conclue, avec l'agrément de l'Etat, entre un propriétaire et un organisme public ou privé ; ce dernier peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations seront précisées par décret fixe les obligations réciproques des parties.

G - Dispositions diverses

Ce chapitre contient différentes dispositions qui concernent les organismes HLM telles que les nouvelles compétences en RHVS, le répertoire des logements locatifs sociaux, le recours à la conception-réalisation et rapports bailleurs-locataires, le dépôt de garantie, récupération d'une part des travaux d'économie d'énergie entraînant une économie de charges et, surtout, les nouvelles dispositions sur l'enregistrement des demandes de logement locatif social.

Possibilité de recours à la procédure de conception-réalisation pour la construction sociale

L'article 110 ajoute une procédure dérogatoire aux règles posées par la loi n° 92-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi « MOP »). Il est ainsi précisé que les organismes d'HLM « peuvent conclure (...) des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux ». Cette mesure était attendue, de longue date, par les organismes qui, jusqu'à présent, ne pouvaient pas engager d'opérations en recourant à ce type de procédure sans faire état de conditions dérogatoires liées à des conditions exceptionnelles, souvent impossibles à justifier dans la pratique. Cette disposition était pourtant énoncée parmi les règles particulières applicables à la réalisation de logements sociaux figurant à l'article 34 de la directive européenne n° 2004/18/CE, non transposées jusqu'alors dans le droit national. Bien que limitée dans le temps (jusqu'au 31 décembre 2013), cette disposition devrait permettre aux organismes HLM de gagner en efficacité dans le montage d'un certain nombre d'opérations de logements locatifs aidés par l'Etat en réduisant les délais.

SEM et loi MOP

L'article 111 prévoit que, comme pour les organismes HLM, la loi MOP du 12 juillet 1985 ne s'applique pas aux ouvrages de bâtiment acquis en vente d'immeuble à construire par des SEM.

Répertoire des logements locatifs sociaux

L'article 112 prévoit la création au ministère du logement d'un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux détiennent un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers, établi à partir des transmissions effectuées par ces bailleurs dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

IX – ANNEXES

Annexe 1 : Actualisation de la programmation pluriannuelle (2009-2012)

LISTE DES OPERATIONS
PROGRAMMEES EN 2009 (PROG. 2009)
HORS VEFA

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Programmation hors VEFA

BASSIN EST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
BRAS PANON	SHLMR	ANTAE	REHA	NON			NON	20
								20
DIFFUS EST	BB PRIMO	AMÉLIO	AMELIO	NON				100
	BB PRIMO	DIFFUS EST	LESD	NON				60
	PACT REUNION	DIFFUS EST AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	112
	PACT REUNION	DIFFUS EST LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	12
	SICA HR	DIFFUS EST AMELIO	AMELIO	Non renseigné			Non renseigné	43
	SICA HR	DIFFUS EST LESD	LESD	Non renseigné			Non renseigné	33
	SICA HR	LOGEMENTS SAISIS REUNION HABITAT	AAH	NON			NON	2
								362
LA PLAINE DES PALMISTES	BB PRIMO	RHI 1ER VILLAGE	AAH	NON	X			5
	SIDR	TENDREPINE (HENDERSON ERUDEL)	LLTS	OUI			Non renseigné	35
								40
SAINT - ANDRE	ALOGIA	ZAC FAYARD ILOT A8	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	27
	BOURBON BOIS	PORTE DES SALAZES T2	LESG	NON		NR	Non renseigné	1
	BOURBON BOIS	RHI TERRE ROUGE	LESG	NON	X		Non renseigné	1
	BOURBON BOIS	ZAC PORTE DES SALAZES	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	14
	HABITAT +	DIFFUS EST AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	6
	SHLMR	KALMAR	LLTS	NON			Non renseigné	48
	SICA HR	RHI LA CRESSONIERE (LES MANGUIERS)	AAH	NON	NR	NR	OUI	3
	SIDR	BANIAN (CHAGOS 3)	LLTS	NON	X	X		56
								156
SAINT - BENOIT	BOURBON BOIS	CRATERE	PTZ 40	OUI	X			4
	BOURBON BOIS	RHI BEAUFONDS	LESG	Non renseigné			Non renseigné	2
	SEMAC	CARDINAL (THING LEO)	LLS	Non renseigné			Non renseigné	85
	SEMAC	COMMERCY	LLS	Non renseigné			Non renseigné	24
	SEMAC	COMMERCY	PSLA	NON			Non renseigné	19
	SEMAC	PAPANGUE (THING LEO)	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	65
	SEMAC	RESIDENCE MIMOSAS	LLS	Non renseigné			Non renseigné	30
	SIDR	AGENCE SIDR (AU DESSUS)	LLTS	NON			Non renseigné	22
	SIDR	ARUBA LIFOU	LLTS	NON		NR	Non renseigné	62
	SIDR	CASCADES (ANRU)	REHA	Non renseigné	NR	NR	OUI	105
	SIDR	CASCADES (ANRU) (105 LOGTS)	AQS	NON			OUI	105
	SIDR	IBIZA	LLTS	NON				60
	SIDR	LES ROCHERS (ANRU)	REHA	Non renseigné	NR	NR	OUI	83
								666
SAINTE - ROSE	BB PRIMO	RHI PETIT BRULE	AAH	NON	X			5
	SEDRE	MAISON RELAIS DE ST-ROSE	MR	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	20
								25

BASSIN EST 1 164

BASSIN NORD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
DIFFUS NORD	BB PRIMO	DIFFUS NORD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR		20
	PACT REUNION	DIFFUS NORD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	48
	PACT REUNION	DIFFUS NORD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	7
	SICA HR	DIFFUS NORD AMELIO	AMELIO	Non renseigné			Non renseigné	43
	SICA HR	DIFFUS NORD LESD	LESD	Non renseigné			Non renseigné	33
								151
SAINT - DENIS	BOURBON BOIS	LE BRULE	LESG	OUI			Non renseigné	2
	BOURBON BOIS	LE BRULE	PTZ 40	NON				1
	CILR - SCI VICTOIRE	BOIS D'HORTIE	PSLA	Non renseigné	NR	NR		12
	PACT REUNION	CONSORTS AMODE	LESG	NON			Non renseigné	3
	PACT REUNION	RHI ST FRANCOIS/LE BRULE	AAH	NON				10
	SEDRE	PIRANHAS / CASSE PIERRE	REHA	NON			OUI	90
	SHLMR	LE PERSAN	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	35
	SHLMR	POINSÉTIAS	LLTS	NON			Non renseigné	18
	SICA HR	RHI MULTISITES LE BRULE	LESG	NON				2
	SICA HR	SAINT-BERNARD CAYENNE LES BAS	AMELIO	Non renseigné	NR	NR		6
	SIDR	AMBRE - (RHI HYACINTHE 2)	LLTS	NON	X			29
	SIDR	BADAMIER (EX RHI HYACINTHE/CARAMBOLE)	LESG	NON	NR	NR	Non renseigné	13
	SIDR	CAMELIAS 32 2E TRANCHE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	138
	SIDR	CHAUDRON 8	REHA	Non renseigné			Non renseigné	56
	SIDR	CHAUDRON OPÉRATION NOUVELLE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	26
	SIDR	FINETTE (EX PITCAIRN)	LLTS	NON			Non renseigné	60
	SODIAC	807 MONTGAILLARD	AQS	NON				84
	SODIAC	828 BELLEPIERRE	AQS	NON				46
	SODIAC	LA POTERNE	LLS	NON			Non renseigné	34
	SODIAC	LE CLOS MARECHAL (EX LE TASSIGNY)	LLS	NON			Non renseigné	21
SODIAC	L'ORIENT	AQS	NON				41	
								727
SAINTE - MARIE	BOURBON BOIS	BEAUSEJOUR	LESG	NON		NR	Non renseigné	15
	BOURBON BOIS	CARREAU COTON (ZAC BEAUSÉJOUR)	LESG	NON		NR	Non renseigné	15
	FONCIERE LOGEMENT	ZAC BEAUSEJOUR	PLS	NON	NR	NR	Non renseigné	21
	LA MISERICORDE	RESIDENCE LA MISERICORDE	PLS	Non renseigné	NR	NR		12
								63
SAINTE - SUZANNE	SEMADER	CAMP CREOLE RHI BAGATELLE	LESG	NON			Non renseigné	27
	SEMADER	CHANE KANE 2E TRANCHE RHI	LESG	NON			Non renseigné	7
								34
								975

BASSIN OUEST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
DIFFUS OUEST	BB PRIMO	DIFFUS OUEST LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR		40
	PACT REUNION	DIFFUS OUEST AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	67
	PACT REUNION	DIFFUS OUEST LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	3
	SEMADER	DIFFUS OUEST AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	10
	SICA HR	DIFFUS OUEST AMELIO	AMELIO	Non renseigné			Non renseigné	43
	SICA HR	DIFFUS OUEST LESD	LESD	Non renseigné			Non renseigné	33
	SICA HR	LOGEMENTS SAISIS REUNION HABITAT	AAH	NON			NON	5
								201
LA POSSESSION	BOURBON BOIS	PICHETTE (RELOG TRAM-TRAIN)	LESG	Non renseigné			Non renseigné	8
	BOURBON BOIS	RHI RAVINE LAFLEUR (RELOGEMENT TRAM-TRAIN)	LESG	NON	NR		NON	5
	NON DEFINI	CAMP MAGLOIRE (TRAM-TRAIN)	LESG	NON			Non renseigné	3
	SEMADER	RAVINE LAFLEUR	AMELIO	NON	X	X		3
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR	PTZ 40	NON	X	X	Non renseigné	11
	SEMADER	RHI TAMARIN SARDA (VAVANGUE)	LESG	NON	X	X		4
	SIDR	BOEUF MORT	LLS	NON				15
	SIDR	BOEUF MORT	LLTS	NON			Non renseigné	36
	SIDR	BOEUF MORT	PLS	Non renseigné			Non renseigné	29
	SIDR	MADERE	LLTS	OUI				20
								134
LE PORT	BB PRIMO	RHI RIVIERE DES GALETS	AAH	NON	X	X		9
	BB PRIMO	RHI SAY PISCINE	AAH	NON	X			6
	BOURBON BOIS	RHI CENTRE VILLE T2	LESG	Non renseigné	NR		Non renseigné	10
	BOURBON BOIS	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	Non renseigné	NR		Non renseigné	10
	BOURBON BOIS	RHI SAY PISCINE	LESG	Non renseigné	NR		Non renseigné	1
	BOURBON BOIS	RHI SAY PISCINE	PTZ 40	NON	NR	NR	NON	1
	HABITAT +	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	NR		Non renseigné	1
	NON DEFINI	RHI RIVIERE DES GALETS (PTZ PRIVES)	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	8
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	NR		NON	7
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE T2	AAH	NON	NR	NR	NON	3
	SEMADER	RHI EPUISEMENT	AAH	Non renseigné	NR	NR		18
	SEMADER	RHI EPUISEMENT PAQUEBOT	LLTS	NON	X	X	Non renseigné	11
	SHLMR	ZAC MASCAREIGNES	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	3
	SHLMR	ZAC MASCAREIGNES (LV-ANRU)	LESG	NON		X	Non renseigné	29
	SICA HR	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	NR		NON	2
	SICA HR	RHI SAY PISCINE	AAH	NON	NR		Non renseigné	6
	SICA HR	RHI SAY PISCINE	LESG	NON	NR		NON	2
	SIDR	SECTEUR BOULBOUL	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	18
								145

LES TROIS BASSINS	SICA HR	LITTORAL	ETUDE	NON			Non renseigné	1
	SICA HR	MONTVERT (HORS RHI)	LESG	OUI	X		NON	2
								3
SAINT - LEU	BOURBON BOIS	CHALOUPE	ETUDE	OUI			Non renseigné	1
	BOURBON BOIS	LE PLATEAU (LES LATANIERES)	ETUDE	NON			Non renseigné	1
	SEMADER	ZAC CAMELIA - MOUS HABITAT	ETUDE	OUI			Non renseigné	1
	SEMADER	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	LLS	NON		X	Non renseigné	26
	SHLMR	CATLA	LLTS	NON			Non renseigné	21
	SHLMR	LE PORTAIL (RESIDENCE PERS AGÉES)	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	35
	SICA HR	RHI PORTAIL	AAH	NON	NR		NON	1
	SICA HR	RHI PORTAIL	LESG	Non renseigné			Non renseigné	1
	SIDR	RHI BOIS DE NEFLES	LLTS	NON	X			43
	SIDR	RHI DES ATTES	LLTS	NON	X	X		59
	SODEGIS	LA FONTAINE	ETUDE	NON			Non renseigné	1
	SODEGIS	LES RESERVOIRS	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	40
								230

SAINT - PAUL	NON DEFINI	RHI SANS SOUCIS	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	3
	PACT REUNION	RHI BOUILLON	LESG	NON	NR		Non renseigné	6
	PACT REUNION	RHI BOUILLON	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	5
	PACT REUNION	RHI BOUILLON T1	AAH	Non renseigné	NR	NR		5
	PACT REUNION	RHI CHAMDEMERLE	AAH	NON	NR	NR	Non renseigné	2
	PACT REUNION	RHI CHAMDEMERLE T2	PTZ 40	NON	X		Non renseigné	3
	PACT REUNION	RHI CHAMPDEMERLE	LESG	NON	NR		Non renseigné	5
	PACT REUNION	RHI FOND GENERESE	AAH	NON	NR		Non renseigné	2
	PACT REUNION	RHI FOND GENERESE	LESG	NON	X	X		5
	PACT REUNION	RHI FOND GENERESE	PTZ 40	NON	X	X		3
	PACT REUNION	RHI TROU D' EAU	PTZ 40	OUI	NR	NR	Non renseigné	3
	PACT REUNION	RHI TROU D'EAU	AAH	Non renseigné	NR		Non renseigné	10
	PACT REUNION	RHI TROU D'EAU	LESG	NON	NR		Non renseigné	3
	SEDRE	RHI SANS SOUCI	LLTS	NON	NR		Non renseigné	13
	SEDRE	TAN ROUGE	LLTS	OUI				36
	SEDRE	TERRASSES DE BOIS ROUGE	LLTS	Non renseigné	NR	NR		30
	SHLMR	COLIBRI	LLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	40
	SHLMR	LA BAIE	LLS	NON			Non renseigné	15
	SHLMR	LE GUILLAUME (VUD)	LLS	OUI			Non renseigné	62
	SHLMR	LE GUILLAUME (VUD)	PTZ 40	OUI			Non renseigné	20
	SHLMR	RHI BOIS ROUGE (CARREAU LE CAMP)	LLTS	NON			Non renseigné	77
	SHLMR	TERRAIN HO FO (RAVINE DANIEL)	PTZ 40	NON			Non renseigné	14
	SHLMR	TERRAIN HO-FO (RAVINE DANIEL)	LESG	NON				29
	SICA HR	CENTRE VILLE	LESG	NON	NR		NON	2
	SICA HR	LE BERNICA	LESG	OUI			NON	5
	SICA HR	RHI BAS DE L'EPERON CH SUMMER	AAH	NON	NR		Non renseigné	3
	SICA HR	RHI BAS DE L'EPERON CH SUMMER	LESG	NON	NR		NON	4
	SICA HR	RHI CHAMDEMERLE T2	LESG	NON	NR	NR	OUI	6
	SICA HR	RHI FLAMBOYANTS	AAH	Non renseigné			Non renseigné	0
	SICA HR	RHI SANS SOUCI	LESG	NON			NON	4
	SUD HABITAT CONSEIL	RHI BOIS ROUGE T1	PTZ 40	NON	X	X		1
	SUD HABITAT CONSEIL	RHI BOIS ROUGE T2	AAH	NON	X	X		7
	SUD HABITAT CONSEIL	RHI BOIS ROUGE T2	LESG	Non renseigné	X	X		24
	SUD HABITAT CONSEIL	RHI BOIS ROUGE T2A	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	3
	TCO	LOGEMENTS D'URGENCE	LU	NON	X	X		20
								470

BASSIN OUEST 1 183

BASSIN SUD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
CILAO	BB PRIMO	RHI TROIS MARES	AAH	OUI	X	NR	NON	10
								10
DIFFUS SUD	BB PRIMO	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	NON				160
	BB PRIMO	DIFFUS SUD LESD	LESD	NON				80
	PACT REUNION	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	143
	PACT REUNION	DIFFUS SUD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	22
	SEMADER	DIFFUS SUD LESD	LESD	NON				25
	SICA HR	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné			Non renseigné	43
	SICA HR	DIFFUS SUD LESD	LESD	NON			Non renseigné	33
	SICA HR	LOGEMENTS SAISIS REUNION HABITAT	AAH	NON			NON	4
	SUD HABITAT CONSEIL	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR		20
	SUD HABITAT CONSEIL	DIFFUS SUD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR		80
								610
L'ENTRE DEUX	FONDATION PERE FAVRE	MAISON DE RETRAITE (ENTRE DEUX)	PLS	Non renseigné	NR	NR		40
								40
LE TAMPON	SICA HR	LSB TAMPON	AAH	OUI			NON	6
								6
PETITE ILE	BOURBON BOIS	COLLEGE	LESG	NON				2
	HABITAT +	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	1
	SHLMR	BENJOIN	LESG	OUI	X	NR	Non renseigné	6
	SHLMR	BENJOIN	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	20
	SHLMR	BENJOIN	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	2
								31
SAINT - JOSEPH	BB PRIMO	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON	X			11
	HABITAT +	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR		Non renseigné	20
	HABITAT +	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON	X			4
	PACT REUNION	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON	NR		Non renseigné	12
	SEMAC	RESIDENCE FRANCOIS MITTERAND	PLS	NON			NON	48
	SIDR	AMOUI (RHI CENTRE VILLE)	LLTS	NON	X			13
	SIDR	ROSAIRE COMBO	LLTS	NON	X			64
	SODEGIS	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON	X			4
	SODEGIS	RPA VINCENDO	LLTS	NON				27
	SUD HABITAT CONSEIL	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON	X			14
								217

SAINT - LOUIS	BB PRIMO	LE GOL	AAH	NON			NON	10	
	SEMADER	504-AQUARIUM	REHA	NON				46	
	SEMADER	BENGALIS	AQS	NON			Non renseigné	96	
	SEMADER	COEUR DE BOEUF	LESG	Non renseigné	NR		NON	12	
	SEMADER	COMBAVA	LESG	Non renseigné	NR		Non renseigné	10	
	SEMADER	EUROPA (AVENIR ILOT D)	LLTS	NON		X		53	
	SEMADER	KAYAMBS (192 LOGTS)	AQS	NON				192	
	SEMADER	LES GOYAVES	REHA	Non renseigné			Non renseigné	34	
	SEMADER	PAULIN	LESG	Non renseigné	NR		Non renseigné	8	
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE 1	AAH	Non renseigné			Non renseigné	10	
	SEMADER	RHI LA CHAPELLE CITRONELLE	LLS	NON		X	Non renseigné	26	
	SEMADER	ROULER	AQS	Non renseigné			Non renseigné	58	
	SICA HR	LES COCOS	LESG	OUI			NON	6	
								561	
SAINT - PHILIPPE	SICA HR	FAMILLE FONTAINE	LESG	NON			Non renseigné	3	
	SICA HR	ONF	AAH	NON			NON	1	
	SICA HR	ONF	LESG	NON			NON	4	
								8	
SAINT - PIERRE	BOURBON BOIS	GRAND BOIS	LESG	NON			Non renseigné	3	
	FONDATION PERE FAVRE	MAISON DE RETRAITE (BOIS D'OLIVE)	PLS	Non renseigné	NR	NR		45	
	FONDATION PERE FAVRE	MAISON DE RETRAITE (RAVINE BLANCHE)	PLS	Non renseigné	NR	NR		45	
	HABITAT +	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	7	
	HABITAT +	DIFFUS SUD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	6	
	SEDRE	FOYER RESIDENCE FEMME EN DETRESSE	LU	Non renseigné	NR	NR		13	
	SEDRE	MAISON RELAIS	MR	NON			Non renseigné	20	
	SEMAC	ZAC OI ILOT 11 BIS	LLS	NON			NON	59	
	SEMADER	615-ALLAMANDAS (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON			OUI	64	
	SEMADER	BOUGAINVILLIERS (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON		NR	NR	OUI	31
	SEMADER	MASCARIN	PSLA	NON			NR	Non renseigné	30
	SEMADER	ZAC OCEAN INDIEN ZONE 30/1 (DINA MARGABIN)	LLS	Non renseigné	NR	NR		60	
	SEMADER	ZAC OCEAN INDIEN ZONE 30/1 (DINA MARGABIN)	LLTS	NON			NON	60	
	SHLMR	LA CHAINE (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON		NR	NR	OUI	69
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOTS. A - B (RAVINE BLANCHE)	LLS	NON			OUI	55	
	SHLMR	TERRE ROUGE	LLTS	NON			Non renseigné	24	
	SICA HR	LTS ST PIERRE	AAH	NON			NON	6	
	SIDR	ALDABRA (MAIL CENTRE VILLE)	LLS	NON		X		42	
	SIDR	RHI BASSE TERRE	LESG	NON		X		15	
	SODEGIS	ILOT 10 ZAC OCEAN INDIEN	LLS	NON			NON	48	
	SODEGIS	SAINT-ETIENNE	LLS	Non renseigné	NR	NR		11	
								713	
								BASSIN SUD 1 850	
								Total Général (hors AQS,VEFA et ETUDE) 4996	

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Programmation hors VEFA

	LOCATIF					ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	ETUDE	Nbre	%	Nbre	%
BRAS PANON													20			0,40 %		
CILAOS										10						0,20 %		
DIFFUS EST						105				2	255				105	7,25 %	105	2,10 %
DIFFUS NORD						60					91				60	3,02 %	60	1,20 %
DIFFUS OUEST						76				5	120				76	4,02 %	76	1,52 %
DIFFUS SUD						240				4	366				240	12,21 %	240	4,80 %
LA PLAINE DES PALMISTES		35								5					35	0,80 %	35	0,70 %
LA POSSESSION	15	56			29		20		11		3				131	2,68 %	131	2,62 %
L'ENTRE DEUX					40										40	0,80 %	40	0,80 %
LE PORT		11					62		30	42					103	2,90 %	103	2,06 %
LES TROIS BASSINS							2							1	2	0,04 %	2	0,04 %
LE TAMPON										6						0,12 %		
PETITE ILE		20					8		2		1				30	0,62 %	30	0,60 %
SAINT - ANDRE		104					2		41	3	6				147	3,12 %	147	2,94 %
SAINT - BENOIT	139	209					2	19	4			105	188		373	11,23 %	373	7,47 %
SAINT - DENIS	55	168					20	12	1	10	6	171	284		256	11,13 %	256	5,12 %
SAINTE - MARIE					33		30								63	1,26 %	63	1,26 %
SAINTE - ROSE				20						5					20	0,50 %	20	0,40 %
SAINTE - SUZANNE							34								34	0,68 %	34	0,68 %
SAINT - JOSEPH		104			48					45	20				152	4,34 %	152	3,04 %
SAINT - LEU	26	198					1			1				4	225	4,52 %	225	4,50 %
SAINT - LOUIS	26	53					36			20		346	80		115	4,30 %	115	2,30 %
SAINT - PAUL	117	156	20				93		55	29					441	9,41 %	441	8,83 %
SAINT - PHILIPPE							7			1					7	0,16 %	7	0,14 %
SAINT - PIERRE	275	84	13	20	90	6	18	30		6	7		164		536	14,27 %	536	10,73 %
Total logement	653	1 198	33	40	240	487	335	61	144	194	875	622	736	5	4 996	100,00 %	3 191	63,87 %
% logement hors AQS	13,07 %	23,98 %	0,66 %	0,80 %	4,80 %	9,75 %	6,71 %	1,22 %	2,88 %	3,88 %	17,51 %	0,00 %	14,73 %	0,00 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 164	1 027	1 805	0
% logement hors AQS	43,31 %	20,56 %	36,13 %	0,00 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Programmation hors VEFA

	LOCATIF					ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	ETUDE	Nbre	%	Nbre	%
ALOGIA									27						27	0,54 %	27	0,54 %
BB PRIMO						200				56	260				516	10,33 %	200	4,00 %
BOURBON BOIS							75		20					2	95	1,90 %	95	1,90 %
CILR - SCI VICTOIRE								12							12	0,24 %	12	0,24 %
FONCIERE LOGEMENT					21										21	0,42 %	21	0,42 %
FONDATION PERE FAVRON					130										130	2,60 %	130	2,60 %
HABITAT +						6	1			4	34				45	0,90 %	7	0,14 %
LA MISERICORDE					12										12	0,24 %	12	0,24 %
NON DEFINI							3		11						14	0,28 %	14	0,28 %
PACT REUNION						44	22		14	41	370				491	9,83 %	80	1,60 %
SEDRÉ		79	13	40			7						90		229	4,58 %	139	2,78 %
SEMÀC	198	65			48			19							330	6,61 %	330	6,61 %
SEMÀDER	112	124				25	68	30	11	31	13	346	175	1	589	11,79 %	370	7,41 %
SHLMR	172	278					64		39				89		642	12,85 %	553	11,07 %
SICA HR						132	43			37	178			1	390	7,81 %	175	3,50 %
SIDR	57	585			29		28		18				105	382	1 099	22,00 %	717	14,35 %
SODEGIS	59	67								4				1	130	2,60 %	126	2,52 %
SODIÀC	55												171		55	1,10 %	55	1,10 %
SUD HABITAT CONSEIL						80	24		4	21	20				149	2,98 %	108	2,16 %
TCO			20												20	0,40 %	20	0,40 %
Total logement	653	1 198	33	40	240	487	335	61	144	194	875	622	736	5	4 996	100,00 %	3 191	63,87 %
% logement hors AQS	13,07 %	23,98 %	0,66 %	0,80 %	4,80 %	9,75 %	6,71 %	1,22 %	2,88 %	3,88 %	17,51 %	0,00 %	14,73 %	0,00 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 164	1 027	1 805	0
% logement hors AQS	43,31 %	20,56 %	36,13 %	0,00 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Programmation hors VEFA

	LOCATIF					ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	LU	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	ETUDE	Total	%	Total	%
EST	139	348		20		105	4	19	45	15	261	105	208		1 164	23,30 %	680	13,61 %
NORD	55	168			33	60	84	12	1	10	97	171	284		804	16,09 %	413	8,27 %
OUEST	158	421	20		29	76	178		96	77	123		5	1 178	23,58 %	978	19,58 %	
SUD	301	261	13	20	178	246	69	30	2	92	394	346	244		1 850	37,03 %	1 120	22,42 %
Total logement	653	1 198	33	40	240	487	335	61	144	194	875	622	736	5	4 996	100,00 %	3 191	63,87 %
% logement hors AQS	13,07 %	23,98 %	0,66 %	0,80 %	4,80 %	9,75 %	6,71 %	1,22 %	2,88 %	3,88 %	17,51 %	0,00 %	14,73 %	0,00%				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 164	1 027	1 805	0
% logement hors AQS	43,31 %	20,56 %	36,13 %	0,00 %

**LISTE DES OPERATIONS
EN PRE-PROGRAMMATION
(PREVISIONNEL 2010)
HORS VEFA**

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Pré-Prog hors VEFA

BASSIN EST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
BRAS PANON	SEMAC	LES AGATHIS1	PSLA	Non renseigné			Non renseigné	10
	SEMAC	LES AGATHIS2	LLS	Non renseigné			Non renseigné	29
	SEMAC	NATUREA 1	PSLA	Non renseigné			Non renseigné	17
	SEMAC	NATUREA 2	PLS	Non renseigné			Non renseigné	37
	SEMAC	RHI PANIANDY	LLS	Non renseigné	NR		Non renseigné	20
	SHLMR	BELLEVUE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	36
	SHLMR	BELLEVUE	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	3
	SIDR	VINCENDO	LLS	NON				30
								182
LA PLAINE DES PALMISTES	BB PRIMO	RHI 1ER VILLAGE	AAH	OUI	NR	NR	Non renseigné	5
	BOURBON BOIS	OPERATION RHI 1ER VILLAGE	LESG	OUI	X			19
	BOURBON BOIS	OPERATION RHI 1ER VILLAGE	PTZ 40	OUI	X			4
	SHLMR	CASCADE BIBERON	LLTS	NON			Non renseigné	66
	SHLMR	CASCADE BIBERON	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	1
	SICA HR	EUCALYPTUS	AAH	OUI			NON	3
								98
SAINT - ANDRE	ALOGIA	PORTE DES SALAZES	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	63
	SEMAC	ANATOL	LLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	76
	SEMAC	LES FIGUES/RHI/LA VANILLE(ROCADE SUD)	LLS	Non renseigné	NR		Non renseigné	30
	SEMAC	RHI ROCADE SUD LA VANILLE	LLTS	Non renseigné	NR		Non renseigné	30
	SEMAC	SYDNEY	PLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	29
	SIDR	RHI LES MANGUIERS	LLS	NON			Non renseigné	18
SAINT - BENOIT	BOURBON BOIS	CHEMIN PREVOISY	LESG	NON				24
	SEMAC	ILOT 6 ECOLE	X	Non renseigné			Non renseigné	110
	SEMAC	OPERATION HUET	LLS	Non renseigné			Non renseigné	36
	SEMAC	OPERATION HUET	PLS	Non renseigné			Non renseigné	10
	SEMAC	TERRAIN PAYET	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	25
	SIDR	COOK	LLTS	NON			Non renseigné	50
	SIDR	CORFOU	LLS	NON				30
	SIDR	MOURANO	LLTS	NON		NR	Non renseigné	60
	SIDR	OPERATION CARRON	X	Non renseigné			Non renseigné	60
	SIDR	PREVOISY	LESG	NON				30
								435
SAINTE - ROSE	SICA HR	LTS STE ROSE	AAH	NON			NON	41
								41
								BASSIN EST 1002

BASSIN NORD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - DENIS	ALOGIA	DOMENJOD	PLS	Non renseigné			Non renseigné	60
	SEDRÉ	LE BUTOR	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	50
	SEMADER	LA BRETAGNE (164 LOGTS)	AQS	NON				164
	SICA HR	ST BERNARD CAYENNE LES BAS	AAH	NON	NR		NON	6
	SIDR	BOUGAINVILLE	LLS	NON			Non renseigné	50
	SIDR	CAMELIAS 36 2E TRANCHE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	88
	SIDR	LES JARDINS D'AUBINAY (EX KIRIBATI)	LLTS	NON		NR	Non renseigné	78
	SIDR	LES PECHEURS	LLS	Non renseigné	NR	NR		30
	SIDR	LONGANIS (RHI HYACINTHE/CARAMBOLE)	LESG	NON			Non renseigné	16
	SIDR	MAHE (RH HYACINTHE)	LLTS	NON	X	X		37
	SIDR	SAMAT	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	60
	SIDR	ST FRANCOIS 1ÈRE TRANCHE	REHA	NON			Non renseigné	109
	SODIAC	NOUVEAU RESIDENTIALLES	REHA	Non renseigné			Non renseigné	30
	SODIAC	PAILLE EN QUEUE	LLS	Non renseigné			Non renseigné	35
	SODIAC	TERRE DE MIRE	LLS	NON		NR	Non renseigné	50
SODIAC	TERRE DE MIRE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	20	
								883
SAINTE - MARIE	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLS	NON		NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLTS	NON		NR	Non renseigné	50
								100
SAINTE - SUZANNE	SEMAC	QUARTIER FRANCAIS	LLS	NON		X		60
	SEMAC	QUARTIER FRANCAIS II	LLTS	NON			Non renseigné	50
	SEMADER	705-VILLAGE DESPREZ	REHA	NON			Non renseigné	49
	SEMADER	CALUMETS	LESG	NON			Non renseigné	12
	SEMADER	LES BAMBOUS	LLS	NON				41
	SEMADER	LES BAMBOUS	LLTS	Non renseigné	NR	NR		7
	SEMADER	LES FLAMBOYANTS (85 LOGTS)	AQS	NON				85
	SEMADER	PLACE DE L'EGLISE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	66
	SIDR	FRONT DE MER	REHA	NON				24
BASSIN NORD								1128

BASSIN OUEST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
LA POSSESSION	ALOGIA	LES LATANIERS	PLS	NON			NON	42
	BB PRIMO	RHI RIVIERE DES GALETS T1A	AAH	Non renseigné	NR	NR		1
	BB PRIMO	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B1	AAH	NON	X	X		3
	BOURBON BOIS	RHI RIVIERE DES GALETS T1A	LESG	NON	NR		Non renseigné	7
	BOURBON BOIS	RHI RIVIERE DES GALET T1A	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	1
	PACT REUNION	RHI MULTISITES DOS D'ANE	AAH	NON	NR		Non renseigné	0
	PACT REUNION	RHI MULTISITES DOS D'ANE	LESG	NON	NR		Non renseigné	0
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1A	LLTS	NON	X	X		60
	SEMADER	BAUDELAIRE	REHA	NON			Non renseigné	76
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR	LESG	NON	X	X		27
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR	LLS	NON	X	X	Non renseigné	12
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR	PSLA	NON	X	X		5
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR (SALANGANE)	LLS	NON	X	X	Non renseigné	16
	SEMADER	RHI RAVINE LAFLEUR TR3 (TUI TUI)	LLS	NON	X	X		26
	SEMADER	RHI TAMARIN SARDA	AAH	Non renseigné	X	X		11
								287
LE PORT	BB PRIMO	LE VIEUX MUR (RHI MULTI-SITES)	AAH	NON	NR		NON	15
	BB PRIMO	RHI SAY PISCINE	AAH	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	10
	NON DEFINI	RHI RIVIERE DES GALETS	PTZ 40	NON	X	X		8
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	X	X	Non renseigné	30
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LLTS	NON	X	X		43
	SEMADER	EVARISTE DE PARNY	REHA	NON			Non renseigné	89
	SEMADER	HERBERT SPENCER T1	REHA	NON				48
	SEMADER	LA MARINE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	60
	SHLMR	ANRU LEPERVENCHE-VERGES	LESG	NON			OUI	21
	SHLMR	ANRU LEPERVENCHE-VERGES	LLTS	NON			OUI	62
	SIDR	FIDJI (RHI SAY PISCINE)	LLTS	NON	NR		Non renseigné	15
	SIDR	LE VIEUX MUR	AAH	Non renseigné			Non renseigné	17
								418
LES TROIS BASSINS	NON DEFINI	RHI MONVERT CROIX BIGAT	AAH	OUI	X	X		9
	NON DEFINI	RHI MONVERT CROIX BIGAT	LESG	OUI	X	X		12
	NON DEFINI	RHI MONVERT CROIX BIGAT	LLTS	OUI	X	X		25
	SIDR	LES GERANIUMS	X	OUI				53
								99

SAINT - LEU	BOURBON BOIS	CHALOUPE	LESG	Non renseigné			Non renseigné	20
	BOURBON BOIS	LE PLATEAU	LESG	Non renseigné			Non renseigné	10
	NON DEFINI	RHI BOIS DE NEFLES	AAH	NON	X			10
	NON DEFINI	RHI DES ATTES	AAH	NON	X	X		8
	PACT REUNION	RHI PORTAIL	LESG	NON	NR		Non renseigné	0
	SEMADER	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	LLS	NON		X	Non renseigné	24
	SHLMR	RESIDENCE SOCIALE (FONDATION D'AUTEUIL)	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	25
	SIDR	RHI BOIS DE NEFLES	LESG	NON	X			32
	SIDR	RHI BOIS DE NEFLES	LLS	Non renseigné			Non renseigné	5
	SIDR	RHI DES ATTES	LESG	NON	X			22
	SODEGIS	CAMELIAS	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	20
								176
SAINT - PAUL	BOURBON BOIS	RHI BAS DE L'EPERON	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	15
	BOURBON BOIS	RHI SANS SOUCI	LESG	NON	NR		Non renseigné	17
	HABITAT +	RHI GRAND CONTOUR	AAH	Non renseigné	NR		Non renseigné	10
	PACT REUNION	RHI TROU D'EAU	AAH	NON	X		Non renseigné	24
	PACT REUNION	RHI TROU D'EAU	LESG	NON	NR		Non renseigné	10
	PACT REUNION	RHI TROU D'EAU	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	6
	SEDRE	20 LLTS RUE A & M LEBLOND	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	20
	SEDRE	CARRE DE L'EPERON	LLTS	Non renseigné		NR	Non renseigné	190
	SEDRE	LES TERRASSES DE BOIS ROUGE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	30
	SEDRE	MAISON RELAIS	MR	NON			Non renseigné	20
	SHLMR	CINQ HEURES II	X	OUI			Non renseigné	50
	SHLMR	LES NAIADES (NEPTUNE 2)	LLS	NON			Non renseigné	35
	SHLMR	PETITE FRANCE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	15
	SHLMR	ZAC CELESTIN	LESG	NON		X	Non renseigné	4
	SHLMR	ZAC CELESTIN	PTZ 40	NON		X		1
	SIDR	RHI BOUILLON (MALTE 2)	LLTS	NON	X	X		18
	SIDR	RHI GRAND CONTOUR	LESG	NON	X	X		15
	SIDR	TERRAIN MOUNICHY (RHI GRAND CONTOUR)	LLTS	NON	NR		Non renseigné	20
	SIDR	TOURNANT KARLY	LLS	NON				40
	SIDR	TOURNANT KARLY	LLTS	Non renseigné	NR	NR		40
								580
								BASSIN OUEST 1560

BASSIN SUD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
CILAOS	BB PRIMO	RHI TROIS MARES	AAH	OUI	NR	NR	NON	10
	SEMADER	ZAC ROLLAND GARROS	LLTS	NON		NR	Non renseigné	35
								45
DIFFUS SUD	SEMADER	DIFFUS SUD LESD	LESD	NON				30
	SICA HR	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	120
	SICA HR	DIFFUS SUD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	150
								300
LE TAMPON	SODEGIS	LE POKER D'AS	LLTS	NON			NON	70
	SODEGIS	ORCHIDEES (83 LOGTS)	AQS	NON			Non renseigné	83
								153
L'ETANG SALE	SEMADER	RAVINE SCHEUNON	LLS	NON			NON	40
	SODEGIS	RHI BUTTE CITRONNELLE	LLTS	NON	X			22
								62
PETITE ILE	SEMADER	PITON CHARRIE	LLS	NON			NON	25
	SEMADER	PITON CHARRIE	LLTS	NON			NON	25
	SHLMR	RAVINE DU PONT - TERRAIN C	X	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	40
	SICA HR	JULES VIENNE	LESG	NON			NON	12
	SICA HR	JULES VIENNE	PTZ 40	NON	NR	NR	NON	6
	SICA HR	RAVINE DU PONT TERRAIN B	LESG	NON			NON	6
	SICA HR	RAVINE DU PONT TERRAIN B	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	NON	10
								124

SAINT - JOSEPH	BB PRIMO	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON				3
	BOURBON BOIS	GRAND COUDE	LESG	NON			Non renseigné	19
	SHLMR	BADERA	PTZ 40	NON				5
	SHLMR	BADERA	X	Non renseigné	NR	NR		52
	SHLMR	CHEMIN ANTONIN	LLTS	OUI			Non renseigné	30
	SICA HR	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	Non renseigné	X	NR		6
	SODEGIS	RHI CENTRE VILLE LTS	AAH	NON				2
	SUD HABITAT CONSEIL	JEAN PETIT	LESG	NON			Non renseigné	12
	SUD HABITAT CONSEIL	JEAN PETIT	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR		3
								132

SAINT - LOUIS	BOURBON BOIS	LE GOL CHEMIN BELLEVUE TRANCHE 2	LESG	NON			NON	14
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE	AAH	NON	NR	NR	NON	20
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE 1	LLTS	NON	NR		NON	30
	SEMADER	VACOAS	LLTS	NON			NON	35
								99

SAINT - PIERRE	CBO TERRITORIA	ZAC CAP AUSTRAL	PLS	NON		NR	NON	30
	NON DEFINI	MAIL DE SAINT PIERRE ILOT 6-2	PLS	NON			Non renseigné	42
	NON DEFINI	MAIL DE ST PIERRE ILOT 6-3	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	34
	PACT REUNION	CONSORTS AUPIN	AAH	NON			Non renseigné	1
	PACT REUNION	CONSORTS AUPIN	LESG	NON			Non renseigné	3
	SEMADER	0630-POINSETIAS (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON			OUI	26
	SEMADER	625-PAILLE EN QUEUE	REHA	NON				53
	SEMADER	631-JACARANDAS (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON			OUI	25
	SEMADER	GARE ROUTIERE	AQS	Non renseigné			Non renseigné	138
	SEMADER	ZAC OCEAN INDIEN ILOT 6	PSLA	Non renseigné			Non renseigné	25
	SHLMR	BONS ENFANTS BAT. A-B-E-F	REHA	NON			OUI	83
	SHLMR	JANICOT	LLTS	NON			Non renseigné	15
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOT. U - S	LLS	NON			OUI	36
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOT V-W	LLS	Non renseigné			OUI	36
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. O	LLS	NON			OUI	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. X	LLS	NON			OUI	18
								583

BASSIN SUD 1277

Total Général (hors AQS, VEFA et ETUDE) 4967

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Pré-Prog hors VEFA

	LOCATIF				ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt hors
BRAS PANON	79	36		37			27	3						182	3,66 %	182	3,66 %
CILAOS		35							10					35	0,91 %	35	0,70 %
DIFFUS SUD					180					120				180	6,04 %	180	3,62 %
LA PLAINE DES PALMISTES		66				19		5	8					90	1,97 %	90	1,81 %
LA POSSESSION	54	60		42		34	5	1	15			76		196	5,78 %	196	3,95 %
LE PORT		120				51		8	42			197		179	8,42 %	179	3,60 %
LES TROIS BASSINS		25				12			9				53	37	1,99 %	37	0,74 %
LE TAMPON		70									83			70	1,41 %	70	1,41 %
L'ETANG SALE	40	22												62	1,25 %	62	1,25 %
PETITE ILE	25	25				18		16					40	84	2,50 %	84	1,69 %
SAINT - ANDRE	124	30		29				63						246	4,95 %	246	4,95 %
SAINT - BENOIT	66	135		10		54							170	265	8,76 %	265	5,34 %
SAINT - DENIS	165	245		60		16			6		164	227		486	14,48 %	486	9,78 %
SAINTE - MARIE	50	50												100	2,01 %	100	2,01 %
SAINTE - ROSE									41						0,83 %		
SAINTE - SUZANNE	101	57				12					85	139		170	6,22 %	170	3,42 %
SAINT - JOSEPH		30				31		8	11				52	69	2,66 %	69	1,39 %
SAINT - LEU	29	45				84			18					158	3,54 %	158	3,18 %
SAINT - LOUIS		65				14			20					79	1,99 %	79	1,59 %
SAINT - PAUL	75	333	20			46		22	34				50	496	11,68 %	496	9,99 %
SAINT - PIERRE	108	49		72		3	25		1		138	187		257	8,96 %	257	5,17 %
Total logement	916	1 498	20	250	180	394	57	126	215	120	470	826	365	4 967	100,00 %	3 441	69,28 %
% logement hors AQS	18,44 %	30,16 %	0,40 %	5,03 %	3,62 %	7,93 %	1,15 %	2,54 %	4,33 %	2,42 %	0,00 %	16,63 %	7,35 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 684	757	1 161	365
% logement hors AQS	54,04 %	15,24 %	23,37 %	7,35 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Pré-Prog hors VEFA

	LOCATIF				ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt
ALOGIA				102				63						165	3,32 %	165	3,32 %
BB PRIMO								47						47	0,95 %		
BOURBON BOIS						130		20						150	3,02 %	150	3,02 %
CBO TERRITORIA	50	50		30										130	2,62 %	130	2,62 %
HABITAT +								10						10	0,20 %		
NON DEFINI		59		42		12		8	27					148	2,98 %	121	2,44 %
PACT REUNION						13		6	25					44	0,89 %	19	0,38 %
SEDRE		393	20			30								443	8,92 %	443	8,92 %
SEMAC	251	105		76			27					110		569	11,46 %	459	9,24 %
SEMADER	184	132			30	39	30		31		387	492		938	18,88 %	415	8,36 %
SHLMR	107	249				25		10				83	142	616	12,40 %	391	7,87 %
SICA HR					150	18		16	56	120				360	7,25 %	184	3,70 %
SIDR	239	378				115			17			221	113	1 083	21,80 %	732	14,74 %
SODEGIS		112							2		83			114	2,30 %	112	2,25 %
SODIAC	85	20										30		135	2,72 %	105	2,11 %
SUD HABITAT CONSEIL						12		3						15	0,30 %	15	0,30 %
Total logement	916	1 498	20	250	180	394	57	126	215	120	470	826	365	4 967	100,00 %	3 441	69,28 %
% logement hors AQS	18,44 %	30,16 %	0,40 %	5,03 %	3,62 %	7,93 %	1,15 %	2,54 %	4,33 %	2,42 %	0,00 %	16,63 %	7,35 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 684	757	1 161	365
% logement hors AQS	54,04 %	15,24 %	23,37 %	7,35 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Pré-Prog hors VEFA

	LOCATIF				ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt	hors AQS	Total logt neuf	% du total logt
	LLS	LLTS	MR	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIC	AQS	REHA	X	Total	%	Total	
EST	269	267		76		73	27	71	49				170	1 002	20,17 %	783	15,76 %
NORD	316	352		60		28			6		249	366		1 128	22,71 %	756	15,22 %
OUEST	158	583	20	42		227	5	31	118			273	103	1 560	31,41 %	1 066	21,46 %
SUD	173	296		72	180	66	25	24	42	120	221	187	92	1 277	25,71 %	836	16,83 %
Total logement	916	1 498	20	250	180	394	57	126	215	120	470	826	365	4 967	100,00 %	3 441	69,28 %
% logement hors AQS	18,44 %	30,16 %	0,40 %	5,03 %	3,62 %	7,93 %	1,15 %	2,54 %	4,33 %	2,42 %	0,00 %	16,63 %	7,35 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 684	757	1 161	365
% logement hors AQS	54,04 %	15,24 %	23,37 %	7,35 %

**LISTE DES OPERATIONS
EN PRISE EN CONSIDERATION
(PEC 2011)**

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

P.E.C.

BASSIN EST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
BRAS PANON	BOURBON BOIS	PAE RIVIERE DES ROCHES 2	LESG	Non renseigné			Non renseigné	18
	BOURBON BOIS	PAE RIVIERE DES ROCHES 2	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	13
	SEMAC	PAE RIVIERE DES ROCHES	LLS	Non renseigné			Non renseigné	26
								57
LA PLAINE DES PALMISTES	BB PRIMO	RHI 1ER VILLAGE	AAH	OUI	NR	NR	Non renseigné	5
	SIDR	COEUR DE VILLE	LLTS	OUI			Non renseigné	33
								38
SAINT - ANDRE	SHLMR	TERRAIN PERSONNE (PENTE SASSY)	LLS	Non renseigné			Non renseigné	60
	SIDR	CARDINAL	LLTS	NON				47
	SIDR	RHI LES MANGUIERS T2	X	NON			Non renseigné	89
								196
SAINT - BENOIT	BOURBON BOIS	CITE BEAUFONDS - LONGANIS	LESG	Non renseigné			Non renseigné	6
	BOURBON BOIS	CITE HYACINTHE	LESG	Non renseigné			Non renseigné	4
	SEMAC	RHI PETIT SAINT PIERRE	LLS	NON	X		Non renseigné	14
	SEMAC	SHIVA - MADELEINE TRANCHE2	LLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	60
	SEMAC	ZAC MADELEINE 6 (ANRU)	LLTS	NON		X		25
								109
SAINTE - ROSE	SEDRE	ZAC CENTRE VILLE	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	13
	SEDRE	ZAC CENTRE VILLE LOCATIFS	X	NON		NR	Non renseigné	60
	SEDRE	ZAC CENTRE VILLE MV	LLS	NON		NR	Non renseigné	40
								113
SALAZIE	SEMAC	MARE A VEILLE/PLATEAU	LESG	Non renseigné			Non renseigné	18
	SEMAC	MARE A VEILLE/PLATEAU	LLS	Non renseigné			Non renseigné	30
	SEMAC	MARE A VIEILLE PLACE/PLATEAU (EX TERRAIN MORIN)	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	4
								52
								BASSIN EST 565

BASSIN NORD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - DENIS	SHLMR	EGALITE 2	LLS	NON			Non renseigné	44
	SHLMR	LA POSTE	LLTS	Non renseigné	NR	NR		35
	SHLMR	RUELLE TADAR	LLS	NON			Non renseigné	80
	SIDR	B.D. MONDON (CAMELIAS)	LLS	NON				40
	SIDR	BOULEVARD DORE	LLTS	Non renseigné			OUI	40
	SIDR	CAMELIAS 36 3E TRANCHE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	98
	SIDR	CHATEAU MORANGE	REHA	NON				202
	SIDR	GUERNESEY - (ZAC ZANANAS)	LLTS	NON		X		80
	SIDR	JERSEY (ZAC ZANANAS)	LLS	OUI		X		40
	SIDR	LA DIGUE	LLS	NON				27
	SIDR	PAPANGUES (RHI PETITE ILE 3T)	LLTS	NON	X			20
	SIDR	RHI PETITE ILE 3E TRANCHE	LESG	NON	X			10
	SIDR	ST FRANCOIS 2E TRANCHE	REHA	Non renseigné			Non renseigné	91
	SIDR	TEK TEK (RHI PETITE ILE 4T)	LLS	NON	X			28
	SODIAC	LE JARDIN DE CENDRILLON	LLS	Non renseigné			Non renseigné	45
	SODIAC	RHI LE BRULE	LLTS	NON				22
	SODIAC	SAPOTIS	REHA	NON			Non renseigné	23
								925
SAINTE - MARIE	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLS	NON		NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLTS	NON		NR	Non renseigné	50
								100
SAINTE - SUZANNE	SEMAC	QFA - USINE SUCRIERE	LLS	Non renseigné			Non renseigné	85
	SEMAC	ZAC ENTREE DE VILLE	LLS	NON		NR	Non renseigné	120
								205
BASSIN NORD								1230

BASSIN OUEST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
LA POSSESSION	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1A	LLS	NON	X	X		30
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B1	LESG	NON	X	X		15
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B1	LLTS	NON	X	X		36
								81
LE PORT	NON DEFINI	RHI MULTI-SITES	AAH	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	2
	NON DEFINI	RHI RIVIERE DES GALETS	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	8
	PACT REUNION	RHI MULTI SITES	AAH	NON	X	X		2
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LLTS	NON	X	X		12
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T2	LLS	NON	X	X		39
	SEDRE	ZAC RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	X	X		20
	SEDRE	ZAC RIVIERE DES GALETS	LLTS	NON		NR	Non renseigné	36
	SEDRE	ZAC RIVIERE DES GALETS	PTZ 40	NON	X	X		13
	SEMADER	HERBERT SPENCER T1	REHA	NON				48
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 10	LESG	Non renseigné	NR	NR		18
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 4	LLTS	NON				22
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 5	LESG	Non renseigné	NR	NR		11
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 6	LLTS	Non renseigné	NR	NR		10
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 7	LLTS	Non renseigné	NR	NR		14
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 8	LLTS	Non renseigné	NR	NR		13
	SHLMR	ANRU LEPERVANCHE-VERGES 9	LESG	Non renseigné	NR	NR		18
	SIDR	RHI MULTI SITES	LESG	NON	X	X		7
	SIDR	RHI MULTI-SITES	LLTS	NON	NR		Non renseigné	42
	SIDR	RHI SAY PISCINE	LESG	NON	X	X		20
								355
LES TROIS BASSINS	SHLMR	RHI BOIS DE NEFLES T1	LESG	OUI	NR		Non renseigné	28
	SICA HR	LITTORAL	LESG	Non renseigné			Non renseigné	9
								37
SAINT - LEU	NON DEFINI	RHI DES ATTES	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	3
	SEMADER	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	LLS	NON		X	Non renseigné	50
	SHLMR	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	X	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	120
	SIDR	RHI DES ATTES	LLS	NON	X	X		40
	SIDR	RHI DES ATTES	PLS	Non renseigné			Non renseigné	10
								223
SAINT - PAUL	SIDR	ZAC MON REPOS (SIDR - VEFA)	X	Non renseigné			Non renseigné	100
								100
BASSIN OUEST								796

BASSIN SUD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
CILAOS	BOURBON BOIS	ZAC ROLLAND GARROS	LESG	NON		NR	Non renseigné	16
	SEMADER	ZAC ROLLAND GARROS	LLTS	NON		NR	Non renseigné	40
								56
DIFFUS SUD	SEMADER	DIFFUS SUD LESD	LESD	Non renseigné	NR	NR		30
								30
LE TAMPON	SHLMR	EHPAD	LLS	NON		NR	Non renseigné	78
	SIDR	BOIS COURT	LESG	OUI			NON	25
	SIDR	BOIS COURT	PSLA	OUI			NON	46
	SIDR	COLLEGE 23 IEME KM	LLS	OUI				25
	SIDR	PITON HYACINTHE	LESG	NON			Non renseigné	30
								204
L'ETANG SALE	SODEGIS	RHI BUTTE CITRONNELLE	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	30
								30
PETITE ILE	BOURBON BOIS	RAVINE DU PONT - TERRAIN A	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	6
								6
SAINT - JOSEPH	BOURBON BOIS	GRAND COUDE	LESG	NON			Non renseigné	15
	SEMAC	MARCHE FORAIN	PLS	Non renseigné			Non renseigné	27
	SEMAC	RPA MOULIN ROUGE	LLTS	NON				40
								82
SAINT - LOUIS	NON DEFINI	RHI CENTRE VILLE 1	X	NON				179
	SEMAC	LE GOL	LESG	NON			NON	16
	SEMAC	LE GOL	LLTS	NON			NON	186
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE	AAH	Non renseigné			Non renseigné	20
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE 1	X	NON	NR		NON	40
	SEMADER	VIEUX MOULIN	LLTS	NON			NON	80
	SHLMR	ENTREE DE VILLE	X	NON			Non renseigné	100
								621
SAINT - PHILIPPE	SIDR	TRINITE 1	LESG	NON			NON	40
	SIDR	TRINITE 1	LLTS	NON			NON	30
	SODEGIS	TAKAMAKA	LLTS	OUI			NON	16
								86

SAINT - PIERRE	BOURBON BOIS	GRAND BOIS	LESG	Non renseigné	NR	NR		5
	CBO TERRITORIA	ZAC CAP AUSTRAL	PLS	NON		NR	NON	30
	NON DEFINI	BOIS NOIRS	AAH	NON			NON	28
	NON DEFINI	BOIS NOIRS	LESG	NON			NON	5
	NON DEFINI	JANICOT	X	NON			NON	50
	NON DEFINI	MAIL DE SAINT PIERRE ILOT 6-1	LLTS	Non renseigné			Non renseigné	25
	SEMAC	ZAC CAP AUSTRAL	LLTS	NON		NR	NON	50
	SEMADER	FRANGIPAGNIER (ANRU)	REHA	NON			OUI	20
	SEMADER	GARE ROUTIERE (138 LOGTS)	REHA	NON			NON	50
	SEMADER	MOULIN CAFE(50 LOGTS)	AQS	NON				50
	SHLMR	BONS ENFANTS BAT. C-D-G-H	REHA	Non renseigné			OUI	113
	SHLMR	BONS ENFANTS I/J/K	REHA	NON			OUI	55
	SHLMR	GRAND BOIS SEVETAYE	X	NON	NR		Non renseigné	75
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOT. J	LLS	NON			OUI	20
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOT. Q	PLS	NON			OUI	23
	SHLMR	RAVINE BLANCHE ILOT. R	PLS	NON			OUI	23
	SHLMR	RHI 3 MARES	X	NON	NR		Non renseigné	100
	SHLMR	SOUMIRA	LLTS	NON			Non renseigné	20
	SHLMR	TARMAC	LLS	Non renseigné			Non renseigné	26
	SIDR	BASSE TERRE (CROIX ROUGE)	LLTS	NON	NR		NON	10
	SIDR	BASSE TERRE (ENQUÊTE PARC 3)	LLTS	NON	NR		NON	16
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. F	LLS	NON			OUI	40
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. G	LLS	NON			OUI	32
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. H	LLS	NON			OUI	30
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. I	PLS	NON			OUI	51
								947

BASSIN SUD 2012

Total Général (hors AQS et ETUDE) 4603

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

P.E.C.

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION			AUTRE	Total logt HORS AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt
BRAS PANON	26				18		13					57	1,24 %	57	1,24 %
CILAOS		40			16							56	1,22 %	56	1,22 %
DIFFUS SUD				30								30	0,65 %	30	0,65 %
LA PLAINE DES PALMISTES		33						5				33	0,83 %	33	0,72 %
LA POSSESSION	30	36			15							81	1,76 %	81	1,76 %
LE PORT	39	149			94		21	4		48		303	7,71 %	303	6,58 %
LES TROIS BASSINS					37							37	0,80 %	37	0,80 %
LE TAMPON	103				55	46						204	4,43 %	204	4,43 %
L'ETANG SALE		30										30	0,65 %	30	0,65 %
PETITE ILE							6					6	0,13 %	6	0,13 %
SAINT - ANDRE	60	47									89	107	4,26 %	107	2,32 %
SAINT - BENOIT	74	25			10							109	2,37 %	109	2,37 %
SAINT - DENIS	304	197			10					414		511	20,10 %	511	11,10 %
SAINTE - MARIE	50	50										100	2,17 %	100	2,17 %
SAINTE - ROSE	40						13				60	53	2,45 %	53	1,15 %
SAINTE - SUZANNE	205											205	4,45 %	205	4,45 %
SAINT - JOSEPH		40	27		15							82	1,78 %	82	1,78 %
SAINT - LEU	90		10				3				120	103	4,84 %	103	2,24 %
SAINT - LOUIS		266			16			20			319	282	13,49 %	282	6,13 %
SAINT - PAUL											100		2,17 %		
SAINT - PHILIPPE		46			40							86	1,87 %	86	1,87 %
SAINT - PIERRE	148	121	127		10			28	50	238	225	406	19,49 %	406	8,82 %
SALAZIE	30				18		4					52	1,13 %	52	1,13 %
Total logement	1 199	1 080	164	30	354	46	60	57	50	700	913	4 603	100,00 %	2 933	63,72 %
% logement hors AQS	26,05 %	23,46 %	3,56 %	0,65 %	7,69 %	1,00 %	1,30 %	1,24 %	0,00 %	15,21 %	19,83 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 443	490	757	913
% logement hors AQS	53,07 %	10,65 %	16,45 %	19,83 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009
P.E.C.

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION			AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt hors
BB PRIMO								5				5	0,11 %		
BOURBON BOIS					64		19					83	1,80 %	83	1,80 %
CBO TERRITORIA	50	50	30									130	2,82 %	130	2,82 %
NON DEFINI		25			5		11	30			229	300	6,52 %	41	0,89 %
PACT REUNION								2				2	0,04 %		
SEDRE	109	84			35		26				60	314	6,82 %	254	5,52 %
SEMAC	335	301	27		34		4					701	15,23 %	701	15,23 %
SEMADER	50	120		30				20	50	118	40	378	8,21 %	200	4,34 %
SHLMR	308	114	46		75					168	395	1 106	24,03 %	543	11,80 %
SICA HR					9							9	0,20 %	9	0,20 %
SIDR	302	318	61		132	46				391	189	1 439	31,26 %	859	18,66 %
SODEGIS		46										46	1,00 %	46	1,00 %
SODIAC	45	22								23		90	1,96 %	67	1,46 %
Total logement	1 199	1 080	164	30	354	46	60	57	50	700	913	4 603	100,00 %	2 933	63,72 %
% logement hors AQS	26,05 %	23,46 %	3,56 %	0,65 %	7,69 %	1,00 %	1,30 %	1,24 %	0,00 %	15,21 %	19,83 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 443	490	757	913
% logement hors AQS	53,07 %	10,65 %	16,45 %	19,83 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009
P.E.C.

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION			AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AQS	REHA	X	Total	%	Total	% du total logt
EST	230	105			46		30	5			149	565	12,27 %	411	8,93 %
NORD	559	247			10					414		1 230	26,72 %	816	17,73 %
OUEST	159	185	10		146		24	4		48	220	796	17,29 %	524	11,38 %
SUD	251	543	154	30	152	46	6	48	50	238	544	2 012	43,71 %	1 182	25,68 %
Total logement	1 199	1 080	164	30	354	46	60	57	50	700	913	4 603	100,00 %	2 933	63,72 %
% logement hors AQS	26,05 %	23,46 %	3,56 %	0,65 %	7,69 %	1,00 %	1,30 %	1,24 %	0,00 %	15,21 %	19,83 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	2 443	490	757	913
% logement hors AQS	53,07 %	10,65 %	16,45 %	19,83 %

**LISTE DES OPERATIONS
EN INTENTION
(PREVISION 2012)**

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Intention

BASSIN EST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Logt ou Etude
BRAS PANON	SEMAC	BLEUETS	LLS	Non renseigné			Non renseigné	36
	SHLMR	ILOT NARASSIGUIN	LLS	Non renseigné			Non renseigné	15
	SHLMR	PAE RIVIERE DES ROCHES	LLS	Non renseigné			Non renseigné	30
	SIDR	EXOTICA	LLS	Non renseigné			Non renseigné	36
								117
SAINT - ANDRE	ALOGIA	ZAC FAYARD ILOT A10	PLS	NON		X		110
	SIDR	BRAS DES CHEVRETTES	LESG	NON				12
	SIDR	BRAS DES CHEVRETTES	LLS	NON				6
	SIDR	RHI LES MANGUIERS	LESG	NON			Non renseigné	17
								145
SAINTE - ROSE	NON DEFINI	RHI PITON SAINTE ROSE	X	Non renseigné			Non renseigné	25
	SEDRE	ZAC CENTRE VILLE	LESG	NON		NR	Non renseigné	17
								42
SALAZIE	NON DEFINI	HELL BOURG	LLS	OUI				30
	SEMAC	TERRAINS RADIER	LESG	NON			Non renseigné	18
	SEMAC	TERRAINS TECHER	X	NON			Non renseigné	14
	SIDR	ILET A VIDOT	LESG	NON				16
								78
								BASSIN EST 382

BASSIN NORD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Logt ou Etude
SAINT - DENIS	SIDR	CHAUDRON 7 1ERE TRANCHE	REHA	NON			Non renseigné	120
	SIDR	CHAUDRON 9	REHA	NON			Non renseigné	92
	SIDR	CHAUDRON GROUPE 7	REHA	NON				150
	SIDR	CHAUDRON GROUPE 7	REHA	NON				120
	SIDR	DE BRULYS	REHA	NON				162
	SIDR	HAUTS BOIS DE NEFLES	LESG	Non renseigné	NR	NR		20
	SIDR	LAVERDURE	REHA	NON				114
	SIDR	MONTSERRAT	LESG	OUI			Non renseigné	16
	SIDR	MONTSERRAT (LA MONTAGNE)	LLTS	NON			Non renseigné	57
	SIDR	RUELLE PAVÉE 2	REHA	NON				65
	SIDR	SEYCHELLES	LLTS	Non renseigné	NR	NR		80
	SIDR	TAKAMAKA	REHA	NON				74
	SODIAC	ALAMANDA	REHA	NON				30
	SODIAC	CANNE MAPOU SODIAC	LLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	35
	SODIAC	ST BERNARD 2	LLTS	OUI	X	X		70
	SODIAC	ST BERNARD RHI 2	LLS	OUI	X	X		30
								1235
SAINTE - MARIE	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LESG	NON		NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLS	NON		NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	LLTS	NON		NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR	PTZ 40	NON	NR	NR	Non renseigné	50
	SEDRE	CENTRE VILLE	X	NON				100
								300
SAINTE - SUZANNE	SEMADER	L'ANSE	AQS	Non renseigné			Non renseigné	55
	SEMADER	LES JACQUES	AQS	Non renseigné			Non renseigné	47
								102

BASSIN NORD 1535

BASSIN OUEST

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Logt ou Etude
LA POSSESSION	BB PRIMO	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B2	AAH	NON	X	X		5
	NON DEFINI	CAT DE ST LAURENT (CENTRE D'AIDE POUR LE TRAVAI	X	NON			Non renseigné	80
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B2	LESG	NON	X	X	Non renseigné	15
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS T1-B2	LLTS	NON	X	X		10
								110
LE PORT	NON DEFINI	RHI MULTI SITES	X	NON	X			108
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LESG	NON	NR		Non renseigné	115
	SEDRE	RHI RIVIERE DES GALETS	LLTS	NON	X	X		50
	SEMADER	HERBERT SPENCER T2	REHA	NON				48
	SIDR	RHI MULTISITES	LLTS	NON				8
	SIDR	RHI SAY PISCINE	LESG	NON	X	X		70
	SIDR	RHI SAY PISCINE	LLTS	NON	X	X		20
								419
LES TROIS BASSINS	NON DEFINI	RHI MONTVERT (CHATEAU D'EAU- MONVERT)	X	OUI	X	X		77
								77
SAINT - LEU	NON DEFINI	RHI BOIS BLANC	X	NON	X			46
	NON DEFINI	RHI DU PLATE	X	Non renseigné			Non renseigné	100
	NON DEFINI	ZAC ROCHE CAFE	X	Non renseigné			Non renseigné	112
	SEMADER	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	LLS	NON		X	Non renseigné	50
	SHLMR	ZAC QUARTIER FOUR A CHAUX	X	NON		X	Non renseigné	120
	SIDR	RHI DES ATTES	LLS	NON	X	X		10
								438
SAINT - PAUL	BOURBON BOIS	RHI RUELLE DES FLEURS	AAH	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	10
	HABITAT +	RHI GRAND CONTOUR	AAH	NON	NR		Non renseigné	20
	PACT REUNION	RHI RUELLE DES FLEURS	AAH	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	10
	SEDRE	RHI RUELLE DES FLEURS	LESG	Non renseigné	NR	NR		54
	SEDRE	RHI RUELLE DES FLEURS	LLS	Non renseigné	NR	NR		52
	SEDRE	RHI RUELLE DES FLEURS	LLTS	Non renseigné	NR	NR		52
	SEDRE	RHI RUELLE DES FLEURS	PTZ 40	Non renseigné	NR	NR		7
	SEDRE	SAINT GILLES LES HAUTS CENTRE	LLS	NON			Non renseigné	21
	SICA HR	RHI RUELLE DES FLEURS	AAH	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	10
	SIDR	RHI GRAND CONTOUR	LESG	NON	X	X		26
	SIDR	STRUCTURATION DE LA SALINE	X	NON		X		782
								1044

BASSIN OUEST 2088

BASSIN SUD

Communes	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Logt ou Etude
CILAOS	BOURBON BOIS	TROIS MARES	LESG	NON			Non renseigné	14
	BOURBON BOIS	TROIS MARES	LESG	OUI	X			18
	SEMADER	TROIS MARES T2	LLTS	OUI			Non renseigné	25
								57
DIFFUS SUD	SICA HR	DIFFUS SUD AMELIO	AMELIO	NON				120
	SICA HR	DIFFUS SUD LESD	LESD	NON				150
								270
LE TAMPON	NON DEFINI	COEUR DE VILLE	LLTS	NON				0
	NON DEFINI	COEUR DE VILLE	PLS	NON				0
	NON DEFINI	COEUR DE VILLE	PSLA	NON				0
	SHLMR	ALDEBARAN 2	X	Non renseigné			Non renseigné	4
	SIDR	COLLEGE 23IEME KM	LESG	OUI				15
	SIDR	RAVINE BLANCHE	REHA	OUI				40
	SODEGIS	BOURG MURAT	LLS	NON				30
	SODEGIS	MARIE POITEVIN	LLS	NON				30
								119
L'ETANG SALE	NON DEFINI	ZAC DU COLLEGE	X	NON			Non renseigné	0
	PACT REUNION	LE COLLEGE	LESG	NON		X		6
	SHLMR	ARAKIS	LLS	NON			Non renseigné	49
	SIDR	BUTTE CITRONNELLE	LESG	NON	X	X		30
	SODEGIS	BUTTE CITRONNELLE	X	NON		X		286
	SODEGIS	RHI BUTTE CITRONNELLE	X	NON	X			116
								487
PETITE ILE	NON DEFINI	LA CHAPELLE	X	Non renseigné	NR	NR		15
	PACT REUNION	LA CITERNE	LESG	OUI				3
								18
RIVIERE SAINT - LOUIS	BB PRIMO	LTS LA RIVIERE	AAH	Non renseigné	NR	NR		11
								11
SAINT - JOSEPH	SEMAC	CAROSSE	LLTS	NON				10
	SEMAC	CENTRE VILLE PRU (SANG DRAGON)	X	NON			Non renseigné	50
	SHLMR	LANGEVIN	LLTS	NON				20
	SODEGIS	JEAN PETIT	LLTS	NON				25
	SODEGIS	PLAINE DES GRÈGUES	LLTS	NON				8
								113

SAINT - LOUIS	BB PRIMO	MAISON ROUGE	AAH	NON				5
	BOURBON BOIS	ETANG DU GOL	LESG	NON			NON	11
	BOURBON BOIS	PETIT SERRE	LESG	OUI				6
	INCONNU	MAISON ROUGE 2	X	Non renseigné			Non renseigné	12
	NON DEFINI	RHI CENTRE VILLE 2	X	NON				148
	SEMADER	RHI CENTRE VILLE	AAH	Non renseigné			Non renseigné	36
	SICA HR	BEL AIR	AAH	NON			NON	25
	SIDR	FONCIERE DE LA PLAINE	X	Non renseigné	NR	NR		100
								343

SAINT - PHILIPPE	SIDR	TRINITE 2	LLTS	NON			NON	90
	SODEGIS	BASSE VALLEE	LLS	OUI			NON	30
								120

SAINT - PIERRE	BOURBON BOIS	OP RAVINE DES CAFRES	LESG	Non renseigné	NR	NR		8
	BOURBON BOIS	OP RAVINE DES CAFRES	PTZ 40	NON				8
	BOURBON BOIS	TERRE SAINTE ZAC OI	LESG	NON				20
	CBO TERRITORIA	ZAC CAP AUSTRAL	PLS	NON		NR	NON	30
	PROLOGIA	LE PANORAMA	PLS	Non renseigné	NR	NR		17
	SEMADER	0615-CYTISES (RAVINE BLANCHE)	REHA	NON			OUI	25
	SEMADER	GARE ROUTIERE (138 LOGTS)	REHA	NON			NON	50
	SEMADER	GARE ROUTIERE (138 LOGTS)	REHA	NON			NON	38
	SIDR	FRANCOIS DE MAHY 1	REHA	NON			OUI	63
	SIDR	FRANCOIS DE MAHY 2	REHA	NON			OUI	65
	SIDR	FRANCOIS DE MAHY 4	REHA	NON			OUI	62
	SIDR	FRANCOIS DE MAHY 5	REHA	NON			OUI	80
	SIDR	LAVOIR T2	X	NON			NON	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. E	LLS	NON			OUI	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. L	LLS	NON			OUI	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. M	LLS	NON			OUI	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. N	LLS	NON			OUI	18
	SIDR	RAVINE BLANCHE BAT. Y	LLS	NON			OUI	30
	SIDR	RPA BARQUISSEAU	LLTS	NON				50
								636

BASSIN SUD 2174

Total Général (hors AQS et ETUDE) 6179

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Intention

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt hors AQS
BRAS PANON	117												117	1,89 %	117	1,89 %
CILAOS		25			32								57	0,92 %	57	0,92 %
DIFFUS SUD				150					120				150	4,37 %	150	2,43 %
LA POSSESSION		10			15			5				80	25	1,78 %	25	0,40 %
LE PORT		78			185						48	108	263	6,78 %	263	4,26 %
LES TROIS BASSINS												77		1,25 %		
LE TAMPON	60	0	0		15	0					40	4	75	1,93 %	75	1,21 %
L'ETANG SALE	49				36							402	85	7,88 %	85	1,38 %
PETITE ILE					3							15	3	0,29 %	3	0,05 %
RIVIERE SAINT - LOUIS								11						0,18 %		
SAINT - ANDRE	6		110		29								145	2,35 %	145	2,35 %
SAINT - DENIS	65	207			36						927		308	19,99 %	308	4,98 %
SAINTE - MARIE	50	50			50		50					100	200	4,86 %	200	3,24 %
SAINTE - ROSE					17							25	17	0,68 %	17	0,28 %
SAINTE - SUZANNE										102				0,00 %		
SAINT - JOSEPH		63										50	63	1,83 %	63	1,02 %
SAINT - LEU	60											378	60	7,09 %	60	0,97 %
SAINT - LOUIS					17			66				260	17	5,55 %	17	0,28 %
SAINT - PAUL	73	52			80		7	50				782	212	16,90 %	212	3,43 %
SAINT - PHILIPPE	30	90											120	1,94 %	120	1,94 %
SAINT - PIERRE	102	50	47		28		8				383	18	235	10,29 %	235	3,80 %
SALAZIE	30				34							14	64	1,26 %	64	1,04 %
Total logement	642	625	157	150	577	0	65	132	120	102	1 398	2 313	6 179	100,00 %	2 216	35,86 %
% logement hors AQS	10,39 %	10,11 %	2,54 %	2,43 %	9,34 %	0,00 %	1,05 %	2,14 %	1,94 %	0,00 %	22,63 %	37,43 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	1 424	792	1 650	2 313
% logement hors AQS	23,05 %	12,82 %	26,70 %	37,43 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Intention

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total logt Neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	X	Nbre	%	Nbre	% du total logt
ALOGIA			110										110	1,78 %	110	1,78 %
BB PRIMO								21					21	0,34 %		
BOURBON BOIS					77		8	10					95	1,54 %	85	1,38 %
CBO TERRITORIA	50	50	30		50		50						230	3,72 %	230	3,72 %
HABITAT +								20					20	0,32 %		
INCONNU												12	12	0,19 %		
NON DEFINI	30	0	0			0						711	741	11,99 %	30	0,49 %
PACT REUNION					9			10					19	0,31 %	9	0,15 %
PROLOGIA			17										17	0,28 %	17	0,28 %
SEDRE	73	112			201		7					100	493	7,98 %	393	6,36 %
SEMAC	36	10			18							64	128	2,07 %	64	1,04 %
SEMADER	50	25						36		102	161		272	4,40 %	75	1,21 %
SHLMR	94	20										124	238	3,85 %	114	1,84 %
SICA HR				150				35	120				305	4,94 %	150	2,43 %
SIDR	154	305			222						1 207	900	2 788	45,12 %	681	11,02 %
SODEGIS	90	33										402	525	8,50 %	123	1,99 %
SODIAC	65	70									30		165	2,67 %	135	2,18 %
Total logement	642	625	157	150	577	0	65	132	120	102	1 398	2 313	6 179	100,00 %	2 216	35,86 %
% logement hors AQS	10,39 %	10,11 %	2,54 %	2,43 %	9,34 %	0,00 %	1,05 %	2,14 %	1,94 %	0,00 %	22,63 %	37,43 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	1 424	792	1 650	2 313
% logement hors AQS	23,05 %	12,82 %	26,70 %	37,43 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Intention

	LOCATIF			ACCESSION				AMELIORATION				AUTRE	Total logt hors AQS		Total loGT Neuf	
	LLS	LLTS	PLS	LESD	LESG	PSLA	PTZ 40	AAH	AMELIO	AQS	REHA	X	Total	%	Total	% du total logt hors
EST	153		110		80							39	382	6,18 %	343	5,55 %
NORD	115	257			86		50			102	927	100	1 535	24,84 %	508	8,22 %
OUEST	133	140			280		7	55			48	1 425	2 088	33,79 %	560	9,06 %
SUD	241	228	47	150	131	0	8	77	120		423	749	2 174	35,18 %	805	13,03 %
Total logement	642	625	157	150	577	0	65	132	120	102	1 398	2 313	6 179	100,00 %	2 216	35,86 %
% logement hors AQS	10,39 %	10,11 %	2,54 %	2,43 %	9,34 %	0,00 %	1,05 %	2,14 %	1,94 %	0,00 %	22,63 %	37,43 %				

	LOCATIF	ACCESSION	AMELIORATION	AUTRE
Total logement hors AQS	1 424	792	1 650	2 313
% logement hors AQS	23,05 %	12,82 %	26,70 %	37,43 %

**LISTE DES OPERATIONS
EN VEFA**

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Programmation VEFA

BASSIN EST

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
BRAS PANON	SEMAC	LES PAVILLONS (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	105
								105
LA PLAINE DES PALMISTES	SHLMR	SOBEFI - LA PETITE PLAINE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		48
	SIDR	VILLA FREMICOURT (VEFA) (LOTISSEMENT ANÉMONES)	PSLA	OUI	NR	NR	Non renseigné	23
								71
SAINT - ANDRE	SIDR	ANTHURA 1 (VEFA) (EX ZAC FAYARD ILÔT A5)	PLS	NON	NR	NR	Non renseigné	40
	SIDR	ANTHURA 2 (VEFA) (EX ZAC FAYARD ILÔT A5)	LLS	NON	NR	NR	Non renseigné	64
								104
SAINT - BENOIT	SEMAC	BAOBAB (VEFA) (EX VACOAS)	LLS	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	78
	SIDR	BAOBAB (VEFA) (EX VACOAS)	LLS	Non renseigné	NR	NR	Non renseigné	80
								158
								BASSIN EST 438

BASSIN NORD

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - DENIS	SHLMR	LBB - VILLA AROME (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		9
	SHLMR	OCEANIS OUTRE-MER - GRENADINE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		49
	SHLMR	SIAA ADAME - PETITE ILE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		32
	SHLMR	SOBEFI - LE CESAR (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		55
	SHLMR	SOBEFI - LES PALMES (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		41
	SIDR	GABRIELLE (VEFA)	LLS	Non renseigné			Non renseigné	24
	SIDR	SAINT ODILLON (VEFA)	PLS	Non renseigné			Non renseigné	25
								235
SAINTE - MARIE	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR (VEFA)	LLS	NON	NR	NR	Non renseigné	50
	CBO TERRITORIA	BEAUSEJOUR (VEFA)	LLTS	NON	NR	NR	Non renseigné	50
								100
								BASSIN NORD 335

BASSIN OUEST

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - PAUL	SHLMR	CBO - VERT LAGON (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		60
	SHLMR	OCEANIS OUTRE-MER - 4 EPICES (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		18
								78

BASSIN OUEST 78**BASSIN SUD**

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
CILAOS	SIDR	THUYAS (VEFA)	PSLA	OUI			NON	31
								31
LE TAMPON	SIDR	PÉPINIÈRE (VEFA)	PSLA	Non renseigné			Non renseigné	23
	SODEGIS	LES CAFEIERS/17ÈME (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		4
								27
SAINT - LOUIS	SODEGIS	LE NAPOLEON/CENTRE-VILLE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		27
	SODEGIS	LE SAINT-ETIENNE/CENTRE VILLE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		25
								52
SAINT - PIERRE	SHLMR	CBO CAP AUSTRAL (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		51
	SIDR	ALEXANDRA (VEFA)	LLS	Non renseigné			Non renseigné	48
	SODEGIS	PANRAMA/MONTVERT LES BAS (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		17
	SODEGIS	RAVINE DES CABRIS (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		21
								137

BASSIN SUD 247**Total Général 1098**

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Programmation VEFA

	LOCATIF			ACCESSION	Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	PSLA	Nbre	%
BRAS PANON	105				105	9,56 %
CILAOS				31	31	2,82 %
LA PLAINE DES PALMISTES		48		23	71	6,47 %
LE TAMPON		4		23	27	2,46 %
SAINT - ANDRE	64		40		104	9,47 %
SAINT - BENOIT	158				158	14,39 %
SAINT - DENIS	24	186	25		235	21,40 %
SAINTE - MARIE	50	50			100	9,11 %
SAINT - LOUIS		52			52	4,74 %
SAINT - PAUL	60	18			78	7,10 %
SAINT - PIERRE	86	51			137	12,48 %
Total	547	409	65	77	1 098	100,00 %
%	49,82 %	37,25 %	5,92 %	7,01 %		

	LOCATIF	ACCESSION
Total	1 021	77
%	92,99 %	7,01 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Programmation VEFA

	LOCATIF			ACCESSION	Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	PSLA	Nbre	%
CBO TERRITORIA	50	50			100	9,11 %
SEMAC	183				183	16,67 %
SHLMR	60	303			363	33,06 %
SIDR	216		65	77	358	32,60 %
SODEGIS	38	56			94	8,56 %
Total	547	409	65	77	1 098	100,00 %
%	49,82 %	37,25 %	5,92 %	7,01 %		

	LOCATIF	ACCESSION
Total	1 021	77
%	92,99 %	7,01 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Programmation VEFA

	LOCATIF			ACCESSION	Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	PSLA	Total	%
EST	327	48	40	23	438	39,89 %
NORD	74	236	25		335	30,51 %
OUEST	60	18			78	7,10 %
SUD	86	107		54	247	22,50 %
Total	547	409	65	77	1 098	100,00 %
%	49,82 %	37,25 %	5,92 %	7,01 %		

	LOCATIF	ACCESSION
Total	1 021	77
%	92,99 %	7,01 %

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Pré-Prog VEFA

BASSIN EST

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
BRAS PANON	PROLOGIA	TAMARINE (VEFA)	PLS	Non renseigné	NR	NR		32
								32

BASSIN EST 32

BASSIN NORD

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - DENIS	SHLMR	SCCV ALEXANDRA - CARRÉ DE L'OLYMPE (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		140
	SHLMR	SCCV ALEXANDRA - CARRÉ DE L'OLYMPE (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		140
	SIDR	COLLINE DES CAMELIAS (VEFA)	LLS	Non renseigné		NR	Non renseigné	80
								360

BASSIN NORD 360

BASSIN SUD

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - PIERRE	SHLMR	LLB RESIDENCE ST PIERRE - LIGNE PARADIS (VEFA)	LLTS	NON				24
								24

BASSIN SUD 24

Total Général 416

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Pré-Prog VEFA

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Nbre	%
BRAS PANON			32	32	7,69 %
SAINT - DENIS	220	140		360	86,54 %
SAINT - PIERRE		24		24	5,77 %
Total	220	164	32	416	100,00 %
%	52,88 %	39,42 %	7,69 %		

	LOCATIF
Total	416
%	100,00 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Pré-Prog VEFA

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Nbre	%
PROLOGIA			32	32	7,69 %
SHLMR	140	164		304	73,08 %
SIDR	80			80	19,23 %
Total	220	164	32	416	100,00 %
%	52,88 %	39,42 %	7,69 %		

	LOCATIF
Total	416
%	100,00 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009
Pré-Prog VEFA

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Total	%
EST			32	32	7,69 %
NORD	220	140		360	86,54 %
SUD		24		24	5,77 %
Total	220	164	32	416	100,00 %
%	52,88 %	39,42 %	7,69 %		

	LOCATIF
Total	416
%	100,00 %

LISTE DES OPERATIONS DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Projets de VEFA non programmés (opérations non présentées en PPA ou nécessitant d'importantes modifications)

BASSIN EST

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - ANDRE	SEMAC	RESIDENCE TERMARINE (VEFA)	LLS	NON			Non renseigné	102
								102

BASSIN NORD

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
SAINT - DENIS	SIDR	CANAMELLE (VEFA)	PLS	Non renseigné	NR	NR		48
SAINT - DENIS	SIDR	LES TERRASSES DE SOPHIE (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		38
SAINT - DENIS	SIDR	ROSSAN (VEFA)	LLS	Non renseigné	NR	NR		55
SAINT - DENIS	SIDR	ROSSAN (VEFA)	LLTS	Non renseigné	NR	NR		55
								196

BASSIN SUD

Commune	Opérateur	Opération	Produit	Haut	RHI	ZAC	ANRU	Nb Logt
LE TAMPON	SIDR	DOUYERE (VEFA)	LLTS	NON			Non renseigné	51
LE TAMPON	SIDR	DOUYERE (VEFA)	PLS	NON			Non renseigné	90
SAINT - PIERRE	SIDR	CONDE (VEFA)	PLS	NON			Non renseigné	60
								201

Total Général 499

SYNTHESE PAR COMMUNE DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Projets de VEFA non programmés (opération non présentées en PPA ou nécessitant d'importantes modifications)

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Nbre	%
LE TAMPON		51	90	141	28,26 %
SAINT - ANDRE	102			102	20,44 %
SAINT - DENIS	93	55	48	196	39,28 %
SAINT - PIERRE			60	60	12,02 %
Total	195	106	198	499	100,00 %
%	39,08 %	21,24 %	39,68 %		

	LOCATIF
Total	499
%	100,00 %

SYNTHESE PAR OPERATEUR DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Projets de VEFA non programmés (opération non présentées en PPA ou nécessitant d'importantes modifications)

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Nbre	%
SEMAC	102			102	20,44 %
SIDR	93	106	198	397	79,56 %
Total	195	106	198	499	100,00 %
%	39,08 %	21,24 %	39,68 %		

	LOCATIF
Total	499
%	100,00 %

SYNTHESE PAR BASSIN DU C.D.H. DE JUILLET 2009

Projets de VEFA non programmés (opération non présentées en PPA ou nécessitant d'importantes modifications)

	LOCATIF			Total Général	
	LLS	LLTS	PLS	Total	%
EST	102			102	20,44 %
NORD	93	55	48	196	39,28 %
SUD		51	150	201	40,28 %
Total	195	106	198	499	100,00 %
%	39,08 %	21,24 %	39,68 %		

	LOCATIF
Total	499
%	100,00 %

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Décret n° 2009-100 du 30 janvier 2009 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les départements d'outre-mer et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

NOR : IOCO0828926D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son livre III et ses articles L. 301-1 L. 371-2 et R. 372-1 à R. 372-24 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4433-7 et suivants et R. 4251-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 340-1 à R. 340-6 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du 17 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Guyane en date du 13 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Martinique en date du 7 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Réunion en date du 12 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil général de la Guadeloupe en date du 17 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil général de la Guyane en date du 12 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil général de la Martinique en date du 7 novembre 2008 ;

Vu la saisine du conseil général de la Réunion en date du 13 novembre 2008,

Décète :

Art. 1^{er}. – La sous-section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est modifiée conformément aux dispositions des articles 2 à 4 du présent décret.

Art. 2. – L'article R. 372-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 372-9. – Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes :

1. L'assiette de la subvention est égale, à la date de la décision favorable de financement, au prix de revient prévisionnel de l'opération pris en compte dans des limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

2. Les taux de subventions sont au plus égaux à :

a) 27 % de l'assiette définie au premier paragraphe du présent article ;

b) 32,5 % de cette assiette pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

Les taux prévus aux a et b du présent article sont également applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions. »

Art. 3. – A l'article R. 372-11, le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Le montant de la majoration de subvention de l'Etat ne peut excéder un montant fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. »

Art. 4. – I. – L'article R. 372-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 372-14. – Les opérations peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat pour surcharge foncière lorsque la charge foncière prévisionnelle et les honoraires y afférents supportés par l'opération concernée en

construction neuve excèdent la charge foncière de référence fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement. Elle est attribuée par le représentant de l'Etat lorsqu'une ou plusieurs collectivités apportent une participation financière à hauteur de 20 % de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence précitée, dans la limite du plafond prévu à l'article R. 372-15 du même code.

Relèvent de la participation exigée des collectivités :

- les montants consacrés par elles aux travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation effective de logements sociaux ;
- les montants correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par France Domaine ;
- dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant de la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et le montant des loyers estimé par le service France Domaine.»

Dans les communes qui s'engagent, par une convention d'action foncière avec l'Etat, à créer des réserves foncières destinées à la construction de logements sociaux, le taux minimal de la participation des collectivités sera de 10 %.

II. - L'article R. 372-15 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 372-15.* - Le montant de la subvention pour surcharge foncière fixé par le représentant de l'Etat dans le département ne peut être supérieur à 50 % de la différence entre la charge foncière supportée par l'opération et la charge foncière de référence. Par dérogation, ce taux peut être porté à 60 % dans les communes qui sont engagées par une convention d'action foncière telle que mentionnée à l'article R. 372-14. Le dépassement pris en compte pour le calcul de cette subvention ne peut être supérieur à trois fois le montant de la charge foncière de référence.

Le versement de la subvention peut se faire en une fois aux bénéficiaires visés à l'article R. 372-3, sur justificatif de l'acte d'acquisition pour les dépenses foncières et présentation du devis estimatif pour les autres dépenses. »

III. - L'article R. 372-16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 372-16.* - Lorsque la construction des logements nécessite des fondations spéciales, liées à la nature des sols, la charge foncière supportée par l'opération mentionnée à l'article R. 372-15 peut être majorée pour tenir compte d'une partie des surcoûts générés par ces fondations. Le coût des fondations spéciales pris en compte dans ce cas est limité à un pourcentage du coût de construction, défini par arrêté interministériel. Lorsqu'il y a application du présent alinéa, le plafond de dépassement visé à l'article R. 372-15 peut être majoré du montant pris en compte.

En Guyane, la majoration prévue à l'alinéa précédent du présent article peut être utilisée pour compenser les surcoûts de construction des logements aidés par l'Etat induits par les frais de transport liés aux contraintes particulières dues à l'éloignement et à l'isolement de certaines communes. La majoration de subvention qui en résulte ne peut être supérieure à un montant maximum par logement de l'opération.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application du présent article. »

Art. 5. - La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la ministre du logement, le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 janvier 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*
CHRISTINE LAGARDE

La ministre du logement,
CHRISTINE BOUTIN

*Le ministre du budget, des comptes publics
et de la fonction publique,*
ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,*
YVES JÉGO

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Arrêté du 30 janvier 2009 relatif aux subventions de l'Etat pour la réalisation de logements sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer

NOR : IOCO0829030A

La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la ministre du logement, le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le livre III et ses articles L. 301-1, L. 371-2 et R. 372-1 à R. 372-19 ;

Vu l'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer ;

Vu l'arrêté du 13 mars 1986 modifié déterminant le prix des loyers des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer ;

Vu le décret n° 2009-100 du 30 janvier 2009 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les départements d'outre-mer et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire),

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – L'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient susvisé est ainsi modifié :

I. – L'article 2 est ainsi rédigé :

« Art. 2. – Les caractéristiques des logements sont fixées par type ainsi qu'il suit :

TYPE	COMPOSITION DES LOGEMENTS	SURFACE habitable minimale en m ²
I	Une pièce principale + sanitaires (lavabo, douche, WC) + rangements	16
I bis	Une pièce principale + cuisine + sanitaires + rangements	30
II	Deux pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	46
III	Trois pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	56
IV	Quatre pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	66
V	Cinq pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	76
VI	Six pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	86
Par pièce sup.		10

En cas d'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 %.

La surface habitable (S) de chaque logement est égale à la somme de la surface habitable intérieure du logement et de la surface de la varangue ou terrasse couverte éventuelle, dans la limite de 14 mètres carrés, sous réserve que cette varangue ou terrasse couverte ait les caractéristiques minimales suivantes :

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

Doit être considérée comme pièce principale toute pièce, autre que les aires de service et de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'une aération qui lui sont propres.

L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est tolérée à condition que la pièce unique bénéficie d'une surface au moins égale à 27 mètres carrés et puisse être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères définis à l'alinéa précédent.

II. - L'article 3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 3. - Le prix de revient prévisionnel des logements à usage locatif comprend trois éléments constitutifs :

- la charge foncière ou la charge immobilière dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration ;
- le prix de revient du bâtiment, ou le coût des travaux dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration ainsi que les révisions de prix prévisionnelles afférentes aux travaux ;
- les honoraires.

Il est établi à la date de la demande de financement. Il n'est admis qu'une antériorité de trois mois de la date de référence économique des marchés par rapport à la date de dépôt du dossier complet de cette demande.

3.1. La charge foncière ou immobilière comprend :

- le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, en particulier démolitions, mouvement des terres, voirie, y compris les frais relatifs à la réalisation et la démolition de voies provisoires de chantier ; réseaux divers, y compris branchements, transformateurs et éclairage public, aires de stationnement. Les travaux relatifs à l'aménagement des abords des bâtiments et des espaces libres, aux plantations, au mobilier urbain, etc., sont également à prendre en compte dans la limite de 4 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux ;
- le coût des sondages éventuels ;
- la part du coût des fondations qui excède 10 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux, plafonné à 20 % de la même assiette. Doivent être comptés dans le coût des fondations : d'une part, tous les travaux de terrassement ou de gros œuvre réalisés soit sous le plancher ou la dalle de rez-de-chaussée pour les immeubles ou les parties d'immeubles sans sous-sol, soit sous le plancher ou la dalle du niveau de sous-sol le plus bas pour les immeubles ou les parties d'immeubles sur sous-sol ; d'autre part, toutes les dépenses de terrassement et de reprise en sous-œuvre ou d'étalement des constructions existantes, mitoyennes ou situées sur le site ;
- les participations prévues par le code de l'urbanisme (art. L. 332-6) pour la réalisation d'équipements publics, notamment les participations pour raccordement à l'égout ou pour réalisation de parcs publics de stationnement, seule la fraction des coûts qui est en rapport avec les besoins des futurs habitants pouvant ainsi être mise à la charge du constructeur lorsque la capacité des équipements publics programmés excède ces besoins ;
- les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site. A ce titre, les surcoûts suivants sont pris en compte dans la limite de 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux :
 - a) Les surcoûts résultant de la construction sur un terrain clos dont les limites ne sont pas dépassables pour les besoins du chantier et dont la surface est inférieure à deux fois la surface au sol de la construction ;
 - b) Les surcoûts résultant de l'adaptation des structures aux dénivellations du terrain ;
 - c) Les surcoûts de construction des logements collectifs réalisés dans les zones de faible ou moyenne sismicité conformément aux règles de calcul des DTU ;
- toutes les taxes liées à la réalisation de la construction sur le terrain, et notamment la taxe locale d'équipement, etc ;
- le cas échéant, le montant de participation mise à la charge du constructeur au bilan d'une zone d'aménagement concerté, les travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés et les dépenses relatives au relogement éventuel des occupants, pendant la durée des travaux.

3.2. Le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux comprend les dépenses relatives :

- à la construction, l'aménagement ou l'amélioration, selon les règles en vigueur, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non, et des locaux pour services collectifs ou à usage commun affectés à la jouissance des logements ;
- aux fondations, à l'exclusion des surcoûts de fondation qui sont pris en compte dans le cadre de la charge foncière pour la part dépassant 10 % du prix de revient du bâtiment ;

- à la réalisation de tous les équipements nécessaires à usage des locaux d'habitation et annexes, et notamment à la fourniture et pose des ascenseurs, des gaines et câbles de télécommunication des antennes de télévision, des surpresseurs éventuels ;
- au contrôle éventuel de l'isolation acoustique des logements.

3.3. Les honoraires comprennent :

- les frais de direction d'investissement et les frais internes à la maîtrise d'ouvrage ;
- le coût des études sociales relatives à l'opération et les frais de constitution du volet social du projet des opérations visant à loger ou héberger des personnes en difficulté ;
- les honoraires des géomètres et les dépenses d'études techniques préalables (relevé, métré...) ;
- les honoraires facturés par un conducteur d'opération externe ;
- les honoraires des architectes et techniciens pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes 3.1 et 3.2 ci-dessus ;
- les dépenses afférentes à l'établissement des plans d'exécution des ouvrages ;
- le coût de l'assurance de dommages obligatoire souscrite par le maître d'ouvrage en application des prescriptions de l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation ;
- les honoraires du contrôleur technique agissant dans le cadre de la mission définie par l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ;
- le coût ou la rémunération du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé ;
- les frais éventuels des contrôles de qualité afférents à l'opération et ceux découlant de l'utilisation de la méthode Qualitel pour l'appréciation ou la cotation de la qualité des logements ;
- les frais éventuels afférents à la délivrance des labels de qualité, notamment le label Qualitel, et aux contrôles de qualité correspondants. »

III. – L'article 6 est ainsi rétabli :

« La majoration de subvention prévue à l'article R. 372-11 du code de la construction et de l'habitation est fixée à 7 993 €.

Cette majoration de subvention est révisée chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente. »

IV. – L'article 7 est ainsi rédigé :

« Les limites prévues à l'article R. 372-9 du code de la construction et de l'habitation pour le calcul de l'assiette des subventions mentionnées sont fixées, dans les départements d'outre-mer, à la date de la décision favorable de financement, en euros à :

$$29\,683\,N + 945 (S + Sa/2 + Sg/2 + Slcr/2)$$

où :

N est le nombre de logements de l'opération concernée ;

S est la surface habitable telle que définie à l'article 2 du présent arrêté ;

Sa est la surface des annexes et des varangues non comprises dans S ;

Sg est la surface des garages lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol ou en superstructure ;

Slcr est la surface des locaux collectifs résidentiels, s'il y a lieu ;

$S + Sa/2 + Sg/2 + Slcr/2$ est la « surface financée » du logement (= SF).

Le cas échéant, lorsque le logement est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire, conforme aux prescriptions techniques indiquées en annexe 1 du présent arrêté, ces assiettes de subvention peuvent être majorées du prix de revient de l'équipement en chauffe-eau solaire, dans la limite de 2 451 € par logement.

Le cas échéant, lorsque l'immeuble est équipé d'un ascenseur, les assiettes de subvention peuvent être majorées du coût d'installation, plafonné à 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût des travaux.

Ces assiettes peuvent également être augmentées par une décision favorable de financement complémentaire d'un montant égal aux révisions de prix réelles intervenues dans les quatre semestres suivant la décision favorable de financement initiale dans la limite de l'assiette plafond calculée par l'application de la formule en vigueur à la date de la décision favorable complémentaire.

Ces limites relatives au calcul de l'assiette sont révisées chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente. »

V. – L'article 8 est ainsi rédigé : « Le montant de la charge foncière de référence est fixé en application de l'article R. 372-14 du code de la construction et de l'habitation au montant suivant exprimé en euros :

$$CFR_{\text{réf}} = 150 (SF)$$

où :

SF est la surface financée telle que définie à l'article 7 du présent arrêté. »

VI. – Après l'article 8, il est inséré un article 9 ainsi rédigé :

« Art. 9. – La majoration maximale de subvention prévue en Guyane au second alinéa de l'article R. 372-16 du code de la construction et de l'habitation est fixée à 5 329 € par logement. Cette majoration de subvention est révisée chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente. »

Art. 2. – L'article 1^{er} de l'arrêté du 13 mars 1986 modifié déterminant le prix des loyers susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 1^{er}. – a) La valeur maximale du loyer mensuel au mètre carré de surface financée (LM) des logements locatifs sociaux visés au premier alinéa de l'article R. 372-7 du code de la construction et de l'habitation est déterminée pour chaque programme par la formule suivante :

$$LM = LMDom \times CS \text{ Dom}$$

où :

LMDom est le loyer mensuel maximum en €/m² dans le département.

CS Dom est le coefficient de structure. Il est défini pour chaque programme par la formule suivante :

$$CS \text{ Dom} = 0,685 (31N+SF)/SF$$

dans laquelle :

N est le nombre de logements ;

SF est la surface financée, telle que définie à l'article 7 de l'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

A l'entrée en vigueur du présent arrêté, LM Dom est fixé comme suit dans chacun des départements d'outre-mer :

6,31 € par m² de surface financée dans le département de la Réunion ;

6,09 € par m² de surface financée dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique ;

5,93 € par m² de surface financée dans le département de la Guyane.

b) Le taux de 80 % prévu au dernier alinéa de l'article R. 372-7 du code précité pour déterminer les loyers des logements adaptés aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières est appliqué à la valeur maximale définie au a ci-dessus. »

Les valeurs maximales définies au a et au b, ainsi que les loyers prévisionnels de mise en service déclarés par l'organisme au moment du dépôt du dossier de demande de subvention, figurent en annexe de la convention de financement établie par le représentant de l'Etat dans le département.

Les montants définis au a et au b sont révisés le 1^{er} juillet de chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. La date de l'indice de référence est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au plus tard à la date de déclaration d'achèvement des travaux, l'organisme bailleur notifie au représentant de l'Etat dans le département le loyer de mise en service pratiqué. Ce loyer ainsi notifié est conforme au loyer de mise en service prévu par la convention de subvention, révisé en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE entre la date de la convention et la notification.

Art. 3. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et de la politique économique, le délégué général à l'outre-mer et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 janvier 2009.

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
Pour la ministre et par délégation :
Le délégué général à l'outre-mer,
E. PILLOTON*

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général,
X. MUSCA*

La ministre du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
E. CREPON

Le ministre du budget, des comptes publics
et de la fonction publique,
Pour le ministre et par délégation :
Le sous-directeur,
C. WENDLING

Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,
Pour le secrétaire d'Etat et par délégation :
Le délégué général à l'outre-mer,
E. PILLOTON

Annexe 4 : Arrêté préfectoral n°1377 du 06 mai 2009



PREFECTURE DE LA REUNION

SECRETARIAT GENERAL

SAINT-DENIS, le 06/05/09

ARRETE n°1377

Enregistré le : 06/05/09

relatif aux nouvelles modalités d'attribution des aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration et à l'amélioration de résidences principales pour des propriétaires-occupants.

LE PREFET DE LA REUNION,
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

- VU** le code de la construction et de l'habitation ;
- VU** l'arrêté du 20 février 1996 modifié par les arrêtés interministérielles du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001 ;
- VU** l'arrêté du 29 avril 1997 relatif à l'accession très sociale à la propriété modifié par les arrêtés du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001 ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipement,

ARRETE :

TITRE I

Dispositions relatives à l'attribution des aides de l'Etat à l'Acquisition-Amélioration et à l'Amélioration

Dispositions Communes

ARTICLE 1 : Bénéficiaires de la subvention

1.1 Les principes généraux

La subvention peut être attribuée :

- a) aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes ;
- b) aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés par leur ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515.81 du code civil lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux. Dans ces derniers cas, les occupants doivent répondre aux conditions de ressources définies à l'annexe 1

1.2 Les cas particuliers

Les bénéficiaires particuliers relevant du paragraphe 1.1 peuvent être, dans la mesure où ils respectent le plafond de ressources établi à l'article 4 du présent arrêté :

- a) les usufruitiers occupants ou des bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation s'ils réalisent et paient les travaux eux-mêmes,
- b) un indivisaire (s) occupant lui-même le logement en indivision à titre de résidence principale,
- c) un copropriétaire dans un immeuble collectif pour des travaux dans le logement qu'il occupe (parties privatives) et/ou pour des travaux sur les parties communes de l'immeuble et décidés par le syndicat de copropriété,
- d) les demandeurs n'ayant pas la qualité de propriétaire ou non titulaires d'un droit d'usage réel mais qui ont la charge effective des travaux réalisés dans des logements occupés, depuis plus de 6 mois, par les propriétaires visées à l'article 1.1, b.

Il s'agit d'un ascendant ou descendant du propriétaire-occupant. Le demandeur et le propriétaire occupant sont soumis au même plafond de ressources chacun en ce qui les concerne. Ils sont alors redevables vis-à-vis de l'Etat des engagements qu'ils souscrivent et soumis au reversement des sommes perçues en cas de non-respect de ces engagements notamment par les occupants.

ARTICLE 2 : Les mandataires

- 2.1 Hormis le cas des copropriétés mentionné ci-dessous, le bénéficiaire doit signer avec les opérateurs agréés par le préfet une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. Il s'agit des propriétaires de maison individuelle.
- 2.2 Cas des copropriétés :

Le propriétaire occupant en immeuble collectif peut, s'il le souhaite, donner procuration pour constituer et déposer le dossier de demande de subvention et/ou percevoir la subvention :

- au syndic de l'immeuble ;
- à un opérateur agréé avec un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des travaux sur parties privatives inférieurs à 20 000 €.

Toutefois, pour des travaux sur les parties privatives supérieurs à 20 000€, le propriétaire devra signer une convention de maîtrise d'ouvrage délégué ou donner procuration à l'opérateur pour constituer et déposer le dossier de demande de subvention ainsi que pour percevoir la subvention.

Dans le cas où plusieurs copropriétaires occupants solliciteraient une subvention pour des travaux de même nature sur les parties privatives et/ou sur les parties communes, un mandataire commun est obligatoire.

L'opérateur ayant conclu une convention d'agrément avec le préfet pourra agir sur l'ensemble de la demande comme mandataire commun.

Ainsi, il pourra coordonner les demandes de propriétaires occupants mais aussi celles émanant des propriétaires bailleurs qui sollicitent l'aide de l'Anah.

ARTICLE 3 : La justification de la propriété

La détermination de la propriété de l'immeuble ou du droit d'usage doit être établie au moment de la demande de subvention.

La propriété peut être justifiée par l'une ou l'autre des possibilités citées ci-dessous :

- a) le dernier avertissement de taxe foncière et de taxe d'habitation,
- b) une fiche d'immeuble du bien réhabilité de moins d'un an à compter du dépôt du dossier et délivrée par la conservation des hypothèques,
- c) une attestation notariée de moins d'un an à compter du dépôt du dossier,
- d) pour les indivisions, une attestation notariée identifiant le ou les indivisaires responsables des travaux,
- e) la copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins d'un an à compter du dépôt du dossier,
- f) Pour le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, une photocopie de l'acte notarié instituant, nommément, le droit d'usage et d'habitation,
- g) Un compromis de vente dans le cas d'acquisition-amélioration.

Le justificatif de propriété devra être produit au moment de la demande de subvention.

ARTICLE 4 : Plafonds de ressources

Les aides attribuées par l'Etat au titre de l'acquisition-amélioration et de l'amélioration sont réservées à des personnes physiques dont l'ensemble des ressources annuelles est déterminé en fonction de la composition familiale du ménage, sans toutefois pouvoir excéder les montants calculés en fonction de la catégorie du ménage telle que décrite en annexe 1. Il s'agit du revenu fiscal de référence.

Les ressources prises en compte pour l'application de l'alinéa précédent sont les revenus annuels nets imposables de l'ensemble des personnes composant le ménage au titre de l'avant dernière année précédant la demande de subvention (N-2). Toutefois, lorsqu'il est disponible, l'avis d'imposition de l'année N-1 de chaque personne peut être prise en compte s'il révèle une baisse de revenus par rapport à l'année N-2.

Lors du dépôt de la demande de subvention, les ressources doivent être justifiées pour toutes les personnes occupant le logement ainsi que le cas échéant pour la personne qui assure la charge effective des travaux (cf article 1.1.b)

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité (arrêté Logement-Ville du 03/12/02007).

ARTICLE 5 :

- 5.1 - La taille du logement subventionné doit être en adéquation avec le nombre de personnes composant le ménage logé ;
- 5.2 - Le logement subventionné doit avoir des surfaces habitables, des niveaux d'équipement, de confort et des volumes habitables conformes aux normes minimales fixées par la réglementation relative au logement décent.

Conformément à l'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant, soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafonds de 2.20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

En fonction du nombre de personnes devant occuper le logement, les surfaces ne peuvent être inférieures à :

- Personne seule	9 m ²
- Ménage sans enfant ou 2 personnes	20 m ²
- 3 personnes	35 m ²
- 4 et 5 personnes	45 m ²
- 6 personnes	52 m ²
- 7 personnes	61 m ²
- 8 personnes et plus	70 m ²

La notion de surface habitable est celle définie à l'article R-11.2 (2^{ème} et 3^{ème} alinéa) du Code de la Construction et de l'Habitation. La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sol, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure de 1,80 mètres.

ARTICLE 6 :

6.1 - Travaux subventionnables

a) Travaux d'amélioration :

- le raccordement, l'installation d'un ou plusieurs points d'eau ;
- le branchement au réseau électrique et la réalisation des installations électriques intérieures ;
- la fourniture et pose d'installations sanitaires individuelles et leur raccordement au réseau d'évacuation des eaux d'assainissement ;
- les réparations visant à assurer les clos et les couverts, menuiseries extérieures et intérieures ;
- les travaux de ravalement de façade, étanchéité et de peinture ;
- le traitement préventif et curatif anti-termite concernant l'ensemble du projet par des entreprises faisant la preuve de leur expérience et de la qualité de leurs prestations. Le traitement ne concerne que le bâti. Pour la méthode des appâts, seules les prestations correspondant aux phases détection et élimination sont subventionnables. La phase maintenance est considérée comme de l'entretien ;
- le cas échéant, après validation par les services instructeurs, les travaux de mise aux normes d'habitabilité et de finition d'un logement dont la construction a été dûment autorisée, mais non achevée. Ce logement doit constituer la résidence principale du ménage demandeur, dans le cadre d'une opération de « primo-accession ». La dimension du projet à terminer doit être en rapport avec la composition familiale. Ne sont subventionnables que les travaux éligibles aux aides de l'Etat et n'ayant reçu aucune subvention. Ces travaux, peuvent être financés dans le cadre de l'auto-amélioration ou réalisés par des entreprises pour la mise en sécurité du logement.

b) Travaux d'extension :

Il s'agit de la construction de pièces d'habitations supplémentaires contiguës au logement existant.

c) Travaux d'accessibilité et d'adaptation :

Ce sont les travaux d'accessibilité du logement et l'adaptation de ce dernier aux personnes handicapées physiques ou à mobilité réduite et aux personnes âgées.

6.2 - Normes d'habitabilité

Les éléments d'équipement et de confort sont ceux définis à l'article 3 du décret n°2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Les travaux sont réalisés soit :

- par des professionnels du bâtiment inscrits, soit au registre du commerce soit au répertoire des métiers,
- par le bénéficiaire sous réserve des dispositions prises au titre IV du présent arrêté).

Chaque résidence principale subventionnée doit être raccordée après travaux au réseau public, d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement. Il incombe au maître d'ouvrage ou à son mandataire de produire une attestation de raccordement aux réseaux au plus tard, au moment de la demande de versement du solde de la subvention.

6.3 - Les travaux non subventionnables

Les travaux « somptuaires ou d'embellissement » ne contribuant pas à l'amélioration de la sécurité, de la salubrité et du confort du logement, ne sont pas éligibles à l'aide de l'Etat. Il s'agit des travaux qui mettent en œuvre des matériaux particulièrement onéreux relevant plus de l'ornement que du confort ou qui aboutissent à un suréquipement du logement.

6.4 - Dépenses subventionnables

- Frais de maîtrise d'œuvre : établissement du projet, diagnostic bâti, suivi de chantier, recherche d'entreprise de construction ;
- Frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage : montage du dossier de permis de construire, du dossier de prêts, enquête sociale auprès des familles ;
- Frais divers liés aux travaux comprennent exclusivement :
 - l'assurance Dommage-Ouvrage,
 - la contribution additionnelle au fonds de garantie des prêts (FGUHR).

6.5 - Dépense non subventionnable

- Le préfinancement des prêts complémentaires.

6.6 - Dépenses non éligibles

- la taxe locale d'équipement sauf si elle est acquittée par l'opérateur pour le compte du bénéficiaire ;
- les frais de raccordement aux réseaux autres que ceux visés au § 6.1.

ARTICLE 7 : Confort thermique, économies d'énergie et développement durable

7.1 - Dans la zone des Hauts de l'île délimitée par l'isotherme 16°C, du mois de juillet, le logement doit comporter après travaux les éléments d'équipements suivants clairement identifiés dans les estimatifs ou devis:

- les attentes permettant l'installation d'un système de chauffage adapté aux caractéristiques du logement, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion ;
- les éléments concourant à l'isolation thermique.

L'installation d'un système de chauffage est facultative.

Afin de garantir la réalisation des travaux supplémentaires prescrits dans la zone des Hauts par les opérateurs agréés, une subvention complémentaire est attribuée par logement. Elle est calculée conformément aux dispositions de l'article 18 du présent arrêté et dans la limite d'un plafond spécifique indiqué en annexe 1. Celui-ci est révisable au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente.

7.2 Quelle que soit leur localisation, dans le cas où ils sont équipés d'une installation de production d'eau chaude sanitaire vétuste ou n'apportant pas les garanties de sécurité nécessaires, les logements doivent être équipés d'un chauffe-eau solaire sauf sujétions techniques particulières. (disposition facultative pour les personnes âgées de plus de 60 ans si elles ne peuvent assumer le coût en complément des subventions)

Une subvention complémentaire forfaitaire de 800 € est allouée par l'Etat.

ARTICLE 8 : Normes électriques

La norme électrique NF C 15-100 édictée par le décret 2001-222 du 06 mars 2001 et mise en application au 1^{er} juin 2003 pour les opérations d'amélioration et d'extension est, compte tenu du caractère très social des logements concernés, adaptée de la façon suivante :

1) Pour les installations électriques entièrement rénovées

a) Mise en sécurité

- le nombre de circuits et de protections des points lumineux et des prises électriques défini par la norme NF C 15-100 s'applique intégralement.
- Coffret de répartition : Interrupteurs différentiels :
 - 2 pour les surfaces inférieures ou égales à 35 m² (1 type AC et 1 type A) ;
 - 3 pour les surfaces entre 35 m² et 100 m² (2 type AC et 1 type A) ;
 - 4 pour les surfaces supérieures à 100m² (3 type AC et 1 type A).

b) Confort

Le nombre d'équipements défini par la norme nationale est adapté comme suit :

- Prise de courant « confort » :

- Cuisine : 4PC
- Séjour : 3 PC
- Chambre : 2 PC par pièce

- Circuits spécialisés :

- Cuisine : 2 PC et un circuit de 32 A
- Un point minimum d'éclairage pour chaque pièce avec un dispositif DCL (Dispositif de connexion pour luminaire) ou l'installation de deux appliques à hauteur minimum dans chaque pièce principale.
- Un point lumineux en façade extérieure, sur la porte principale.

Chaque opérateur est tenu de fournir une copie de l'arrêté attributif de subvention au Consuel, lors de la demande de conformité du logement.

2) Pour les installations électriques non entièrement rénovées, les travaux effectués dans l'existant et dans l'extension, peuvent faire l'objet d'une attestation de conformité aux règles de sécurité, sur demande du maître d'ouvrage.

3) Dans le cadre de travaux d'extension (cuisine, chambre), les caractéristiques minimales du nombre d'équipements sont celles appliquées au b) du paragraphe 1 et au paragraphe 2 concernant la conformité.

ARTICLE 9 : Travaux non subventionnables

N'ouvrent pas droit à l'aide de l'Etat :

- les travaux d'entretien courant (ex : peinture seule hors contexte de travaux globaux)
- l'opération dont la part de travaux de démolition du logement existant est supérieure à 50 % de sa surface habitable.
- les logements qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de démolition ou d'une ordonnance d'expropriation ;
- les logements dont la réalisation a nécessité une aide de l'Etat au cours des 15 dernières années, sauf dérogation expresse accordée par le représentant de l'Etat dans le département ;
- les logements sur lesquels les travaux d'amélioration ont commencé avant la notification de la décision attributive de subvention, sauf pour les travaux de sécurité présentant un caractère d'urgence et après accord de la Direction Départementale de l'Equipement,
- les logements faisant l'objet de travaux dont la nature n'est pas de l'amélioration lourde.
- Ainsi :
 - * En maison individuelle, les travaux dont le montant est inférieur à 15 000€,
 - * En copropriété, les travaux sur les parties privatives dont le montant est inférieur à 8 600 € .

ARTICLE 10 : Décision de financement

La subvention calculée selon les modalités prévues aux articles ci-dessous fera l'objet d'une décision de financement signée par l'autorité compétente.

Si, à l'expiration d'un délai de deux ans, l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution, le présente décision sera considérée comme caduque.

ARTICLE 11 : Modalités de paiement

Le versement de la subvention de l'Etat s'effectue sur justifications de la réalisation des travaux et de leur conformité avec le projet financé, fournies par le maître d'ouvrage ou son mandataire

Les pièces à produire pour tous paiements sont déterminées en annexe 2. Les services de l'Etat se réservent le droit de demander à tout moment au maître d'ouvrage ou son représentant, les compléments d'informations nécessaires à la vérification des dépenses.

Le versement de la subvention s'effectue selon les modalités suivantes :

11.1 - pour les travaux sur maisons individuelles, pour les travaux sur parties privatives en copropriété

- 1 - un premier acompte possible égal à 40 % du montant de la subvention de l'Etat au démarrage du chantier,
- 2 - des acomptes échelonnés dans la limite de 80 % du montant de la subvention de l'Etat en fonction de l'état d'avancement du chantier,
- 3 - Le solde de la subvention à la fin des travaux.

11.2 - pour les travaux sur les parties communes

1- un premier acompte à 50 % au démarrage des travaux sur les parties communes, à 50 % de travaux réalisés sur les parties privatives

2- solde à 50 % à la fin des travaux

ARTICLE 12 :

L'opérateur est tenu d'informer et de transmettre à la Direction Départementale de l'Équipement, tous les éléments nouveaux concourant à une modification substantielle du projet financé. Dans ce cas, un permis de construire modificatif ou tout autre pièce justificative devront être transmis sans délai au service instructeur.

ARTICLE 13 :

Toute fausse déclaration, inexactitude des renseignements produits et manœuvre frauduleuse en vue d'obtenir la subvention de l'Etat, entraînent l'annulation de la décision attributive et le remboursement de la subvention.

ARTICLE 14 :

Si les conditions d'attribution de la subvention ou si les conditions d'occupation de la résidence principale subventionnée ne sont pas respectées par les ménages attributaires, la subvention est soumise à répétition.

ARTICLE 15 : vente ou location

- Lorsque le logement est vendu avant la fin de la 15^{ème} année d'occupation personnelle par le bénéficiaire de la subvention, la subvention est répétée dans les conditions fixées ci-après :

- jusqu'à la 5 ^{ème} année :	100 %
- de la 6 ^{ème} à la 10 ^{ème} année :	75 %
- de la 11 ^{ème} année à la 15 ^{ème} année :	50 %
- Si le logement est vendu par le bénéficiaire de la subvention au cours des 15 ans d'occupation personnelle à un nouvel acquéreur (personne physique) remplissant les conditions de ressources et d'occupation définies par le présent arrêté, le préfet ou son représentant préalablement informé par le notaire par lettre recommandée, peut autoriser la non répétition de la subvention de l'Etat.
- Si le logement est vendu par le bénéficiaire de la subvention au cours des 15 ans d'occupation personnelle à un bailleur social ou à une association dont l'objet est l'insertion par le logement des personnes en difficultés afin de le louer dans les conditions d'un logement locatif très social (LLTS), le préfet ou son représentant préalablement informé par le notaire par lettre recommandée, peut autoriser le bénéficiaire à ne pas rembourser la subvention de l'Etat.
- A titre exceptionnel, le logement peut être loué par le bénéficiaire de la subvention au cours des 15 ans d'occupation personnelle sur autorisation du préfet ou de son représentant, après avis du directeur départemental de l'Équipement.

- La location peut être autorisée sur les motifs légitimes suivants : décès de l'accédant, divorce, mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 40 kms du domicile, problèmes de santé nécessitant des soins hors du département pour une durée supérieure à un an.

- Le logement **devra** être donné à bail à minima pour la durée restante des engagements soit :

1) à un bailleur social,

2) à une association dont l'objet est l'insertion par le logement des personnes en difficultés afin de le louer dans les conditions d'un logement locatif très social (LLTS) dans le cadre de la loi DALO ou non. Le préfet ou son représentant, le directeur départemental de l'Équipement doivent être préalablement informés par lettre recommandée de la mise à disposition du logement,

4) à l'agence immobilière à vocation sociale.

Le propriétaire devra signer une convention d'engagement de location.

- Lorsque la mutation résulte d'une obligation légale (succession suite au décès du demandeur), le bénéfice de la subvention reste acquis au légataire dans la mesure où ce dernier occupe le logement à titre de résidence principale. En cas de location ou de vente du bien réhabilité par des aides publiques, le reversement de la subvention sera demandé et calculé selon les modalités établies ci-dessus.

TITRE II

Conditions particulières de l'aide de l'Etat au titre de l'amélioration

ARTICLE 16 :

L'aide de l'Etat à l'amélioration d'une résidence principale est constituée par une subvention forfaitaire couvrant une fraction du prix prévisionnel des travaux d'amélioration d'une résidence principale et de l'ingénierie y afférant dont la liste est fixée à l'article 13 de l'arrêté du 20 février 1996 modifié. Les travaux d'amélioration peuvent être effectués soit par une entreprise soit par le bénéficiaire lui-même avec, dans ce cas, l'assistance d'un maître d'ouvrage délégué, dans les conditions définies par les articles 10, 11 12 de l'arrêté du 20 février 1996 modifié par les arrêtés du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001.

ARTICLE 17 :

Les éléments à prendre en compte pour la détermination de la dépense subventionnable sont :

- le coût des travaux définis à l'article 13 de l'arrêté du 20 février 1996 modifié par les arrêtés interministériels du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001, et de l'article 5 du présent arrêté, et précisés en annexe 2
- les honoraires de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage délégué et frais divers liés aux travaux ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre sont plafonnées à 10% du coût des travaux subventionnables et les frais de maîtrise d'ouvrage à 5%. Cependant, ces taux peuvent être exceptionnellement déplafonnés après accord de la Direction Départementale de l'Equipement et sur justification du maître d'ouvrage délégué.

ARTICLE 18 :

L'aide de l'Etat à l'amélioration de logements à vocation très sociale dans les départements d'Outre-Mer, est déterminée en fonction de la taille et des ressources du ménage accédant.

18.1 - Le montant de la subvention de l'Etat ne peut excéder pour chaque logement 70 % de la dépense subventionnable dans la limite des plafonds établis en fonction de la composition familiale (voir annexe 1)

Le plafond établi à la valeur de base est majoré de 4% au titre de provision pour révision de prix des travaux.

Le plafond établi à partir de la valeur la base additionnée de la provision pour révision de prix est majoré de 5 % pour les ménages relevant des minima sociaux et sur justification (copie de la notification de droit) du versement des allocations suivantes : RMI, RSO, API, minimum vieillesse et l'AAH (pour les personnes handicapées)

Les plafonds de subvention sont révisés chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente.

18.2 - Le montant total des aides publiques (Etat, Conseil Général, autres collectivités territoriales) est au plus égal à 80 % du prix de revient prévisionnel de l'opération. Afin de respecter ce plafond, la subvention complémentaire des collectivités ou des EPCI est, le cas échéant, écartée au moment de l'engagement financier de l'opération.

Ce plafonnement ne s'applique pas aux opérations situées en OPAH ou dans le Programme d'Intérêt Général (PIG), « logement et cohésion sociale » destinées aux personnes âgées de 60 ans et plus, et/ou handicapées et/ou malades, ne pouvant solliciter un prêt complémentaire pour des raisons autres que le surendettement ou ne pouvant constituer un apport personnel. Dans ce cas, le taux global de subvention peut aller jusqu'à concurrence de 100 %.

TITRE III

Conditions particulières de l'aide de l'Etat au titre de l'acquisition-amélioration

ARTICLE 19 :

L'aide de l'Etat à l'acquisition-amélioration d'une résidence principale est constituée par des subventions forfaitaires couvrant une fraction du coût de l'acquisition, des travaux et de l'ingénierie nécessaires à l'amélioration d'une résidence principale et, le cas échéant, à son extension. Cette aide est accordée dans les conditions fixées par l'arrêté du 29 avril 1997 relatif à l'accession très sociale à la propriété, modifié par les arrêtés du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001.

ARTICLE 20 :

20.1 - La subvention de l'Etat à l'acquisition-amélioration est attribuée pour des logements acquis et améliorés dans le cadre d'opérations d'accession très sociale à la propriété situées dans un périmètre d'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et hors RHI pour des logements dont la non décence est constatée.

20.2 - La non décence est définie au regard de l'article 6 de la loi du 06/07/1989 modifié par l'article 187 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000 et le décret d'application n°2002-120 du 30/01/2002.

Le constat d'indécence fera l'objet d'un rapport détaillé.

Il peut être réalisé par :

- les opérateurs sociaux,
- la DRASS,
- la DDE,
- les administrations et services compétents,
- les organismes de contrôle bâtiment.

Un logement non décent est un logement qui laisse apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et qui n'est pas doté des éléments conformes à l'usage d'habitation.

20.3 - La maîtrise d'ouvrage déléguée est assurée par des opérateurs agréés :

- organismes d'habitations à loyer modéré,
- sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction de logements,
- tout autre organisme agréé par le Préfet.

ARTICLE 21 :

Le ménage accédant bénéficiaire de la subvention acquisition-amélioration doit être propriétaire :

- du logement à l'entrée dans les lieux,
- du foncier sur lequel le logement a été construit au plus tard au moment de la demande de versement du solde la subvention de l'Etat (acte notarié).

ARTICLE 22 :

Les éléments du prix de revient du logement à prendre en compte pour la détermination de la subvention attribuée au titre acquisition-amélioration sont les suivants :

- la charge foncière qui comprennent :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition,
- les honoraires des géomètres,
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires correspondants et les taxes diverses.

- le prix du bâtiment qui comprend :

- la valeur du bâti si ce dernier n'est pas déjà propriété de l'accédant,
- le coût des travaux d'amélioration de mise aux normes ou d'extension du logement.

La liste des travaux subventionnables est fixée par l'article 13 de l'arrêté interministériel du 20 février 1996 modifié par les arrêtés interministériels du 22 mai 1997, du 1^{er} octobre 2001, de l'article 4 et de l'annexe 2 du présent arrêté.

Le coût des travaux d'amélioration doit être au moins égal à **35 % du prix de revient total** de l'opération.

ARTICLE 23 :

Conformément à l'article 8 de l'arrêté interministériel du 20 février 1996 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale dans les départements d'Outre-mer, la subvention de l'Etat est déterminée en fonction de la taille et des ressources du ménage accédant ainsi qu'en fonction de la localisation géographique de la résidence géographique de la résidence principale.

En acquisition-amélioration, le montant de la subvention **ne peut excéder 50 %** de la dépense subventionnable du logement tel que défini à l'article 14 du présent arrêté, **dans la limite de 80 %** du plafond de subvention fixé par l'article 7 de l'arrêté du 29 avril 1997 modifié pour le secteur groupé et dans la limite des plafonds (voir en annexe 1)

Le montant de la subvention acquisition-amélioration est égal à la plus petite des deux valeurs calculées.

Ces plafonds sont révisés chaque année, le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente.

TITRE IV

Conditions particulières d'attribution de l'aide de l'Etat au titre de l'amélioration avec assistance d'un maître d'ouvrage

« Auto-Amélioration »

ARTICLE 24 :

24.1 - Les travaux d'amélioration peuvent être effectués par les ménages bénéficiaires eux-mêmes, sous condition d'assistance d'un maître d'ouvrage délégué dans les conditions fixées par les articles 10 et 12 de l'arrêté du 20 février 1996 modifié par les arrêtés interministériels du 22 mai 1997 et du 1^{er} octobre 2001.

24.2 - « Lorsque les travaux sont effectués par le bénéficiaire, celui-ci doit avoir conclu au préalable une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec un organisme ayant conclu une convention d'agrément avec le préfet du département.

Le maître d'ouvrage délégué devra assurer pour le compte du propriétaire :

- le montage du dossier de financement incluant, le cas échéant, la régularisation des titres de propriété foncière ;
- l'assistance à l'élaboration du dossier technique ;
- la gestion administrative et financière du dossier tout au long de la réalisation des travaux d'amélioration ;
- un encadrement technique du début à la fin des travaux d'amélioration ;
- les relations avec les prestataires pour la partie de travaux qui leur sera confiée. »

24.3 - L'organisme passe avec le bénéficiaire, une convention écrite qui stipule les missions de chacune des parties en présence et plus particulièrement, les travaux réalisés par le bénéficiaire avec l'encadrement de l'opérateur. Le cas échéant, cette convention indique pour information les travaux qui seront réalisés par des entreprises.

ARTICLE 25 :

« Les éléments à prendre en compte pour la détermination de la dépense subventionnable sont les suivants :

- coût des travaux ;
- honoraires et frais divers liés aux travaux.

Dans le cas de travaux effectués directement par le bénéficiaire assisté d'un maître d'ouvrage délégué, la dépense subventionnable devra comprendre :

- la rémunération du maître d'ouvrage délégué dans la limite d'un montant M1 ;
- le coût des matériaux nécessaires à l'opération ;
- le coût des prestations diverses que le bénéficiaire n'aura pu réaliser lui-même dans la limite d'un montant M2.

ARTICLE 26 :

Les travaux subventionnables sont définis à l'article 7 du présent arrêté :

Les montants M1 et M2 sont révisés chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

TITRE V

Dispositions diverses

ARTICLE 27 : L'arrêté préfectoral n° 168 du 22 janvier 2008 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration et à l'amélioration, est abrogé.

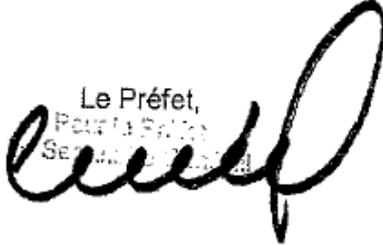
ARTICLE 28 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du 1^{er} mai 2009.

ARTICLE 29 : Les dispositions relatives à la copropriété s'appliqueront à titre expérimental et dans la limite des crédits disponibles attribués à cette action.

ARTICLE 30 : Le Directeur Départemental de l'Equipement et le Trésorier Payeur Général sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à Saint-Denis, le 05 MAI 2009

Le Préfet,
Pour la Seine-Saint-Denis
Michel THEUJ



**Annexe 1 - Les paramètres de financement de l'amélioration de l'habitat
Janvier 2009**

I - Acquisition-amélioration et amélioration – Plafond de ressources

Tableau 1 - Revenu fiscal de référence non minoré de l'abattement de 20 %

Catégorie du ménage	Nombre de personnes occupant le logement	Plafonds de ressources
Isolé	Personne seule	11 844 €
M + 0	Couple	15 794 €
M + 1	Couple + 1 enfant ou 1 personne + 1 enfant	18 269 €
M + 2	Couple + 2 enfants ou 1 personne + 2 enfants	20 244 €
M + 3	Couple + 3 enfants ou 1 personne + 3 enfants	22 213 €

II - Acquisition-amélioration – Plafond de subvention

Tableau 2 - Plafonds de subventions selon la composition du ménage

Composition du ménage	Plafonds de la subvention de l'Etat
1 personne (Isolé)	19 572 €
2 personnes (M + 0)	23 884 €
3 personnes (M + 1)	29 397 €
4 personnes (M + 2)	32 642 €
5 personnes (M + 3)	32 642 €
6 personnes (M + 4 et au-delà)	34 665 €

III – Amélioration – Plafonds de subvention

Tableau 3 - Plafonds de subventions selon la composition du ménage

Catégorie du ménage	Valeur de base 01/01/2009	Provision révision de prix 4 %	Majoration si minima sociaux (5 %)	Plafonds de subvention dont provision pour Révision de prix	Plafonds si minima sociaux (RMI, RSO, API, AAH, Minimum vieillesse...)
Isolé	18 106 €	724 €	905 €	18 830 €	19 735 €
M + 0	20 389 €	816 €	1 019 €	21 205 €	22 224 €
M + 1	24 879 €	995 €	1 244 €	25 874 €	27 118 €
M + 2	28 301 €	1 132 €	1 415 €	29 433 €	30 848 €
M + 3	28 301 €	1 132 €	1 415 €	29 433 €	30 848 €
M + 4 et au-delà	30 581 €	1 223 €	1 529 €	31 804 €	33 333 €

Four le Préfet
Le Secrétaire Général



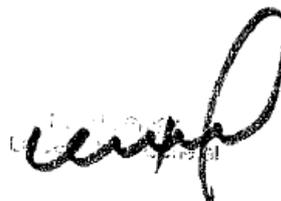
Michel THEUIL

IV – La zone des hauts

- Majoration pour travaux spécifiques, plafond de subvention : 4 064 €
- Majoration pour chauffe-eau solaire, subvention forfaitaire : 800 €

V - Auto-amélioration

- M1= 5496 €
- M2= 8795 €



Michel THÉBAUD

Annexe 2- Instruction des demandes de subvention, liquidation et paiement des subventions

A- Pièces à produire à l'appui de la demande de subvention

<p><u>1-Propriété en maison individuelle et demande isolée en copropriété avec travaux sur parties privatives supérieurs à 20 000 € (en délégation de maîtrise d'ouvrage).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - demande de subvention - procuration au maître d'ouvrage délégué - justificatif de propriété ou droit réel - arrêté de PC - copie du livret de famille - avis d'imposition (n-2) - devis détaillés faisant apparaître clairement travaux pour les hauts et d'accessibilité - fiche financière - justificatifs financements complémentaires - plans annexés au PC - tableau des surfaces existantes et à créer, calcul exi/pro - photos int et ext permettant la compréhension du projet - justificatif technique lié au chauffe-eau solaire 	<p><u>2- Demande isolée en copropriété Travaux sur parties communes seules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de subvention • Justificatif de propriété ou droit réel • Avis d'imposition de l'année n-2 • Copie de la délibération de l'assemblée générale ayant décidé les travaux • Document indiquant la quote-part des travaux revenant au copropriétaire (déclaration du syndic ou copie du règlement de copropriété ou copie de la décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires • Récapitulatif du descriptif et estimatif des travaux niveau MARCHE • Copie du RIB • Si mandataire : Convention de mandat et procuration pour percevoir les fonds sous seing prive ou notarié (à déterminer) • Eventuellement, copie du récépissé dépôt de la DT
<p><u>3- Copropriété avec mandataire commun Travaux sur parties communes et/ou privatives</u> Idem 1et 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convention de mandat et procuration pour percevoir les fonds sous seing prive ou notarié (à déterminer) • Si le mandataire est le syndic, copie de la carte professionnelle «gestion immobilière» en cours de validité 	<p><u>4- Demande isolée en copropriété Travaux inférieurs à 20 000 € sur parties privatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de subvention • Justificatif de propriété ou droit réel • Avis d'imposition de l'année n-2 • Devis détaillés • Plans • Copie du RIB • Si mandataire : Convention de mandat et procuration pour percevoir les fonds sous seing prive ou notarié (à déterminer)
	<p><u>5- Demande isolée en copropriété Travaux sur parties privatives et sur parties communes</u> Idem 2+4</p>

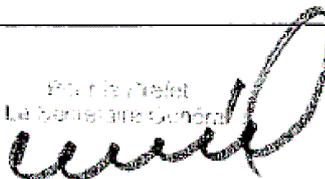
Pour le Préfet
Secrétaire Général

Michel MAILLÉ

B- Pièces à produire à l'appui de paiement par le bénéficiaire ou son mandataire

1 - Propriété en maison individuelle et demande isolée en copropriété avec travaux sur parties privatives supérieurs à 20 000 € (en délégation de maîtrise d'ouvrage).	2- Demande isolée en copropriété Travaux sur parties communes seules
<p>1^{er} acompte (40%)</p> <ul style="list-style-type: none">● D.O.C. (Déclaration d'Ouverture de Chantier) ou du P.V. d'Ouverture du Chantier (<i>si Déclaration de Travaux</i>),● Dans certains cas : - attestation de commencement du chantier signé du maître d'ouvrage (travaux pouvant être réalisés sans l'obtention au préalable d'un P.C ou d'une D.T),● copie de l'arrêté. <p>Acomptes intermédiaires (dans la limite de 80%)</p> <ul style="list-style-type: none">● d'un état d'avancement des travaux (signé du maître d'ouvrage) précisant le pourcentage d'avancement du chantier,● et d'une copie de l'arrêté. <p>Le solde</p> <ul style="list-style-type: none">● De la D.A.T. (Déclaration d'Achèvement des Travaux) ou du Procès Verbal de réception des travaux (<i>si Déclaration de Travaux</i>),● Dans certains cas : - attestation de fin de chantier signé du maître d'ouvrage (travaux pouvant être réalisés sans l'obtention au préalable d'un P.C ou d'une D.T),● Du bilan définitif de l'opération (signé par le maître d'ouvrage), comportant les prix prévisionnels et les prix définitifs,● De l'attestation de raccordement aux réseaux publics (Eau - Électricité - Assainissement) établie par l'opérateur agréé pour les maisons individuelles.● Dans certains cas : d'un récapitulatif général des factures émises visé le responsable financier accompagné de la copie des factures● Pour l'acquisition amélioration, copie du titre de propriété● copie de l'arrêté.	<p>1^{er} acompte (50%)</p> <ul style="list-style-type: none">● Demande de paiement● OS de commencer les travaux signé de l'entreprise, du maître d'ouvrage et/ou de son mandataire et du syndic● RIB original du bénéficiaire ou de son mandataire● Si la subvention n'est pas versée directement au syndic, attestation du syndic certifiant le paiement de l'appel de fonds● si mandataire : convention de mandat et procuration sous seing privé ou notarié● copie de l'arrêté de subvention● éventuellement, copie de la déclaration de travaux <p>Le solde (50%)</p> <ul style="list-style-type: none">● Demande de paiement● RIB original du bénéficiaire ou de son mandataire● Si la subvention n'est pas versée directement au syndic, attestation du syndic certifiant le paiement de l'appel de fonds● dernier décompte signé du marché travaux accompagné de la liste des travaux réalisés● Ou les factures originales● Bilan définitif concernant la quote-part du bénéficiaire● DAT● copie de l'arrêté.

Président du
Le Conseil Général



Michel THEUREL

3 - Copropriété avec mandataire commun
Travaux sur parties communes et/ou privatives

Idem 1, compléter, dès le 1^{er} acompte, de :

- convention de mandat
- procuration sous seing privé ou notarié (à déterminer) pour versement de subvention
- RIB éventuellement

4 - Demande isolée en copropriété
Travaux sur parties privatives inférieurs à 20 000 €)

1^{er} acompte (40%)

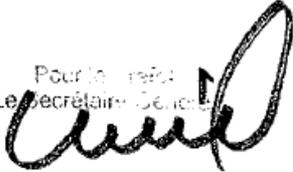
- Demande de paiement
- Factures originales des travaux réalisés (acquittées ?)
- RIB original du bénéficiaire ou de son mandataire
- si mandataire : convention de mandat et procuration sous seing privé ou notarié
- **copie de l'arrêté.**

Acomptes intermédiaires (dans la limite de 80%)

- Demande de paiement
- RIB original du bénéficiaire ou de son mandataire
- Factures originales des travaux réalisés
- **copie de l'arrêté.**

Le solde

- Demande de paiement
- RIB original du bénéficiaire ou de son mandataire
- Factures originales des travaux réalisés
- Bilan définitif
- **copie de l'arrêté.**

Pour le maire
Le Secrétaire Général

Michel THEUIL

Annexe 5 : Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les DOM.

Le 4 juin 2009

JORF n°0092 du 19 avril 2009

Texte n°1

DECRET

Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion

NOR: DEVU0811478D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et de la ministre du logement,

Vu la Constitution, notamment l'article 73 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-4, L. 111-9, L. 111-11, L. 161-1, L. 161-2, R. 111-1, R. 111-4, R. 111-4-1 et R. 111-9 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 224-1, R. 571-34 et R. 571-43 ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1 à L. 1321-4 et R. 1321-1 à R. 1321-61 ;

Vu les saisines du conseil général et du conseil régional de la Guadeloupe en date du 3 décembre 2007 ;

Vu les saisines du conseil général et du conseil régional de la Guyane respectivement en date des 27 et 26 novembre 2007 ;

Vu les saisines du conseil général et du conseil régional de la Martinique en date du 23 novembre 2007 ;

Vu les avis du conseil général de La Réunion et du conseil régional de La Réunion respectivement en date des 19 et 28 décembre 2007 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

Le code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

1° L'intitulé du titre VI du livre Ier est ainsi rédigé :

« TITRE VI

« DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OUTRE-MER »

2° Le chapitre unique de ce même titre devient un chapitre Ier intitulé : « Dispositions générales » ;

3° Il est créé, dans ce même titre, un chapitre II ainsi rédigé :

« Chapitre II

« Dispositions particulières aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion

« Section 1

« Caractéristiques thermiques et performance énergétique

des bâtiments d'habitation

« Art. *R. 162-1.-I. — Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

« Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

« II.-Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction et de l'outre-mer fixe les exigences techniques permettant d'atteindre les objectifs définis au I.

« Art. *R. 162-2.-I. — Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, tout logement neuf compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1 est pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

« II.-Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, ainsi que dans le département de la Guyane lorsqu'un système de production d'eau chaude sanitaire est installé dans un logement neuf, cette eau chaude est produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire couvrant au moins 50 % des besoins.

« Section 2 »

« Caractéristiques acoustiques

« Art. *R. 162-3.-I. — Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux :

« — par une isolation acoustique entre différentes parties de ces locaux et par la limitation des bruits résultant de l'usage des équipements ;

« — ainsi que, s'il y a lieu, par un isolement acoustique contre les bruits résultant de l'usage des infrastructures de transport terrestre classées dans les trois premières catégories définies en application de l'article R. 571-34 du code de l'environnement et par un isolement acoustique au voisinage des aéroports.

« II.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'outre-mer et de la santé fixe, pour chaque catégorie de locaux en fonction de leur utilisation, et pour leurs équipements, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l'aménagement de ces bâtiments permettant d'atteindre les objectifs définis au I du présent article.

« Section 3

« Aération des logements

« Art. *R. 162-4.-I. — Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soit privilégiée l'aération naturelle.

« II.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'outre-mer et de la santé précise les modalités spécifiques d'application des dispositions de l'article R. 111-9. »

Article 2

L'article R. 571-43 du code de l'environnement est complété par l'alinéa suivant :

« Dans les départements d'outre-mer, l'isolement requis ne concerne pas les infrastructures de transport terrestre classées dans les deux dernières catégories définies en application de l'article R. 571-34. »

Article 3

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux projets de construction de bâtiments qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme déposées à compter du premier jour du treizième mois suivant sa publication.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé et des sports, la ministre du logement et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 17 avril 2009.

François Fillon

Par le Premier ministre :

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,
Jean-Louis Borloo
La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
Michèle Alliot-Marie
La ministre de la santé et des sports,
Roselyne Bachelot-Narquin
La ministre du logement,
Christine Boutin
Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,
Yves Jégo

Annexe 6 : Arrêté du 17 avril 2009 définissant les caractéristiques thermiques minimales des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.

Le 4 juin 2009

JORF n°0092 du 19 avril 2009

Texte n°2

ARRETE

Arrêté du 17 avril 2009 définissant les caractéristiques thermiques minimales des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion

NOR: DEVU0906148A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé et des sports et la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. * 111-3, R. * 111-12, R. * 162-1 et R. * 162-2 ;

Vu l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public, modifié par l'arrêté du 30 novembre 2005,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté a pour objet de fixer les caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion.

Article 2

Pour le département de La Réunion, deux zones littorales climatiques L1 et L2, correspondant respectivement à la zone sous le vent et à la zone au vent, sont définies en annexe I du présent arrêté.

Article 3

Les termes : attente pour ventilateur de plafond, baie, façade, taux d'ouverture de façade, surface d'ouverture libre, paroi opaque et paroi verticale ou horizontale sont précisés en annexe II.

CHAPITRE Ier : PROTECTION CONTRE LES RAYONNEMENTS SOLAIRES ET ISOLATION THERMIQUE

Article 4

La proportion d'énergie solaire qu'une paroi laisse passer est caractérisée par le facteur solaire, appelé S, et déterminé en annexe III du présent arrêté.

Les déperditions thermiques d'un bâtiment vers l'extérieur sont caractérisées par le coefficient de transmission surfacique, appelé U, exprimé en $W/m^2.K$, et déterminé en annexe IV du présent arrêté.

Article 5

1° A l'exception des bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres, le facteur solaire des parois opaques horizontales et le facteur solaire des parois opaques verticales des pièces principales, en contact avec l'extérieur, doivent être respectivement inférieurs ou égaux aux valeurs maximales, notées S_{max} , données dans le tableau ci-après :

TYPE DE PAROI	S_{max}
Paroi opaque horizontale.	0,03
Paroi opaque verticale des pièces principales.	0,09

2° Pour les bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres, le coefficient de transmission surfacique des parois opaques horizontales en contact avec l'extérieur et le coefficient de transmission surfacique des parois opaques verticales en contact avec l'extérieur doivent respectivement être inférieurs ou égaux aux valeurs maximales, notées U_{max} , données dans le tableau ci-après :

TYPE DE PAROI	U_{max} ($W/m^2.K$)
Paroi opaque horizontale.	0,5
Paroi opaque verticale.	2

Article 6

A l'exception des baies des pièces de service dont la surface est inférieure à $0,5 m^2$ et des baies des locaux climatisés, le facteur solaire S de chaque baie des logements, en contact avec l'extérieur, doit être inférieur ou égal à 0,65.

Le facteur solaire S des baies des locaux climatisés doit être inférieur ou égal à 0,25.

Article 7

A l'exception des bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres, les baies des logements, transparentes ou translucides, en contact avec l'extérieur, sont interdites dans le plan des parois horizontales.

CHAPITRE II : PERMEABILITE A L'AIR

Article 8

Pour les pièces principales des bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres et pour les pièces principales climatisées, les portes et les fenêtres en contact avec l'extérieur du bâtiment présentent un classement à la perméabilité à l'air au moins de classe 1 au sens de la norme NF EN 12207 ou sont munies de joints assurant une étanchéité équivalente.

CHAPITRE III : VENTILATION NATURELLE DE CONFORT THERMIQUE

Article 9

Afin d'assurer une vitesse d'air minimale pour le confort thermique des occupants, les pièces principales de tout logement doivent pouvoir être balayées par au moins un flux d'air extérieur continu, qui entre, transite et sort du logement par des baies ouvertes en adoptant les conventions suivantes :

1° A l'échelle du logement, le flux d'air est obtenu par des ouvertures particulières percées dans au moins deux façades ayant des orientations différentes. Le taux d'ouverture des façades considérées pour ce flux d'air doit être supérieur ou égal à la valeur minimale admissible donnée dans le tableau ci-après selon le département, l'altitude et la zone :

LOCALISATION		TAUX MINIMAL ADMISSIBLE d'ouverture des façades de logement requis pour un flux d'air
Guyane		25 %
Guadeloupe		20 %
Martinique		20 %
La Réunion	Altitude inférieure à 400 m.	20 %
	Altitude comprise entre 400 et 800 m.	15 %
	Altitude supérieure à 800 m.	Pas d'exigence.

Les surfaces d'ouverture des baies à prendre en compte pour la détermination du taux d'ouverture de façade doivent être calculées alors même que les dispositifs mobiles de protection solaire sont déployés en application du chapitre Ier du présent arrêté.

2° A l'échelle de chaque local traversé, le flux d'air est obtenu par des ouvertures particulières à chaque flux, percées dans deux parois, opposées ou latérales. Dans ce dernier cas, les percements par lesquels transite le flux doivent être éloignés du sommet de l'angle formé par les directions des parois d'une distance au moins égale à la moitié de la distance maximale, comptée horizontalement, entre tout point de la paroi percée et le sommet de l'angle précité.

3° Les surfaces d'ouverture des parois internes du logement traversées par un ou des flux d'air doivent être supérieures à la plus petite des surfaces d'ouverture de façade par laquelle transite le ou chacun de ces flux.

4° Aucun flux d'air ne traverse un local abritant un cabinet d'aisance.

Article 10

Les pièces principales des logements sont équipées d'une attente pour permettre l'installation d'un ventilateur de plafond ; les pièces principales de surface supérieure à 30 m² sont équipées de deux attentes au moins.

Dans les séjours, on compte une attente pour 20 m² de surface habitable.

Article 11

A l'exception des bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres, les chambres sont équipées de ventilateur de plafond lorsque :

- le flux d'air extérieur qui les balaye, au sens de l'article 8 du présent arrêté, traverse au moins une autre pièce principale ;
- la pièce est à simple exposition et le flux d'air extérieur qui la balaye, au sens de l'article 8 du présent arrêté, ne s'écoule pas dans la direction du vent dominant.

CHAPITRE IV : EAU CHAUDE SANITAIRE ET CHAUFFAGE

Article 12

Les installations de production d'eau chaude sanitaire, individuelles ou collectives, fonctionnant totalement ou partiellement à l'énergie électrique, doivent être équipées d'un ballon de stockage.

Quelle que soit la source d'énergie utilisée, les installations de production d'eau chaude sanitaire doivent être conçues de manière à garantir, aux points de puisage, le respect des mesures de prévention des risques de brûlure et des risques de contamination par les légionelles prévues par l'article 36 de l'arrêté du 23 juin 1978 susvisé, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public, modifié par l'arrêté du 30 novembre 2005.

Article 13

Pour les bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude supérieure à 800 mètres, les équipements d'installation de chauffage doivent être munis de thermostats.

Article 14

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général de l'énergie et du climat, le délégué général à l'outre-mer et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ANNEXES

ANNEXE I

ZONES CLIMATIQUES POUR L'ÎLE DE LA RÉUNION

COMMUNES LITTORALES	ZONE LITTORALE climatique
Aviron (Les)	L1
Bras-Panon	L2
Entre-Deux	L1
Etang-Salé	L1
Petite-Ile	L2
Port (Le)	L1
Possession (La)	L1
Saint-André	L2
Saint-Benoît	L2
Saint-Denis	L1
Saint-Joseph	L2
Saint-Leu	L1
Saint-Louis	L1
Saint-Paul	L1
Saint-Philippe	L2
Saint-Pierre	L1
Sainte-Marie	L2
Sainte-Rose	L2
Sainte-Suzanne	L2
Tampon (Le)	L1
Trois-Bassins	L1

ANNEXE II

DÉFINITIONS

Attente pour ventilateur de plafond

On entend par attente pour permettre l'installation d'un ventilateur de plafond la pose en plafond d'un dispositif d'accrochage mécanique pour un ventilateur à pales horizontales de diamètre au moins égal à 0,80 mètre, muni de son alimentation électrique et d'un organe de commande mural, identifiable et accessible pour tout usager permettant la mise en rotation du ventilateur.

Baie

Une baie est une ouverture ménagée dans une paroi extérieure ou intérieure au logement servant à l'éclairage, au passage ou à l'aération. Une paroi transparente ou translucide est considérée comme une baie.

Façade, taux d'ouverture de façade

et surface d'ouverture libre

Une façade d'un logement est un ensemble de parois verticales en contact avec l'extérieur composé de parois opaques et de baies ayant le même secteur d'orientation.

Le taux d'ouverture de façade d'un logement est égal au rapport de la surface des ouvertures libre des baies à la surface de la façade du logement considérée.

La surface des ouvertures libre est la surface vue de l'intérieur de la pièce permettant le passage libre de l'air, baies et lames orientables en position ouverte (l'épaisseur des lames orientables ou fixes est négligée dans le calcul de cette surface) et les dispositifs mobiles de protection solaire déployés.

Paroi opaque

Une paroi est dite opaque lorsqu'elle est ni transparente ni translucide. Une paroi est transparente ou translucide si son facteur de transmission lumineuse (hors protection mobile éventuelle) est égal ou supérieur à 0,05.

Paroi verticale ou horizontale

Une paroi est dite verticale lorsque l'angle de cette paroi vue de l'intérieur avec le plan horizontal est égal ou supérieur à 60 degrés, elle est dite horizontale lorsque cet angle vu de l'intérieur est inférieur à 60 degrés.

ANNEXES III et IV

Vous pouvez consulter les annexes III et IV, non reproduites ci-après, en cliquant sur le lien "fac-similé" situé en bas de la présente page

Fait à Paris, le 17 avril 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général
de l'énergie et du climat,

P.-F. Chevet

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,

E. Crepon

La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer
et des collectivités territoriales,

Pour la ministre et par délégation :

Le délégué général à l'outre-mer,

R. Samuel

La ministre de la santé et des sports,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la santé,

D. Houssin

La ministre du logement,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,

de l'urbanisme et des paysages,

E. Crepon

Annexe 7 : Arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.

Le 4 juin 2009

JORF n°0092 du 19 avril 2009

Texte n°3

ARRETE

Arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion

NOR: DEVU0906149A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé et des sports et la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. * 162-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R. 571-43 ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, notamment son article 2 ;

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu l'avis favorable du Conseil national du bruit en date du 9 décembre 2008,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté a pour objet de fixer les caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion, en vue d'assurer :

- la protection des occupants d'un logement vis-à-vis des bruits intérieurs au bâtiment par des exigences sur les parois verticales et les planchers séparatifs entre les logements, sur les baies des pièces principales, les équipements et les réseaux d'eau du bâtiment ;

- la protection vis-à-vis des bruits générés par les infrastructures de transport terrestre les plus bruyantes par des isollements acoustiques ;

- la protection contre le bruit autour des aérodromes par des isollements acoustiques.

Article 2

Pour l'application des présentes dispositions, les locaux sont classés selon les catégories définies dans l'article R.* 111-1 du code de la construction et de l'habitation, conformément au tableau suivant :

Logements, y compris ceux comprenant des locaux à usage professionnel.	Pièces principales.	Pièces destinées au séjour ou au sommeil, locaux à usage professionnel compris dans les logements.
	Pièces de service.	Cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance et pièces telles que débarras, séchoirs, celliers et buanderies.
	Dégagements.	Circulations horizontales et verticales intérieures au logement telles que halls d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs.
	Dépendances.	Locaux tels que caves, combles non aménagés, bûchers, serres, vérandas, locaux bicyclettes/voitures d'enfants, locaux poubelles, locaux vide-ordures, garages individuels.
	Espaces extérieurs.	Terrasses, loggias, varangues, balcons.
Circulations communes.	Circulations horizontales ou verticales desservant l'ensemble des locaux privatifs, collectifs et de service, tels que halls, couloirs, escaliers, paliers, coursives.	
Locaux techniques.	Locaux renfermant des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la construction et accessibles uniquement aux personnes assurant leur entretien, notamment installations d'ascenseur, de ventilation, de chauffage.	
Locaux d'activité.	Tous les locaux d'un bâtiment autres que ceux définis dans les catégories logements, circulations communes et locaux techniques.	

TITRE IER : PROTECTION CONTRE LES BRUITS INTERIEURS AU BATIMENT

Article 3

Les parois verticales séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur simple de masse égale ou supérieure aux valeurs m_{simple} indiquées dans le tableau ci-dessous ;
- soit constituées de deux parois séparées par un joint de dilatation, chacune de masse supérieure ou égale aux valeurs $m_{composée}$ indiquées dans le tableau ci-dessous ;
- soit de telle sorte qu'elles présentent chacune un indice d'affaiblissement acoustique pondéré $Rw + C$ supérieur ou égal aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, $Rw + C$ étant défini dans l'article 10 du présent arrêté.

CARACTÉRISTIQUES MINIMALES des parois séparatives	m_{simple} (en kg/m²)	$m_{composée}$ (en kg/m²)	$Rw + C$ (en décibels)
Entre logements différents, à l'exception des parois des dépendances.	350	200	54
Entre, d'une part, une circulation commune intérieure fermée au bâtiment et, d'autre part, une pièce principale ou cuisine ou salle d'eau.	350	200	54
Entre, d'une part, les pièces principales, cuisines ou salles d'eau d'un logement et, d'autre part, un local d'activité ou les dépendances d'un autre logement.	400	200	57

Dans le cas de parois séparant deux logements surmontés de combles non aménageables, soit ces parois doivent être prolongées sur toute la hauteur des combles, soit les planchers hauts du dernier niveau habitable doivent présenter un indice d'affaiblissement acoustique pondéré $Rw + C$ supérieur à 35 dB.

Dans le cas des circulations communes intérieures fermées, la porte palière doit présenter un indice d'affaiblissement acoustique pondéré $Rw + C$ supérieur ou égal à 28 dB.

Article 4

1° Dans le cas où les parois verticales séparatives sont constituées d'un mur simple de masse égale ou supérieure à 350 kg/m² ou de deux parois chacune de masse supérieure ou égale à 200 kg/m² et séparées par un joint de dilatation, les parois horizontales séparatives doivent répondre à l'une des dispositions définies dans :

- le tableau A pour les parois horizontales séparatives entre logements différents (à l'exception des garages individuels) ;
- le tableau B pour les parois horizontales séparatives entre logements et local d'activité ou garage individuel.

Tableau A. - Les parois horizontales séparatives

entre logements différents (à l'exception des garages individuels)

Disposition n°1 :		
présentent une masse supérieure ou égale à 450 kg/m ² .		
Disposition n°2 :	et	une réduction du niveau de bruit de choc pondéré ΔL_w supérieure ou égale à 9 dB apportée par un revêtement de sol.
présentent une masse supérieure ou égale à 400 kg/m ²		
Disposition n°3 :		
sont constituées, y compris les revêtements de sol, d'éléments dont les caractéristiques sont susceptibles de générer un isolement aux bruits aériens et une		
réduction du niveau de bruit de choc pondéré au moins équivalents aux dispositions n°1 ou n°2.		

Tableau B. - Les parois horizontales séparatives entre logements et local d'activité,

garage individuel ou circulations horizontales communes

Disposition n°1 :
Présentent une masse supérieure ou égale à 450 kg/m ² .
Disposition n°2 :
Sont constituées, y compris les revêtements de sol, d'éléments dont les caractéristiques sont susceptibles de générer un isolement aux bruits aériens et une
réduction du niveau de bruit de choc pondéré au moins équivalents à la disposition n°1.

2° Dans les autres cas autorisés à l'article 3, seules les dispositions n°1 et n°3 du tableau A ainsi que les dispositions du tableau B sont admises.

3° Dans le cas où un espace extérieur d'un logement au sens de l'article 2, notamment un balcon, une loggia ou une terrasse, à l'exception des locaux techniques est situé directement au-dessus d'une pièce principale d'un autre logement, le plancher séparatif entre cet espace extérieur et la pièce principale située en dessous doit répondre aux mêmes dispositions qu'un plancher séparatif entre locaux de logements différents.

Article 5

1° Les parties ouvrantes des baies des pièces principales de logements différents doivent être séparées par une distance déployée au moins égale à celles figurant dans le tableau ci-après. La distance déployée est définie comme étant la plus courte longueur d'un fil reliant les bords des ouvertures en contournant les reliefs de la façade notamment les parties pleines des balcons, écrans entre loggias et varangues, moulures et bandeaux divers.

Baies situées dans un même plan de façade ou sur des plans parallèles d'une même façade, sans vision d'une baie sur l'autre.	
Distance horizontale.	1,50 m
Distance verticale.	1,20 m
Baies situées sur des façades différentes parallèles ou non (avec vision d'une baie sur l'autre)	
Distance.	5 m

2° Les parties ouvrantes des baies des pièces principales de logements différents climatisés ou de zones climatisées de logements différents doivent présenter un indice d'affaiblissement acoustique pondéré $R_w + C_{tr}$ au moins égal à 30 dB ; R_w et C_{tr} étant définis dans l'article 10 du présent arrêté.

Article 6

Les circulations verticales à l'intérieur des logements, telles que les escaliers, doivent être désolidarisées de la structure du bâtiment et des parois séparatives horizontales et verticales entre logements, sauf si ces dernières sont constituées de deux parois chacune de masse supérieure ou égale à 200 kg/m² et séparées par un joint de dilatation.

Les circulations verticales communes telles que les escaliers doivent répondre à l'une des dispositions suivantes :

- soit celles-ci sont désolidarisées de la structure du bâtiment et des parois horizontales et verticales des logements ;
- soit les parois séparatives (solidaires ou non désolidarisées) entre ces circulations et tout logement présentent une masse supérieure ou égale à 450 kg/m².

Article 7

Le cas échéant, le niveau de pression acoustique standardisé, L_{nAT} , du bruit engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un appareil individuel de chauffage ou un appareil individuel de climatisation d'un logement ne doit pas dépasser 35 dB(A) dans les pièces principales et 50 dB(A) dans la cuisine de ce logement.

Toutefois, lorsque la cuisine est ouverte sur une pièce principale, le niveau de pression acoustique standardisé, L_{nAT} , du bruit engendré par un appareil individuel de chauffage du logement fonctionnant à puissance minimale ne doit pas dépasser 40 dB(A) dans la pièce principale sur laquelle donne la cuisine de ce logement.

Article 8

Le niveau de pression acoustique standardisé, LnAT, du bruit engendré par une installation de ventilation mécanique en position de débit minimal ne doit pas dépasser 35 dB(A) dans les pièces principales et dans les cuisines de chaque logement, bouches d'extraction comprises.

Le niveau de pression acoustique standardisé, LnAT, du bruit engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un équipement individuel d'un logement du bâtiment ne doit pas dépasser 35 dB(A) dans les pièces principales et dans les cuisines des autres logements.

Le niveau de pression acoustique standardisé, LnAT, du bruit engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un équipement collectif du bâtiment, tel qu'ascenseurs, chaufferies ou sous-stations de chauffage, groupes de climatisation et de ventilation, transformateurs, surpresseurs d'eau, vide-ordures, ne doit dépasser 35 dB(A) dans les pièces principales et dans les cuisines de chaque logement.

Les blocs de climatisation et les brasseurs d'air doivent être désolidarisés de la structure.

Article 9

Le passage en pièces principales et dans les cuisines des réseaux d'évacuation des eaux-vannes et des eaux pluviales est interdit.

Le passage en pièces principales des réseaux d'évacuation des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux usées traverse une cuisine ouverte sur une pièce principale, ce réseau doit être situé dans une gaine dont les parois en contact avec la pièce ont un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C$ minimum de 30 dB ou une masse surfacique minimale de 40 kg/m². Dans ce cas, à chaque étage, les trémies de la gaine doivent être recoupées et les gaines doivent être munies de trappes de visite.

Article 10

Les limites énoncées aux articles 7 et 8 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

L'indice d'affaiblissement acoustique pondéré, $R_w + C$, est défini dans la norme NF EN ISO 717-1 (indice de classement S 31-032-1).

L'indice d'affaiblissement acoustique standardisé pondéré, $R_w + C_{tr}$, est défini dans la norme NF EN ISO 717-1 (indice de classement S 31-032-1).

En ce qui concerne les revêtements de sols, la réduction du niveau de bruit de choc pondéré, ΔL_w , est évalué selon la norme NF EN ISO 717-2 (indice de classement S 31-032-2).

En ce qui concerne les bruits d'équipements, le niveau de pression acoustique standardisé, LnAT, est évalué selon la norme NF EN ISO 10 052.

TITRE II : DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS EXTERIEURS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Article 11

Il est inséré dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé un titre III ainsi rédigé :

TITRE III

DÉTERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BÂTIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE DU BÂTIMENT DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Art. 10.-En application du dernier alinéa de l'article 7 du décret n° 95-21 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans les DOM dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres classées en catégorie 1, 2 ou 3 suivant l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 11 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 13 du présent arrêté.

Art. 11.-Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations : celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S 31-130.

A. - Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur minimale en décibel, de l'isolement standardisé pondéré pour un bruit de trafic, $D_{nT, A, tr}$, en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

CATÉGORIE	ISOLEMENT STANDARDISÉ PONDÉRÉ pour un bruit de trafic DnT, A, tr minimal
1	40 dB
2	37 dB
3	33 dB
4	Sans objet
5	Sans objet

Ces valeurs sont diminuées :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B. - En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur minimale, en décibel, de l'isolement standardisé pondéré pour un bruit de trafic, DnT, A, tr, des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

DISTANCE / CATÉGORIE	0 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 65	65 - 80	80 - 100	100 - 125	125 - 160	160 - 200
1	40	40	39	38	37	36	35	34	33				
2	37	37	36	35	34	33							
3	33	33											
4													
5													

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Ces valeurs peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe.	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments.	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	— en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;	— 3 dB
	— en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.	— 6 dB
Portion de façade masquée (cf. note 1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	— 6 dB — 3 dB
	— à une distance (cf. note 2) inférieure à 150 mètres ;	
	— à une distance (cf. note 2) supérieure à 150 mètres.	
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	— à une distance (cf. note 2) inférieure à 150 mètres ;	— 9 dB
	— à une distance (cf. note 2) supérieure à 150 mètres.	— 6 dB
Façade en vue indirecte d'un bâtiment.	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même :	
	— façade latérale (cf. note 3) ;	— 3 dB
	— façade arrière.	— 9 dB
<p>Note 1. — Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.</p> <p>Note 2. — Cette distance est mesurée entre l'écran et la façade.</p> <p>Note 3. — Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.</p>		

Lorsque la valeur obtenue après correction est inférieure à 33 dB, il n'est pas requis de valeur minimale pour l'isolement.

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB.

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement 33, 37 ou 40 dB, en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 12.-Après avis du conseil général et du conseil régional du département concerné, le préfet peut, par arrêté, étendre l'obligation d'isolement acoustique en bordure des voies classées soit en catégorie 4, soit en catégorie 4 et 5. Dans ce cas :

- pour les voies en U, les valeurs d'isolement au sens du tableau du paragraphe A de l'article 11 ci-dessus sont de 30 dB ;

- pour les voies en tissu ouvert, les valeurs d'isolement au sens du paragraphe B de l'article 11 ci-dessus sont de 30 dB jusqu'à 10 mètres.

Art. 13.-Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;

- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et NF S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, de catégorie 1, 2 ou 3 en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

CATÉGORIE	NIVEAU SONORE AU POINT	NIVEAU SONORE AU POINT
	de référence, en période diurne (en dB [A])	de référence, en période nocturne (en dB [A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimale déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales soit égal ou inférieur à 40 dB (A) en période diurne et 35 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Lorsque cette valeur d'isolement est inférieure à 33 dB, il n'est pas requis de valeur minimale pour l'isolement.

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures de catégorie 1, 2 ou 3, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 14.-Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 11 à 13 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 s à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement standardisé pondéré pour un bruit de trafic, $D_{nT,A}$, tr, atteint au moins les limites obtenues selon l'article 11 ou l'article 12.

Le titre III Dispositions diverses de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé devient le titre IV.

Les articles 10 et 11 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé deviennent respectivement les articles 15 et 16.

TITRE III : PROTECTION CONTRE LE BRUIT AUTOUR DES AERODROMES

Article 12

Pour les habitations exceptionnellement admises dans les zones exposées au bruit des aéroports, l'isolement acoustique standardisé pondéré $D_{nT,A}$ des pièces principales et des cuisines vis-à-vis des bruits extérieurs doit être égal à 35 dB en zone C, à une durée de réverbération de 0,5 s.

La zone C est définie par les plans d'exposition au bruit des aéroports prévus aux articles L. 147-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 13

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général de la prévention des risques, le délégué général à l'outre-mer et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 17 avril 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,

E. Crepon

Le directeur général
de la prévention des risques,

L. Michel

La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,

Pour la ministre et par délégation :

Le délégué général à l'outre-mer, R. Samuel

La ministre de la santé et des sports,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la santé,

D. Houssin

La ministre du logement,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,

E. Crepon

Annexe 8 : Arrêté du 17 avril 2009 relatif à l'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM.

Le 4 juin 2009

JORF n°0092 du 19 avril 2009

Texte n°4

ARRETE

Arrêté du 17 avril 2009 relatif à l'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion

NOR: DEVU0906150A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé et des sports et la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. * 111-9 et R. * 162-4 ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982, modifié par l'arrêté du 28 octobre 1983, relatif à l'aération des logements,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté a pour objet de définir les modalités spécifiques d'application de l'article R.* 111-9 du code de la construction et de l'habitation pour les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion applicables aux bâtiments d'habitation nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants.

Article 2

Les termes : baie, dispositifs spécifiques et surface des ouvertures sont définis en annexe I.

Article 3

Dans tous les logements, les cuisines doivent posséder une baie d'au moins 1 m² ouvrant sur l'extérieur et dont au moins 0,2 m² est situé à une hauteur au moins égale à 1,9 mètre au-dessus du sol fini.

Article 4

Pour tous les logements, à l'exception de ceux visés à l'article 5 du présent arrêté et de ceux climatisés ou comportant des zones climatisées et désignés à l'article 6, l'aération de chaque pièce de service autre que la cuisine est assurée par au moins une baie ouvrant sur l'extérieur. La surface libre d'ouverture est au moins égale à la surface d'ouverture minimale déterminée selon l'usage de la pièce dans le tableau ci-après :

PIÈCE	SURFACE D'OUVERTURE minimale
Salle de bains	0,30 m ²
Cabinet d'aisances	0,15 m ²

De manière exceptionnelle, si une pièce de service ne dispose pas d'ouverture de taille suffisante, elle doit être équipée d'un système de ventilation mécanique dont les débits sont définis par pièce dans le tableau ci-après :

PIÈCE	DÉBIT MINIMUM D'AIR EXTRAIT
Cuisine	Pour un logement de type 1 et 1 bis : 20 m ³ /h Pour un logement de type 2 : 30 m ³ /h Pour un logement de type 3 et plus : 45 m ³ /h
Salle de bains	Pour un logement de type 1 ou 2 : 15 m ³ /h Pour un logement de type 3 et plus : 30 m ³ /h
Cabinet d'aisances	15 m ³ /h

Article 5

Pour les habitations dont les façades sont soumises à l'isolement acoustique contre les bruits générés par les infrastructures de transport les plus bruyantes, en application de l'article R.* 162-3 du code de la construction et de l'habitation, l'aération des pièces principales et des cuisines dont les baies sont exposées au bruit doit être réalisée en faisant entrer l'air extérieur dans ces pièces par :

1° Pour les cuisines : une entrée d'air neuf et une mise en dépression du local par rapport à l'extérieur réalisée au moyen de dispositions spécifiques, correspondant à un débit d'air extrait d'au moins 20 m³/h.

2° Pour les pièces principales :

- soit une mise en dépression du local par rapport à l'extérieur réalisée au moyen de dispositions spécifiques, correspondant à un débit d'air extrait d'au moins 35 m³/h ;
- soit un système mécanique d'insufflation d'air extérieur permettant des débits d'insufflation d'au moins 20 m³/h pour chaque chambre exposée au bruit et 40 m³/h pour le séjour.

Article 6

Pour les logements climatisés ou comportant des zones climatisées, la ventilation d'hygiène des pièces situées dans ces zones est assurée selon les mêmes dispositions que celles de l'article 5.

A l'exception des bâtiments visés à l'article 5, les systèmes de ventilation mécanique doivent pouvoir être arrêtés par un organe de commande général ou individuel hors période d'utilisation de la climatisation.

Article 7

Les menuiseries ou les façades des pièces principales sont équipées d'entrée d'air pour permettre le renouvellement d'air.

Article 8

Les dispositions des articles 8 et 11 à 16 de l'arrêté du 24 mars 1982 relatives à l'aération des logements s'appliquent dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion.

Article 9

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général de l'énergie et du climat, le délégué général à l'outre-mer et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

A N N E X E I

DÉFINITIONS

Baie

Une baie est une ouverture ménagée dans une paroi extérieure ou intérieure au logement servant à l'éclairage, le passage ou l'aération. Une paroi transparente ou translucide est considérée comme une baie.

Dispositions spécifiques

On appelle dispositions spécifiques soit des équipements mécaniques, notamment aérateurs ou systèmes de ventilation mécanique contrôlée, soit des dispositions urbanistiques et un agencement particulier des pièces du logement permettant l'aération naturelle des locaux, notamment lorsque ces derniers sont orientés sous le vent.

Surface des ouvertures

La surface des ouvertures est la surface vue de l'intérieur de la pièce permettant le passage libre de l'air, baies et lames orientables en position ouverte (l'épaisseur des lames orientables ou fixes est négligée dans le calcul de cette surface).

Fait à Paris, le 17 avril 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,
Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général
de l'énergie et du climat,
P.-F. Chevet

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
E. Crepon

La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
Pour la ministre et par délégation :

Le délégué général à l'outre-mer,
R. Samuel

La ministre de la santé et des sports,
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la santé,
D. Houssin

La ministre du logement,
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
E. Crepon

Annexe 9 : Procès-Verbal de la séance du 15 décembre 2008

1. Membres du CDH participant à cette réunion (d'après émargement)

M.	ANNETTE Gilbert	Mairie de Saint-Denis Membre titulaire du CDH	Absent
Mlle	AUBERVAL Nathalie	GAUDY Immobilier Membre Suppléant du CDH	Présente
M.	BABES	ORGECO Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	BALLET Christian	FONDATION ABBE PIERRE Membre titulaire du CDH	Excusé
Mme	BELLO Huguette	Territoire de la Côte Ouest (TCO) Membre titulaire du CDH	Absente
M.	BELLO Yvon	Conseiller Général Membre Suppléant du CDH	Excusé
M.	BERNE Philippe	Conseiller régional Membre suppléant du CDH	Excusé
M.	BEYRONNEAU Patrick	Conseil Economique et Social de la Région (CESR) Membre titulaire du CDH	Excusé
M.	CACHOUX Richard	CILR Membre titulaire du CDH	Représenté par MONNIER Armelle
M.	CHANFIN Michel	UDAF Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	CHARRAS-GILLOT Thierry	Directeur Général du Crédit SOFIDER Membre titulaire du CDH	Absent
M.	DALLIER François	Directeur de l'IEDOM Personnalité qualifiée du CDH	Présent
Mme	DE OLIVEIRA Benjamine	CAPEB Membre suppléant du CDH	Présente
M.	DELETRE Clément	Représentante du Service d'Aide au Logement Familial (SALF) Personnalité qualifiée du CDH	Présent
M.	DENNEMONT Jean-Daniel	Maire des Avirons Membre titulaire du CDH	Présent
M.	DEPECKER Christian	Directeur de la SEMADER Membre titulaire du CDH	Présent

M.	DI CARLO Mario	Directeur de la SEMAC Membre suppléant du CDH	Absent
M.	DINDAR Ibrahim	Conseiller Général Membre suppléant du CDH	Absent
Mme	DOUYERE Véronique	Directrice de la SHLMR Membre titulaire du CDH	Présente
M.	DUPUIS Jean Christophe	CILR Membre Suppléant du CDH	Absent
Mme	ETHEVE Marie-Hélène	Responsable des collectivités et institutionnels Membre titulaire du CDH	Absente
M.	FIDJI Jean-Claude	Conseiller Général Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	FLOSI Maximilien	ADIL Membre suppléant du CDH	Excusé
M.	FONTAINE James	Conseil de la Culture, de l'Education et de l'Environnement Membre titulaire du CDH	Présent
M.	FONTAINE Philippe	Conseil de la Culture, de l'Education et de l'Environnement Membre suppléant du CDH	Absent
M.	FOUGERAIS Jocelyn	CAPEB Membre titulaire du CDH	Absent
M.	FRUTEAU Eric	CIREST Membre suppléant du CDH	Absent
M.	GAMARUS Jean-Marc	Territoire de la Côte Ouest (TCO) Membre suppléant du CDH	Absent
Mme	GAUDY Marie-Christine	Directrice de GAUDY Immobilier Membre titulaire du CDH	Présente
M.	GAY Joël	Association HALTE DIONYSIENNE Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	GEORGES Roger	Fédération Réunionnaise du BTP Membre titulaire du CDH	Présent
M.	GERARD Gilbert	UCOR Membre titulaire du CDH	Présent
M.	GOMIS François	ADI Membre Suppléant du CDH	Présent
M.	GRANDVAUX Jean-Louis	Un représentant de l'EPFR Personnalité qualifiée du CDH	Présent

M.	GRONDIN Jean-Bernard	Maire du Port Membre titulaire du CDH	Absent
M.	GUIOT François	Directeur de l'ADIL Membre titulaire du CDH	Excusé
Mme	HOARAU Marie-Pierre	Conseillère régionale Membre titulaire du CDH	Excusée
M.	HOAREAU	Trésorier Payeur Général Personnalité qualifiée du CDH	Absent
M.	JEAN PIERRE Philippe	Directeur de l'AGORAH Personnalité qualifiée du CDH	Présent
M.	JOUANEN Philippe	Directeur de la SIDR Membre titulaire du CDH	Présent
M.	KREJBICH Thomas	Commissaire à l'aménagement des hauts Personnalité qualifiée du CDH	Absent
M.	LAM YAM Eric	SICA HABITAT REUNION Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	LAN CHIN Hergès	Mairie de Sainte- Marie Membre suppléant du CDH	Absent
M.	LANGENIER Jean-Yves	Conseiller Général Membre titulaire du CDH	Absent
M.	LAPIERRE Philippe	Directeur de la SEDRE Membre suppléant du CDH	Présent
M.	LASSAUX Christian	Responsable des filières à la SOFIDER Membre suppléant du CDH	Présent
M.	LAURET Raymond	Directeur de l'Association HALTE DIONYSIENNE Membre titulaire du CDH	Absent
M.	LEBOUCQ Philippe	Agence Française de Développement Membre suppléant du CDH	Absent
M.	LECONSTANT Philippe	CIREST Membre titulaire du CDH	Absent
M.	LEGROS Thierry	Fédération Réunionnaise du BTP Membre suppléant du CDH	Absent
Mme	LETOULLEC Annick	Conseillère régionale Membre titulaire du CDH	Excusée
M.	LORION Frédéric	Un représentant de la CERBTP Personnalité qualifiée du CDH	Présent
Mme	LUCILLY Céline	UDAF Membre titulaire du CDH	Présente

M.	MAILLOT Gérard	Conseiller Général Membre titulaire du CDH	Excusé
M.	MAILLOT Hilaire	Conseiller régional Membre suppléant du CDH	Présent
Mme	MAILLOT Martine	Représentante du Service d'Aide au Logement Familial (SALF) Personnalité qualifiée du CDH	Absent
Mme	MIROLO Claudine	Directrice de la SODIAC Membre suppléant du CDH	Absent
M.	MUSSARD Harry	Mairie de Saint Joseph Membre suppléant du CDH	Absent
M.	NATIVEL Robert	PACT REUNION Membre titulaire du CDH	Absent
M.	NOSJEAN Patrice	Directeur de BOURBON BOIS Membre titulaire du CDH	Présent
Mme	ORPHÉ Monique	Mairie de Saint-Denis Membre suppléant du CDH	Présente
M.	PACAUT Pascal	Directeur de l'Agence Française de Développement Membre titulaire du CDH	Présent
M.	PAOLI Marc	Directeur de l'ADI Membre titulaire du CDH	Absent
M.	PERSONNE Gérard	Conseil Economique et Social de la Région (CESR) Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	PONIN BALLOM Gino	Conseiller Général Membre titulaire du CDH	Présent
M.	PUPIN	Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations Personnalité qualifiée du CDH	Présent
M.	RADAKICHENIN Déva	Directeur du PACT REUNION Membre Suppléant du CDH	Présent
M.	ROBERT Thierry	Conseiller Général Membre titulaire du CDH	Présent
Mme	ROGER Nina	Mairie de Bras Panon Membre suppléant du CDH	Présente
M.	SAINGAINY Jean-Michel	Confédération Nationale de Logement (CNL) Membre titulaire du CDH	Absent
Mme	SIDAMBAROMPOULLE Marie-Denise	Confédération Nationale de Logement (CNL) Membre Suppléant du CDH	Absente

M.	SLAMA Jean-Charles	Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales Membre titulaire du CDH	Présent
M.	SOUPRAYENMESTRY Jismy	Directeur de SICA HABITAT REUNION Membre titulaire du CDH	Présent
M.	TAINTURIER Denis	FNAIM Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	TELEGONE Alain	Conseiller Général Membre suppléant du CDH	Absent
M.	THIEBAUT Pierre	Maire de Saint-Paul Membre titulaire du CDH	Présent
M.	TURBLIN Frédéric	Caisse d'Allocations Familiales Membre Suppléant du CDH	Absent
M.	WARO Gilles	BOURBON BOIS Membre suppléant du CDH	Présent
M.	WUIOT Jean-Claude	Directeur de DEXIA Crédit Local Personnalité qualifiée du CDH	Présent
M.	XELOT Alain	FNAIM Membre titulaire du CDH	Absent

2. Participaient également à la réunion

Mme	ANDRE Michelle	DALO
Mme	ANDRIANARISON Michèle	DDE / SHAU / MQCA
M.	ANGELLOZ Olivier	Fédération des Promoteurs de la Réunion
M.	ARGINTHE David	Préfecture
Mme	BANCALIN Ghislaine	Conseil Général
M.	CAMART Etienne	SIDR / Habitat
M.	CONDOMINES Laurent	DDE / SHAU
Mme	DE MASQUARD Fabienne	AIVS (Agence Soleil)
M.	DERRIEN Marc	ALOGIA
M.	FONTAINE Bernard	Conseil Général / DGS
M.	GAERTNER Hervé	SIDR / Direction Développement
M.	GANTHY Hassen	Conseil Général / DGA
M.	HENRIETTE Clency	AGORAH
Mme	LEFEUVRE Christelle	DDE / SHAU / CPCA
Mme	MAILLOT Isabelle	CAH
Mme	MARTY Caroline	Conseil Général / Direction de l'Habitat
M.	MASSIP Jean	CIREST
M.	MASSON Jean-Luc	DDE
M.	MEYER Arnaud	CDC
M.	MOGALIA Imrane	Conseil Général / Direction de l'Habitat
Mme	MONNIER Armelle	CILR Réunion
M.	MOREL Jean-Luc	DDE / SHAU / CFH
M.	NOE Frédéric	DDE / SHAU / CDS
M.	OBERLE Michel	ARMOS
Mme	POUNOUSSAMY DERRIEN Claudine	Mairie de St Denis
Mme	RIVIERE Isabelle	DDE / SHAU / CFH
Mme	ROY Eve	DDE / SHAU / CFH
Mme	SANCH Céline	AGORAH
M.	SCHNEIDER Jean-Luc	Mairie de St Denis / Cabinet
Mme	SEBASTIEN Françoise	DDE / SHAU / CFH
M.	THEUIL Michel	Préfecture / Secrétariat Général
M.	TILLON Bernard	FR BTP
Mme	TORIT Sylvie	Conseil Général / Direction de l'Habitat
Mme	VALLY Marie-Line	Conseil Général / Direction de l'Habitat
Mme	WOLF Caroline	DDE / Agence Est

3. Ordre du jour

1. Adoption du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2008 ;
2. Bilan du programme 2008 des aides de l'Etat au logement social ;
3. Proposition de programmation pluriannuelle des aides au logement (2009-2012) ;
4. Plan de soutien de l'offre sociale de logement du Département : le contrat de coopération communal ;
5. Présentation des actes du séminaire RHI ;
6. Bilan 2008 sur le dispositif DALO et enseignements sur les difficultés à la Réunion (typologie...) ;
7. Accord collectif ;
8. La démarche qualité et expérimentation dans le bâtiment (bilan et perspectives PERENNE, RT DOM...) ;
9. Bilan de la réforme des permis de construire et accessibilité.

4. Compte-rendu

Adoption du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2008

Nassimah DINDAR, présidente du Conseil Général, introduit ce CDH de fin d'année et de la nouvelle mandature. Elle rappelle que le logement social fait partie des priorités retenues par le Conseil Général de la Réunion pour les 3 ans. Elle fait part du souhait du Conseil Général, avec l'ensemble des partenaires et aux côtés de l'Etat, de redynamiser le logement social par un plan innovant. Mme DINDAR rappelle ensuite le bilan du logement social à la Réunion : on est en attente de 29 000 logements sociaux ; 80 % du public réunionnais est éligible à un logement social. Les paramètres de financement du logement social ne sont selon elle pas les bons. Elle appelle les professionnels de l'habitat - bailleurs, DDE, opérateurs, associations à coopérer pour mettre en place ce plan ensemble. Elle propose d'épuiser l'ordre du jour, sous réserve de l'accord de Michel THEUIL, représentant du préfet, pour pouvoir par la suite annoncer le plan qu'elle souhaiterait que les acteurs travaillent ensemble, plan qui préfigure le stratum de l'Etat. Elle remercie les intervenants d'être aussi nombreux pour ce dernier CDH. Elle propose enfin l'adoption du PV de la séance du 9 juillet 2008. En l'absence de remarques, il est adopté à l'unanimité.

Bilan du programme 2008 des aides de l'Etat au logement social

Jean-Luc MASSON, directeur départemental de l'Equipeement, indique que le bilan provisoire n'est pas encore consolidé, les chiffres donnés étant néanmoins presque définitifs. Sur la LBU - l'aide à la pierre – il distingue trois lignes : l'aide à la pierre en engagements, qui est de 72 900 000 euros, la RHI, à 2 865 000 euros, et le FRAFU secondaire, à 5 080 000, pour un total de 80 millions. Il précise que l'ensemble des autorisations d'engagements disponibles ont été consommées. Il indique un mauvais rythme d'engagements - ceux-ci s'étant concentrés en fin d'année -, dû à un conventionnement insuffisant avec les plus gros opérateurs en cours d'année. En terme de consommation totale, 2008 est une année moyenne. Il note un résultat satisfaisant pour le locatif (presque 40 millions) et beaucoup moins satisfaisant pour l'accession à la propriété. Le LES groupé pose un réel problème. L'amélioration se maintient ; la réhabilitation est surtout utilisée par un des opérateurs : la SIDR. En ce qui concerne la répartition par micro régions, l'Est se maintient à un très bon niveau ; l'Ouest est assez régulier ; le Sud est en baisse et le Nord demeure assez réduit. La répartition par microrégions et par types de produits ne laisse ressortir aucun fait significatif, si ce n'est que l'accession se maintient dans le Sud.

M. MASSON indique qu'un partenariat a été conventionné avec la CAF, le 19 septembre dernier, ce qui a permis de mobiliser plus de 7 millions d'euros en faveur du développement qualitatif et quantitatif de l'offre en logements sociaux.

Il s'agit d'une intervention en cofinancement groupé sur LLTS en surcharge foncière sur les LES groupés. Le nombre total de logements financés cette année est de 2 900, ce qui est jugé assez correct par M. MASSON, avec une offre nouvelle de 2 259 logements, et 1 747 logements locatifs (contre 1 250 l'année précédente). M. MASSON note cette année une répartition des locatifs intéressante pour le type de publics de la Réunion : 48 % de LLTS et 38 % de LLS. La baisse préoccupante de l'action sociale se confirme. Les LES groupés tombent à 144 cette année, ce qui n'est pas satisfaisant. Les paiements effectifs opérés en 2008 - paiement des subventions par rapport aux engagements qui avaient été octroyés les années précédentes (ou en tout début d'année 2008) – s'élèvent à 62 millions d'euros. M. MASSON confirme que tous les crédits de paiement ont été consommés, ce qui a permis de réduire légèrement la dette due à la plupart des opérateurs. M. MASSON précise que la dette sur les dernières subventions de fin d'année aux opérateurs sera payée en début d'année prochaine, les crédits de paiement arrivant désormais rapidement, compte tenu de la mise en place de la LOLF. M. MASSON évoque ensuite le montant des engagements pris dans les années précédentes avec les sociétés et qui vont générer des demandes de crédit de paiement et de subventions dans les années à venir. La répartition par bailleurs s'échelonne entre 1 million et 56 millions pour la SHLMR. Les logements livrés en 2008 sont au nombre de 2 931, ce que M. MASSON juge correct. Le nombre de mises en chantier, 3 035, est en revanche en deçà des attentes.

M. MASSON passe ensuite aux résultats des RHI. L'année 2008 se révèle insatisfaisante : 5 156 000 euros ont été engagés, soit à peine le quart de la programmation initiale (de 20 millions). Les opérations engagées permettront la création de 133 logements, dont 119 aidés. M. MASSON mentionne un blocage de l'acte d'engagement au niveau des RHI, qui peut s'expliquer par les successions municipales. Une attention toute particulière sera portée sur le sujet en 2009. La programmation de 2009 est de 27 millions d'euros, dont 11,7 millions en liste principale, qui pourraient générer 1100 logements. Il faudrait cependant aller au-delà pour rattraper les mauvais résultats de l'année 2008. En ce qui concerne l'actualisation d'enquête sur les zones d'habitat précaire et insalubre, que l'AGORAH porte depuis l'année dernière, 15 communes disposent d'un rapport définitif, qui ont été transmis à leurs édiles, 5 communes sont en cours de rédaction et 4 communes auront bientôt terminé. Les nouveaux éléments de travail que cela engendrera permettront d'aider avec la commune et l'opérateur pressenti à construire rapidement le dossier RHI. Un peu comme les COF, la DDE souhaiterait progressivement conventionner avec l'ensemble des communes, des plans pluriannuels d'action sur le domaine de l'habitat insalubre.

M. MASSON passe enfin au bilan du FRAFU, instrument permettant de libérer du foncier aménagé. En 2008, seuls 11 projets ont été programmés, pour une programmation de 2 900 000 euros. Cette procédure relève du contrat de projet entre l'Etat et la région. La maquette financière sur le FRAFU représente environ 37 millions d'euros au total, qui sont à répartition un peu paradoxale : 36 millions de l'Etat et 1,6 millions de la région. M. MASSON se montre ouvert à l'arrivée d'autres participants sur cette procédure. Il persiste à penser que le blocage en amont des actions d'aménagement est très malvenu pour le logement social qui est en aval. Il juge que le blocage des communes observé aujourd'hui sur la mise en chantier de nouveaux terrains à aménager se traduira prochainement par un blocage des projets du côté des opérateurs, qui ne trouveront plus de foncier. Après les programmations de 2007 et 2008, M. MASSON indique qu'il reste environ 26 millions d'euros de crédits disponibles sur cette enveloppe. Il émet le souhait que ces 26 millions soient consommés avant la fin du contrat de projet 2007-2013. La programmation 2009 du FRAFU s'élève de 7 à 18 millions d'euros. 800 hectares de terrain ont été recensés dans les COF, qui devraient, une fois qu'ils seront aménagés, libérer du foncier pour le logement social. La DDE est en phase avec l'EPFR pour porter ce foncier. En ce qui concerne la partie aval (financement), les paramètres ont été améliorés et la défiscalisation a été mise en place avec le projet de nouvelle loi. M. MASSON confirme que c'est bien sur la partie intermédiaire qu'il sera nécessaire de travailler. Il indique que l'évaluation du FRAFU secondaire est réalisée par l'AGORAH, et portera sur deux points : le bilan des opérations financées dans les 7 dernières années et la mise en perspective par rapport au besoin en logement restant à satisfaire sur les communes et son impact sur le tissu urbain.

En ce qui concerne l'ANRU, M. MASSON mentionne trois projets conventionnés : Saint Benoît, le Port et Saint-Pierre. Tout récemment, les deux projets restants (Saint Denis et Saint André) sont passés en RTP (réunion technique paritaire) avec l'ANRU à Paris. M. MASSON indique que des comités d'engagement devraient avoir lieu pour ces deux communes en février. Si les projets de ces deux communes aboutissent, le programme total de travaux sur ces 5 quartiers s'élèvera à plus de 500 millions d'euros, dont 82 millions de subventions ANRU et 76 millions d'euros de subventions LBU. M. MASSON cite comme conséquence de ces volets ANRU une partie démolition - cependant plus réduite qu'en métropole - et la construction de 2 049 logements aidés. Il évoque ensuite l'aide de l'ANAH : le frémissement de 2007 se maintient, et en particulier parce que le PIG signé il y a 2 ans fonctionne plutôt bien sur l'ensemble du département. Les OPAH sur Le Port, Trois Bassins et St-Benoît demeurent toujours décevants. M. MASSON l'explique par le fait qu'il est difficile de faire venir les bailleurs privés sur ces dispositifs. Il juge cela dommage étant donné les besoins importants du parc privé à la Réunion.

Le nombre de logements qui ont pu être aidés est de 51 en 2008, ce qui est quelque peu en deçà des attentes. M. MASSON invite à la patience sur ce sujet. La programmation de 2009 et au delà, fait état de 3 782 logements potentiellement constructibles en production neuve, et de 1 680 logements. La répartition est la suivante : plus de 2 000 logements locatifs, 20 logements en maison relais, 33 logements d'urgence dans les bassins Ouest et Sud, 365 PLS, 145 PSLA, 430 LES groupés et 546 LES diffus. On note une forte poussée de réhabilitation, peut-être liée à l'ANRU. M. MASSON indique que la perte en ligne globale a été de plus de 20 %, soit parce que les permis de construire n'étaient pas encore obtenus, soit parce que le foncier n'était pas mobilisé par les opérateurs au moment venu. Un phénomène de ralentissement sera peut-être observé en 2010 et 2011, qui sera la conséquence du ralentissement sur le foncier équipé. Il convient selon M. MASSON d'y être attentif.

Enfin, la répartition par microrégions fait apparaître une chute très importante dans l'est. M. MASSON mentionne une relance dans le Nord qui paraît intéressante, un bon maintien de l'ouest - où les besoins sont importants en raison de la pression foncière de la région - et un maintien du sud en droite ligne avec le poids de la population, bien supérieure aux trois autres microrégions. En ce qui concerne la répartition par opérateur, M. MASSON évoque un chiffre qu'il juge inquiétant sur la SIDR, sur lequel il ne parvient pas à mettre ses équipes d'accord. La perspective de 2009 prévoit des maintiens, voire des augmentations significatives de certains opérateurs. M. MASSON note avec plaisir le retour de la SODIAC, souhaite bonne chance à la SEMADER, et appelle de ses vœux un maintien, voire une embellie de la SIDR, qu'il salue d'ores et déjà.

Mme DINDAR remercie M. MASSON pour cette présentation. Elle laisse ensuite la parole aux participants afin qu'ils posent des questions sur les rapports de bilan des opérations menées en 2008 et sur les opérations programmées pour 2009.

Patrice NOSJEAN, de la société BOURBON BOIS, revient sur le bilan des aides de la CAF, qu'il juge sous-évaluées. Il remarque que la faible mobilisation des crédits CAF sur les opérations de LES groupé provient d'une inadéquation entre la réglementation et la réalité. Par exemple, les LES groupés qui sont actuellement construits à la Réunion se font dans le cadre d'opérations d'aménagement (RHI ou ZAC), où la charge foncière est plafonnée et réglementée. Or, l'aide de la CAF étant accordée seulement en cas de dépassement de ce plafond, M. NOSJEAN juge la situation illogique. Il insiste sur la nécessité de travailler sur cette question avec la DDE et la CAF assez rapidement, afin que les fonds mis à disposition soient mieux utilisés en 2009. M. NOSJEAN regrette également que LES groupé pâtisse de nombreux inconvénients. Il indique que les opérateurs privés, dont BOURBON BOIS fait partie, ne peuvent pas émerger au portage de l'EPFR. Il précise qu'il s'agit davantage d'un problème national que réunionnais. Il ne pense pas qu'en métropole, il y ait des opérateurs privés qui fassent du logement social, alors que c'est le cas à la Réunion. M. NOSJEAN demande aux actionnaires de l'EPFR présents si des actions pourraient être envisagées dans ce cadre. Il juge que cela pourrait être bénéfique aux opérateurs

privés, qui s'engagent assez fortement dans le logement social à la Réunion.

Mme DINDAR rappelle qu'au niveau de l'EPFR, le Conseil Général intervient sur de la minoration foncière, pour le compte de l'EPFR qui met les terrains à disposition. Elle précise qu'elle trouverait assez logique que les privés, comme les bailleurs sociaux, puissent bénéficier de cette minoration, et laisse la parole à M. MASSON.

M. MASSON indique que si l'EPFR et la CAF ne sont pas capables de répondre à la question de M. NOSJEAN, une réunion particulière pourrait avoir lieu. Il laisse la parole à M. CONDOMINES pour qu'il apporte une réponse plus technique.

Laurent CONDOMINES, chef du service Habitat de la DDE, indique que les chiffres de financement des LES sont sous-estimés, car les comptes ont été arrêtés au 30 novembre ; il regrette que BOURBON BOIS ait déposé ses dossiers tardivement.

M. NOSJEAN s'inscrit en faux contre ce propos. Il dit attendre 75 dossiers, dont certains ont été déposés au mois de mars à la DDE.

M. CONDOMINES prend note qu'à partir de 2009, Bourbon Bois déposera ses dossiers avant mars. En ce qui concerne les modalités d'attribution des aides de la CAF, il donne raison à M. NOSJEAN. Selon lui, ces aides ont été ciblées essentiellement sur les LLTS, ce qui est plutôt une bonne chose, mais n'ont pas beaucoup profité à l'accession au prêt social. Il juge nécessaire que tous les acteurs travaillent ensemble, avec la CAF, afin de recadrer les termes de cette convention.

Michel OBERLE, (ARMOS) représentant les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et HLM, remercie la CAF au nom de l'ensemble des opérateurs d'avoir suivi et financé 850 LLTS, qui ont permis de sortir ces programmes.

Il indique qu'un décret et un arrêté interministériel doivent sortir dans les semaines à venir, portant les subventions complémentaires pour les LLTS à 7 500 euros par logement, sous réserve qu'un co-financeur apportant 7 500 par logement soit trouvé. Il rappelle que jusqu'à présent, la participation de la CAF était de 6 000. Pour la programmation 2009, il juge qu'il serait intéressant de savoir si la CAF envisage de mettre à niveau son cofinancement pour pouvoir récupérer les subventions complémentaires de la LBU pour le financement des LLTS. Par ailleurs, il indique que la clientèle de la CAF n'est pas constituée de personnes âgées, et que dans le cadre d'opérations spécifiques réalisées pour les personnes âgées, il serait intéressant que le Conseil Général continue sa participation en matière de co-financement.

M. OBERLE souligne par ailleurs l'importance du financement de l'aménagement en amont. Il prévoit une baisse de la programmation pluriannuelle très notable dans l'Est dans les prochaines années, due au fait que les opérations d'aménagement qui avaient été lancées sont aujourd'hui en cours d'achèvement et qu'il n'y en a pas de nouvelles pour les remplacer. Il indique que la DDE a lancé une étude sur le sujet, confiée à l'ASET, dont les résultats sont attendus au premier trimestre. Selon M. OBERLE, cette problématique ne concerne pas seulement l'Etat, mais aussi les collectivités locales.

Le troisième point abordé par M. OBERLE est lié à la programmation 2009. Celle-ci nécessiterait presque 126 millions de LBU, soit une augmentation de l'ordre de 75 % par rapport à 2009. Or, au niveau national, le projet de loi de finance a voté une augmentation de 10 % seulement. M. OBERLE insiste donc sur la nécessité d'un montant de LBU beaucoup plus important, ou d'autres sources de financement qui restent à verrouiller et à sécuriser.

Jean-Louis GRANDVAUX, président de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR), intervient pour apporter un élément de réponse à la question posée sur l'EPFR par rapport au portage. Il indique que l'EPFR achète de nombreux terrains pour y construire des logements

sociaux, notamment grâce aux aides du Conseil Général et des EPCI, qui lui permettent de revendre ces terrains 60 % du prix d'achat. Or, au niveau législatif, l'EPFR est actuellement dans l'impossibilité de porter des terrains pour des personnes privées. M. GRANDVAUX constate toutefois des évolutions importantes de la loi de défiscalisation pour le logement social. Il serait donc, selon lui, intéressant de travailler avec le législateur, afin d'envisager des évolutions permettant de porter des terrains pour le compte d'autres partenaires, avec un cahier des charges strict.

Mme DINDAR demande à M. GRANDVAUX s'il est interdit de mettre en place des conventions avec des privés.

M. GRANDVAUX y répond positivement : la loi dit clairement qu'il faut que l'EPFR porte pour le compte de ses membres et de toute personne publique. L'EPFR porte donc pour le compte des collectivités, qui désignent un concessionnaire, qui est en général un bailleur social, mais peut faire partie du privé. M. GRANDVAUX précise que s'il y avait un privé dans le cadre d'une concession d'aménagement, la question pourrait être étudiée ; mais porter un terrain en direct pour une personne privée afin de faire du logement social n'est actuellement pas envisageable.

Mme DINDAR reconnaît que la question n'est pas innocente. Cela signifierait que les LLTS devraient avant tout être construits par des bailleurs, afin qu'il y ait une cohérence au niveau des prix ; or, les bailleurs construisent peu de LES, et beaucoup de LLTS.

M. GRANDVAUX précise que l'on assiste actuellement à une évolution de pratiques et à une évolution législative (défiscalisation, etc). Il envisage la possibilité que les législateurs étudient pour les EPF d'autres modalités, mais avec un cahier des charges, etc, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. La seule ouverture qui permettrait de porter pour faire du logement social serait qu'une collectivité ait une concession d'aménagement dans le cadre d'une ZAC, avec un partenaire privé.

Pour M. MASSON, le problème est que les LES se trouvent plutôt dans des milieux diffus, quasi agricoles, en extension de bourg, et rarement dans une procédure de ZAC.

M. NOSJEAN rectifie les propos de M. MASSON : il parle quant à lui de LES groupés. Et le peu de LES groupés qui se construisent se trouvent uniquement dans les ZAC ou les RHI.

Mme DINDAR apporte quelques éléments de réponse aux demandes de M. OBERLE, en particulier sur l'aide apportée par le Conseil Général aux bailleurs. Elle évoque les 6 080 euros apportés par le logement social construit à l'ensemble des bailleurs. Elle indique que le Conseil Général l'a fait sur les 3 dernières années par rapport au plan de cohésion sociale. Pour chaque logement construit, les bailleurs ont eu un apport de 6 098 euros. Sur le BP 2008, le Conseil Général avait apporté 23 millions d'euros, que ce soit de l'aide à la construction, à l'amélioration ou au travers de la convention signée avec le PIG. Mais cette aide n'a pas pour autant aidé les bailleurs à construire plus de logement. Mme DINDAR répond ensuite à M. MASSON sur la question du FRAFU secondaire. Elle indique que 10 millions d'euros ont été consommés avant ces 3 ans. Ces aides sont donc nécessaires. Mais elle évoque la nécessité d'une mise en cohérence globale. 25 millions d'euros sur le logement ont été inscrits au BP 2009. Le logement ne relève pas de la compétence du Conseil Général, mais celui-ci souhaite profiter de l'occasion. Mme DINDAR indique que la défiscalisation libre sera laissée afin d'amorcer une défiscalisation vers le logement social. Le Conseil Général continuera d'être présent pour les publics prioritaires (les personnes âgées et porteuses de handicap), mais à condition de trouver une adéquation entre ses propres demandes et l'action des partenaires sur le terrain.

M. OBERLE précise qu'en matière de LLTS, les 6 098 euros apportés soit par le Conseil Général soit par la CAF n'ont pas permis de construire plus de logements, mais de baisser les loyers de ces logements afin de les rendre compatibles avec les ressources des ménages les plus défavorisés. Selon lui, il n'y a peut-être pas eu d'effet quantitatif, mais un effet réel en matière de solvabilisation des familles les plus modestes.

Michel THEUIL, secrétaire général de la préfecture, apporte quelques précisions sur le sujet de l'aménagement. Il met en avant la question du financement et la nécessité de l'existence d'un opérateur au niveau départemental. Il ne considère pas que les opérateurs des bailleurs sociaux aménageurs ont échoué, mais estime que la question mérite d'être posée. Quant aux compléments de financements à la LBU, il rappelle qu'il y a la défiscalisation. A ce sujet, il signale que le Secrétaire d'Etat aux DOM TOM a écrit au préfet la semaine précédente afin de l'informer que le cumul défiscalisation LBU était possible et que l'on pouvait l'anticiper sur les opérations.

Proposition de programmation pluriannuelle des aides au logement (2009-2012)

Mme DINDAR annonce que, la première convention avec l'EPFR arrivant à terme, une convention de « 2^{ème} génération » sur l'amélioration foncière doit être signée.

Hassen GANTHY, chef du service Action Sociale, Logement et Insertion du CG présente aux membres du CDH la nouvelle directrice de l'Habitat du département, Sylvie TORIT, qui remplace Isabelle HUET. Celle-ci va présenter le bilan des aides du département 2008, notamment le renforcement des aides directes aux ménages, et le plan de minoration foncière.

Sylvie TORIT, chef cellule Habitat du CG, rappelle que bien que le logement soit une compétence facultative pour le département, excepté pour la gestion du FSL, la collectivité a mis en place depuis plusieurs années une politique volontariste dans le domaine, notamment à travers des aides à l'amélioration de l'Habitat, à l'accession à la propriété des ménages, et la participation à un plan de minoration foncière avec l'EPFR. Elle passe ensuite à un pré-bilan 2008. En ce qui concerne les frais liés à l'accès à un logement (le cautionnement des loyers et charges, les dépôts de garantie, la participation au premier mois de loyer, etc), le département est intervenu auprès de 856 ménages. Le maintien dans le logement, l'eau, l'énergie et le téléphone représentent 2 721 dossiers pour le premier semestre 2008. Pour la SLL - subventions versées aux associations et structures agréées par le département pour le financement de postes de travailleurs sociaux, le département est intervenu au cours du premier semestre 2008 auprès de 65 ménages. Sur le premier semestre, au total, 3 642 dossiers ont bénéficié d'une aide dans le cadre du FSL pour un montant de 976 548 euros. Les aides au maintien de l'énergie et l'électricité représentent 48 % des dossiers. Au 31 octobre 2008, la collectivité a accordé 892 aides à l'amélioration de l'habitat pour un montant de 8,7 millions.

En ce qui concerne les opérations d'amélioration décohabitation, l'objectif est de proposer des solutions de décohabitation famille, en optimisant les capacités foncières de leurs terrains, c'est-à-dire de réaliser sur une même parcelle donnée au moins une amélioration et une construction neuve. Sur cette aide, le département est intervenu pour 7 projets en vue de la réalisation de 7 améliorations de l'habitat et de 29 constructions de LES, qui ont entraîné 10 décohabitations. La subvention sur cette aide est de 38 567 euros accordés. Le PIG (programme d'intérêt général) s'applique à tout le département, à l'exception des communes sur lesquelles des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours de réalisation. L'objectif du PIG est d'intervenir sur le parc privé ancien ; 600 logements avaient été visés dans le cadre de la convention signée sur ce PIG - 300 logements dans le but d'améliorer le cadre de vie des occupants, et 300 logements dans le but de développer une offre complémentaire de logements accessibles aux ménages les plus modestes. Au 31 octobre 2008, 222 logements ont été concernés par une aide dans le cadre du PIG. La grande majorité de ces aides intervient sur des propriétaires occupants.

En ce qui concerne les OPAH (opérations groupées d'amélioration de l'habitat), au nombre de 3, des conventions quinquennales ont été signées. Depuis la mise en place de ces conventions, 139 logements ont été concernés par un financement, pour un total d'un peu plus d'1 million d'euros. Enfin, des opérations groupées d'auto-amélioration de l'habitat, qui constituent des supports d'insertion, sont menées dans le cadre d'une convention qui a été signée avec la fondation Abbé Pierre, résignée en 2007 et renouvelée pour une durée de 3 ans. L'objectif de cette convention est de financer l'achat de matériaux. Une première programmation visait un objectif de 257 logements. Au 31 octobre 2008, 249 logements sur ces 257 visés ont bénéficié de cette auto-amélioration de l'habitat, pour un montant total du département d'un peu plus de 105 000 euros. Le chèque amélioration menus travaux, qui est une aide d'urgence de 3 000 euros au maximum, permet aux ménages en situation de précarité qui occupent à titre de résidence principale un logement nécessitant des améliorations ou des adaptations, d'avoir recours à des artisans, de manière à réaliser des travaux assez rapidement à leur domicile. Au 31 octobre 2008, 266 aides ont été distribuées, pour un montant de 522 000 euros, mais seuls 199 chantiers ont été réalisés : des associations d'insertion devaient intervenir, mais elles étaient en nombre trop restreint pour permettre de répondre à la demande. Ce dispositif a donc été ouvert à d'autres entreprises.

Mme TORIT évoque ensuite l'aide à la régularisation du statut d'occupation : le département accorde une aide aux personnes et aux familles à faible revenu qui souhaitent obtenir un titre de propriété, leur permettant de bénéficier d'une subvention publique pour la réalisation d'un projet d'amélioration d'habitat ancien ou la construction d'un logement évolutif social. Sur ce terrain, 172 aides ont été engagées, pour un montant d'un peu plus de 754 000 euros. Au total, sur ces aides principales, plus de 13,6 millions d'euros ont été engagés et 1 958 ménages ont pu bénéficier d'une aide du département, ce qui selon Mme TORIT témoigne de la politique volontariste de la collectivité dans le domaine. Le département, en dehors de l'aide à l'amélioration de l'habitat, est intervenu sur un soutien direct à la production de logements sociaux. Dans ce cadre, sur un programme envisagé de 1 492 logements sociaux et places de foyers, le département avait engagé en AP un peu plus de 8 millions d'euros. Cela correspond à des aides par logement de 6 098 euros, venant compléter les différents modes de financement existant. Mais Mme TORIT rappelle que le constat a été assez décevant : aucun effet levier n'a été constaté sur cette mesure. Le département intervient également en faveur de l'accession à la propriété. L'objectif de cette aide est de favoriser l'accession à la propriété des ménages intermédiaires ou défavorisés. Cette aide est plafonnée à 6 000 euros par ménage et ne doit pas dépasser 20 % du total de la dépense. Sur l'année 2008, 185 ménages ont pu bénéficier de cette aide, pour une subvention globale de 1,15 millions d'euros.

Mme TORIT fait ensuite un bilan de la première génération des contrats du plan de minoration foncière : une convention cadre a été signée sur la période 2005-2008 au titre du plan de relance du logement social du département, avec l'intervention de l'EPFR sur le territoire des communes membres. L'objectif était de pouvoir procéder à des acquisitions et portages de terrains en vue de la réalisation de logements aidés. Cette convention a permis l'acquisition par l'EPFR pour le compte de ses membres de 25 terrains, qui représentent une surface de près de 22 hectares, avec une bonification du département sur ces terrains qui s'élève à presque un million d'euros, pour un total d'une valeur d'achat de 5,1 millions d'euros. Le nombre de terrains acquis sur la période est équilibré entre les 3 EPCI partenaires, puisqu'il y a 9 terrains qui concernent le territoire de la SIRES, 8 sur la CIVIS et 8 sur le TCO. Mme TORIT rappelle que cette convention prévoit 60 % des logements produits sur ces terrains, et qui ont bénéficié d'une modération foncière, doivent être des logements aidés. A ce jour, la programmation logement ne peut s'observer qu'à travers les rétrocessions déjà engagées, puisque la durée du portage est mise à profit pour choisir le repreneur, passer la concession et finaliser le projet. Néanmoins, sur les 3 opérations déjà rétrocédées par l'EPFR aux SEM, 116 logements aidés ont été programmés en CDH et sont en cours de réalisation, voire de livraison courant premier semestre 2009.

Mme TORIT indique que le département va renouveler cette convention avec l'EPFR (2009-2013). Les domaines prioritaires sur lesquels portera cette future convention concernent l'acquisition et le portage, pour le compte des membres de l'établissement des terrains destinés à être affectés à des opérations d'aménagement comportant une proportion de logements aidés égale au minimum à 60 %. Les secteurs géographiques prioritaires resteront les centres villes et les bourgs structurant le territoire, les secteurs prioritaires du territoire retenus au titre du document de planification et les terrains inscrits au contrat d'objectif foncier signés entre les communes membres de l'EPFR et l'Etat. L'engagement financier du Conseil Général sur la période 2009-2013 sera de 2 millions d'euros.

Mme DINDAR remercie Mme TORIT. Elle s'étonne du faible nombre de dossiers d'accession à la propriété qui ont été traités en 2008 et demande aux représentants de la SHLMR et de la SIDR quels sont selon eux les points de blocage.

Véronique DOUYERE, directrice de la société SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), répond que les freins à l'accession à la propriété sont, malgré l'aide du département, souvent financiers, puisque les familles ont très souvent d'autres prêts à rembourser (pour la voiture, notamment). Elle évoque également un problème d'assurance avec les personnes âgées : les dossiers sont souvent montés au nom des enfants, ce qui ne peut être possible que lorsqu'il y a une entente dans la famille. Selon Mme DOUYERE, l'aide du département a induit une forte hausse de logements vendus, mais les familles ont des soucis de taux d'effort qui dépassent souvent le taux d'effort acceptable. Elle indique que la SHLMR travaille avec le CIL pour que ces familles puissent être encore plus solvables.

Selon Philippe JOUANEN, directeur de la SIDR (SEM d'Etat de la Réunion), la SIDR connaît la même problématique que la SHLMR, avec un public davantage en situation de précarité. Il évoque les difficultés extrêmes à obtenir des banques qu'elles s'engagent aux côtés de ces publics. Il indique que sur 3 500 logements du parc anciennement en vente, il reste un peu plus de 900 unités. En 2008, 70 ventes ont été réalisées contre 50 prévues, grâce à l'aide du département, qui a pu être mobilisée beaucoup plus fortement en 2008 qu'en 2007. M. JOUANEN ajoute que sur le parc ancien nouvellement mis en vente, de 1 075 logements, le résultat est à zéro, car des prérequis sont à remplir auprès des services de l'Etat avant la mise en vente, qui va démarrer en 2009. M. JOUANEN envisage d'avoir en 2009 des résultats plus satisfaisants.

Mme DINDAR rappelle que certains habitants – notamment à Saint Denis - ne sont pas au courant de la vente de leur logement. Elle indique que les anciens logements mis en vente sont souvent habités par des publics très précaires. Mme DINDAR demande s'il serait possible de considérer de manière globale les logements à raser et d'envisager de vendre des logements encore en état qui toucheraient des jeunes ménages solvables potentiellement intéressés par la vente de ces logements.

M. JOUANEN répond que la SIDR choisit de vendre du parc relativement désendetté, pour ne pas être confronté à des ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter le bien mis sur le marché. Il est donc selon lui difficile d'envisager de vendre des parcs ayant moins de 25 ou 30 ans. Pour ce qui est de l'information des locataires, M. JOUANEN s'inscrit en faux : les locataires sont informés de la vente de leur parc. Des actions sont menées auprès de ces locataires : la SIDR tente de voir s'ils peuvent être solvabilisés par le recours à leurs enfants. Mais lorsque les parents ne sont pas solvables et que les enfants ne s'entendent pas, il est impossible de vendre le logement, quelle que soit la volonté des parents.

Un représentant de l'UCOR (association de défense des usagers), se demande pourquoi il faudrait réserver la vente de logement ancien à la population défavorisée. Les populations sociales moyennes devraient en effet selon lui également pouvoir acheter leur logement ancien.

Mme DINDAR précise que cela n'est pas réservé : les logements sont mis en vente pour l'ensemble des occupants, sans considération de revenus.

M. JOUANEN confirme vendre à tous les occupants, quelles que soient leurs conditions de ressources. Il précise toutefois que parmi ces occupants se trouve une majorité de personnes en situation précaire : ceux qui n'ont pas pu acheter. Sur les 3 500 logements mis en vente depuis 1982, 900 restent à vendre : la différence a été vendue à des personnes qui ont eu les moyens d'acheter. M. JOUANEN indique que les 900 derniers logements sont les plus difficiles à vendre, car il s'agit du public qui est le plus en situation de précarité et qui a le moins de possibilité d'acheter (personnes endettées, trop âgées, etc). M. JOUANEN ajoute que lorsqu'un logement se libère, la SIDR fait les mesures de publicité réglementaires et vend à tout public se présentant, issu du logement social.

Le représentant de l'UCOR évoque le cas de locataires habitant des villas dans le parc de la SIDR (Hauts de Moufia) depuis 25 ans, prêts à acheter, et auxquels la vente est refusée. Ces villas étant payées depuis longtemps, il se demande pourquoi les locataires, qui ont un certain âge, ne peuvent pas acheter.

M. JOUANEN lui répond que les logements du Moufia ne sont pas désendettés, et qu'il est possible qu'il y ait des capitaux restants dus sur ce type de villas, dont les prêts couraient sur 30 ou 40 ans. Il n'est pas persuadé que les taux de vente se révèlent supérieurs à ce qui est constaté ailleurs. Il indique que 1 075 ventes sont programmées : la situation des locataires concernés sera étudiée au cas par cas.

Mme DOUYERE répond à la question de la Présidente sur la communication vis à vis des locataires. L'enquête menée auprès de 460 familles a montré que les familles étaient effectivement au courant de la vente de leur logement, mais qu'elles rencontraient des problèmes de solvabilité ; l'aide du département était en revanche une information nouvelle pour elles. A cette occasion, toutes les simulations ont été refaites famille par famille, afin de voir dans quelle mesure l'aide du département pouvait débloquer leur dossier. La communication est parfaitement passée, ce qui a donné lieu à une augmentation très importante des ventes. En ce qui concerne la démolition, Mme DOUYERE indique que cette réflexion est menée à presque chaque mise en vente. Elle a notamment abouti au dossier ANRU sur le port : des logements en vente ont été démolis pour y reloger des familles en LES. Mme DOUYERE indique que le coût de ce type d'opérations, même si elles sont souhaitables à tous les plans (urbain, social), est très important : 11 millions de subventions d'ANRU, pour une opération qui concerne 600 logements.

M. NOSJEAN fait une proposition dans le cadre des reventes de logements SIDR et HLM. Il évoque au niveau des services de l'Etat l'existence d'un financement acquisition amélioration, ouvert depuis l'année dernière au secteur hors RHI lorsque le logement est jugé non décent. Il se demande s'il ne serait pas possible d'ouvrir aux reventes SIDR HLM le financement acquisition amélioration, qui permettrait de solvabiliser les familles un peu en difficulté.

M. CONDOMINES n'exclut pas cette possibilité. Il indique que les instructions des demandes de vente répondent à deux exigences : que les logements soient vendus en bon état aux accédants, et qu'ils puissent vieillir en bon état, notamment avec une organisation de copropriété et un foncier connu qui permette une gestion ultérieure. Une fois ces deux étapes franchies, il reste selon lui peu d'obstacles à la vente. Mais pourquoi pas étudier des dérogations si vraiment nous étions dans des cas précis où cela pourrait être justifié.

Jismy SOUPRAYENMESTRY, directeur de la SICA HR (opérateur social en accession et amélioration), qui a travaillé avec la SIDR sur des dossiers d'acquisition-amélioration de l'habitat, pointe le problème du prix de vente.

Si des logements sont chers à la vente, on ne peut pas monter de dossiers d'acquisition - amélioration, car la capacité financière des familles ne permet pas de mobiliser autant d'argent. Le deuxième point de son intervention concerne la mobilisation des fonds : on rencontre des problèmes d'accession au prêt et d'âge. En travaillant sur la vente des LTS, M. SOUPRAYENMESTRY s'est rendu compte que les notaires voient d'un mauvais œil qu'un des enfants puisse récupérer le plus payé par les familles. Aujourd'hui, s'il est éventuellement possible de minorer le prix de vente, cela suppose qu'un des enfants puisse accéder au logement, ce qui pose un problème de succession ou de partage par rapport aux autres enfants. Enfin, M. SOUPRAYENMESTRY rappelle que 30 % des aides de l'Etat acquisition-amélioration de l'habitat doivent être de l'amélioration de l'habitat.

Mme DOUYERE relève une contrainte importante : l'article de la loi SRU, qui impose un certain pourcentage de logements locatifs en fonction des communes. Elle pointe le pourcentage insuffisant de logements locatifs sociaux sur certains territoires, qui amène l'Etat, garant de ce pourcentage, à refuser la vente de certains logements locatifs.

M. MASSON insiste sur la nécessité que la commune et l'opérateur s'accordent sur de nouveaux produits en substitution à ces logements, afin que la commune ne perde pas en quotas de logements sociaux.

Mme DINDAR remarque que certaines communes ne souhaitent cependant pas avoir de logements sociaux. Puis, elle résume l'accord des intervenants sur le point suivant : il vaut mieux vendre à des jeunes ménages qu'à des familles (problèmes d'indivision, de succession, de, etc). Mme DINDAR demande la confirmation que, dans le lot de logements SHLMR/SIDR chez les bailleurs, il existe des logements qui peuvent être vendus à des familles encore en âge de devenir propriétaires.

M. JOUANEN lui répond positivement. Mais il met en avant des obligations de gestion : si la SIDR vendait le tiers du parc, ses 400 salariés se retrouveraient sans occupation. C'est la raison pour laquelle les logements les plus anciens et les plus désendettés sont vendus en priorité.

Mme DINDAR fait remarquer à M. JOUANEN que les ventes permettent la construction de nouveaux logements sociaux.

M. JOUANEN lui répond que c'est bien le but des politiques de vente que la SIDR met en place : reconstituer ses fonds propres pour pouvoir développer une offre nouvelle de logements. Ceci n'est cependant possible qu'à condition d'avoir des acquéreurs solvables.

Mme DINDAR informe les participants que le rapport N°6 est ajourné, et passe au plan Marshall.

Plan de soutien de l'offre sociale de logement du Département : le contrat de coopération communal

Elle annonce qu'afin de susciter les conditions d'une relance massive de la production de logements sociaux et de répondre aux 30 000 demandes de la Réunion, le Conseil Général a émis l'idée de lancer un plan avec l'ensemble des partenaires sur les 6 prochaines années. Elle indique que le Conseil Général souhaite en effet profiter de l'opportunité de la mise en place de la loi programme avec une défiscalisation vers le logement social, et qu'il s'est appuyé sur les 12 000 demandes de permis de construire – logements en secteur libre – déposées à la Réunion en 2007. Mme DINDAR annonce la mise en place de groupes de travail, puis évoque les différentes approches de ce plan. La première approche est foncière : l'Etat vient de signer avec les 24 communes les COF, qui vont permettre la maîtrise de plus de 600 hectares de terrain mobilisables pour construire ces logements.

La deuxième approche est liée à l'aménagement : elle concerne le FRAFU, secondaire principalement. La troisième approche est technique : comment produire à moindre coût. A ce

sujet, Mme DINDAR envisage différentes pistes : le VEFA, la vente en état d'achèvement des travaux, le partenariat public / privé, les aides en direct aux bailleurs, etc. La dernière approche est sociétale. Mme DINDAR indique que de nombreux logements T1 ou T2 ont été construits à la Réunion, alors que de nombreuses familles demandent des logements de 3 ou 4 pièces. La problématique des logements étroits, avec parfois trois générations qui cohabitent, peut ainsi engendrer des difficultés. Mme DINDAR laisse à M. GANTHY le soin de donner les chefs de file de ces cinq groupes de travail partagés, copilotés par l'Etat et le Conseil Général, avec l'ingénierie et l'appui technique de la Caisse des Dépôts.

M. GANTHY annonce que le chef de groupe de l'approche foncière sera l'EPFR, en la personne de son directeur M. GRANDVAUX. Pour l'approche aménagement, le chef de groupe sera M. FONG, directeur des déplacements et de la voirie du Conseil Général ; pour l'approche technique, ce sera le directeur du PACT Réunion, Déva RADAKICHENIN ; pour l'approche financière, M. MASSON ; enfin, pour l'approche sociétale, c'est Philippe JEAN PIERRE, directeur de l'Agorah, qui sera chef de groupe. M. GANTHY émet le souhait que chacun puisse, autant que possible, prendre part à ces différents groupes. Chaque responsable devra faire une proposition sur la composition des groupes, dans le but de travailler de manière très intense au cours du premier semestre 2009 et de déboucher sur des propositions concrètes : un rapport de synthèse, une programmation et une réalisation des 30 000 logements sur 6 ans (avec des déclinaisons par communes), et des financements.

M. THEUIL complète cette présentation du point de vue de l'Etat. Il indique que, le plan de relance s'inscrivant parfaitement dans les orientations gouvernementales, le copilotage Etat-département est nécessaire. Il rappelle que depuis plusieurs mois, le cabinet d'Yves JEGO réalise un travail sur une stratégie de croissance dans l'Outre-mer. Il note que les résultats en terme de logement social ne sont pas à la hauteur des besoins. Les COF, initiées à la Réunion, et désormais généralisées dans le cadre de la stratégie de croissance de l'Outre mer, doivent à présent être mises en œuvre. Car pour M. THEUIL, si les outils existent, les résultats ne sont pas encore présents. Il rappelle que l'échéance que les acteurs se sont donnés pour que les propositions soient abouties est fin mai. Ainsi, la Réunion sera une fois de plus en avance.

Mme DINDAR remercie le représentant du préfet, et souligne une volonté politique portée par le Ministère de l'Outre-mer, le Premier Ministre et le Président de la République. Elle informe les participants qu'un CDH aura lieu dans 6 mois, qui rendra compte du travail réalisé par ces groupes de réflexion.

M. PUPIN, Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) assure soutien plein et entier de la Caisse des Dépôts en ingénierie, en savoir-faire, et en moyens financiers. Il se réjouit qu'un effort sans précédent soit réalisé au niveau national sur le logement social.

Mme DINDAR remercie par avance la Caisse des Dépôts de son soutien.

Monique ORPHE, représentant le maire de Saint-Denis (commune chef-lieu), demande si la perspective de 30 000 logements sur 6 ans, soit 5 000 logements par an, n'est pas une ambition trop forte. Les statistiques montrent en effet que depuis 1998, la construction est en chute libre. Elle salue la création des groupes de travail mais estime que les problèmes ont déjà été identifiés : ce qui est nécessaire, c'est d'obtenir de l'argent de la part de l'Etat, notamment sur la LBU. Si la mairie de St Denis affiche la construction de 500 logements sociaux par an, elle sait qu'elle aura du mal à les réaliser : elle mettra néanmoins tout en œuvre pour le faire.

Mme ORPHE évoque également un frein lié à l'aménagement du foncier. Selon elle, les 10 millions d'euros, plus éventuellement le FRAFU, sont en effet insuffisants pour aménager le foncier. Par ailleurs, celui-ci se fait rare, et pour l'acquérir, certains bailleurs achètent au prix du

marché (700 euros le mètre carré) : ces logements ne peuvent donc plus être considérés comme sociaux, et pourtant, ils sont affichés comme tels. Le deuxième frein est selon elle constitué par la surcharge foncière, qu'il faudrait lever. Enfin, selon Mme ORPHE, il faut aider les communes à acheter des terrains, qui sont pris d'assaut par l'initiative privée. Mme ORPHE juge qu'il n'est pas nécessaire d'attendre 6 mois pour débloquer la situation : le diagnostic sera en effet le même. L'objectif du plan ne sera selon elle pas réalisé, même avec la bonne volonté des communes. Elle appelle M. THEUIL à aider les communes à demander à l'Etat de l'argent pour ces logements sociaux. Une mobilisation des maires serait selon elle souhaitable pour défendre cette ambition. Elle renvoie l'Etat face à ses responsabilités, la construction des logements sociaux n'étant pas de la compétence du département et des communes.

Mme DINDAR précise le souhait du Département de travailler avec l'Etat par la mise en place des groupes de travail. Elle laisse la parole à M. THEUIL.

M. THEUIL remarque que si l'Etat avait donné 50 millions d'euros supplémentaires en LBU en 2008, ils n'auraient pas été dépensés. Le problème n'est pas selon lui lié au financement. Il constate que 7 millions de LBU ont été employés à faire autre chose à la fin de l'année, car ils n'avaient pas été consommés en totalité. Si M. THEUIL considère que le diagnostic est important, il lui semble également primordial de trouver des démarches innovantes. Il se félicite que la CINOR, dont la mairie de Saint-Denis fait partie, ait enfin adhéré à l'EPFR, qui peut être un outil de portage pour le compte de la mairie de Saint-Denis. Il indique que le directeur de l'EPFR a fait un rapport au préfet sur la signature de la vingtaine de COF. Sur les 20 communes démarchées, celui-ci a identifié 2 200 terrains, pour 630 hectares. Si M. THEUIL reconnaît que le logement social est une priorité de l'Etat, il indique que ces 2 200 terrains relèvent d'un arbitrage du maire. C'est pour cette raison que cette démarche ne peut être que partenariale. Selon M. THEUIL, le diagnostic doit être partagé, et donner lieu à des formules innovantes. Ce qui n'implique pas de geler le programme logement en attendant les conclusions des groupes de travail : car on peut anticiper en cumulant avec la LBU, il peut y avoir des VEFA, etc. M. THEUIL dit placer beaucoup d'espoir dans les opérations ANRU, notamment à Saint Denis et Saint André. Il indique que la Revue technique paritaire a d'ailleurs donné une réponse favorable à ces dossiers. Car s'il s'agit au départ d'une rénovation urbaine, cela représente au final des logements sociaux.

Mme DINDAR confirme que le travail auquel auront abouti les groupes de travail dans 6 mois ne sera pas un simple constat : il aura permis d'identifier les villes, la programmation, les partenariats (chiffrés) publics, privés et bailleurs, les ventes en VEFA, etc. Mme DINDAR préconise par ailleurs l'identification de terrains départementaux inutilisés qui pourraient être donnés ou vendus à la commune de Saint Denis pour réaliser des opérations, en logement ou en accueil. Selon elle, certaines communes sont capables d'identifier des terrains pour construire des maisons, mais pas des logements sociaux ; ces groupes de travail auront au moins le mérite d'identifier cela. Par ailleurs, il est selon elle nécessaire de voir quel accompagnement les collectivités et l'Etat pourront apporter aux communes qui auront besoin d'une aide financière ou en ingénierie sur les réseaux, en cohérence avec le contrat de coopération communal, signé avec l'ensemble des 24 communes de l'île et avec les COF signés entre les communes et l'Etat. Mme DINDAR émet enfin le souhait que le Service des Domaines soit partie prenante de cette réflexion, le prix du mètre carré à la Réunion grimpa trop vite.

Hilaire MAILLOT, représentant de la Région Réunion, se réjouit que cette réunion permette d'évoquer le plan Marshall. Il revient sur les idées énoncées par la Présidente du Conseil Général, auxquelles il adhère : se battre pour les handicapés, la petite enfance et le logement, aider les personnes âgées, etc. Il indique qu'en règle juridique et morale, le plan Marshall est une démarche, une proposition et une exécution. Il rappelle que la région n'est pas compétente en matière de logement et que son intervention se limite au FRAFU. M. MAILLOT évoque son expérience de terrain et indique qu'il reste de nombreuses actions à mener. Il envisage la possibilité, du fait du plan Marshall, qu'il y ait un lieu commun de communication et de conduite. Il identifie un problème moral et d'organisation et appelle à une mise en commun des différents acteurs afin que l'éthique réunionnaise ne soit pas perdue.

Mme DINDAR remercie M. MAILLOT et l'informe qu'il peut participer à une des commissions s'il le souhaite.

Présentation des actes du séminaire RHI

M. CONDOMINES intervient pour présenter les actes du séminaire RHI qui s'est tenu le 2 décembre. Celui-ci a mobilisé une forte participation des communes, des services sociaux, des SEM et des services de l'Etat. Il avait pour objectifs de tirer des enseignements et des pistes de travail de la restitution d'une mission d'audit menée en 2008 sur le dispositif RHI, et d'analyser ce dispositif selon 3 pistes : les problématiques d'aménagement, les problématiques sociales et le pilotage stratégique et opérationnel des opérations. Ces pistes portaient du constat partagé que les délais étaient très longs (parfois plus de 10 ans), ce qui générait des coûts supplémentaires, portés essentiellement par les collectivités. La première piste de travail portait sur les problématiques d'aménagement. Plusieurs difficultés ont été identifiées, parmi lesquelles une évolution de l'insalubrité. Même si celle-ci baisse sensiblement, elle reste encore très présente, et change de typologie : devenant très diffuse, elle est beaucoup plus compliquée à traiter. Sur les RHI a été identifié un manque de maîtrise des délais et des coûts.

M. CONDOMINES présente ensuite les propositions d'amélioration, qui devront faire l'objet d'un travail en 2009 avec l'ensemble des partenaires : renforcement des études pré opérationnelles, qui engendrent des surcoûts et des délais trop longs, meilleure concertation avec les habitants, contractualisation en amont avec les familles, travail avec l'EPFR sur des actions d'anticipation foncière, élaboration d'un plan de relogement en adéquation avec les besoins des habitants, travail sur la faisabilité des améliorations de l'habitat. Il a également été proposé de se doter des outils réglementaires pour avancer les RHI – éventuellement recourir aux arrêtés d'insalubrité, qui donnent le droit à l'expropriation.

Un deuxième axe a donné lieu à des préconisations qui devront être concrétisées en 2009 : renforcer l'accompagnement social, en professionnalisant des animateurs et des personnes travaillant dans les MOUS, créer un dialogue entre les habitants et les élus dans la définition du projet, ainsi qu'une fonction de coordination de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale et un positionnement interne intégré à l'opérateur ou externe, et insérer un projet d'insertion par l'économie.

Enfin, M. CONDOMINES évoque le troisième axe important : le pilotage stratégique et opérationnel des opérations, qui se concrétisera en 2009 par un travail sur la programmation pluriannuelle des programmes de lutte contre l'habitat insalubre. Cette programmation ne prendra pas en compte que les RHI, mais également les actions sur le diffus (amélioration de l'habitat diffus). La mise en place de ce plan communal de résorption de l'habitat insalubre nécessitera un renforcement des capacités d'ingénierie de projet des communes. M. CONDOMINES indique que la DDE a l'intention de s'adresser aux EPCI pour les assister et aider les communes dans l'élaboration de ce plan. Il évoque la nécessité de diminuer le risque en s'engageant sur des opérations moins importantes. Car il existe des opérations de RHI très importantes, nécessitant 5 à 7 millions de subventions de l'Etat, mais pour lesquelles le foncier n'est pas maîtrisé. M. CONDOMINES évoque un début de consensus sur la nécessité de découper ces opérations en tranches, afin de pouvoir démarrer l'aménagement et le relogement provisoire des personnes et limiter le risque des communes en termes financiers si l'opération venait à dérapier dans le temps. Enfin, il a été jugé nécessaire de créer des outils communs pour un pilotage et une évaluation qualitative dynamique des opérations. M. CONDOMINES clôt son allocution en insistant sur le travail à réaliser au sujet de la gouvernance, et la nécessité d'une réaffirmation de la notion d'équipe projet, réunissant la collectivité, l'Etat, l'aménageur, le constructeur et la MOUS.

Bilan 2008 sur le dispositif DALO et enseignements sur les difficultés à la Réunion (typologie...)

M. CONDOMINES évoque ensuite brièvement le bilan 2008 sur le dispositif DALO (droit au logement). Celui-ci a été mis en œuvre à la Réunion le 1^{er} janvier 2008. La commission de médiation a été installée le 7 février 2008. Sur les 266 recours de DALO à la Réunion, 248 ont fait l'objet d'un accusé de réception (les restants n'étaient pas réceptionnables), 156 ont été examinés et 63 ont donné lieu à un avis favorable. Sur ces 63 dossiers, 25 ont donné lieu à des relogements effectifs, 7 ont reçu une offre de logement adaptée qui a été refusée (les familles perdent dans ce cas le bénéfice de leur dossier DALO) et 31 sont en attente et devraient se voir notifier une proposition de logement dans les 6 mois à compter de la commission.

M. CONDOMINES passe alors aux premiers enseignements à tirer de ce dispositif. Il indique que les relais d'information du public (travailleurs sociaux, associations, CCAS) ont été sensibilisés. Un bouche-à-oreille commence par ailleurs à se faire : entre le premier et le second trimestre, le rythme des dépôts a doublé. M. CONDOMINES souligne une répartition géographique très inégale : la majorité des demandes se font sur la région Nord. Le dispositif DALO ayant dû être mis en place très rapidement, le lieu de dépôt des dossiers ne peut se faire pour l'instant qu'à la DDE de Saint-Denis. Mais à partir du 1^{er} janvier 2009, il sera possible de déposer son dossier dans les 4 microrégions au sein des 4 agences de la DDE ; les habitants du Grand Sud pourront ainsi déposer leur dossier plus facilement.

M. THEUIL intervient pour rectifier cette dernière affirmation : dans le Sud, un accueil et une assistance au renseignement du dossier étaient possibles dans chaque préfecture. Il reconnaît cependant que ce maillage était sans doute très insuffisant et mal connu.

M. CONDOMINES confirme la remarque de M. THEUIL et poursuit son exposé sur les enseignements à tirer de ce dispositif. Il indique que les dossiers DALO concernent une majorité de familles monoparentales, avec une composition familiale compliquant parfois la recherche du logement : certaines familles avec 8 enfants sollicitent le DALO, ce qui pose un problème par rapport à la typologie des logements construits dans le parc social. M. CONDOMINES énumère les causes de demande de DALO. La première est le logement non décent ou suroccupé, la deuxième des locaux impropres, insalubres ou dangereux ; viennent ensuite les catégories « dépourvu de logement », « menacé d'expulsion » et « hébergé ou logé temporairement en établissement d'accueil ». Il évoque enfin une sous-utilisation du recours à l'hébergement en établissement (seulement 1,5 % des dossiers déposés).

M. CONDOMINES termine son intervention par une information rapide sur l'application de l'article 55 de la loi SRU du 3 décembre 2000. Les communes concernées par cette loi étaient les communes de plus de 3 500 habitants, qui devaient faire partie d'une agglomération au sens INSEE du terme, soit plus de 50 000 habitants. Sur les 7 communes concernées, 4 ne respectaient pas les 20 % de la loi SRU (Sainte-Marie avec 15 %, Saint-Paul avec 9,7 %, Le Tampon avec 11,8 % et La Possession qui depuis 2007 est passé en-dessous de la barre des 20 %, du fait d'une urbanisation très rapide dans le cadre de la défiscalisation). Les 3 communes au-dessus étaient Saint-Denis, Le Port et Saint-Pierre. M. CONDOMINES rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2008, la loi DALO est entrée dans le cadre des 20 % de logements sociaux les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'un EPCI de plus de 50 000 habitants. 22 communes sont concernées, au lieu de 7 initialement ; sur ces 22 communes, 12 supplémentaires entrent dans le cadre de la loi SRU et ne respectent pas les 20 %. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans pour élaborer un plan leur permettant de rattraper ce pourcentage. Enfin, en 2007-2008, 3 communes ont dû s'acquitter du prélèvement.

Accord collectif

M. OBERLE fait la présentation du 3^{ème} accord collectif Etat-bailleurs. Il rappelle que le premier accord collectif a été signé en 2000 pour une durée de 3 ans, et que le deuxième, qui était valable de 2004 à 2007, a été prolongé pendant un an, le temps que la commission de médiation mise en place par la loi DALO se mette en place. Ce 3^{ème} accord collectif signé par l'Etat, les bailleurs et le Conseil Général le 18 juillet, poursuit le précédent accord (centré sur le relogement des familles et des ménages dans les centres d'hébergement). M. OBERLE indique qu'au terme de l'accord (mi 2007), 225 dossiers avaient été validés. Un certain nombre de dossiers ont été radiés car les familles avaient trouvé des solutions par ailleurs ; 190 ménages ont fait l'objet de décisions favorables pour être relogés au titre de l'accord (177 ont été relogés) ; 13 étaient en attente à la date de la fin de l'accord, mais ont été relogés depuis. Le taux de satisfaction au titre de l'accord collectif est de l'ordre de 100 %. M. OBERLE précise que tous les bailleurs ont participé à ces relogements, les bailleurs les plus mobilisés étant les plus importants (SIDR, SHLMR). En matière de répartition géographique, c'est au niveau de la CINOR et du Grand Sud que les relogements ont été les plus nombreux. Mais cette répartition correspond à la localisation des centres d'hébergement, qui envoient des ménages dans le dispositif.

M. OBERLE confirme que le nouvel accord collectif se situe dans la continuité de ce qui a fait ses preuves précédemment. 80 familles ont été proposées par les structures gestionnaires des centres d'hébergement au titre de l'accord. Un objectif de 100 relogements a été fixé, réparti par bailleurs et par bassins d'habitat. Il n'y aura pas de période de rupture, même s'il y a officiellement une année de rupture entre la fin du dernier accord et le démarrage de celui-ci. M. OBERLE signale qu'en moyenne, une dizaine de dossiers sont agréés par mois, et se traduisent par autant de relogements effectués. Une très large majorité de ménages agréés au titre de l'accord sont relogés en moins de 3 mois, même s'il existe des difficultés particulières sur certains bassins d'habitat, notamment le TCO et la CINOR. Certains ménages peuvent aussi générer des délais de relogement un peu plus longs du fait de leur typologie particulière.

En l'absence de questions sur le dispositif DALO, Mme DINDAR propose de passer au point suivant.

La démarche qualité et expérimentation dans le bâtiment (bilan et perspectives PERENNE, RT DOM...)

Mme ANDRIANARISON commence son intervention en annonçant que la Mission qualité de la construction et accessibilité, remplaçant l'ancienne mission Ingénierie publique et technique de la construction depuis cette année, accueillera dès janvier 2009 le volet accessibilité. Puis, elle évoque l'objectif de la mission qualité de la construction, qui est d'améliorer la qualité de la construction, autour de 4 principaux enjeux : la santé et la sécurité des usagers, l'économie d'énergie, le confort d'usage (qui concerne aussi bien la thermique que l'acoustique) et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les principales missions sont l'information, le contrôle et l'évaluation : informer le public sur les dispositifs réglementaires existant qui relèvent du code de la construction et de l'habitation, animer le réseau des professionnels du bâtiment, mettre en œuvre les engagements du Grenelle de l'environnement et des projets GERRI, contrôler l'application des règles de construction et évaluer l'action publique.

Mme ANDRIANARISON passe ensuite à un bilan rapide de l'expérimentation PERENE (projet formalisé depuis 2005). Une expérimentation est en cours sur l'ensemble de l'île ; elle a mobilisé l'aide de la région, de l'ADEME et de la DDE à hauteur de 570 000 euros. Parmi ces opérations, on note 161 logements sociaux. Un des objectifs consiste à améliorer le confort thermique en réduisant les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (notamment de CO2) en essayant d'éviter l'utilisation de climatisation et de développer un outil plus ambitieux que la future réglementation thermique, qui n'est pas encore applicable. PERENE présente des améliorations par rapport au projet de la RT DOM : il va proposer un zonage climatique plus

précis et les règles de conception thermique pour chaque zone, un champ d'application élargi au tertiaire et des recommandations étendues au système énergétique avec des définitions de niveaux de performance à atteindre. Mme ANDRIANARISON énumère les localisations des 7 expérimentations : les logements sociaux se situent à Saint-Jacques à Saint-Denis, l'opération Casa-Bianca à l'Entre-Deux et l'opération Ceylan à Saint Louis (volet logement). Il existe par ailleurs 4 expérimentations dans le tertiaire avec l'ADEME et la région : le collège Bœuf Mort à La Possession, l'université de Moufia et l'opération Thalès à Saint-Denis et l'IUT de Saint-Pierre.

L'expérimentation PERENE consiste à améliorer l'enveloppe des bâtiments en privilégiant la protection solaire des baies, ainsi que l'isolation thermique des toits et des façades en fonction des zones climatiques. Mme ANDRIANARISON identifie l'opération Casa-Bianca de la SODEGIS à l'Entre-Deux comme l'une des opérations posant le plus de problème : celle-ci est en zone climatique 3 (entre 400 et 800 mètres) et a nécessité des isolations supplémentaires des façades. Dans les perspectives PERENE, les coûts pour les logements se situent entre 3,5 et 4 % des coûts des travaux (hors coûts eau chaude solaire). Ce coût peut aller jusqu'à 7 % pour l'opération en zone 3. Par logement, cela peut se situer entre 3 800 et 5 300 euros. Mme ANDRIANARISON précise qu'il faudra en 2009 finaliser la mise à jour de PERENE en zones 3 et 4, car les premières prescriptions ne correspondent pas vraiment à des réalités sur le terrain ; sont aussi prévus l'évaluation et l'instrumentation des logements, qui permettront de situer davantage la consommation de PERENE par rapport à un logement normal. Mme ANDRIANARISON émet le souhait que PERENE reste une référence pour préparer la prochaine réglementation thermique de 2010.

Mme ANDRIANARISON évoque enfin la réglementation thermique et acoustique qui devrait sortir en 2009. Un de ses principes les plus innovants serait l'obligation de production d'eau chaude sanitaire à partir d'énergie solaire sur l'ensemble des DOM - sauf pour la Guyane qui bénéficie de dérogations -, à condition qu'il y ait un ensoleillement suffisant sur la parcelle. La réglementation thermique concernera tous les logements neufs qui feront l'objet d'un permis de construire à partir du 13^{ème} mois de la publication du décret. Le surcoût par rapport au logement serait situé de 3,5 à 5 % du coût total. Mme ANDRIANARISON informe enfin les participants qu'à la publication de ce décret sera organisée une réunion départementale d'information sur la réglementation technique avec le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement.

Mme DINDAR ajoute en complément de cette intervention que la loi de Grenelle prévoira certainement les crédits d'impôts nécessaires pour répondre aux obligations qui sortiront avec le décret.

Jaime FONTAINE, représentant du Conseil de la Culture, de l'Education et de l'Environnement (CCEE), demande si les habitants destinés à loger dans ces nouvelles habitations sont préparés à utiliser cette réglementation.

M. FONTAINE insiste sur le fait que les personnes vivant dans des logements neufs se trouvent dans des situations difficiles, car ils ne savent pas se servir correctement de leur logement. Il demande à nouveau ce qui pourrait être fait pour « éduquer » ces familles et leur permettre de mieux utiliser ce type de logements.

Mme DINDAR se montre plus optimiste. Les personnes vivant en habitat diffus, contrairement à ce que l'on croit, sont plus au fait que le citoyen moyen du fonctionnement d'un chauffe-eau solaire (moins compliqué qu'un chauffe-eau à gaz). Pour elle, les contraintes concernent davantage le bailleur et le constructeur que le citoyen bénéficiaire.

M. MAILLOT intervient pour rebondir sur le mot « éducation », qui a été cité plusieurs fois, et qu'il considère comme très riche d'intérêt. Il identifie un vrai problème d'utilisation et de service après-vente, qui entre en lien avec la pose de l'appareil. Même s'il reconnaît que la question des moyens entre en jeu, il insiste sur la nécessité de la mise en place d'un service après-vente pour les 84 000 chauffe-eau solaires installés à La Réunion. Il regrette que le bouche à oreille

déconseille certaines personnes de mettre en place ce type d'installations, et que la Région soit perçue comme responsable de cette situation, alors qu'elle fait de nombreux efforts. Il préconise à chaque livraison d'immeuble une personne pour expliquer le fonctionnement de l'installation et en assurer le suivi. M. MAILLOT assure de la présence et de la disponibilité de la Région dans ce domaine.

Mme DINDAR indique que les groupes de travail qui vont être mis en place pourront réaliser un travail sur la sensibilisation et l'éducation liées à ces nouvelles données (développement durable, énergies renouvelables, etc).

Mme ORPHÉ revient sur la loi DALO. Elle a bien entendu que dans 6 ans, les mairies devront participer au relogement des familles en attente de logement. Mais elle regrette que celles-ci ne puissent souvent pas répondre à ce type de demandes, faute de logements adéquats. Mme ORPHÉ demande la position du département ou de l'Etat sur les « marchands de sommeil », qui logent des familles pour des prix considérables et ne réhabilitent pas leur logement. Elle prend pour exemple Le Chaudron, où deux bâtiments, bien qu'identifiés comme insalubres, continuent à être loués à des familles.

Mme DINDAR rappelle qu'un plan a été entamé il y a 3 ans et que la DRASS a procédé à des fermetures.

M. THEUIL indique que dans le cadre de la loi DALO, les relogements « ordonnés » après que la commission ait statué se trouvent sur le contingent préfectoral. C'est une partie des logements qui sont réservés pour le préfet et par le préfet auprès de chaque bailleur. La mairie n'est pas en première ligne sur le sujet, mais informée. Pour ce qui concerne l'habitat insalubre, M. THEUIL rappelle qu'il préside régulièrement le CODERS (commission chargée d'examiner les rapports que présentent la DRASS sur les insalubrités) : des arrêtés sont pris, et c'est au juge d'intervenir par la suite. M. THEUIL indique que la presse s'est fait l'écho de condamnations assez lourdes qu'a subi un propriétaire. Il assure sur cette question de la détermination sans faille de la préfecture. Si des cas sont identifiés, il faut le signaler à la préfecture pour qu'elle demande à la DRASS de faire un rapport. Les seuls problèmes rencontrés sont liés aux cas de propriétaires multiples ; ce n'est cependant pas la majorité.

Bilan de la réforme des permis de construire et accessibilité

Frédéric NOE, de la DDE, intervient sur la procédure de permis de construire, qui doit en principe être la première à être menée à son terme. Il rappelle qu'une importante réforme du code de l'urbanisme est intervenue à la fin de l'année 2007 et est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Celle-ci a simplifié et clarifié les règles du code de l'urbanisme. Précédemment, il existait 11 régimes d'autorisation, qui ont été réduits à 3 : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir. Par ailleurs, un régime déclaratif a remplacé 4 régimes de déclaration : il n'y a donc plus, au titre des régimes déclaratifs, que le régime de la déclaration préalable. Les champs d'application sont beaucoup mieux définis qu'auparavant. M. NOE se réjouit que la réforme ait beaucoup simplifié cela et défini clairement ce qui était soumis à autorisation, à déclaration ou réalisable sans formalités au titre du code de l'urbanisme. Pour les pétitionnaires et les porteurs de projet, les délais sont connus dès le départ. Il y a la fixation d'un délai de droit commun d'un mois pour la déclaration préalable, de 2 mois pour les maisons individuelles, et de 3 mois pour tous les autres types de permis. Le délai est connu dès le dépôt en mairie : celle-ci accuse réception des dossiers et délivre des récépissés de dépôt sur lequel est indiqué le délai.

Parallèlement à ce mécanisme des délais, M. NOE indique qu'il existe un nouveau mécanisme lié aux demandes de pièces complémentaires (lorsque le dossier n'est pas complet) : les pièces obligatoires sont désormais précisément et limitativement fixées (la « check list »). Le service instructeur ne peut demander autre chose que ce qui est indiqué dans cette check list ; la

demande de pièces manquantes doit être notifiée dans un délai d'un mois après le dépôt du dossier. Pour limiter les demandes de pièces manquantes, il est donc recommandé de vérifier si le dossier est bien complet dès son dépôt en mairie. Aucune demande de pièce manquante ne peut être faite passé le délai d'un mois. Une garantie est donc donnée aux pétitionnaires et aux porteurs de projets.

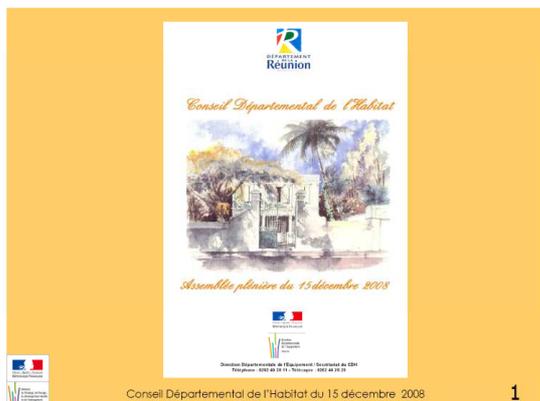
Le contrôle de la fin des travaux était un peu confus et de nombreux services ne fournissaient plus la prestation de certificat de conformité. Le législateur en a pris compte et a simplifié cette formalité, en mettant en place un système beaucoup plus souple, basé sur le système du régime déclaratif : le pétitionnaire, à la fin de ses travaux, déclare avoir achevé ses travaux au travers d'une déclaration d'achèvement des travaux. Ce régime est assorti d'une politique de contrôle ciblé : la mairie ou l'autorité compétente peut diligenter sur certains secteurs qu'elle juge comme prioritaires une politique de contrôle ciblée à la fin des travaux. Certains secteurs demeurent encore obligatoires pour le contrôle de la fin de travaux, mais ils sont très limités.

M. NOE évoque enfin un dernier aspect, pouvant être lourd de conséquences dans certains cas : ce nouveau système de contrôle de la fin des travaux met fin au risque que couraient certains pétitionnaires de voir des recours contre leur construction plusieurs années après, car avec le nouveau système mis en place, les recours dans le temps sont limités à un an. Au-delà, quoi qu'il se soit passé au niveau du certificat de fin de travaux, il n'est plus possible d'attaquer un permis au tribunal administratif, car les délais de recours sont définitivement écoulés. Cela limite donc dans le temps les recours.

Mme DINDAR remercie M. NOE et propose de passer aux questions de la presse.

La séance prend fin.

5 – Diaporama présenté lors du CDH du 15 décembre 2008



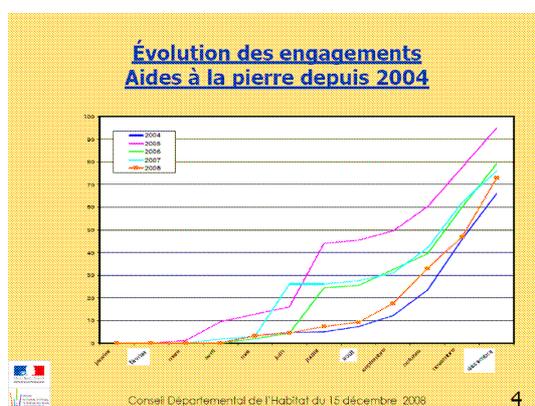
1



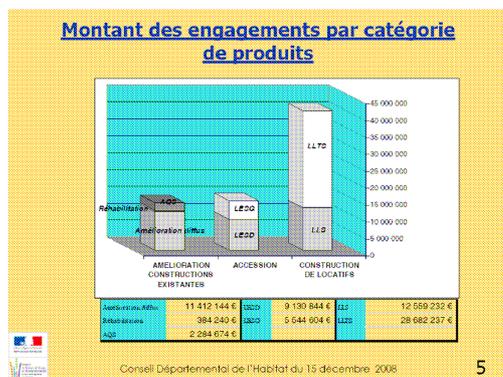
2



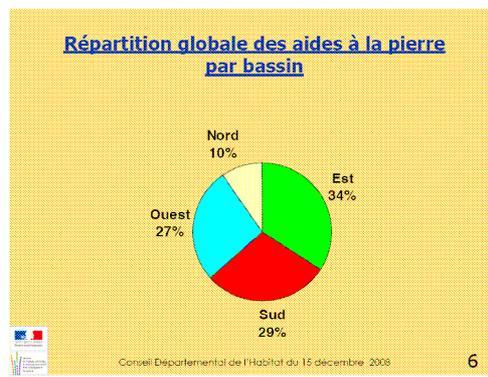
3



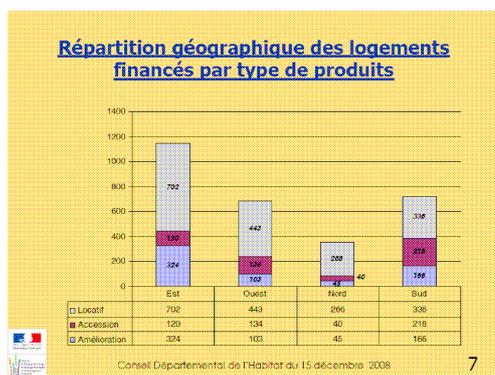
4



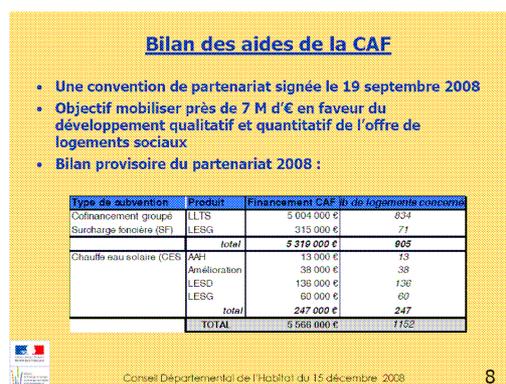
5



6



7



8

Les caractéristiques des aides à la pierre en 2008

2 900 logements financés

- 78 % constituent une offre nouvelle (2 259 logements), en majorité dans le secteur groupé (1 891 logements)
- une offre locative social en hausse soit 1 747 logements financés (1250 en 2007) avec une majorité de locatifs très sociaux (48% de LLTS, 38% de LLS et 14% de PLS)
- une baisse préoccupante de l'accès social (seulement 144 LESG engagés en 2008)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

9

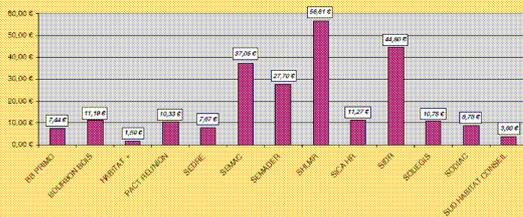
Évolution des mandatemens depuis 2003 (aides à la pierre en M€)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

10

238,2 millions d'euros d'encours



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

11

Activité de la construction

Logements aidés livrés

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
Groupé	1 599	1 599	1 662	1 790	1 561	1 314	1 959
Diffus	878	1 121	1 137	1 212	1 480	1 058	972
Total	2 477	2 720	2 799	3 002	3 041	2 372	2 931

Logements aidés mis en chantier

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
Groupé	2 069	1 443	1 685	1 364	2 081	1 593	2 255
Diffus	889	1 227	1 096	1 223	1 220	1 093	780
Total	2 958	2 670	2 781	2 587	3 301	2 686	3 035

* Bilan provisoire partiel pour le diffus et prévisionnel pour le groupé



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

12

Résorption de l'Habitat Insalubre Bilan 2008

1/ Engagement de la programmation

- Montant engagé : 5,156 M€ soit 24 % de la programmation initiale. 2 opérations en tranche opérationnelle ;
- Relogement de 89 familles et création ou amélioration de 133 logements dont 119 logements aidés ;
- Dotations de CP de 9,0 M€ consommés à 100%. Dette d'1 M€.

2/ Calage de la programmation 2009

- 27,2 M€ de subventions programmées en 2009 dont 11,2 M€ liste principale et 16,0 M€ en liste complémentaire ;
- Relogement de 3500 familles et création/amélioration de 1 100 logements.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

13

Résorption de l'Habitat Insalubre Bilan 2008 (suite)

3/ Poursuite de l'actualisation de l'enquête ZHPI (AGORAH)

- 15 communes disposent de rapports définitifs : Bras Panon, St André, St Benoît, Saint leu, Saint Louis, Saint Joseph, Sainte Marie, Sainte Suzanne, Entre Deux, le Port, Saint Denis, Saint Pierre, Saint Paul, les Avirons, Petite Ile ;
- 5 communes dont les rapports sont en cours de rédaction/validation : le Tampon, Cilaos, Saint Philippe, Etang-Salé, Sainte Rose ;
- 4 communes dont les enquêtes sont en cours : la Possession, Salazie, Plaine des Palmistes, Trois Bassins.

=> 93% de la tâche urbaine est couverte au 25 novembre 2008



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

14

Résorption de l'Habitat Insalubre Perspectives 2009

Réalisation et perspectives 2009

1/ Finalisation de l'Etude ZHPI

- reste 4 communes à enquêter, analyses communales et régionales pour mars 2009.

2/ Expérimenter des plans communaux pluriannuels d'actions

3/ Lancer des actions d'amélioration et des outils de suivi

- Capitaliser les résultats du séminaire RHI du 2 décembre 2008



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

15

Bilan de la programmation 2008 du FRAFU

Spécificité de la programmation 2008 :

- Mise en œuvre intégrale du dispositif avec le financement :
 - de viabilisation de terrains destinés au logement aidé,
 - des réseaux structurants,
 - des études pré-opérationnelles (dont AMO AEU « Approche Environnementale de l'Urbanisme »),
 - de la surcharge foncière.

Montant de la programmation 2008 : 2,9 M€

11 projets programmés pour un montant total de subventions de 2 943 277 € dont un dossier sera financé par le Conseil Régional au titre des réseaux structurants (85 503 €). Ces projets permettront la réalisation de 498 logements dont 357 logements aidés.

→ L'enveloppe disponible pour 2009-2013 : 22,9 M€.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

16

Le FRAFU « Aménagement à vocation sociale »

- **Objectif** : viabiliser des terrains destinés à accueillir des logements sociaux
- **Enveloppes financières 2007 – 2013 : 37,6 M€**
 - ⇒ **Etat** : 36 M€ au titre du FRAFU « Aménagement à vocation sociale »
 - ⇒ **Région** : 1,6 M€ au titre des réseaux structurants.

Après une programmation en 2007 de 11,8 M€, **l'enveloppe disponible est de 25,8 M€.**



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

17

FRAFU Aménagement à vocation sociale « Les perspectives 2009 »

→ **Programmation 2009 prévisionnelle** :
Le potentiel exprimé en subventions 2009 s'élève de 7 à 18 M€, L'appui sur les contrats objectifs fonciers (COF) par commune, Le portage foncier par l'EPFR (augmenter la sollicitation par les SEM et communes).

Evaluation du FRAFU Secondaire :
Etude AGORAH portant sur deux points :
Bilan des opérations financées sur le CPER 2000 – 2006 ;
Mise en perspective par rapport aux besoins en logement restant à satisfaire et de son impact sur le tissu urbain.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

18

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine

- 1- 3 projets conventionnés et en phase opérationnelle :
 - Bras fusil (Saint Benoît) ;
 - Lépervanche-Vergès- Voie triomphale (Le Port) ;
 - Ravine Blanche (Saint Pierre).
- 2- 2 pré-projets validés par les instances de l'ANRU (protocole), passés à la R.T.P. du 8 décembre 2008 et qui seront présentés au comité d'engagement de février 2009
 - Camélias-Vauban-Butor (Saint-Denis) ;
 - La cressonnière (Saint andré).
- 3- Rappel des objectifs globaux (→ 2013) :
 - ➔ Programme de 517 M€ de travaux avec subvention ANRU (82 M€) et LBU (76 M€) ;
 - ➔ Volet logement : 629 démolitions, 2 049 construction de logements aidés, 3 334 réhabilitations et 3 342 résidentialisations ;
 - ➔ Conventionner le projet de Piton St Leu.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

19

Les aides de l'ANAH Bilan 2008

BILAN 2008 :

- Une activité soutenue de l'ANAH (+ 36% de subventions consommées par rapport à 2007)

	Dotations	Subvention	Logements
2006	1 000 000	395 600	22
2007	1 710 000	900 000	76
2008 *	1 238 000	1 226 933	51

- Un redressement principalement dû au dispositif du PIG signé le 18 juillet 2006, les résultats dans les 3 OPAH en cours (Le Port, Trois-Bassins et Saint-Benoît) étant toujours décevants



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

20

Les aides de l'ANAH Bilan 2008 et perspectives 2009

- Une orientation très marquée par la vocation sociale des logements réhabilités (98% de loyers maîtrisés dont 50% de loyers très sociaux)

	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés sociaux	Loyers conventionnés très sociaux	Loyers libres	Total
2006	9	1	9	3	22
2007	26	10	14	24	76
2008	19	6	25	1	51

PERSPECTIVES 2009 :

⇒ reconduction du PIG pour 3 ans (2009-2012), condition d'une production accrue dans ce secteur (>100 logements)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

21

Proposition de programmation pluriannuelle (PPA) 2009-2012

Jean-Luc Masson,
Directeur de la DDE 974



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

22

Caractéristiques du Programme 2009

(5 462 logements hors AQS*)

*Amélioration Qualité de Service (536 logements concernés)

- **Production neuve : 3 782 logements**
 - 988 LLS et 1147 LLTS ;
 - 20 maisons relais (MR) réparties dans les bassins Sud et Est ;
 - 33 logements d'urgence (LU) répartis dans les Bassins Ouest et Sud ;
 - 365 logements locatifs intermédiaires en PLS ;
 - 145 (PSLA), 109 PTZ ;
 - 430 LES groupé et 546 LES diffus.
- **Amélioration : 1 680 logements**
 - 817 améliorations pour les Propriétaires occupants et acquisitions - améliorations de l'habitat (AAH) ;
 - 863 réhabilitations de logements locatifs sociaux.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

23

La programmation pluriannuelle 2009-2012

Prog (2009)	5 462
Pré-prog (2010)	4 280
PEC (2011)	3 453
Intention (2012)	6 350

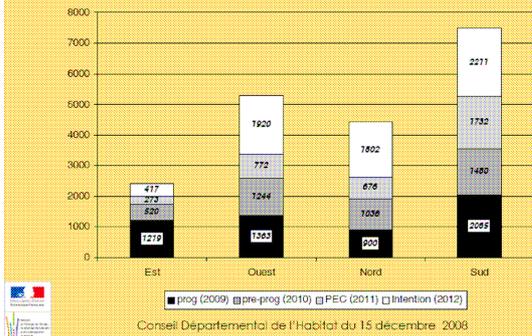
	21 358 logts



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

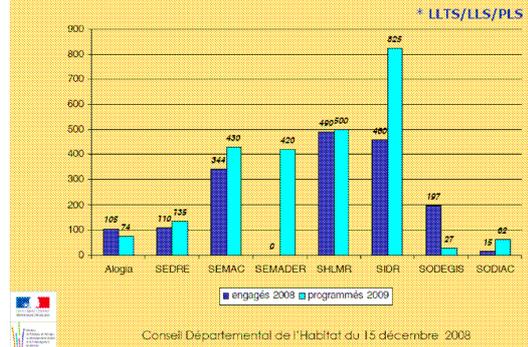
24

Programmation pluriannuelle 2009-2012 par bassin d'habitat



25

Engagements locatifs neufs* 2008 / programmation locale 2009



26

(Intervention du département)

Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

27

Bilan des aides à l'habitat en 2008 et Plan de minoration foncière 2009-2013

CDH du 15 décembre 2008

Le Département s'engage

- o Compétence obligatoire
 - FSL
- o Politique volontariste
 - Aide à l'amélioration de l'habitat
 - Accession à la propriété
 - Plan de minoration foncière avec l'EPFR



2

Fonds de Solidarité Logement

- o Objectif : mettre en œuvre le droit au logement, lutter contre les exclusions

1^{er} semestre 2008

	Montant	Nombre de dossiers
ACCES	36 815 €	856
MAINTIEN Logement	183 815 €	90
MAINTIEN Eau	155 612 €	887
MAINTIEN Energie	296 932 €	1760
MAINTIEN Téléphone	292 €	4
ASLL	305 082 €	65
TOTAL	976 548 €	3642



3

Aides à l'amélioration de l'habitat (bilan au 31 octobre 08)

- o Objectif : favoriser l'habitat des plus démunis et des publics prioritaires (PA/PH)

Domaine	Nombre de logements concernés	Montant de la subvention
Aides à l'amélioration en secteur diffus	892	8 794 289 €
Opérations d'amélioration-décohabitation	7	38 567 €
PIG	222	2 313 998 €
OPAH	139	1 101 150 €
Opérations groupées, support d'insertion	249	105 158 €
Chèque amélioration menus-travaux	277	522 000 €
Aide à la régularisation du statut d'occupation	172	754 193 €
Total	1958	13 629 356 €



4

Construction de logements sociaux

- o Bilan financier
 - 8,3 M€ sur 05-07
 - 1 M€ en 08
- o 1492 logements concernés



5

Accession à la propriété

- Objectifs : favoriser l'accèsion à la propriété des ménages intermédiaires ou défavorisés
- 185 ménages aidés pour l'achat d'un logement locatif social
- Pour un montant total de 1,15 M€



Plan Marshall

Comment susciter les conditions de relance massive de production de logements sociaux ?

CDH du 15 décembre 2008



Plan de minoration foncière

- Objectifs : levier pour les communes pour favoriser la production de logements sociaux à travers la minoration foncière
- Bilan 2008
 - 25 terrains acquis pour un total de 22 hectares, mobilisant 986 332 euros du Département
 - Répartition territoriale équilibrée entre les 3 EPCI partenaires
 - 3 parcelles rétrocédées pour une programmation de 116 logements aidés
- Orientations 2009-2013:
 - Enveloppe financière : 2 M€ 2009-2013



Les constats

- Un besoin de rattrapage important : 29 000 demandes en attente
- Une pression accrue par la croissance démographique et la diminution ces dernières années de la production
- Un foncier disponible rare, un foncier occupé peu optimisé
- Une rotation faible dans le parc existant
- Des paramètres de la LBU en décalage avec le coût réel de production des logements sociaux

=> Un constat d'échec depuis plusieurs années qu'il convient de dépasser ensemble



La mise en place d'un plan Marshall, préfigure du STRACOM

- **Le logement social est une priorité**
 - retenue par l'Etat dans sa stratégie de croissance pour l'outre-mer (STRACOM)
 - Retenue par le Département parmi les priorités de la nouvelle mandature
- Ce consensus a permis l'émergence d'un **plan Marshall avec pour objectif de susciter les conditions de relance d'une production massive de logements sociaux, autour d'un objectif de 30 000 logements sur 2008-2013**, en lien avec l'objectif contractualisé dans les CDF signés entre l'Etat et les 24 communes
- Le **Plan Marshall préfigure STRACOM** dans le domaine du logement social
- Autour d'un **co-pilotage entre l'Etat et le Département, avec l'expertise de la CDC**, le CDH propose la mise en place de groupes de travail dont le rôle sera d'identifier les principales sources de blocage existant et de mobiliser efficacement les moyens de la nouvelle loi de programmation pour l'outre-mer
- Les objectifs sont donc :
 - Réunir, en 6 mois, les conditions nécessaires à la construction de 30 000 logements sociaux en 6 ans, soit 5 000 logements par an sur la période 2008-2013
 - **Faire valider le résultat de ces travaux**, sous la forme d'un programme pluriannuel de 30 000 logements sociaux, **par le Président de la République** lors de sa visite officielle en juin 2009 à la Réunion, à l'occasion d'un CDH



L'organisation de la réflexion

- Méthode de travail
 - Un comité de pilotage assuré conjointement par l'Etat et le Département avec l'ingénierie de la Caisse des Dépôts et de Consignations
 - Des groupes organisés autour de 5 thématiques
 - Un pilote par groupe de travail
 - Une transversalité dans l'approche facilitée par le Conseil Général, qui assure également la logistique des groupes de travail
- Organiser des groupes de travail autour de 4 thèmes :
 - **Approche foncière (pilote EPRF)** : comment mobiliser les terrains nécessaires à la construction de 5000 logements sociaux par an ?
 - **Approche aménagement (pilote Département)** : comment aménager les terrains nécessaires à la construction de 5000 logements sociaux par an ?
 - **Approche technique (pilote Pact)** : comment produire à moindre coût ?
 - **Approche financière (pilote DDE)** : comment faciliter la sortie d'opérations équilibrées en mobilisant de manière pragmatique les outils disponibles ou en cours de validation (LBU, défiscalisation, PPP, VEFA, CCC...)?
 - **Approche sociale (pilote Agorah)** : comment définir un nouveau mode d'habitat collectif correspondant aux besoins de la population réunionnaise ? Comment concilier densification et développement durable ?



Les contraintes

- Un planning serré : être prêt pour le CDH de juin 2009 et la venue du Président de la République
- Rythme de réunion soutenu : une réunion mensuelle du comité de pilotage avec l'ensemble des pilotes groupes de travail
- Des réunions concises et cadrées, animées par un rapporteur sur des thèmes ciblés
- Un résultat final opérationnel en deux parties :
 - les fondements de la nouvelle politique du logement social à la Réunion, sous la forme d'un rapport de synthèse,
 - un programme de réalisation de 30 000 logements sociaux sur cinq ans avec une déclinaison par commune et les financements mis en place



5

Présentation des actes du séminaire RHI

Laurent Condomines,
Chef du Service Aménagement,
Urbanisme et Habitat, DDE 974



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

28

Présentation des actes du Séminaire "RHI"

Mardi 2 décembre 2008

pour une action collective plus efficace



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

29

Séminaire RHI du 2 décembre 2008



- Forte mobilisation des partenaires locaux :
 - ✓ Collectivités : communes, EPCI, CR, CG
 - ✓ Services Etat : Préfecture, CFR, DRASS, DDE
 - ✓ SEM, opérateurs amélio, bureaux d'études, AGORAH, EPFR, CAF, AFD, CDC...
- Restitution de la mission d'évaluation du dispositif RHI par les consultants externes Ecs et La Conseil
- Propositions d'améliorations présentées au cours de 3 tables rondes thématiques :
 - ✓ Problématiques d'aménagement : mieux repérer les enjeux, les difficultés, les conditions de déroulement d'une opération
 - ✓ Problématiques sociales : les enjeux de l'accompagnement social, le rôle de la MOUS
 - ✓ Le pilotage stratégique et opérationnel des opérations : organiser une dynamique de projet pour réduire les délais et optimiser les coûts



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

30

Séminaire RHI du 2 décembre 2008



1. Les problématiques d'aménagement : mieux repérer les enjeux, les difficultés, les conditions de déroulement d'une opération

Difficultés :

- Contexte en mutation : évolution de l'insalubrité, laquelle est devenue diffuse
- Délai et coûts non maîtrisés : des cahiers des charges pour les études pré-opérationnelles pas assez complets pour passer directement en phase Projet
- Réponse institutionnelle pas toujours adaptée aux problèmes de logement et aux profils des familles : inadéquation entre offres et besoins - profils des familles, retard dans la réalisation des logements sociaux
- Difficultés à mobiliser les outils juridiques de droit commun : DUP, arrêté d'insalubrité



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

31

Séminaire RHI du 2 décembre 2008



1. Les problématiques d'aménagement : mieux repérer les enjeux, les difficultés, les conditions de déroulement d'une opération

Propositions d'amélioration :

- Renforcer le contenu des études pré-opérationnelles
- Mieux travailler la concertation avec les habitants et contractualiser en amont avec les familles
- Anticiper les actions de maîtrise foncière avec la mobilisation de l'EPFR
- Dresser un plan de relogement en adéquation avec les besoins des habitants
- Etablir la faisabilité (notamment financière) des améliorations de l'habitat dès les phases amont avec les opérateurs concernés (Pact, SICA, BourbonB,SHC)
- Recourir aux arrêtés d'insalubrité pour des actions ciblées sans remettre en cause le constat d'insalubrité



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

32

Séminaire RHI du 2 décembre 2008



2 - Les problématiques sociales : les enjeux de l'accompagnement social, le rôle de la MOUS

- L'accompagnement social est incontournable pour la réussite du projet : professionnaliser des animateurs socio-urbains et définir des profils
- Une nécessité de créer les conditions d'un dialogue avec et entre les habitants, l' élu référent, l'aménageur pour un projet adapté au quartier et aux familles
- Les fonctions de coordination de la MOUS : mobiliser, coordonner, négocier, créer une véritable dynamique collective autour du projet
- Positionnement : interne intégré à l'opérateur ou externe? Pertinence d'une évaluation dynamique
- Les oubliés de la MOUS : le projet d'insertion, l'insertion par l'économie



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

33

Séminaire RHI du 2 décembre 2008



3 - Le pilotage stratégique et opérationnel des opérations RHI : organiser une dynamique de projet pour réduire les délais et optimiser les coûts

Propositions d'amélioration :

- Etablir une programmation pluri-annuelle avec un support de l'EPCI pour soutenir l'ingénierie de projet des communes et la cohérence avec le projet urbain global
- Diminuer le risque en s'engageant sur des opérations moins importantes : restreindre le périmètre, lever les blocages (maîtrise foncière, démarches réglementaires), envisager un découpage en tranches
- Créer des outils communs pour un pilotage et une évaluation qualitative des opérations : cahier des charges partagé par les acteurs et avec de nouveaux indicateurs
- La gouvernance - organiser les ressources humaines sur un pilotage opérationnel reserré en "équipe projet" réunissant Collectivité-Etat-Aménageur-Constructeur-MOUS



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

34

Bilan provisoire 2008 du dispositif DALO



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

35

Droit Au Logement Opposable (DALO) Bilan au 31/10/2008 de la commission

- ⇒ 266 recours déposés :
 - 248 accusés de réception délivrés
 - 156 dossiers examinés en commission
 - 63 avis favorables
- 40% des recours examinés ont été jugés prioritaires et urgents
- ⇒ suites données par le préfet aux 63 décisions de la commission
 - 25 relogements effectifs
 - 7 refus des demandeurs *
 - 31 dossiers en attente

* Les demandeurs qui refusent une proposition de logement adapté perdent le bénéfice du DALO.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

36

Droit Au Logement Opposable (DALO) Premiers enseignements

- Une meilleure connaissance du dispositif local :
 - des actions de sensibilisation ont été menées auprès des relais d'information du public (travailleurs sociaux et associations)
 - le bouche-à-oreille : les bénéficiaires du DALO deviennent prescripteurs auprès de leur entourage
- Une montée en charge progressive des recours :
 - Un doublement du rythme de dépôt entre le 1er et le second trimestre 2008



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

37

Droit Au Logement Opposable (DALO) Premiers enseignements (suite...)

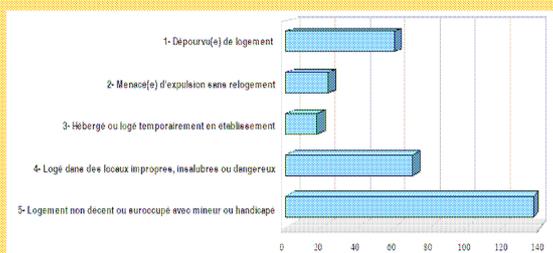
- Une répartition géographique très inégale :
 - une très forte sur-représentation des demandeurs originaires de la micro-région Nord
- Un public cumulant les difficultés sociales :
 - une majorité de familles monoparentales (51 %)
 - des ressources composées pour l'essentiel de transferts sociaux (profil LLTS)
 - des compositions familiales compliquant parfois la recherche de logement adapté dans le parc social (manque de très grands logements, accessibilité handicapé)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

38

Droit Au Logement Opposable (DALO) Les motifs du recours



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

39

Droit Au Logement Opposable (DALO)

- Des spécificités régionales :
 - Prédominance de la sur-occupation, l'indécence voire l'insalubrité des logements (65,5 % des motifs)
 - Les personnes dépourvues de logement sont dans leur grande majorité hébergées par la famille ou des tiers
 - La faible proportion de demandeurs sortants de centre d'hébergement. Ces derniers sont relogés en priorité dans le cadre de l'accord collectif Etat/Bailleurs
- Une sous-utilisation du recours hébergement :
 - Seuls 1,5% des dossiers déposés sont des demandes d'hébergement en établissement



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

40

La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

41

Article 55 de la LOI SRU

OBLIGATION DE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX

Loi SRU du 3/12/2000 :
4/7 communes concernées* ne respectent pas le seuil des 20% de logements sociaux

> 20%	< 20%
Saint-Denis (31,7 %) Le Port (24,1 %) Saint-Pierre (21,1 %)	Sainte-Marie (15,2 %) Saint-Paul (9,7 %) Le Tampon (11,8 %) La Possession (18,2 %)

*Communes de plus de 3500 habitants dans agglomération de plus de 50 000 habitants.

Loi DALO du 5/03/2007 :
16/22 communes concernées** ne respectent pas le seuil des 20% de logements sociaux

> 20%	< 20%
Saint-Benoît (23,9%) Bras-Panon (21,4%) Sainte-Suzanne (20,2%)	Sadane (0%) Cilaos (1,7%) Petite-Île (2,2%) Sainte-Rose (4,4%) Trois-Étoiles (4,8%) Saint-Louis (5,8%) Entre-Deux (7,2%) Saint-Jacques (9,7%) Étang-Salé (10,9%) Les Avirons (10,9%) Saint-Louis (17,7%) Saint-André (15,0%)

**Communes de plus de 3500 habitants membres d'un EPIC de plus de 50 000 habitants.



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

42

Le prélèvement obligatoire en cas de non respect des 20 % de logements sociaux

Bilan 2007 et 2008 :

3 communes ont dû s'acquitter du prélèvement :
Sainte marie, Le Tampon et Saint Paul

Mise en œuvre de la loi DALO :

Les communes nouvellement concernées disposent
d'un délai de 6 ans pour se mettre en conformité
(01/01/2014)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

43

L'accord collectif Etat / Bailleurs

Michel Oberlé,
Délégué de LARMOS



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

44

Accord collectif Etat - Bailleurs

Objet de l'accord collectif (art. 56 loi du 29/07/98)

- l'accord prévoit un engagement annuel quantifié, pour chaque organisme HLM, d'attribution de logements à des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales
- un premier accord signé entre l'Etat et les bailleurs sociaux en mars 2000 pour une durée de 3 ans
- un second accord conclu en 2004 associant le Département et mettant la priorité sur le relogement des personnes ressortissant des dispositifs d'accueil temporaire et d'urgence
- un nouvel accord pour 3 ans signé le 18 juillet 2008 et réaffirmant la priorité donnée au public sortant des structures d'hébergement ou de logement temporaire



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

45

Bilan Accord collectif 2004/2007

➔ Relogements au titre de l'accord :

➢ Dossiers validés :	225
➢ Demandes radiées :	35
➢ Décisions favorables :	190
➢ Familles relogées :	177
➢ Dossiers en attente (report sur 2008) :	13

93% des demandes de relogement retenues
ont été satisfaites

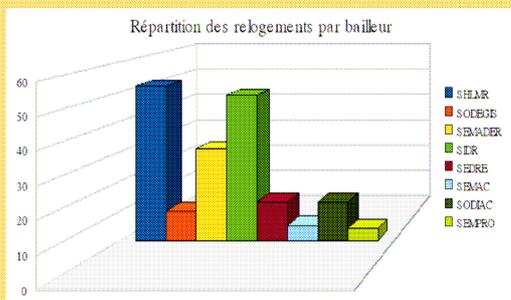


Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

46

Bilan Accord collectif 2004/2007

Répartition des relogements par bailleur

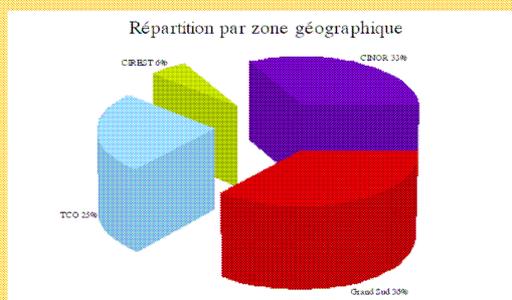


Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

47

Bilan Accord collectif 2004/2007

Répartition par zone géographique



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

48

Accord collectif 2008/2011

Objectifs annuels quantitatifs

	CIREST	CINOR	TCO	Grand Sud	Total
SIDR	3	13	6	13	35
SHLMR	2	8	12	13	35
SEMADER	0	2	4	4	10
SEDRE	0	2	3	0	5
SEMAC	5	0	0	0	5
SODIAC	0	5	0	0	5
SODEGIS	0	0	0	5	5
Total	10	30	25	35	100



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

49

Accord collectif 2008/2011

Ce nouvel accord collectif s'inscrit dans la continuité du dispositif qui a fait la preuve de son efficacité antérieurement avec:

- en moyenne une dizaine de dossiers agréés par mois
- autant de relogements effectués par mois, en moyenne
- une large majorité de ménages relogés en moins de 3 mois, sauf dans les bassins d'habitat les plus tendus (TCO et CINOR)



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

50

La démarche qualité et expérimentation dans le bâtiment

Patricia ANDRIANARISON,
Responsable de la mission Qualité, Construction
et Accessibilité
SHAU, DDE 974



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

51

La Mission Qualité de la Construction et Accessibilité

Objectif

- ✓ Améliorer la qualité de la construction

Les enjeux

- ✓ La santé et la sécurité des usagers
- ✓ L'économie d'énergie
- ✓ Le confort d'usage
- ✓ L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les principales missions

- ✓ Informer le public et les acteurs du bâtiment sur les dispositifs réglementaires
- ✓ Animer le réseau des professionnels du bâtiment
- ✓ Mettre en oeuvre les engagements du Grenelle de l'Environnement et de Gerri
- ✓ Contrôler l'application des Règles de Construction
- ✓ Evaluer l'action publique



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

52

Expérimentation PERENE (PERformance ENergétique)

- ✓ Formalisé en 2005 sous maîtrise d'ouvrage: ADEME, DDE et Région
- ✓ Un groupe de travail: Sicle ab, Inset, Météo France, Université
- ✓ 7 opérations expérimentales en cours dans le tertiaire et le logement
- ✓ 161 logements sociaux
- ✓ Une démarche volontaire



Les objectifs

- ✓ Améliorer le confort thermique
- ✓ Réduire les dépenses énergétiques
- ✓ Réduire les émissions de CO₂, gaz à effet de serre
- ✓ Développer un outil plus ambitieux que la future réglementation thermique

Les améliorations par rapport au projet de RT DOM

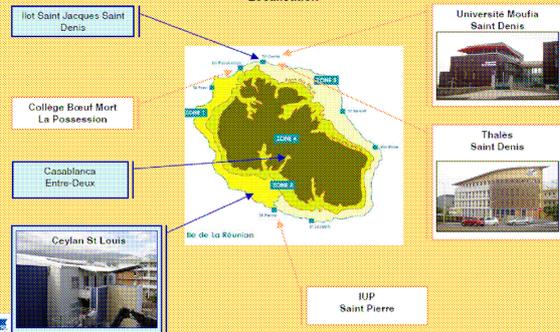
- ✓ Zonage climatique plus précis
- ✓ Règles de conception thermique et énergétique spécifiques à chaque zone
- ✓ Un champ d'application élargi au tertiaire
- ✓ Des recommandations étendues aux systèmes énergétiques
- ✓ Définition de niveaux de performance à atteindre



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

53

Expérimentation PERENE Localisation



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

54

Expérimentation PERENE - Quelques principes



Protection solaire des baies
Isolation en toiture et façades.



Végétalisation en périphérie du bâtiment
Intégration stationnement en sous-sol



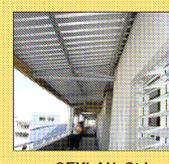
Ventilation transversite



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

55

Expérimentation PERENE - Logements



CEYLAN_Sidr
43 logements et commerces
Zone climatique 1



SAINT JACQUES_Sodiac
101 logements, commerces,
crèche et bureaux
Zone climatique 2



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

56

Expérimentation PERENE - Logements



CASABLANCA_Sodeqis

- ✓ 17 logements locatifs très sociaux en R+1 +C
- ✓ Zone climatique 3
- ✓ Protection solaire
- ✓ Locaux traversants
- ✓ Isolation en toiture, isolation des façades par l'extérieur
- ✓ Jardin privatif en RdC
- ✓ Optimisation des systèmes énergétiques: éclairage, ventilation, climatisation, eau chaude



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

57

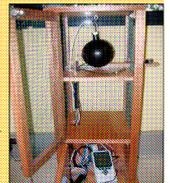
LES PERSPECTIVES

Les coûts pour le logement

- ✓ 3,5 à 4,5 % des coûts de travaux (hors coût eau chaude solaire)
- ✓ 45 € à 110 €/m² de surface utile
- ✓ 3900 € à 5300 €/logement

PERENE en 2009

- ✓ Finalisation de la mise à jour en zone 3 et 4
- ✓ Evaluation et instrumentation des logements:
 1. Mesures in situ sur 2 locaux par opération en été et en hiver
Thermique : T, Vitesse d'air, Humidité
Éclairage
 2. Enquêtes sur le vécu des usagers et suivi des consommations
- ✓ La référence pour le prêt performance énergétique
- ✓ La référence réglementaire à l'horizon 2010 dans le logement neuf



Instruments de mesure



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

58

Et la Réglementation Thermique, Acoustique et aération des bâtiments d'habitation dans les DOM ?

Les orientations du projet de décret :

- ✓ Limiter le recours à la climatisation
- ✓ Limiter la consommation d'énergie pour le chauffage
- ✓ Obligation de production d'ECS à partir d'énergie solaire sur l'ensemble des DOM pour tout logement neuf et parties nouvelles de bâtiments existants
Sauf pour la Guyane
- ✓ Privilégier l'aération naturelle
- ✓ Limiter les bruits à l'intérieur des locaux



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

59

Bilan de la réforme des permis de construire

Frédéric Noé,
Responsable de la cellule Droits des Sols,
SHAU, DDE 974



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

60

Réorganisation & clarification

- Des autorisations moins nombreuses
 - 3 permis remplacent 11 régimes d'autorisation
 - Le permis de construire
 - Le permis d'aménager
 - Le permis de démolir
 - 1 régime déclaratif remplace 4 régimes de déclaration
 - La déclaration préalable



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

61

Réorganisation & clarification

- Des champs d'application mieux définis
 - Définition claire de ce qui est soumis à autorisation, à déclaration ou réalisable sans formalité au titre de l'urbanisme



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

62

Encadrement des procédures d'instruction

- La Fixation du délai initial
 - Fixation d'un délai de droit commun
 - Un mois pour les déclarations
 - Deux mois pour les maisons individuelles
 - Trois mois pour les autres constructions et aménagements
 - Un délai connu dès le dépôt du dossier en mairie
 - Lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit un récépissé qui lui indique le délai d'instruction de droit commun



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

63

Encadrement des procédures d'instruction

- Un nouveau mécanisme de demande de pièces
 - Les pièces obligatoires sont précisément et limitativement fixées
 - «Check-list» accompagnant les formulaires de demande de permis ou de déclaration préalable
 - Impossibilité de demander au pétitionnaire de fournir une pièce si cette pièce ne figure pas dans la «check-list»
 - La demande de pièces manquantes devra être notifiée dans le délai d'un mois après le dépôt du dossier
 - Pour limiter les demandes de pièces manquantes, il est recommandé de vérifier si le dossier est bien complet dès son dépôt en mairie
 - Aucune demande de pièce manquante ne pourra justifier une suspension de délai si elle est notifiée au demandeur passé le délai d'un mois



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

64

Clarification du contrôle de la fin des travaux

- À la place d'un certificat de conformité qui n'apporte pas de garantie réelle, est mis en place :
 - Un régime déclaratif
 - Assorti d'une politique de contrôle ciblée
 - Permettant de limiter dans le temps les recours



Conseil Départemental de l'Habitat du 15 décembre 2008

65