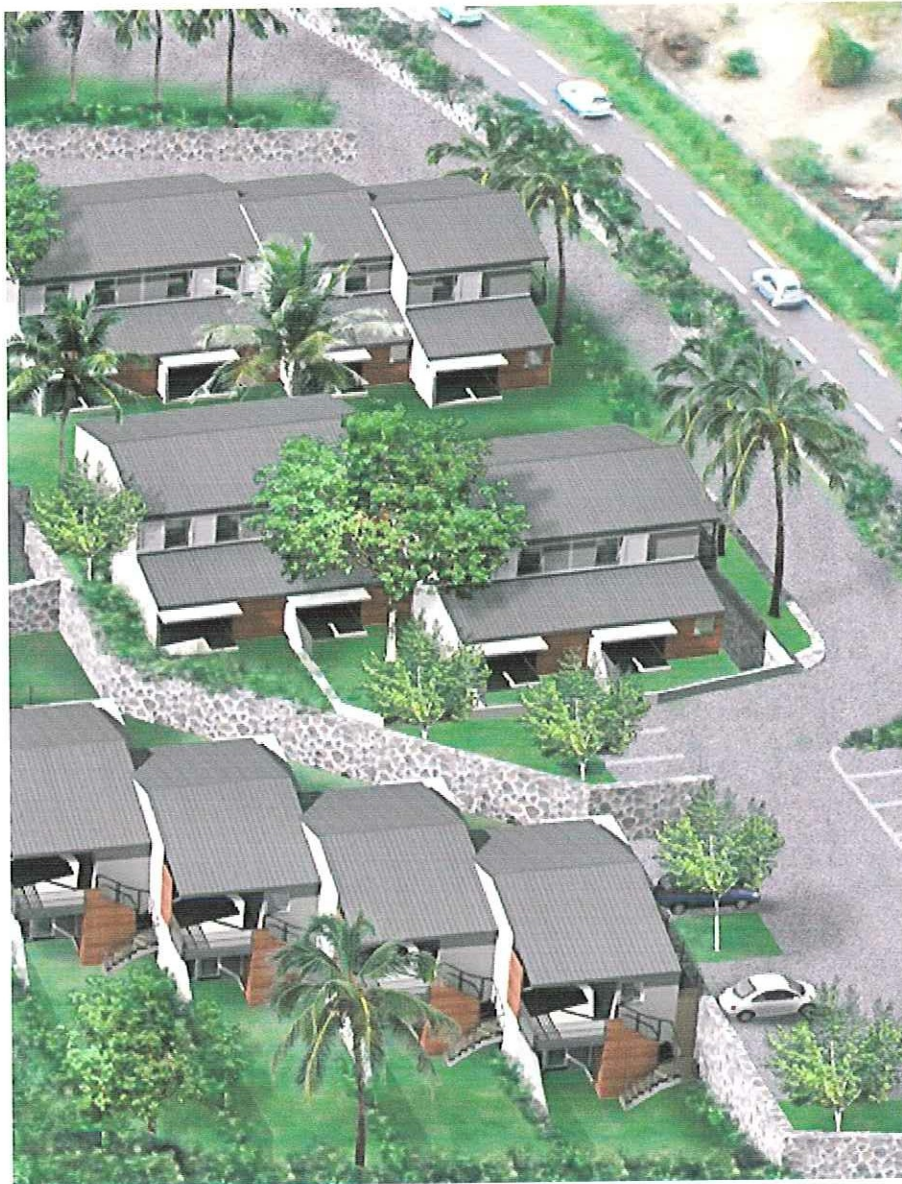


Conseil Départemental de l'Habitat



Assemblée Plénière du 15 décembre 2006

SOMMAIRE

	Pages
I - PREMIER BILAN 2006 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL	3
I-1 LES AIDES A LA PIERRE.....	5
I-1-1 Autorisations d'engagement.....	5
I-1-2 Rythme des engagements.....	5
I-1-3 Caractéristiques des logements financés.....	6
I-1-4 Mandatements.....	12
I-1-5 Activité de la construction (source CERBTP)	13
I-2 LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI).....	15
I-2-1 Bilan de la programmation 2006.....	15
I-2-2 Mandatements.....	15
I-2-3 Programmation RHI 2007.....	16
I-2-4 Inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre	17
I-3 LES AIDES DE L'ANAH.....	18
I-3-1 Dispositif de conventionnement associé au dispositif Borloo dans l'ancien.....	18
I-3-2 Nouvelles modalités d'aides pour les travaux à compter du 1 ^{er} janvier 2006.....	18
I-3-3 Bilan de l'activité.....	19
I-3-4 Perspectives 2007	20
I-4 LE FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN.....	21
I-4-1 Programmation du FRAFU « secondaire ».....	21
I-4-2 Bilan de la Programmation du FRAFU en fin de CPER 2000 - 2006	21
I-4-3 Bilan des opérations tests de restructuration urbaine	21
I-4-4 Evaluation du FRAFU	22
I-4-5 L'estimation des besoins en FRAFU « secondaire » pour le prochain DOCUP.....	22
II - PROPOSITION DE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE 2007-2010	23
II-1 CARACTERISTIQUES GENERALES DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL POUR 2007.....	24
III-1-1 Cadre général de la politique de l'Habitat.....	24
III-1-2 Typologie des opérations programmées en 2007	24
III-1-3 Dynamiques territoriales de la programmation 2007.....	26
III-1-4 Besoin de financement pour 2007 (aides à la pierre).....	30
II-2 PERSPECTIVE DE PROGRAMMATION AU-DELA DE 2007.....	30
III - BILAN ET PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN	31
III-1 Etat d'avancement des projets ANRU à la Réunion.....	33
III-2 L'implication des collectivités territoriales dans les projets de rénovation urbaine.....	34
IV - LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (ENL)	35
V - TRAVAUX DE LA COMMISSION SPECIALISEE DU CDH RELATIFS AUX APPELS D'OFFRES INFRUCTUEUX	38
VI - ENQUETES SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL	47
VI-1 Les ventes de logements locatifs sociaux – Bilan 2005.....	48
VI-2 Le supplément de loyer de solidarité (SLS) – Bilan 2005.....	51
VI-3 Le parc locatif social (EPLS).....	53
VI-4 L'occupation du parc social (OPS).....	67
VII - ANNEXES.....	72

ANNEXES

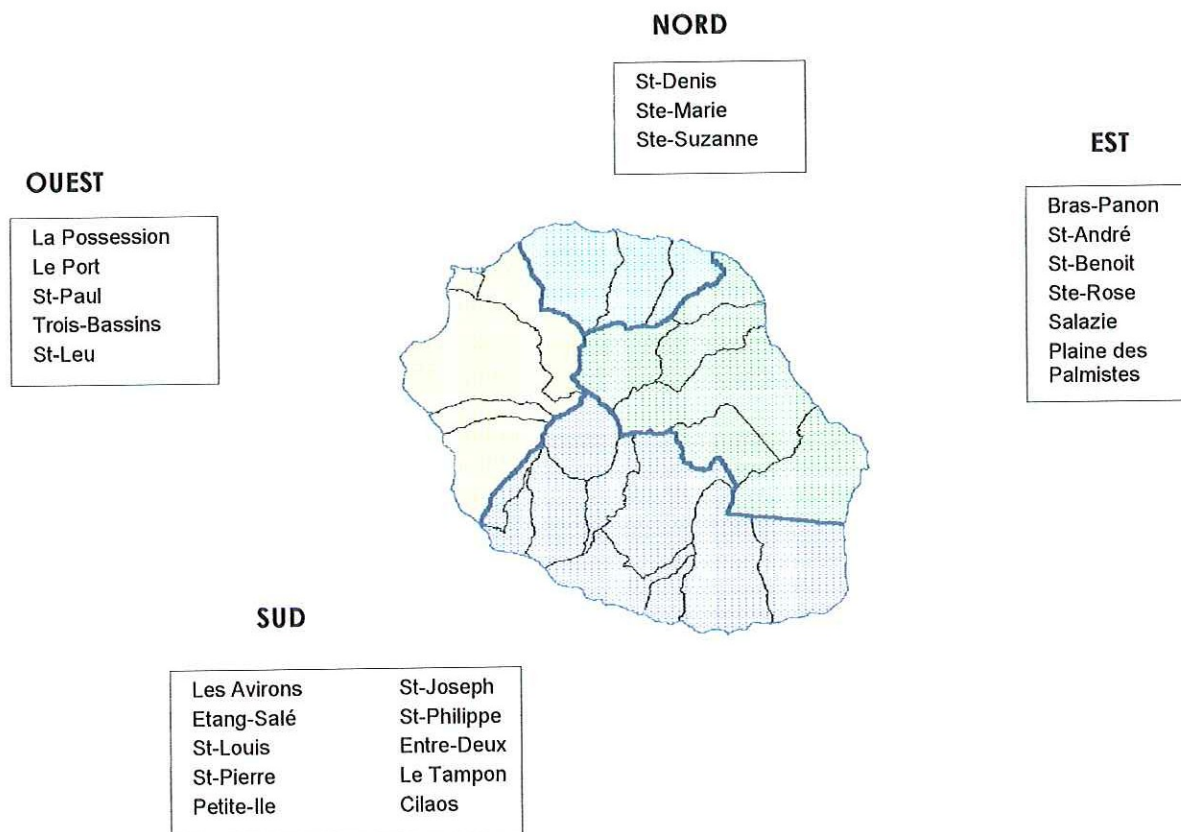
Annexe 1 Arrêté n° 3443 du 06 décembre 2005 portant constitution du CDH

Annexe 2 Programmation pluriannuelle 2007 - 2010

I	- Opérations inscrites en programmation pour 2006 Dont opérations situées dans les HAUTS	Pages Jaunes
II	- Opérations inscrites en pré-programmation	Pages Vertes
III	- Opérations inscrites en prise en considération	Pages Bleues
IV	- Opérations inscrites en intention	Pages Oranges

Annexe 3 Procès-verbal de la séance du 18 juillet 2006

LES BASSINS D'HABITAT



I – PREMIER BILAN 2006 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL

SITUATION AU 30/11/2006

Le financement du logement social relève depuis le 1^{er} janvier 2006 et après une année d'expérimentation, des dispositions budgétaires et comptables de la loi organique du 1^{er} août 2001 (LOLF) relative aux lois de finances. Celles-ci se sont traduites principalement par la mise en place d'un Budget Opérationnel de Programme (BOP) déconcentré et rattaché à l'action « logement » du programme « Amélioration des conditions de vie outre-mer ».

Les crédits sont mis à la disposition du préfet sur le chapitre budgétaire 123 – article 02 regroupant trois sous-actions :

1. logement (aides à la pierre),
2. accompagnement des politiques d'aménagement (FRAFU-PAQ)
3. résorption de l'habitat insalubre (RHI).

La fongibilité entre sous-actions est une caractéristique du BOP ; des marges de manœuvre permettent de ventiler les crédits alloués.

Il est à noter que les dispositions de la LOLF ne permettent plus de récupérer au niveau local les AE rendues disponibles par des annulations d'opérations engagées sur les exercices antérieurs. Par ailleurs les reports de crédits d'une année sur l'autre ne sont plus possibles.

Ce sont 106,95 M€ d'autorisations d'engagement qui ont été consacrés au logement social en 2006. Ces AE ont été ventilées entre les 3 sous-actions du BOP dans les conditions suivantes :

- près de 75 % des AE ont été affectés au financement du logement ;
- 19 % au financement des opérations de RHI,
- 6 % aux opérations d'aménagement relevant du FRAFU et de la PAQ .

Budget opérationnel de programme 2006

Sous-action	AE annoncées	AE déléguées	%
Sous action 1 - Logement	77,00	79,14	74
Sous action 2 - FRAFU – PAQ	7,00	6,36	6
Sous action 3 - RHI	22,95	21,45	20
Total	106,95	106,95	

I-1 LES AIDES A LA PIERRE

1 - Autorisations d'engagement

La dotation de l'année 2006 (79,14 M€) est plus modeste que celle de l'exercice 2005 ; cette dernière comprenait les financements destinés aux opérations relevant de la convention ANRU (quartier de Bras Fusil).

Le principe de fongibilité des crédits du BOP a permis d'augmenter sensiblement (3%) la part des crédits consacrés à la sous-action « logement » (79,14 M€ pour une dotation initiale de 77 M€).

Le montant prévisionnel des engagements effectués au niveau local au titre des aides à la pierre sera, au terme de l'exercice 2006, égal à 79,14 M€ soit 100 % de la dotation affectée.

En définitive les engagements 2006 seront supérieurs à la moyenne des engagements effectués au cours des dix dernières années (74,6 M€).

L'ajustement opéré en faveur des aides à la pierre n'a toutefois pas été suffisant pour financer toutes les demandes de financement, quelques opérations d'amélioration de logements occupés par leurs propriétaires devant être différées à 2007.

En revanche la totalité des opérations de construction neuve recevables a pu être engagée.

Evolution annuelle des dotations et des engagements (hors PTZ)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Moyenne
DOTATION (1)	105,26	104,43	87,91	112,40	94,37	85,21	106,93	89,42	67,49	101,9	95,53
ENGAGEMENTS (2)	96,74	103,36	57,61	91,64	63,70	53,93	96,42	88,82	67,30	100,6 (3)	74,6

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

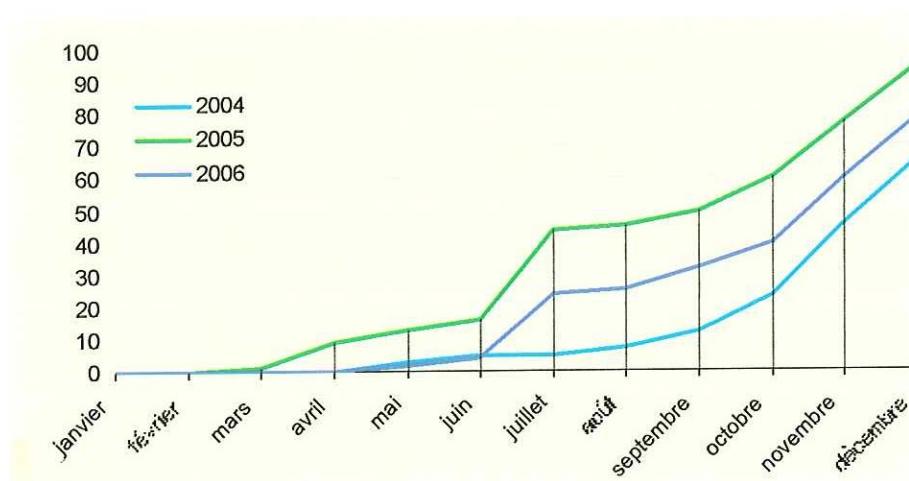
(2) en M€, non compris les financements des PTZ prélevés à la source jusqu'en 2004

(3) dont 96 M€ en catégorie 2 et 4,6 M€ en catégorie 1 engagés au niveau central

2 - Rythme mensuel des engagements

L'établissement d'un contrat d'engagement global avec la SHLMR a permis, pour la deuxième année consécutive, d'obtenir une meilleure régulation des engagements financiers. Pour autant, beaucoup de dossiers de financement ont été déposés tardivement. Cette contrainte a pour conséquence de reporter la majeure part des décisions de financement sur une très courte période allant d'octobre à fin novembre.

Evolution annuelle des engagements depuis 2004
(Montants cumulés en M€)



3 - Caractéristiques des logements financés

3 355 logements sociaux ont été financés en 2006 ce qui représente 96 % des logements déposés et 62 % du programme annuel validé par le CDH du 18 juillet 2006. La modestie des résultats tient principalement au niveau de dépôt de dossiers comparativement aux années précédentes : 3 508 logements ont, en définitive, fait l'objet d'une demande de financement au lieu des 5 407 logements programmés..

Répartition des engagements financiers

Types de financement	Programme actualisé CDH du 18/07/2006	Dépôts	Engagements			
			logt	% programme	% dépôts	Montant
Amélioration	1082	632	560	46%	79%	11 389 943
LES Diffus	667	488	484	73%	100%	10 670 424
LES Groupé	527	379	373	71%	99%	12 565 760
LLS	1450	1203	1203	83%	100%	25 678 168
LLTS	784	676	605	77%	89%	18 123 935
PLS	376	130	130	35%	100%	
PSLA	60					
Réhabilitation	461		0			0
DIVERS						705 910
s/total	5 407	3 508	3 355	62%	96%	79 134 140

PTZ	11		11			
Total général	5 418	3 508	3 372	64%	94%	79 134 140

PTZ Diffus (PM)			192			
-----------------	--	--	-----	--	--	--

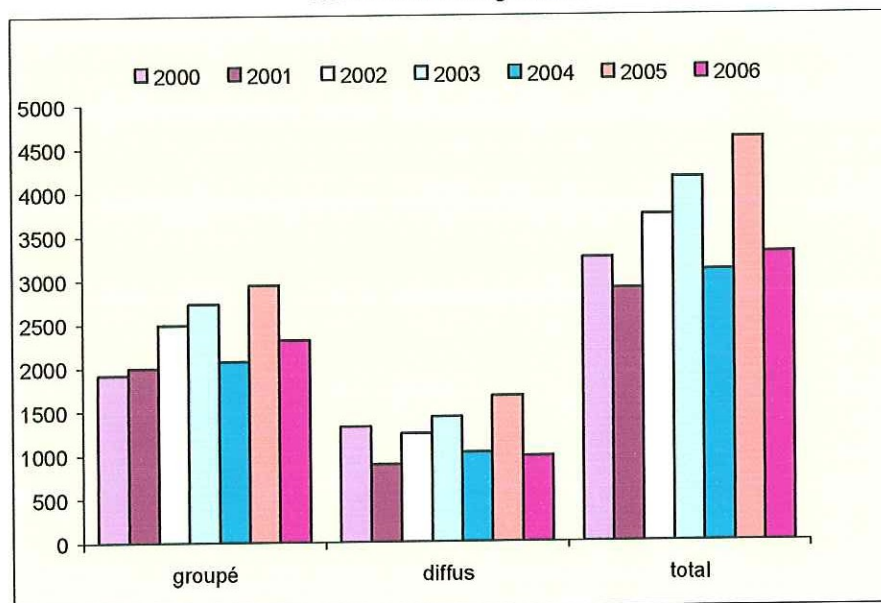
Aucune opération de réhabilitation du parc locatif social ancien n'a été financée en 2006, la réalisation des opérations prévues ayant été suspendue par le maître d'ouvrage.

Environ 70 logements diffus sont reportés en 2007 faute d'autorisations d'engagement suffisantes. Ils seront financés en priorité en 2007.

Exception faite de la réhabilitation du parc locatif public, la production groupée 2006 se situe à peu près dans la moyenne observée depuis 2000 (2 352 logements).

En secteur diffus (LESD et amélioration), les résultats de l'année sont en deçà de la moyenne des sept dernières années : 1 040 logements pour une moyenne de 1 221 unités.

**Evolution des secteurs groupé et diffus depuis 2000
en nombre de logements**



Evolution des financements depuis 1990

Types de financement	Moyenne 1990-1999	Moyenne 2000-2005	2006
AMELIORATION	202	642	560
LES DIFFUS	534	657	484
LES GROUPE	800	401	373
PSID	193		
PSIG	144		
PTZ	98	50	203
LLS	1 898	888	1 203
LLTS	1 206	748	605
ILM/PLS	334	342	130
REHABILITATION	267	337	
TOTAL	4 501	3 780	3 558

A - LOCATIF SOCIAL

Ce sont 1 938 logements locatifs sociaux qui ont été financés en 2006 répartis en 1 203 LLS, 605 LLTS et 130 PLS. Ce chiffre, comparable à la tendance de la période 2000-2006 (1 717 logements) est très inférieur aux 2 380 logements locatifs sociaux financés en moyenne sur la période 1990-1999.

Évolution des financements locatifs de 1990 à 1999

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Moyenne
LLS	2230	2217	2487	2442	2647	2325	1459	1347	778	1048	1898
LLTS							1365	1142	1050	1266	482
Total locatif	2230	2217	2487	2442	2647	2325	2824	2489	1828	2314	2380

Évolution des financements locatifs de 2000 à 2006

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Moyenne
LLS	749	751	872	926	650	1379	1203	933
LLTS	720	524	1226	785	590	645	605	728
PLS						265	130	56
Total locatif	1469	1275	2098	1711	1240	2024	1808	1717

On compte 216 logements locatifs sociaux de moins qu'en 2005 et cette baisse concerne aussi bien les LLS, les LLTS que les PLS.

- 4 opérations PLS de 130 logements ont été agréées au lieu des 342 logements financés en 2005. Ils sont répartis sur les bassins Nord et Ouest et pour moitié, concernent des opérateurs privés (CILR et l'APAJH).
- la part des LLTS continue de se réduire ; en 2006 ils ne représentent plus que la moitié des LLS au lieu de 60 % lors de la mise en place de ce produit .

605 LLTS ont bénéficié d'un cofinancement dans les conditions suivantes :

- Pour 250 LLTS, subvention complémentaire moyenne du Conseil Général : 3 614 €/logt
- Pour 585 LLTS, subvention complémentaire moyenne de la CAF : 5 826 €/logt
- Pour 20 LLTS, subvention complémentaire moyenne de l'ADI : 6 098 €/logt (1 opération)
- Pour les 605 LLTS, subvention complémentaire LLTS moyenne de l'État : 6 098 €/logt

Les subventions complémentaires au LLTS ont permis de mettre sur le marché locatif des logements dont les loyers plafonds s'établissent en moyenne à 4,41 €/mois par m² de surface habitable, en légère augmentation par rapport à la moyenne de 4,37 € hors opérations spécifiques (logement-foyer...) de 2005.

Évolution des financements LLTS depuis l'origine (1998 à 2006)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nbre opérations	27	33	21	17	33	26	17	18	20
Nbre logements	1050	1 266	720	524	1226	785	590	635	605
Moyenne subvention/logt	4 465	3 720	3 967	3 814	4 326	4 433	5 333	6 003	6 345
Moyenne loyer plafond (€/m ² SH)			4,03	3,92	3,97	4,01	4,19	4,61 4,37	4,41

Financement des logements locatifs très sociaux (LLTS) en 2006

Opérateur	Opération	Commune	Nbre logts financés	Prix de revient de l'opération	subvention Etat	Subvention CAF		Subvention CG		Subvention ADI		Total subvention	Loyer	
						par logt	total CAF*	par logt	total CG*	par logt	total ADI*		Plafond	mise en service
Nord														
SIDR	TISSERINS (RHI PETITE ILE 2T)	ST-DENIS	44	4 186 437	1 325 517	6098	146 352	6098	121 960			268 312	4,32	4,2
Est														
SEMAD	FLEUR DE VANILLE	BRS PANON	37	2 885 800	1 010 870	6000	222 000					222 000	4,61	4,58
SEMAD	OPERATION RHI 1ER VILLAGE	PL. PALMISTES	28	2 655 000	861 746	6000	168 000					168 000	4,31	4,31
Sud														
SODEGIS	LA SERRE CENTRE VILLE	ENTRE DEUX	6	489 024	163 911	6098	36 588					36 588	4,59	4,56
SEMADER	LA CHAPELLE BIS	ST-LOUIS	9	813 090	275 175	6098	54 882					54 882	4,23	4,23
SHLMR	LES MAKE 2	ST-LOUIS	11	1 385 141	348 850	6098	67 078	883	9 715			76 793	4,27	4,27
SODEGIS	ST-LOUIS CENTRE VILLE	ST-LOUIS	28	2 273 634	777 524			6098	170 744			170 744	4,6	4,92
SIDR	BORNEO (ZAC AVENIR)	ST-LOUIS	38	3 648 431	1 224 009	6098	231 724					231 724	4,46	4,44
SHLMR	LE VERGER	ST-PIERRE	25	2 618 315	690 833			6098	152450			152 450	4,5	4,48
SIDR	FUTUNA	ST-PIERRE	18	1 864 362	565 760	6098	109 764					109 764	4,24	4,22
SIDR	LAVOIR 1	ST-PIERRE	48	5 852 636	1 485 193	6098	146 352	6098	128 058			274 410	4,9	4,87
SIDR	WALLIS	ST-PIERRE	16	1 580 662	485 270	6098	67 078	6098	30 490			97 568	4,36	4,33
SHLMR	AUORE	TAMPON	52	4 778 476	1 590 187	6098	317 096					317 096	4,32	4,32
SHLMR	COPPELIA – LES BAS DE JEAN PETIT	ST-JOSEPH	27	3 063 330	854 915	6098	164 646					164 646	4,34	4,34
Ouest														
SEDRE	ZAC MOULIN JOLI L'HOSTO CAFE (BOURBON POINTU)	POSSESSION	104	9 809 708	3 011 483	6098	317 096	6098	317 096			634 192	4,49	4,49
SIDR	SANTORIN (ZAC MOULIN JOLI)	POSSESSION	44	4 392 305	1 319 200	6098	268 312					268 312	4,51	4,49
SIDR	ZAC RIVIERE DES GALETS (BOIS DE CANNELE)	PORT	27	3 300 000	883 870	6098	164 646	6098	164 646			329 292	4,13	4,13
SEMADER	RHI CENTRE VILLE BOIS DE SENTEUR)	PORT	20	1 432 475	546 767					6098	121 960	121 960	4,6	4,57
SHLMR	RHI BOIS ROUGE T1 – CHEMIN PAVE	ST-PAUL	12	1 296 249	361 509	6098	73 176					73 176	4,26	4,26
SHLMR	RHI BOIS DE NEFLE T1	TROIS BASSINS	11	1 100 861	341 346	6098	67 078					67 078	4,23	4,23
			605	59 425 936	18 123 935		2 621 868		1 095 159		121 960	3 838 987		
*sur la totalité ou une partie des logements de l'opération														
Subvention moyenne CAF			5826	Subvention moyenne CG		3614	subvention moyenne ADI		6098	loyer moyen		4,41	4,41	4,41

Répartition géographique de la production locative

Bassin d'habitat	Financement 2001		Financement 2002		Financement 2003		Financement 2004		Financement 2005 *		Financement 2006*		Moyenne 2001-2006	
	Logt	%	Logt	%	Logt	%	Logt	%	Logt	%	Logt	%	Logt	%
Nord	536	27,3	298	13,9	333	19,5	94	7,6	1 004	42,5	363	18,7	438	23,2
Ouest	301	15,3	326	15,3	457	26,8	232	18,7	301	12,7	325	16,8	324	17,1
Sud	664	33,8	1 060	49,6	510	29,9	497	40,1	594	25,1	705	36,4	671	35,4
Est	464	23,6	452	21,2	407	23,8	417	33,6	467	19,7	545	28,1	459	24,3
Total	1 965	100	2 136	100	1 707	100	1 240	100	2 366	100	1 938	100	1 892	100

* y compris PLS pour 2005 et 2006

- La plupart des opérations locatives sociales sont, de façon constante, localisées dans le sud du département (705 logements soit 36 % de la production) ;

- Avec 545 logements financés (28 % de l'ensemble), le bassin Est occupe la deuxième place en termes de production de logements très sociaux ;

- Dans les bassins d'habitat Ouest et Nord la production locative sociale reste insuffisante (325 et 363 LLTS SOIT 17 et 19 %).

Surcharge foncière

Seules deux opérations ont pu bénéficier d'une subvention LBU au titre de la surcharge foncière en 2006 pour un total de 434 814€. Cette subvention est attribuée dans la mesure où une ou plusieurs collectivités locales accordent à l'opération un montant de subvention au moins égal à 30% du dépassement de la charge foncière de référence. L'absence de participation financière des collectivités territoriales, ne permet pas la mobilisation de ce complément de financement par les opérateurs alors que la plupart des opérations locatives sociales pourraient en bénéficier.

Prix de revient moyen et subvention moyenne par logement locatif

Produit	Prix de revient moyen En €/logt	Subvention moyenne En €/logt	Loyer moyen En €/m²SH
LLS	102 328	21 168	6,07
LLTS	98 225	29 957	4,41
PLS	147 989		~8,00

Montant des investissements effectués par la Ville de Saint-Denis au titre de la production de logements sociaux :

- Acquisitions foncières = 2 000 000 €
- Financement de la surcharge foncière = 185 000 €
- Participation aux opérations d'aménagement (Z.A.C. et R.H.I.) = 2 263 000 €

B - LES GROUPES

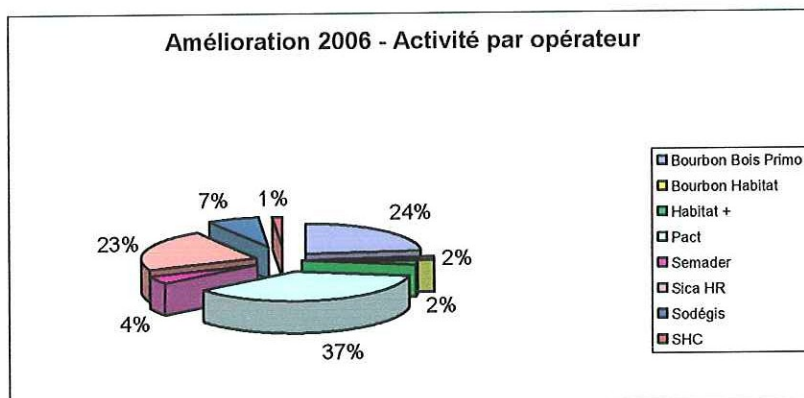
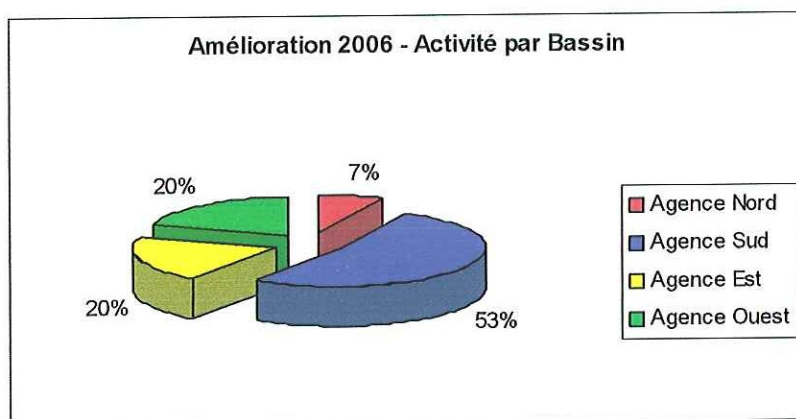
375 logements ont été engagés sur les 527 programmés en 2006 soit 71 % ; une douzaine de petites opérations ont été abandonnées ou bien différées en 2007.

Alors que depuis 2000 la programmation LESG s'est fortement infléchie, 2006 apparaît plus comme une année de stabilisation que de reprise.

2007 devrait être l'année de relance de ce produit grâce à l'amélioration attendue des conditions de prêt.

C- AMELIORATION

560 « amélioration » seront financées en 2006, dont 40 logements ont été financés dans une opération d'aménagement, soit en RHI ou en ZAC.



4 - Mandatements

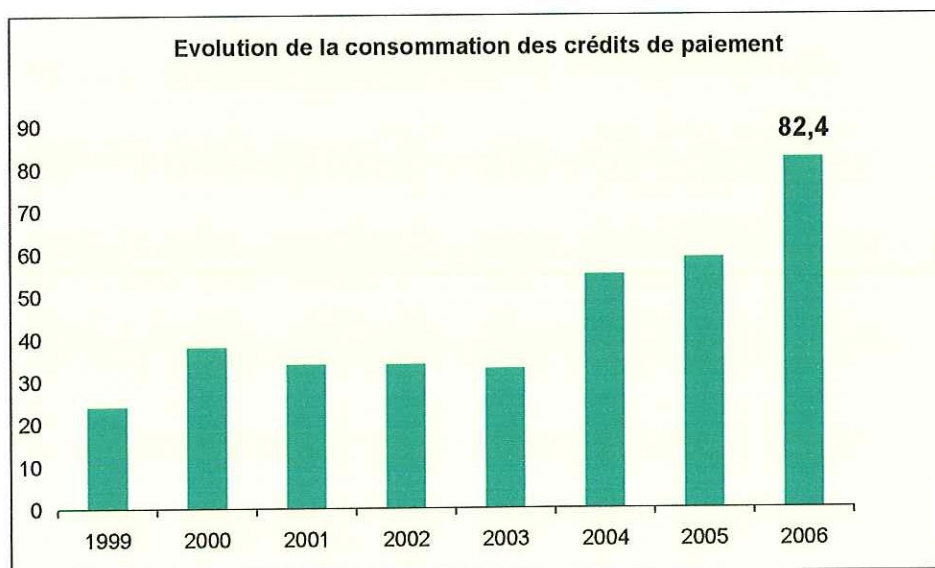
La dotation initiale de crédits de paiement (59,65 M€) a été abondée à plusieurs reprises en cours d'année. En définitive se sont 72,6 M€ qui ont été délégués.

De plus, la Caisse des Dépôts et consignations a accordé aux bailleurs sociaux une avance de trésorerie de 9,8 M€ qui finalement n'aura pas à être remboursée par les opérateurs. C'est l'Etat qui en assumera la charge.

Globalement 82,4 ME ont été affectés au paiement des subventions LBU en 2006.

Sous-action	CP annoncés	CP délégués
sous action 1 Logement	49,00	68,51 (1)
sous action 2 PAQ - FRAFU	1,10	2,55
sous action 3 RHI	9,55	11,34
Total	59,65	82,4

(1) dont 9,8 M€ au titre de l'avance de trésorerie de la CDC



Synthèse des Prix de revient/logements financés par Opérateur en 2006

Prix Revient Moyen/logemen		LOCATIF				ACCESSION				AMELIORATION			
OPERATEUR		PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO
BB PRIMO							59 640				45 222		
BOURBON BOIS										77 862			
BOURBON HABITAT							57 108				45 696		
CBO TERRITORIA	118 343												
CILR	117 244												
FONCIERE LOGEMENT													
HABITAT +							67 266				50 663		
NON DEFINI													
PACT REUNION							64 127		58 515	75 116	34 751		
PRIVE DIFFUS													
RUN HABITAT							70 464						
SEGRE			100 250	100 074									
SEMAC			101 056	85 243									
SEMADER			92 570	77 433			56 106		50 687	78 366	50 101		
SHLMR			116 180	103 206						78 078			
SICA HR							63 386	42 247	55 015	72 083	33 253		39 422
SIDR	115 131		89 513	103 485						83 608			
SODEGIS			93 164	81 255							52 006		
SODIAC			98 988										
SUD HABITAT CONSEIL							65 278	65 137			43 855		76 172
Moyenne/Produit		116 995	102 328	98 225	0	0	61 995	47 970	54 024	78 332	39 446	0	63 922
% par produit		4,3	45,4	20,8	0,0	0,0	10,3	0,1	1,5	10,1	7,5	0,0	0,1
Moyenne/Secteur		101 851				67 770				39 581			
% par secteur		70,5				22,0				7,5			

OPERATEUR		PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Opé	Total neuf
BB PRIMO							53 561				45 222			53 561	5,4	59 640
BOURBON BOIS							77 862			77 862				77 862	4,0	77 862
BOURBON HABITAT							53 996				45 696			53 996	1,0	57 108
CBO TERRITORIA	118 343						118 343							118 343	1,2	118 343
CILR	117 244						117 244							117 244	1,9	117 244
FONCIERE LOGEMENT															0,0	
HABITAT +							62 127				50 663			62 127	0,9	67 266
NON DEFINI															0,0	
PACT REUNION							45 345				34 751			45 345	4,6	69 695
PRIVE DIFFUS															0,0	
RUN HABITAT							70 464							70 464	0,1	70 464
SEGRE			100 250	100 074										100 120	6,2	100 120
SEMAC			101 056	85 243										98 386	13,3	98 386
SEMADER			92 570	77 433			56 106		50 687	78 366	50 101			68 469	4,2	76 658
SHLMR			116 180	103 206						78 078				111 145	21,8	111 145
SICA HR							63 386	42 247	55 015	72 083	33 253		39 422	49 433	4,8	64 698
SIDR	115 131		89 513	103 485						83 608				95 068	19,3	95 068
SODEGIS			93 164	81 255							52 006			81 650	4,9	90 119
SODIAC			98 988											98 988	4,0	98 988
SUD HABITAT CONSEIL							65 278	65 137			43 855		76 172	63 371	2,2	65 276
Moyenne/Produit		116 995	102 328	98 225	0	0	61 995	47 970	54 024	78 332	39 446	0	63 922	82 880		91 992
% par produit		4,3	45,4	20,8	0,0	0,0	10,3	0,1	1,5	10,1	7,5	0,0	0,1			
Moyenne/Secteur		101 851				67 770				39 581						
% par secteur		70,5				22,0				7,5						

Synthèse des Prix de revient/logements financés par Commune en 2006

Prix Revient Moyen/logemen		LOCATIF				ACCESSION				AMELIORATION					
COMMUNE	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LES D	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Com	Total neuf
BRAS PANON		103 109	77 995			64 447			74 825	43 638			89 971	5,1	92 999
CILAOS						63 733				32 953			46 419	0,3	63 733
LA PLAINE DES PALMISTE		111 540	94 821			64 612			83 255	37 663			85 425	3,2	95 085
LA POSSESSION	117 244	100 250	95 960			61 395		61 218	80 206	37 067			95 419	9,4	98 069
LE PORT		103 059	100 691			62 065		51 479	78 673	29 670			84 517	4,8	91 260
LE TAMPON		76 511	91 894			59 889	41 589			40 683		57 861	69 570	8,2	76 328
L'ENTRE DEUX		80 779	81 504			60 701				52 825			72 178	0,5	74 328
LES AVIRONS						60 770				37 021			42 298	0,1	60 770
LES TROIS BASSINS			100 078			61 503			76 798	39 162			73 519	1,5	80 391
L'ETANG SALE						56 879			69 656	40 819			49 194	0,3	62 355
PETITE ILE						57 876			74 535	39 841			49 522	0,8	62 260
SAINT - ANDRE		96 232				59 297			81 357	36 155			81 850	7,9	90 713
SAINT - BENOIT		100 543				61 571			82 166	36 706			90 703	8,1	94 092
SAINT - DENIS	115 131	113 259	95 146			66 103		61 452	77 871	36 633			103 124	12,2	106 579
SAINT - JOSEPH		116 089	113 457			63 762	50 273	55 015		40 116			81 365	6,6	97 701
SAINT - LEU		98 739				63 595				38 630			64 533	1,9	86 027
SAINT - LOUIS		109 645	94 422			60 673		53 977	80 832	42 666			85 610	11,5	94 057
SAINT - PAUL	118 343		108 021			64 167		53 481	74 745	41 403		39 422	74 244	4,5	86 456
SAINT - PHILIPPE						58 230			77 006	21 274		94 483	64 815	0,4	65 740
SAINT - PIERRE		137 030	111 364			62 026	49 743	45 301	77 712	42 893			81 464	10,3	91 200
SAINTE - MARIE						64 212				35 540			45 659	0,3	64 212
SAINTE - ROSE						70 416				35 706			56 532	0,4	70 416
SAINTE - SUZANNE		109 676				63 541				31 961			73 295	1,3	97 094
SALAZIE						57 626				36 955			47 834	0,3	57 626
Moyenne/Produit	116 995	102 328	98 225	0	0	61 995	47 970	54 024	78 332	39 446	0	63 922	82 880		91 992
% par produit	4,3	45,4	20,8	0,0	0,0	10,3	0,1	1,5	10,1	7,5	0,0	0,1			
Moyenne/Secteur	101 851				67 770				39 581						
% par secteur	70,5				22,0				7,5						

Synthèse des Prix de revient/logements financés par Bassin en 2006

Prix Revient Moyen/Logement		LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION					
BASSIN		PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Bas	Total neuf
EST			100 225	85 243			62 313			80 779	37 239			85 186	25,1	92 035
NORD		115 131	112 894	95 146			64 956		61 452	77 871	34 048			96 928	13,9	104 990
OUEST		117 672	100 640	97 851			63 135		52 719	77 007	39 079		39 422	83 070	22,2	91 954
SUD			99 355	102 040			61 368	47 970	52 605	78 548	41 111		76 172	77 431	38,9	87 786
Moyenne/Produit		116 995	102 328	98 225	0	0	61 995	47 970	54 024	78 332	39 446	0	63 922	82 880		91 992
% par produit		4,3	45,4	20,8	0,0	0,0	10,3	0,1	1,5	10,1	7,5	0,0	0,1			
Moyenne/Secteur		101 851				67 770					39 581					
% par secteur		70,5				22,0					7,5					

Synthèse des subventions/logements financés par Opérateur en 2006

Subvention Moyenne/Logem		LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION						
		PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Opé	Total neuf	
OPERATEUR							22 215				23 204			22 632	7,9	22 215	
BOURBON BOIS										34 369				34 369	6,2	34 369	
BOURBON HABITAT							22 721				24 934			23 325	1,6	22 721	
CBO TERRITORIA															0,0		
CILR															0,0		
FONCIERE LOGEMENT															0,0		
HABITAT +							22 895				24 260			23 317	1,2	22 895	
NON DEFINI															0,0		
PACT REUNION							21 303		22 950	32 840	20 710			22 511	8,0	27 071	
PRIVE DIFFUS															0,0		
RUN HABITAT							23 282							23 282	0,1	23 282	
SEDRE			20 234	29 736						22 890				27 242	5,9	27 242	
SEMAG			21 231	28 809										22 511	10,6	22 511	
SEMADER			20 807	28 343			22 175		22 430	34 405	25 357			27 767	6,0	29 660	
SHLMR			22 939	30 345						37 761				25 478	17,4	25 478	
SICA HR							22 603	16 700	25 118	32 751	20 204	10 948		22 658	7,7	24 701	
SIDR			18 628	30 793						33 974				25 102	16,9	25 102	
SODEGIS			20 981	27 689							23 828			22 948	4,8	22 696	
SODIAC			21 584											21 584	3,1	21 584	
SUD HABITAT CONSEIL							21 941	19 273			21 846		22 630	21 919	2,7	21 911	
Moyenne/Produit		0	21 168	29 957	0	0	22 261	17 344	23 431	34 240	21 779	0	18 736	24 510		25 090	
% par produit		0,0	32,7	22,1	0,0	0,0	13,0	0,1	2,2	15,5	14,4	0,0	0,1				
Moyenne/Secteur		24 010				27 123					21 763						
% par secteur		54,8				30,8					14,5						

Synthèse des subventions/logements financés par Commune en 2006

Subvention Moyenne/Logement		LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION					
COMMUNE	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Com	Total neuf	
BRAS PANON		21 063	27 321			23 204			33 799	23 423			23 866	4,7	23 895	
CILAOS						20 711				19 409			19 978	0,4	20 711	
LA PLAINE DES PALMISTE		22 989	30 777			25 552			37 519	21 044			26 664	3,5	27 801	
LA POSSESSION		20 234	29 261			21 040		27 787	33 857	20 712			27 000	7,7	27 306	
LE PORT		22 188	30 439			23 881		22 629	34 453	15 629			28 633	5,6	29 992	
LE TAMPON		17 213	30 581			24 196	16 943			23 286		19 963	21 459	8,8	21 040	
L'ENTRE DEUX		19 007	27 319			22 177				23 165			22 867	0,6	22 834	
LES AVIRONS						23 212				23 991			23 818	0,3	23 212	
LES TROIS BASSINS			31 031			21 883			36 702	22 782			32 183	2,4	34 026	
L'ETANG SALE						19 827			33 500	20 080			22 261	0,5	25 687	
PETITE ILE						19 513			32 663	21 909			22 305	1,2	22 800	
SAINT - ANDRE		20 166				20 745			34 818	20 120			21 480	7,3	21 744	
SAINT - BENOIT		21 340				22 428			34 477	21 050			23 132	7,2	23 263	
SAINT - DENIS		23 759	30 125			24 419		22 629	33 634	19 279			25 121	9,5	25 406	
SAINT - JOSEPH		21 778	31 664			21 950	16 579	25 118		21 059			23 124	6,6	23 447	
SAINT - LEU		22 889				22 556				20 846			21 897	2,3	22 769	
SAINT - LOUIS		21 884	30 530			21 417		23 444	33 043	24 778			25 438	11,9	25 586	
SAINT - PAUL			30 126			22 833		23 500	33 029	21 468		10 948	27 329	4,9	30 252	
SAINT - PHILIPPE						18 198			31 659	14 891		25 297	23 172	0,5	23 582	
SAINT - PIERRE		21 830	30 159			21 914	19 273	20 393	34 599	22 123			25 924	11,4	26 941	
SAINTE - MARIE						22 958				20 774			21 545	0,4	22 958	
SAINTE - ROSE						23 941				20 819			22 692	0,6	23 941	
SAINTE - SUZANNE		22 001				22 283				19 298			21 062	1,3	22 078	
SALAZIE						23 650				24 272			23 944	0,6	23 650	
Moyenne/Produit	0	21 168	29 957	0	0	22 261	17 344	23 431	34 240	21 779	0	18 736	24 510		25 090	
% par produit	0,0	32,7	22,1	0,0	0,0	13,0	0,1	2,2	15,5	14,4	0,0	0,1				
Moyenne/Secteur	24 010				27 123					21 763						
% par secteur	54,8				30,8					14,5						

Synthèse des subventions/logements financés par Bassin en 2006

Subvention Moyenne/Logem		LOCATIF				ACCESSION					AMELIORATION				
BASSIN	PLS	LLS	LLTS	ACQ TERRAIN	PSLA	LESD	LESI	AAH	LESG	AMELIO	REHAB	AUTO AMELIO	Moyenne	%Bas	Total neuf
EST		20 970	28 809			22 827			34 888	21 135			23 188	23,7	23 481
NORD		23 580	30 125			23 486		22 629	33 634	19 710			24 406	11,3	25 027
OUEST		21 545	29 652			22 417		23 237	34 339	20 959		10 948	27 274	22,9	28 722
SUD		19 971	30 438			21 935	17 344	23 823	33 649	22 591		22 630	23 988	42,1	24 363
Moyenne/Produit	0	21 168	29 957	0	0	22 261	17 344	23 431	34 240	21 779	0	18 736	24 510		25 090
% par produit	0,0	32,7	22,1	0,0	0,0	13,0	0,1	2,2	15,5	14,4	0,0	0,1			
Moyenne/Secteur	24 010				27 123					21 763					
% par secteur	54,8				30,8					14,5					

5 - Activité de la construction (Source CERBTP)

Analyse effectuée par la CERBTP, à partir des déclarations des maîtres d'ouvrage sociaux au 20 novembre 2006 (enquête SILOGIA). Le dernier trimestre restant prévisionnel, les chiffres annuels 2006 peuvent varier.

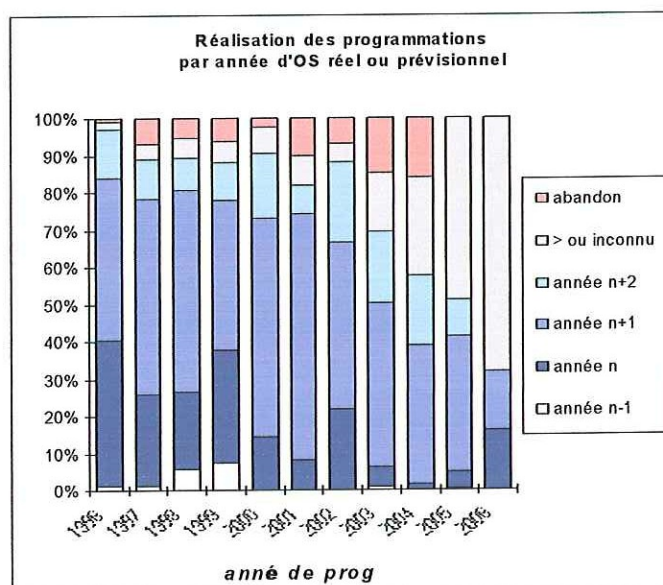
Evolution des mises en chantier

En 2006, au cours des neuf premiers mois, 2 371 logements aidés ont été mis en chantier, ce qui représente une hausse de 26% par rapport à la même période en 2005. Cette augmentation est principalement due à un relèvement du secteur groupé (1 445 logements mis en chantier, c'est à dire 36% de plus) tandis que le secteur diffus progresse également (926 logements, en hausse de 13%).

	TOTAL 2001	TOTAL 2002	TOTAL 2003	TOTAL 2004	1T05	2T05	3T05	4T05	TOTAL 2005	1T06	2T06	3T06	4T06	TOTAL 2006
LLS	745	894	434	678	42	172	162	75	451	523	91	65	400	1079
LLTS	707	855	553	609	59	187	363	151	760	306	242	68	441	1057
PLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	0	0	103
LESG	253	235	436	378	0	16	59	31	106	0	15	28	122	165
PTZG	122	85	20	20	0	0	0	0	0	4	0	0	0	4
Groupé	1827	2069	1443	1685	101	375	584	257	1317	833	451	161	963	2408
AMEL	393	402	610	514	123	133	178	229	663	128	220	222	69	639
LES	605	488	649	572	81	145	159	145	530	88	109	159	68	424
Diffus (1)	998	890	1259	1086	204	278	337	374	1193	216	329	381	137	1063
Total	2825	2959	2702	2771	305	653	921	631	2510	1049	780	542	1100	3471

Concernant plus particulièrement le taux de réalisation des opérations groupées :

- La proportion de logements financés et mis en chantier en 2006 devrait remonter à 16% (année N = année de financement = année de mise en chantier). Ce taux avait atteint un plancher à 2% en 2004 contre des taux supérieurs à 10% les années précédentes.
- En revanche, la situation se détériore sur 2 années (N et N+1) : 32% des logements financés en 2006 devraient démarrer au plus tard en 2007.



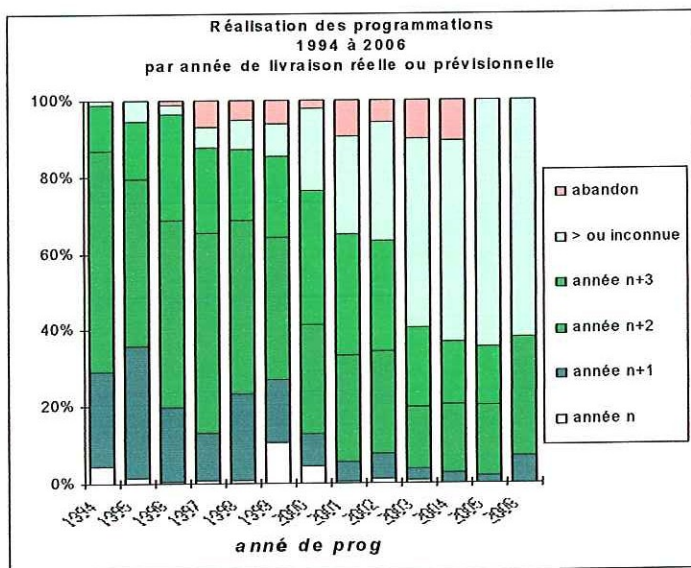
Evolution des livraisons

Les livraisons de logement sont restées stables sur la période des 9 premiers mois : globalement 1 853 logements aidés ont été livrés entre janvier et septembre 2006 (contre 1857 en 2005). Le secteur groupé affiche une augmentation avec 1 133 logements (+13%) alors que les livraisons en diffus diminuent de 16% avec 720 logements sur cette période.

	TOTAL 2001	TOTAL 2002	TOTAL 2003	TOTAL 2004	1T05	2T05	3T05	4T05	TOTAL 2005	1T06	2T06	3T06	4T06	TOTAL 2006
LLS	612	432	746	662	89	127	122	144	482	48	164	382	258	852
LLTS	736	779	685	764	73	170	171	210	624	67	256	70	198	591
PLS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LESG	475	290	161	340	0	43	199	190	432	2	55	45	137	239
PTZG	82	98	70	24	0	0	6	17	23	0	44	0	0	44
Groupé	1905	1599	1662	1790	162	340	498	561	1561	117	519	497	593	1726
AMEL	301	382	539	495	103	152	162	137	554	165	142	158	54	519
LES	473	499	551	521	76	178	186	109	549	77	83	95	56	311
Diffus (1)	774	881	1090	1016	179	330	348	246	1103	242	225	253	110	830
Total	2679	2480	2752	2806	341	670	846	807	2664	359	744	750	703	2556

Plus particulièrement pour le secteur groupé :

Les livraisons de logements dans l'année de financement sont marginales voire nulles. De même, seulement 7% de la programmation 2006 sera livrée en 2007 (année N+1). Par ailleurs, le rythme de livraison des programmes sur 3 ans s'est stabilisé : 38% de logements financés en 2006 devraient être livrés en 2008 contre 35% des logements financés en 2005.

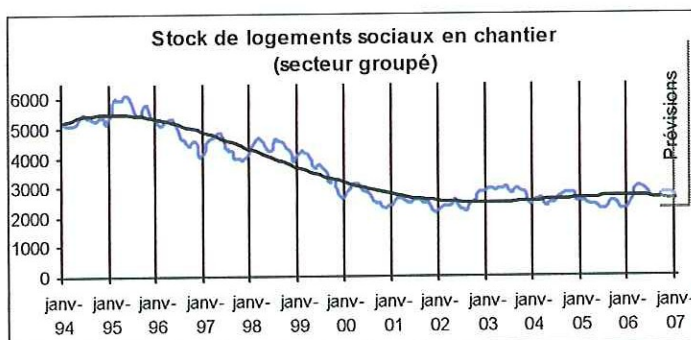


Le stock de logements en cours de chantier (secteur groupé)

L'activité réelle pour le BTP est mesurée par le stock de logement en cours de chantier. Cet indicateur évolue en fonction des flux des ouvertures de chantier et des achèvements de travaux des programmations passées.

Suite à une baisse continue du stock de logement en cours de chantier depuis 1995, une inversion de tendance a été observée au second semestre 2002, dans le secteur groupé. Après une stabilisation en 2003 à 2 900 logements, le niveau d'activité a fléchi de nouveau en 2005.

En 2006, les estimations portent à près de 2700 le stock de logements en cours de construction, compte tenu du dernier trimestre encore prévisionnel. Ce niveau représenterait, en moyenne, une hausse de 10% par rapport à celui de 2005.



I-2 LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

1 – Réalisation de la Programmation RHI 2006, situation arrêtée au 1^{er} décembre 2006

Pour mémoire, la programmation 2006 a été arrêtée au dernier CTD du 7 décembre 2005 pour un montant de 24.915M€ dont 21.915M€ en liste principale et 3M€ en liste complémentaire.

Après validation, le montant des subventions attribuées en 2006 au titre de la RHI, s'élève à 20 349 442,27€, pour le financement de :

- 9 opérations qui permettront le relogement de 700 familles et la création ou l'amélioration de 924 logements
- 4 études
- 4 prolongations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Les subventions accordées se répartissent ainsi par micro-région :

Micro-Région	Commune	Nature de l'Action	Montant subvention validée
EST	Saint-André	RHI Les Manguiers tranche 2	5 100 000,00 €
	Saint-André	RHI Terre Rouge	174 544,00 €
	Saint-Benoît	RHI Cratère	927 626,00 €
Total Micro-Région EST			6 202 170,00 €
OUEST	La Possession	RHI Rivière des Galets Tranche 1A	2 309 265,00 €
	La Possession	Réouverture Etude Dos d'Ane	50 613,07 €
	Saint-Paul	RHI Bois Rouge Tranche 2A	2 900 000,00 €
	Saint-Paul	RHI Grand Contour	2 769 159,00 €
	Saint-Paul	Etude Pré-opérationnelle RHI Aval du Stade	72 000,00 €
	Saint-Leu	Etude Pré-opérationnelle RHI Le Plate	53 200,00 €
	Trois-Bassins	RHI Montvert Tranche 1 secteur Croix Bigat	1 150 000,00 €
Total Micro-Région OUEST			9 304 237,07 €
SUD	Saint-Philippe	RHI Myosotis	353 798,00 €
	Saint-Louis	RHI Centre-Ville Tranche 1	4 216 984,00 €
	Saint-Pierre	Prolongation MOUS RHI Basse Terre	106 868,00 €
Total Micro-Région SUD			4 677 650,00 €
NORD	Saint-Denis	Prolongation MOUS RHI Commune Primat	14 000,00 €
	Saint-Denis	Etude Pré-opérationnelle RHI St-Bernard Tranche 2 et prolongation MOUS	140 375,20 €
	Sainte-Suzanne	Prolongation MOUS RHI Franche Terre	11 010,00 €
Total Micro-Région EST			165 385,20 €
Total Général			20 349 442,27 €

2 – Les Mandatements effectués en 2006

En 2006, la dotation en crédits de paiement est en augmentation d'environ 10%, soit 11,3 M€ (10,1 M€ en 2005). Elle sera entièrement consommée.

3 – Projet de programmation RHI 2007

La liste des opérations et des études à programmer pour 2007 sera validée lors du prochain Comité Technique Départemental qui se déroulera le 6 décembre 2006.

Micro-Région	Commune	Nature de l'action	Nbre prévisionnel de familles concernées par l'opération RHI	Total logts. y/c amélio	Montant subvention programmée	Coût au logt.
Liste Principale						
EST	Saint-André	RHI Mille Roches 1	40	70	1 750 000 €	25 000 €
	Saint-André	Etude de faisabilité RHI Ramachetty	30		80 000 €	
	Saint-André	Etude pré-opérationnelle Petit Bazar	68		120 000 €	
	Salazie	Etude pré-opérationnelle complémentaire RHI Mare à Vieille Place-Mare à Citrons			20 000 €	
	Saint-Benoît	Etude pré-opérationnelle Ilet Danclas	50		80 000 €	
	Saint-André	RHI Mille Roches 2	10	70	1 680 000 €	24 000 €
Total Micro-Région EST			198	140	3 730 000 €	
OUEST	Saint-Leu	RHI Les Attes	69	108	2 700 000 €	25 000 €
	Le Port	RHI Multisites	66	100	600 000 €	6 000 €
	Saint-Paul	RHI Ruelle des Fleurs	135	178	3 400 000 €	19 100 €
	Saint-Leu	RHI Bois Blanc	46	46	2 100 000 €	45 650 €
	Trois Bassins	Etude Pré-opérationnelle RHI Montvert secteur Château d'Eau	74		80 000	
	Saint-Paul	RHI Bois Rouge Tranche 2B	60	120	3 000 000 €	25 000 €
Total Micro-Région OUEST			450	552	11 880 000 €	
SUD	Saint-Louis	RHI Centre Ville Tranche 2	80	173	3 700 934 €	21 400 €
	Saint-Louis	MOUS RHI Les Makes	120		70 000 €	
	Saint-Pierre	Etude Pré-opérationnelle Pierrefonds	112		72 000 €	
	Saint-Pierre	Renouvellement MOUS RHI Tanambo	143		46 000 €	
Total Micro-Région SUD			455	173	3 888 934 €	
NORD	Saint-Denis	RHI Saint-François-Le Brûlé Tr. 2	88	88	2 912 060 €	33 092 €
	Saint-Denis	Etude Pré-opérationnelle Domenjod-Bretagne	349		120 000 €	
	Saint-Denis	Etude Grande Chaloupe	75		31 040 €	
Total Micro-Région NORD			512	88	3 063 100 €	
Total Liste principale			1615	953	22 562 034 €	
Liste complémentaire						
OUEST	La Possession	Rivière des Galets Tranche 1 B		74	1 880 855 €	25 400 €
EST	Saint-André	Etude Pré-opérationnelle RHI Ramachetty	30		120 000 €	
Total liste complémentaire			30	74	2 000 855 €	
TOTAL GENERAL			1645	1027	24 562 889 €	

Les subventions affichées pour les opérations de RHI pourront être ajustées en fonction de l'examen plus approfondi des projets d'aménagement en particulier au regard des potentiels de densification, et des possibilités de mobilisation d'autres dispositifs de financement.

4 – Inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre

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 : AMDR, Conseil Général, Conseil Régional, DDE, DRASS, E.P.C.I., Fondation Abbé Pierre, INSEE.

La réalisation de cette mission s'inscrit dans le programme global des activités de l'AGORAH. Le financement est donc assuré par la dotation globale allouée à l'agence. Les moyens mis en œuvre actuellement (2 équipes d'enquêteurs) permettent d'évaluer la réalisation de l'étude en 3 ans. Compte tenu des enjeux, les partenaires ont souhaité réduire le délai de réalisation de l'étude : 2 ans au lieu de 3 prévus initialement.

Suite à une 1^{ère} réunion du comité de pilotage au mois de juillet 2006, un appel à candidature a été lancé auprès des communes afin de déterminer les premières communes enquêtées pour permettre de valider la méthode et de l'ajuster éventuellement. Huit communes ont répondu favorablement et l'AGORAH a engagé des premières séances de travail et de repérage de l'insalubrité sur 6 d'entre-elles : St-André, Bras-Panon, St-Benoît, St-Louis, St-Joseph et St-Leu.

Le prochain comité technique prévu au mois de janvier 2007, devra valider la trame d'analyse des premières données recueillies.

I-3 AIDES DES L'ANAH

Sur le plan national, l'activité de l'Anah est marquée par une évolution de ses missions. L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat qui devient l'agence nationale de l'habitat, est désormais compétente pour conventionner des logements sans que soient réalisés des travaux. Elle a vocation de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés.

Sur le plan local, 2006 voit se concrétiser les dispositifs territoriaux initiés en 2005. Ainsi, le PIG et l'AIVS sont entrés en phase opérationnelle. Les OPAH sont finalisées.

1 – Le dispositif de conventionnement Anah associé au dispositif Borloo dans l'ancien

Le nouveau conventionnement Anah, prévu par la loi Engagement National pour le Logement, a pour objectif le développement de l'offre locative de logements privés à loyers bas.

L'agence nationale pour le logement peut désormais conclure avec tout bailleur une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyers maîtrisés qu'il y ait ou non des travaux d'amélioration.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie de la déduction fiscale spécifique Borloo dans l'ancien, qui succède au Besson ancien, avec des taux de déduction fiscale modulés en fonction de l'engagement social du propriétaire.

a) le conventionnement sans travaux

Si le logement est décent, le propriétaire (personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés) peut directement conventionner avec l'Anah ; il s'engage à louer ce logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant **6 ans** ; en contrepartie, il bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de **30 %** en cas de loyer intermédiaire et de **45 %** pour un loyer social. Ce dispositif est mis en place à partir du **1^{er} octobre 2006 pour un nouveau bail conclu avec un nouvel occupant (personne physique).**

b) le conventionnement avec travaux

Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'Anah et du Département dont le taux s'échelonne de 15 % à 80 % dans le cadre d'une OPAH ou du PIG. La variation de l'aide est fonction de l'engagement social du propriétaire. Il s'engage alors dans une convention avec l'Anah pour **9 ans**.

Les conventions et leur notice explicative ainsi qu'un jeu questions réponses sont disponibles sur le site Internet de l'Anah : anah.fr

2 – Des nouvelles modalités des aides pour les travaux à compter du 1^{er} janvier 2006

- la notion de surface habitable fiscale se substitue à la surface habitable au sens strict. Il s'agit de la surface habitable majorée de la moitié des annexes dans la limite de 14 m²,
- Le plafond de travaux est fixé à 650 €/m² de shf/, (zone B de Robien),
- Le taux d'intervention pour des travaux classiques en loyer libre est fixé à 15 %. L'Anah conforte ainsi son action faveur des loyers maîtrisés,
- En cas de travaux d'insalubrité ou de péril, les opérations subventionnées, selon l'engagement des propriétaires au taux de l'opération majoré de 20 % avec un déplafonnement des travaux pris en compte dans la limite de 30 000 € supplémentaires.

Les taux et plafonds affichés sont des maximum et sont susceptibles de faire l'objet d'adaptation par la commission d'amélioration de l'habitat en fonction de critères qu'elle aura définis.

3 – Bilan de l'activité Anah au plan local

a) le PIG

Le point fort de l'année 2006 est la signature du protocole d'accord relatif au programme d'intérêt général entre l'Anah et le Département le 18 juillet. Les objectifs qualitatifs du PIG consistent à :

- promouvoir une offre locative de qualité en développant un parc locatif privé de logements à loyers maîtrisés,
- faciliter l'accès aux logements à vocation sociale à des personnes ou ménages à revenus modestes notamment les jeunes ménages cohabitant, les jeunes adultes en insertion et formation professionnelle, les personnes âgées, les personnes handicapées,
- remettre sur le marché des logements vacants,
- maintenir les personnes âgées et handicapées à domicile,
- renforcer les actions dans les centres anciens,
- favoriser le développement durable.

Les partenaires se sont assignés un objectif de réhabilitation d'au moins 300 logements locatifs à loyers maîtrisés et 300 logements occupés par leur propriétaires. La durée de la convention est fixée à 3 ans.

Le PIG prévoit la mise en place d'une équipe d'animation pour aider les propriétaires à monter leur dossier. Un marché public de prestations intellectuelles a été signé, après appel d'offre, avec la SICA HABITAT REUNION pour un montant de 35 300 € TTC. Le coût de cette action est entièrement financé par l'ANAH dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale et ce jusqu'au 30 juin 2007.

Au cours premier semestre 2007, le Conseil Général lancera un nouvel appel d'offre pour les deux années restantes. La mission de suivi-animation sera alors cofinancée par l'Anah à 45 %, l'Etat à 10 %, le Conseil Général à 45 %.

En terme de bilan :

Aujourd'hui, la SICA a mené à bien des actions de communication : publication d'encarts dans la presse, impression de plaquettes et d'affiches, communication auprès des maires et des principales institutions de la Réunion.

Le contact avec les propriétaires bailleur semble prometteur. En effet, la SICA fait état de 13 dossiers de réhabilitation faisables qui représentent 40 logements, mais seuls trois ou quatre dossiers pourront être montés jusqu'au financement avant le 31 décembre 2006.

b) les OPAH

- L'OPAH de Saint-Denis

Cette OPAH s'achève le 31 décembre 2006. Les nouvelles modalités de subvention et le dynamisme de la nouvelle animatrice ont permis de relancer plusieurs projets ayant fait l'objet d'études de faisabilité. Une opération de trois logements sera financée en décembre et une « opération importante de réhabilitation » (OIR) de 15 logements sera présentée à la commission d'amélioration de l'habitat de décembre. Compte tenu de l'importance des travaux, le financement de l'OIR doit être validé par le directeur général de l'Anah.

Si l'OPAH se termine sur des signes positifs, il n'en demeure pas moins que la faiblesse des résultats de ces trois dernières années dans une ville comme Saint-Denis justifie que l'on s'interroge sur les dysfonctionnements du dispositif.

La Commune et l'Anah ont donc financé une évaluation de ce dispositif. Cette étude est aujourd'hui en cours. Elle est menée par le bureau d'études « Habitat et Société » et devra aboutir avant la fin de l'année. L'évaluation devra permettre de déterminer les potentialités d'une relance d'un processus de réhabilitation du patrimoine privé dont l'organisation est à définir.

- L'OPAH du Port

L'OPAH du Port, dans son volet « propriétaire-bailleur », donne des signes d'essoufflement. Seuls quatre nouveaux dossiers ont pu être financés. Conformément, aux dispositions prises lors du renouvellement de l'OPAH, le maintien de l'intervention de l'Anah a été conditionné à plusieurs objectifs :

- un minimum de 10 logements engagés en 2007,
- la relance des bailleurs pour les informer des nouvelles modalités de financement et la possibilité de déductions fiscales dans le cadre du conventionnement Anah appuyé sur le dispositif Borloo dans l'ancien,
- la relance de la communication.

- L'OPAH de Trois-Bassins

L'année 2006 a été pour l'OPAH de Trois-Bassins, une année de mise en place des outils opérationnels : recherche des bureaux d'études susceptibles de faire des études de faisabilité et mise en place de la communication. Le bilan quantitatif semble prometteur : l'équipe d'animation fait état de dix dossiers au stade de la faisabilité technique, trois ou quatre pouvant aboutir au financement en décembre.

- L'OPAH de Saint-Benoît

La mise en place de l'OPAH de Saint-Benoît a abouti à la signature de la convention d'OPAH, le 1 juin 2006.

La commune a ensuite procédé au recrutement de l'animateur. Mais l'appel d'offre local n'a pas été satisfaisant. La commune a été contrainte de relancer la procédure d'appel d'offre au niveau local et au niveau national ; aujourd'hui, le choix de l'animateur n'est pas encore réalisé. Mais le démarrage du dispositif est envisagé début 2007.

Le secteur programmé n'a pas encore atteint sa vitesse de croisière dans les nouvelles OPAH et les OPAH plus anciennes nécessitent d'être vigoureusement réactivées. Les procédures administratives et financières d'élaboration de ces outils peuvent être longues. Mais sur le fond, les différents partenaires mettent en place des aides dont le volume est considérable puisque les taux peuvent aller jusqu'à 80 % d'aides publiques et dans certaines conditions 100 %. Les engagements demandés aux propriétaires en contrepartie, en termes de ressources du locataire et de plafonnement de loyer sont, bien entendu, en rapport avec l'aide. En effet, l'objectif est de remettre sur le marché des logements à loyers maîtrisés et non pas conforter un patrimoine privé avec des fonds publics sans contrepartie.

Exception faite des cases créoles patrimoniales, la conservation du patrimoine n'est pas suffisamment ancrée dans les esprits des propriétaires bailleurs et la concurrence effrénée de la défiscalisation n'y encourage guère.

L'incitation financière n'est pas toujours suffisante pour engager un propriétaire à réhabiliter. En effet, certains propriétaires impécunieux ne disposant pas assez de revenus pour améliorer un immeuble parfois très vétuste devraient recourir au bail à réhabilitation. D'autres préfèrent laisser le bien vacant ou optent pour la défiscalisation quand le rapport financier devient nul. Enfin pour certains, les subventions ne sont jamais suffisantes et les contreparties toujours trop fortes.

c) Bilan financier

En terme d'utilisation des crédits mis à disposition de la délégation de la Réunion, les résultats de l'année 2006 sont meilleurs. Sur 1 million d'euros d'enveloppe potentielle, 500 000 € seront consommés d'ici la de l'année ce qui représente 25 logements réhabilités dont une case créole patrimoniale et un immeuble de 3 logements.

4 – les perspectives 2007

Les perspectives 2007 permettent d'envisager de bons résultats quantitatifs maintenant que sont en place les nouveaux dispositifs d'incitation à la réhabilitation du patrimoine locatif privé (PIG, OPAH, conventionnement avec et sans travaux).

L'objectif réaliste est de réhabiliter une centaine de logements avec loyers maîtrisés et de conventionner sans travaux avec une vingtaine de propriétaires.

I-4 LE FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN (FRAFU)

En 2006, le FRAFU dispose d'une enveloppe financière de **159 967 K€** suite aux différents abondements sur le FRAFU Primaire (**116 288 K€**), le FRAFU Secondaire (**41 924K€**) et la Surcharge foncière (**1 755 K€**).

A l'issue de la dernière Commission Régionale FRAFU du 27 octobre 2006, 99,6% des crédits sont programmés.

1 - Bilan de la Programmation du FRAFU en 2006

La programmation en « Secondaire » a permis de valider douze projets pour un montant global de subventions de 7 799 733 €.

Ces opérations permettent la livraison de 1 166 logements dont 1045 logements aidés (121 libres).

En « Surcharge foncière » deux projets ont été programmés pour un montant global de subventions de 290 281€. Ces opérations permettent la production de 94 logements aidés.

2 - Bilan de la Programmation du FRAFU en fin de CPER 2000 - 2006

La dernière Commission Régionale de l'année a validé son ultime programmation sur l'actuel contrat de plan Etat/Région 2000 – 2006.

En fin de parcours, le FRAFU « secondaire » aura permis avec 76 projets d'aménager des terrains accueillants 7 086 logements dont 6 425 logements aidés (661 libres). L'Etat et le Département auront accordés 39 250 403 € de subventions pour la réalisation de ces projets.

De même 16 projets en « Surcharge Foncière » pour un montant de subventions de 1 749 630 € auront permis la production de 685 logements aidés.

3 - Bilan des opérations tests de restructuration urbaine

La commission régionale FRAFU a validé en programmation le financement des quatre projets suivants :

				Subvention PAQ	Nombre de logements (dont logts sociaux)
1	Région Ouest	Le Port	Ilôt bouboul (<i>validé en 2005</i>)	136 000 €	34 (34)
2	Région Est	Bras-Panon	Pôle de centralité « Rivière des roches »	1 084 250 €	432 (389)
3	Région Est	Saint-Benoît	Quartier de Bras canot - chemin Prévoisy – Tranche 1	264 000 €	66 (66)
4	Région Sud	Saint-Pierre	Le Mail – Tranche 1	252 000 €	103 (63)
TOTAL				1 736 250 €	635 (552)

Deux autres projets sont identifiés pour le prochain contrat de plan Etat/Région :

				Subvention PAQ	Nombre de logements (dont logts sociaux)
1	Région Sud	Tampon	Cœur de ville	1 936 000 €	710 (484)
2	Région Sud	Etang salé	Butte citronnelle	1 264 000 €	316 (316)
			TOTAL	3 200 000 €	1 026 (800)

4 - Evaluation du FRAFU

La 1^{ère} phase de l'évaluation du dispositif FRAFU a été validée par l'ensemble des partenaires. La 2^{ème} phase doit s'achever prochainement avec la proposition de différents scénarios pour le prochain contrat de plan. Le bureau d'étude doit également travailler sur la rédaction du prochain « Protocole FRAFU ».

5 - L'estimation des besoins en FRAFU « secondaire » pour le prochain DOCUP

Il a été envisagé dans le cadre du futur DOCUP de mobiliser les crédits FEDER pour financer les opérations d'aménagement à vocation sociale.

FEDER – Mesure FRAFU « Aménagement à vocation sociale » :

L'enveloppe prévisionnelle est de 102 M€ qui se décline en 61,2 M€ pour la part FEDER (60%) et 20,4 M€ (20%) de contrepartie Etat (BOP 123) et une contrepartie communale (20%).

Adossée à la subvention FRAFU, une majoration de 4K€ par logement aidé pourra être accordée en cas de densification de « dents creuses » dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle (projet PAQ), ainsi qu'une subvention plafonnée à 5 K€ par logement aidé pour financer les réseaux nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement.