

**II – PROPOSITION DE  
PROGRAMMATION  
PLURIANNUELLE 2007 - 2010**

## **II-1 CARACTERISTIQUES GENERALES DES AIDES A LA PIERRE POUR 2007**

---

La programmation des aides de l'État au logement est une programmation pluriannuelle glissante, établie dans le cadre habituel de concertation associant les communes, les opérateurs, la DDE et certains EPCI dotés de la compétence logement.

Conformément à la réglementation le projet résultant de cette phase de concertation technique est soumis à l'avis de l'assemblée plénière du Conseil départemental de l'Habitat (CDH) sous la présidence de madame la présidente du Conseil Général.

Par ailleurs, en application de l'article 52 de la loi d'orientation pour l'Outre-Mer, le Conseil Général et le Conseil Régional sont consultés sur les orientations générales de la programmation des aides de l'État au logement pour l'année suivante en termes de répartition des aides par dispositif d'une part et de répartition des aides par bassin d'habitat d'autre part.

### **1 - Cadre général de la politique de l'Habitat**

Le programme 2007 des aides de l'Etat au logement social s'inscrit dans le cadre général de la politique locale de l'habitat qui peut être caractérisée par quatre objectifs principaux :

- **Accroître le développement d'une offre nouvelle** quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins des ménages réunionnais ;
- **Favoriser la production de logements locatifs très sociaux (LLTS) et de logements en accession très sociale (LESG)** dans le cadre d'un partenariat renforcé entre les maîtres d'ouvrage et les collectivités territoriales (mise en place de baux à construction ou emphytéotique, portage foncier) ;
- **Ouvrir les trajectoires résidentielles et réduire la tension du parc locatif social** par la mise en place d'une chaîne du logement plus complète au moyen du LES +, du dispositif rénové de la location-accession (PSLA) et du Prêt Locatif Social (PLS) ;
- **Renforcer et coordonner** les interventions publiques en direction de l'amélioration du parc privé vacant ou insalubre (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants).

### **2 - Typologie des opérations programmées en 2007**

Globalement le programme 2007 prévoit le financement de **5 043 logements** qui se répartissent en :

- **3 366 logements groupés** (1237 LLS, 738 LLTS, 417PLS, 20PSLA, 551LES groupés, 43 PTZ groupés) et 360 logements locatifs sociaux à réhabiliter représentant **66,7 % de l'ensemble de la production** ;
- **1 677 logements diffus** représentant **33,3 %** du programme dont 672 logements neufs (LES diffus) et 1 005 logements de propriétaires occupants à améliorer ;
- **L'amélioration de 1 365 logements** représentant **27 %** du programme (1 005 logements de propriétaires occupants à améliorer et 360 logements locatifs sociaux à réhabiliter) ;
- **La construction neuve représente 3 678 logements soit 72,9%**, ce qui est plus important qu'en 2006.

## Comparaison des programmes 2006 et 2007

Produit	Programme 2006 initial		Programme 2006 ajusté		Financement 2006		Programme 2007	
	Nbre logt	%	Nbre logt	%	Nbre logt		Nbre logt	%
LLS	1 212	23,5	1 450	26,8	1 203	36,3	1 237	24,2
LLTS	912	17,7	784	14,5	605	18,3	738	14,6
PLS	305	5,9	376	7,0	130	4,0	417	8,3
PSLA	0	0	60	1,1	0	0	20	0,4
<b>sous-total Locatif</b>	<b>2 429</b>	<b>47,1</b>	<b>2 670</b>	<b>49,4</b>	<b>1 938</b>	<b>58,6</b>	<b>2 412</b>	<b>47,8</b>
LES Diffus	620	12,0	666	12,3	488	14,7	672	13,3
LES Groupé	512	10,0	521	9,6	375	11,3	551	11,0
PTZ	71	1,4	11	0,2	11	0,3	43	0,9
<b>sous-total Accession</b>	<b>1 203</b>	<b>23,4</b>	<b>1 198</b>	<b>22,1</b>	<b>874</b>	<b>26,3</b>	<b>1 266</b>	<b>25,2</b>
<b>Total neufs</b>	<b>3 632</b>	<b>70,5</b>	<b>3 868</b>	<b>71,5</b>	<b>2 812</b>	<b>84,9</b>	<b>3 678</b>	<b>72,9</b>
Amélioration (PO)	1 134	22,0	1 080	20,0	500	15,1	1 005	19,9
Réhabilitation (PLS)	384	7,5	461	8,5	0	0	360	7,1
<b>sous-total Amélio</b>	<b>1 518</b>	<b>29,5</b>	<b>1 541</b>	<b>28,5</b>	<b>500</b>	<b>15,1</b>	<b>1 365</b>	<b>27,0</b>
<b>Total</b>	<b>5 150</b>	<b>100</b>	<b>5 409</b>	<b>100</b>	<b>3 312</b>	<b>100</b>	<b>5 043</b>	<b>100</b>

PO : propriétaire occupant ; PLS : parc locatif social

### Plus de la moitié (58 %) des opérations groupées est située en secteur aménagé :

- 40 % (1319 logements) sont situés en zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- 15 % (497 logements groupés) sont situés en périmètre de résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- 25 % (813 logements) sont situés en secteur bénéficiant d'une aide du FRAFU.

Certaines opérations programmées relèvent de plusieurs secteurs à la fois (ZAC, RHI et FRAFU).

Les principales tendances du programme 2007 sont :

#### Locatif social

- La part du secteur locatif social se maintient autour de 2 400 logements et représente un peu moins de la moitié du programme avec notamment une majorité de programmes locatifs sociaux (LLS) ;
- Le recul des opérations locatives très sociales (738 LLTS) se confirme, avec un peu moins du tiers (31 %) de l'ensemble des opérations locatives sociales (2 412) ;
- Le logement intermédiaire est conforté avec la programmation de 417 PLS et 20 PSLA ;
- Est également prévu en 2007 le financement de 5 maisons-relais pour personnes en difficultés sociale et financière et de 2 structures d'hébergement d'urgence ;

## Accession

- L'accession très sociale à la propriété groupée (LESG) reste à un niveau très bas, malgré les réformes du LES entreprises depuis 2 ans ; la mise en place prochaine par les banques locales de prêts plus longs et plus importants devrait permettre de relancer cette activité ;
- En accession intermédiaire, les éléments de programmation disponibles confirment le peu de succès du PTZ ; Mais quelques opérateurs ont pris le parti de réaliser quelques projets de location-accession soit en PSLA (Sodegis) soit en PLS défiscalisé (SEDRE).

## Amélioration

- Les projets d'amélioration de logements de propriétaires occupants demandés en programmation par les opérateurs représentent environ 1 000 logements soit 20 % du programme global ;
- La plupart des projets de réhabilitation du parc locatif social (360 logements) sont portés par de nouveaux et un plus grand nombre d'opérateurs (291 pour la SEMADER, 64 pour la SIDR et 5 pour la SODIAC).

### 3- Dynamiques territoriales de la programmation 2007

A ce stade, le programme initial des aides au logement se présente comme en forte augmentation (3 006 logements neufs groupés doivent faire l'objet d'une demande de financement) comparativement à la moyenne des dossiers financés (2 225 logements) au cours des quatre années précédentes. Cet écart (près de 800 logements) important devra être confirmé au cours du premier semestre 2007.

#### Programmation 2007 et Engagements 2003-2006

Bassin d'Habitat	Financé 2003	%	Financé 2004	%	Financé 2005	%	Financé 2006	%	Moyenne 2003-2006	%	Programme 2007	%
Nord	387	17	175	10,3	1 040	39,9	382	16,4	496	22,3	437	14,5
Ouest	707	31,1	365	21,5	316	12,1	498	21,5	472	21,2	763	25,4
Sud	733	32,3	632	37,3	705	27,1	806	34,7	719	32,3	1 088	36,2
Est	446	19,6	522	30,9	546	20,9	638	27,4	538	24,2	718	23,9
Total	2 273	100	1 694	100	2 607	100	2324	100	2 225	100	3 006	100

#### Logements groupés financés en 2006

Bassin d'habitat	PLS	LLS	LLTS	LESG	PTZ	Total	%
Nord	83	236	44	19	0	382	16,44
Ouest	0	107	218	171	2	498	21,43
Sud	0	427	278	101	0	806	34,68
Est	47	433	65	84	9	638	27,45

## Production neuve groupée en 2007

Bassin	Locatif					Accession		Total	%
	PLS	PSLA	x (locatif)	LLS	LLTS	LESG	PTZ		
Nord	105			180	77	75	0	437	14,5
Ouest	180			176	130	258	19	763	25,4
Sud	114	20		610	225	103	16	1 088	36,2
Est	18		16	255	306	115	8	718	23,9
								3 006	100

Le nombre de logements programmés est en forte augmentation dans les bassins Sud (+ 282) et Ouest (+ 265), et dans des proportions moindres dans les bassins d'habitat Est (+ 80) et Nord (+ 55).

Ces tendances devront être confirmées au cours du premier semestre.

### Bassin d'habitat Nord

Pour 2007, la programmation du secteur groupé s'établit à **515 logements** (437 logements neufs et 78 réhabilitations du parc locatif) soit 15,3% du programme global (3 366 logements). On observe une hausse de la production de 133 logements par rapport à ceux financés en 2006 (382 logements), aucune réhabilitation n'ayant été financée en 2006.

La production neuve groupée (437 logements) qui couvre 14,5% de l'ensemble des bassins est en hausse de 55 logements par rapport à 2006. Elle reste en dessous de la moyenne des logements financés sur ce bassin sur la période 2003-2006 (496 logements).

Les projets d'**amélioration** des propriétaires occupants identifiés et les réhabilitations du parc locatif représentent **126 logements** (48 AMELIO et 78 REHA).

La production locative annoncée pour 2007 est de **362 logements locatifs** dont 180 en locatif social, 77 en locatif très social et 105 en prêt locatif social (PLS).

L'accession sociale représente pour sa part **75 logements LES groupés**.

Les projets de constructions neuves sont situés principalement dans le chef lieu : 404 logements neufs localisés à St-Denis.

On peut noter que dans ce bassin, 60 logements sont situés en RHI, 115 en ZAC, et 137 en secteur aménagé avec un financement FRAFU.

Le niveau de production neuve est donc en hausse pour 2007, mais reste en dessous du niveau observé en 2005.

La production locative ne permettra pas de couvrir les besoins identifiés par le PLH de la CINOR. Le programme d'actions du PLH prévoit la réalisation en cinq ans de 12 500 logements dont 3400 logements locatifs sociaux. La production en accession reste toujours aussi faible comparativement aux besoins identifiés qui rendent nécessaire la production d'environ 1 700 logements en LES, la couverture des besoins en accession intermédiaire (PTZ) étant pour sa part, évaluée à plus de 1 900 logements.

La demande locative sociale est élevée dans ce bassin d'habitat dont le parc locatif représente 20 164 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans la CINOR, les **8 124 ménages demandeurs** représentent 12,5% du total des ménages du territoire. Par rapport au parc existant dans le territoire cela représente 4 demandes pour 10 logements. Au delà de la faible production de logements neufs, la chute du taux de rotation (11% en 2001, 9% en 2005) accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

## **Bassin d'habitat Ouest**

Pour 2007, la programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **928 logements** (763 logements neufs et 165 réhabilitations du parc locatif) soit 27,6% du programme global (3 366 logements). On observe une hausse de la production de 430 logements par rapport à 2006 (498 logements). Cette hausse est importante, si l'on exclut les réhabilitations, cela représente 265 logements de plus.

La **production neuve groupée (763 logements)** s'établit à 25,4% de l'ensemble des bassins. Cela représente une hausse de 265 logements par rapport à 2006, ce qui est nettement au-dessus de la moyenne des logements financés sur ce bassin sur la période 2003-2006 (472 logements).

Les projets d'**amélioration** des propriétaires occupants identifiés et des réhabilitations du parc locatif représentent **262 logements** (97 AMELIO et 165 REHA).

La production locative annoncée pour 2007 est de **486 logements locatifs** dont 176 en locatif social, 130 en locatif très social et 180 en prêt locatif social (PLS).

L'**accession sociale** (hors secteur diffus) représente pour sa part **277 logements** (258 LES groupés et 19 PTZ).

Les projets de constructions neuves (hors secteur diffus) sont répartis sur les communes de La Possession (108 logements), de Saint-Paul (337 logements), du Port (306 logements) et Saint-leu (12 logements).

On peut noter que dans ce bassin, 336 logements sont situées en RHI, 433 en ZAC, et 105 en secteur aménagé avec un financement FRAFU.

On reste loin cependant des objectifs préconisés par le PLH approuvé en début d'année 2005 : production de 18 000 logements d'ici 2010, soit 3 000 logements par an dont la moitié en logements aidés, les logements aidés devant être constitués de 800 logements locatifs sociaux, et de 700 logements en accession dont 300 en très social (LES), les 400 autres en accession intermédiaire.

La demande locative sociale est élevée dans ce bassin d'habitat dont le parc locatif représente 11 428 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans le TCO, les **7 097 ménages demandeurs** représentent 11,5% du total des ménages du territoire. Par rapport au parc existant dans le territoire cela représente 6 demandes pour 10 logements. Ici aussi, la chute du taux de rotation (11% en 2001, 9% en 2005) accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

## **Bassin d'habitat Sud**

Pour 2007, la programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **1 205 logements** (1088 logements neufs et 117 réhabilitations du parc locatif) soit 35,8% du programme global (3 366 logements). On observe une hausse de la production de 399 logements par rapport à ceux financés en 2006 (806 logements). Cette hausse est importante, si l'on exclut les réhabilitations, cela représente 282 logements de plus.

La production neuve groupée (1 088 logements) couvre 36,20% de l'ensemble des bassins, hors secteur diffus. Cela représente une hausse de 282 logements par rapport à 2006, ce qui est au-dessus de la moyenne des logements financés sur ce bassin sur la période 2003-2006 qui est de 719 logements.

Les projets d'**amélioration** des propriétaires occupants identifiés et des réhabilitations du parc locatif représentent **207 logements** (90 AMELIO et 117 REHA).

La production locative annoncée pour 2007 est de **969 logements locatifs** dont 610 en locatif social, 225 en locatif très social, 114 en prêt locatif social (PLS) et 20 en prêt social locatif accession (PSLA).

L'**accession sociale** (hors secteur diffus) représente pour sa part **119 logements** (103 LES groupés et 16 PTZ).

Les projets de constructions neuves (hors secteur diffus) sont répartis sur les communes du Tampon (205 logements), de l'Entre Deux (17 logements), de Petite Ile (14 logements), Saint-Joseph (55 logements), de Saint-Louis (231 logements) et Saint-Pierre (566 logements).

On peut noter que dans ce bassin, 151 logements sont situés en RHI, 465 en ZAC, et 420 en secteur aménagé avec un financement FRAFU.

Le niveau de production neuve est donc en hausse pour 2007 et reste au-dessus des niveaux observés de 2003 à 2006.

Fin 2003, près de 4 300 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés par l'ensemble des bailleurs sur le territoire de la CIVIS soit près de 10% des ménages, mais avec un contraste important entre les communes les plus urbaines comme St-Pierre et St-louis (de l'ordre de 12%), et les communes rurales (entre 2 et 5%).

La demande locative sociale est élevée dans ce bassin d'habitat dont le parc locatif représente 12 011 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans le Sud, les **6 803 ménages demandeurs** représentent 7,4% du total des ménages du territoire. Par rapport au parc existant dans le territoire cela représente 5 demandes pour 10 logements. Comme partout ailleurs, la chute du taux de rotation (11% en 2001, 9% en 2005) accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

### **Bassin d'habitat Est**

La programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **718 logements** soit 21,3 % du programme global (3 366 logements hors secteur diffus). On observe une hausse de la production de 80 logements par rapport à ceux financés en 2006 (638 logements), ce qui est supérieur à la moyenne des logements financés sur ce bassin sur la période 2003-2006 (538 logements).

Aucune amélioration des propriétaires occupants identifiés et réhabilitations du parc locatif ne sont prévues pour 2007.

La production locative annoncée pour 2007 est de **595 logements locatifs** dont 255 en locatif social, 306 en locatif très social, 18 en prêt locatif social (PLS) et 16 logements locatifs non encore définis f.

**L'accession sociale** (hors secteur diffus) représente pour sa part **123 logements** (115 LES groupés et 8 PTZ).

Les projets de constructions neuves (hors secteur diffus) sont répartis sur les communes de Bras Panon (17 logements), de la Plaine des Palmistes (70 logements), de Saint-André (368 logements), Saint-Benoît (213 logements), de Sainte-Rose (30 logements) et Salazie (20 logements).

On peut noter que dans ce bassin, 110 logements sont situés en RHI, 417 en ZAC, et 144 en secteur aménagé avec un financement FRAFU.

Dans le bassin Est le niveau de la production neuve est chaque année en hausse.

Les projets qui se dessinaient ces dernières années se concrétisent. Ils sont le résultat d'actions foncières entreprises par les collectivités et leurs opérateurs destinés à la réalisation de programmes de viabilisation et d'aménagement.

La demande locative sociale est élevée dans ce bassin d'habitat dont le parc locatif représente 5 831 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans la CIREST, les **3 837 ménages demandeurs** représentent 12,5% du total des ménages du territoire. Par rapport au parc existant dans le territoire cela représente 6 demandes pour 10 logements.

#### 4 - Besoin de financement pour 2007 (aides à la pierre)

La maquette budgétaire des aides à la pierre a été établie en tenant compte d'une prévision d'augmentation des plafonds de subvention de 4,93 % .  
Les opérations situées dans les Hauts et les LLTS bénéficieront d'une augmentation de 7,03 %.

#### Maquette budgétaire

Hypothèse d'augmentation des subventions :  
4,93%

Financement	Coût budgétaire moyen/logement en €	Logements programmés	Montant des aides à la pierre (en M€)
LLS (y compris produit X)	21 168	1 237	26,18
LLTS	29 957	738	22,11
LES Diffus	22 277	672	14,97
LES Groupé	34 151	551	18,82
Amélioration (PO)	21 771	1 005	21,88
Réhabilitation	9 000	360	3,24
<b>Total</b>		<b>4 563</b>	<b>107,20</b>

## II-1 PERSPECTIVE DE PROGRAMMATION AU-DELA DE 2007

Le volume global de la programmation pluri-annuelle 2007-2010 est de 19 415 logements.

Au-delà de 2007 chacune des phases de programmation comporte :

- 4 744 logements pour la phase de « Pré-programmation » (2008)
- 3 581 logements pour la phase de « Prise en considération » (2009)
- 6 047 logements pour les opérations inscrites en « Intention » (2010 et suivants).

#### Évolution des programmations 2005, 2006 et 2007

Phases de la PPA	Programmation 2005		Programmation 2006		Programmation 2007
	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée	
Programme annuel	6 106	5 383	5150	5409	<b>5 043</b>
Pré-programmation	4 678	4 827	4049	4726	<b>4 744</b>
Prise en considération	3 547	4 664	4180	4281	<b>3 581</b>
Intention	5 361	4 918	4712	5728	<b>6 047</b>

La mise en perspective des phases de programmation depuis 2005 laisse apparaître indique une programmation plus modérée et plus réaliste pour les années 2007 et 2008 (entre 4 800 et 5 000 logements) .

Au-delà, les prévisions des opérateurs sont plus aléatoires. La phase de « pré-programmation » (2009) indique un nouveau fléchissement de la production (3 581 logements) avec à peine plus de logements financés qu'en 2006.

### **III – BILAN ET PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

## BILAN ET PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN A LA REUNION (ANRU)

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

## 1 - 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 900 en Métropole. Les ZUS ne doivent pas être confondues avec les quartiers prioritaires de la politique de la ville ( classement local dans les contrats de ville ) : 46 quartiers à La Réunion et plus de 2000 en métropole.

### Zones urbaines sensibles, zones de redynamisation urbaines et zones franches urbaines

Département	Contrat de ville 2000-2006	Commune	Quartier	ZUS	ZRU	ZFU	Population 1999		
La Réunion	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Louis	Pilon Saint-Louis	●			1 561		
	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Paul	La Saline	●			2 837		
	HAUTS DE L'OUEST	Saint-Paul	Placard Caillou	●	■		1 721		
	HAUTS DE L'OUEST	Trois Bassins	Nouveau	●			1 510		
	LE PORT-LA POSSESSION	La Possession	Z.A.C. Saint-Laurent	●	■		1 398		
	LE PORT-LA POSSESSION	Le Port	Z.A.C. L'Orléans	●	■		5 186		
	SAINT ANDRE	Saint-André	La Cressonnière	●			7 693		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis	Camélias, Vauban	●			11 051		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis	Commune Béatriz, Dantonjeul	●	■	◊	1 012		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis	La Source, Bellepierre	●	■		3 771		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis	Le Chaalou, Anouilla, Crot, Sainte-Croix-Me.	●	■	◊	11 319		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Saint-Denis	Le Verger, La Découverte, Les Gaspards	●	■		1 799		
	SAINT DENIS-SAINTE MARIE	Sainte-Marie	Basse Terre, Joliveau	●	■		1 816		
	SAINT PIERRE	Saint-Pierre	Ravine des Calais, Bois d'Olives	●	■		9 832		
	SAINT PIERRE	Saint-Pierre	Quartier Rivier de la Rivière, Bras Fusil	●	■		8 679		
					<b>Total :</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>106 528</b>

\*La typologie nationale des ZUS privilégiant les quartiers à fort habitat social atteint ses limites à La Réunion où les quartiers les plus dégradés ne sont pas forcément ceux là (il n'y a pas de ZUS par exemple à St Louis, commune pourtant confrontée à des quartiers très en difficultés).

### a) Quartiers engagés dans une démarche de convention : 6 dossiers sont concernés, dont un déjà conventionné

- Deux quartiers, en instruction, 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. Dérogation article 6 sur secteur adjacent du Butor (demande préfet du 9 juin 2006 en cours d'instruction depuis à la DIV). Réunion de travail ANRU en septembre 2005 et juin 2006. Coût de l'ordre de 154 M€ dont 17 M€ ANRU et 17 M€ LBU. Le dossier a été transmis par le préfet à l'ANRU le 23 octobre. Dossier à finaliser totalement en vue d'une validation en 2006 ou début 2007.
  - **La Cressonnière – Saint-André** – quartier en ZUS (10 000 habitants) Coût 68 M€ dont 27 M€ aménagement, 28 M€ ANRU et 9,9 M€ LBU (252 logements construits et 106 réhabilités). Dossier transmis par le préfet à l'ANRU le 26 octobre 2006. Passage en RTP et Comité d'engagement souhaité d'ici fin 2006.
- Deux quartiers déjà conventionnés ou passés en RTP
  - Bras Fusil – **Saint-Benoît** (conventionné, signé le 22 décembre 2004) Il s'agit d'un quartier de 5000 habitants situé en ZUS. La convention porte sur un montant de travaux de 70 M€. Les principales participations sont ANRU 11 M€, LBU 14,4 M€. Le projet prévoit la réhabilitation de 400 logements et la résidentialisation de 470 logements. Projet d'avenant en cours de négociation (envoi préfet du 2 octobre 2006) avec ANRU pour un montant complémentaire de 5,5 M€ de subvention pour 8,7M€ de travaux.
  - Ravine Blanche – **Saint-Pierre**. Il s'agit d'un quartier de 4000 habitants, hors ZUS et qui a obtenu une dérogation Art. 6. Dossier passé en RTP le 7 décembre 2005. Accord de principe mais compléments à apporter. Création de 396 logements sociaux, réhabilitation de 470 logements et rénovation des espaces publics. RTP le 7/12/2005. Recrutement chef de projet fait en 2006. Projet urbain en cours de recalage. Montants : Total 108 M€ dont 16 M€ ANRU (en cours de révision). Validation souhaitée pour fin 2006 ou début 2007.
- Deux autres quartiers en instruction développant une démarche globale

➤ Lépervanche Vergès – **Le Port** (ZUS)  
Projet concentré sur un îlot dégradé (660 logements soit environ 2000 habitants) situé en ZUS (ZAC 1 et ZAC 2, 7200 habitants soit 17% de la commune). Il s'agit de reprendre un parc dégradé (social collectif 203 logements, 320 maisons de ville dont 164 cédées à des privés) et des espaces publics et réseaux très dégradés (sur domaine privé et public).  
Coût 66 M€ dont LBU 12 M€ et ANRU 10 M€.

➤ Piton Saint-Leu – **Saint-Leu** (ZUS)  
Etude diagnostic finalisée- Les orientations du projet sont arrêtées. La commune doit définir le contenu du projet ANRU afin de déterminer son mode de financement par l'ANRU sous forme soit d'une convention (décision ANRU) soit d'un financement de quelques opérations (décision locale).

## **b) Quartiers non engagés dans une démarche de convention**

- Pour ces quartiers, l'ANRU a attribué en 2006 une enveloppe pluriannuelle (6 ans) de 8,1M€ au délégué territorial dont une première enveloppe annuelle de 1,35M€ pour l'année 2006.

Cette dotation permettra de subventionner les opérations éligibles à l'ANRU avec 2 conditions de seuil :

- Montant maximum de subvention ANRU par opération : 1,5M€
- Montant maximum de subvention ANRU par quartier : 5M€

Ces opérations qui doivent s'inscrire dans une réflexion globale doivent viser à une évolution significative du cadre de vie et des conditions d'habitat.

L'enveloppe 2006 sera destinée :

- Aux opérations d'investissement validées par les contrats de ville et situées en ZUS
- Aux financements des études pour finaliser le projet « Ravine Blanche » à Saint-Pierre, des OPC sur les projets de St Denis et St André et aux anticipations de travaux prévus dans les conventions.

## **2 - L'implication des collectivités territoriales dans les projets de rénovation urbaine**

Le Conseil d'Administration de l'ANRU du 28 septembre 2005 a réaffirmé la nécessité d'une contribution renforcée des collectivités territoriales dans les dossiers de rénovation urbaine.  
Ces participations seront un critère d'évaluation important des dossiers. Par ailleurs ces contributions conditionnent désormais la prise en compte de dossiers non prioritaires par l'ANRU.

A ce jour, les contributions sont faibles par rapport aux exigences de l'ANRU (entre 20 et 30% du plan de financement du projet doit être supporté par la commune + EPCI+Département+ Région).

Bien que les deux collectivités soient très sollicitées par des politiques de rattrapage structurel, l'ANRU ne manquera pas d'examiner les contributions financières locales sur les projets en cours d'instruction. En visite à la Réunion en juin, le DGA de l'ANRU a rappelé cette règle.

En septembre 2004, le Préfet avait déjà saisi ces collectivités pour la mise en place d'une aide spécifique. Officieusement, ces collectivités ont informé les communes engagées dans un projet ANRU qu'elles ne souhaitent pas mettre en place de dispositifs spécifiques ; les communes devant recourir aux dispositifs de droit commun (ex : le Contrat d'aides aux communes pour le département).

Rencontrés à cet effet le 15 juin 2006, lors de la visite du DGA de l'ANRU, les DGS des deux collectivités ont émis de fortes réserves, compte tenu des lourds projets auxquels ils sont confrontés dans un DOM.

Dans ces conditions, l'Etat privilégie le complément par la création d'une enveloppe spécifique Feder dans le prochain Docup.

## **IV – Loi Engagement National pour le Logement (ENL)**

### Engagement National pour le Logement (ENL) – LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006-11-14

La loi ENL découle du « Pacte National pour le Logement » et a pour but d'augmenter la production de terrains constructibles, d'encourager les maires à construire, de développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé, de lutter contre l'habitat indigne et de faciliter le logement des personnes défavorisées.

Les principales mesures de la loi ENL touchent l'ensemble de la problématique logement.

#### **1 - Urbanisme – mobilisation de la ressource foncière**

##### **a) Mesures concernant les collectivités locales**

Simplification des autorisations d'urbanisme et cohérence des documents d'urbanisme. Une obligation est faite d'organiser un débat, tous les trois ans sur la satisfaction des besoins en logement par le PLU, et la possibilité d'un pourcentage obligatoire de logements locatifs aidés, pour chaque programme de logement dans certains secteurs du PLU.

Obligation d'élaborer un Plan Départemental de l'Habitat (PDH), afin d'assurer une cohérence entre politiques menées dans les territoires couverts par un Plan Local de l'Habitat et les autres territoires. Le PDH aura pour mission de définir des orientations conformes aux SCOT et PLH, et cela pour une durée minimum de 6 ans, entre l'Etat, le Département, les EPCI dotés d'un PLH.

Mesures fiscales pour le volet urbanisme pour inciter les communes à libérer du foncier (prolongation d'exonération de la TFPB de 25 à 30 ans, exonération de taxe sur les plus-values).

##### **b) Contentieux d'urbanisme**

Possibilité de réaliser des travaux sur une construction illégale de plus de 10 ans, sauf en cas de risque, de construction sans aucun permis, ou une procédure de démolition en cours.

Possibilité pour le préfet d'engager en démolition d'une construction après annulation du permis.

##### **c) Foncier Etat**

Il s'agit de construire des logements sur des terrains appartenant à l'Etat, conformément à la loi du 18 janvier 2005, avec une décote de 25 % sur prix des domaines des terrains destinés à des opérations de logement sociaux.

##### **d) Fiscalité**

Il y aura une augmentation des recettes liée à l'urbanisme : majoration de la TLE de + 10 %, possibilité d'instauration d'une taxe communale (6,6 % maxi) sur le prix de vente des terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans par un PLU.

L'Etat remboursera totalement l'exonération de la TFPB pour les logements sociaux (LLS et LLTS) financés entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009.

Les communes auront la possibilité de majorer l'assiette de calcul de la TFPNB de certains terrains (supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>), et d'assujettir les logements vacants depuis plus de 5 ans, à la taxe d'habitation.

##### **e) Prélèvement – article 55 de la loi SRU (obligation de 20 % de logements locatifs sociaux)**

Un nouveau mode de calcul de prélèvement est mis en place, avec une diminution de 50 % des sommes prélevées, la prise en compte dans les 20 % et pendant 5 ans des logements HLM vendus.

## 2 - Mesures concernant les acteurs du logement

### a) Opérateurs et bailleurs sociaux

Augmentation de la durée du prêt à 40 ans pour la construction de LLS et LLTS, et de 50 ans pour les prêts fonciers PLS.

La durée de l'exonération de la TFPB est portée de 25 à 30 ans pour les logements locatifs sociaux ayant le label HQE, et financés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Création d'une catégorie unique d'établissement public, les Offices Publics Habitat (OPH).

Pour les SEM, taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values de cessions d'immeubles.

Les opérateurs sociaux auront la possibilité d'effectuer des opérations en VEFA.

Renforcer la mixité de l'habitat : mise en œuvre du droit au logement relatif au Plan. Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Dispositif en faveur des plus défavorisés : mesures fiscales pour les centres d'hébergement d'urgence, TVA à taux réduit, exonération de la TFPB pendant 25 ans.

Modification des conditions d'attribution des logements sociaux : inciter à la mobilité dans le parc social.

Possibilité pour les SEM de faire des logements meublés étudiants.

### b) Bailleurs privés

Elargissement du rôle de l'ANAH, qui devient ANH : conventionnement des logements à loyers maîtrisés sans conditions de travaux, afin de lutter contre la vacance.

Développer l'offre locative privée à loyers modérés, par le biais de l'Agence Nationale de l'Habitat (ex ANAH). L'agence a désormais vocation à promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés.

Création d'une loi « BORLOO populaire » : amortissement de 65 % sur 15 ans pour le logement intermédiaire, et également la création d'un dispositif pour l'ancien.

### c) Accédants à la propriété

La possibilité sera offerte aux communes de proposer un bail à construction à des ménages modestes pour la construction de leur logement, sur un terrain communal qu'ils rachèteraient en fin de bail.

Financement des PTZ « sociaux » : majoration de l'avance remboursable sans intérêt d'un montant maximum de 15000 €.

Application d'une TVA à taux réduit aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf dans le périmètre ANRU, ou à moins de 500 m.

Guichet unique informant le dispositif d'accession.

Logement des personnes en difficulté : interdiction de couper l'énergie pendant la période hivernale.

### d) Les locataires

Modération de l'évolution des loyers, avec la mise en place d'un nouvel indice de révision des loyers (IRL), à la place de l'ICC.

Création d'une commission de médiation, ayant pour rôle de réceptionner les réclamations des demandeurs de logements locatifs sociaux n'ayant pas obtenu satisfaction.

**V – TRAVAUX DE LA COMMISSION  
SPECIALISEE DU CDH RELATIFS  
AUX APPELS D'OFFRES  
INFRUCTUEUX**

COMMISSION SPECIALISEE DU CDH  
APPELS D'OFFRE INFRUCTUEUX  
REUNION DU 22 AOÛT 2006  
RELEVÉ DE PROPOSITIONS

Étaient Présents :

\* \_ \* \_ \*

**Rappel du thème de la commission :** Lors du dernier Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) qui s'est tenu le 18 juillet 2006, il a été convenu, compte-tenu du nombre préoccupant et en augmentation des appels d'offres infructueux, qu'une commission spécialisée du CDH soit mis en place sur ce thème. Cette instance réunie les principaux acteurs concernés par cette problématique. L'objectif est, dans un premier temps de mettre à plat le problème en prenant en compte les contraintes de chacun des intervenants d'une opération de logements sociaux, dans un second temps de déterminer ce qui relève d'ajustements réglementaires ou techniques qui peuvent être faits localement et ce qui dépend de paramètres arrêtés au niveau national, par décret.

Constats :

**Les opérateurs sociaux :**

- Le décalage constaté entre les livraisons de logements prévues et le réel. En 2006, sur un prévisionnel de 1 400 logements à livrer, un peu plus de 1 250 sont effectivement livrés. Soit une perte d'ores et déjà constatée de 150 logements. Pour 2007, la situation s'aggrave puisque 1 900 logements sont prévus en livraison, mais compte-tenu des appels d'offre infructueux, qui entraînent des dérapages de calendrier dans les livraisons, seulement 1 300 logements restent livrables en 2007,
- Cette situation d'infructuosité est récurrente depuis le premier trimestre 2006. Ce sont essentiellement les lots gros œuvre qui sont concernés, cette dérive n'est pas constatée sur les corps d'état du secondaire. L'année 2008 s'annonce très difficile,
- L'allotissement est utilisé puisque certaines opérations peuvent monter jusqu'à la constitution de 13 à 14 lots différents. Néanmoins, le tissu artisanal et des petites des moyennes entreprise a aussi ses limites en terme de réponse. Notamment lorsque les opérations de construction dépassent les 100 logements à construire,
- Pour les opérations complexes, qui présentent des caractéristiques spécifiques, liées au secteur géographique (les hauts) ou un faible nombre de logements, la SODIAC expérimente les marchés de conception-réalisation qui permettent dès la conception de travailler en concertation avec les entreprises et ainsi de moyen prendre en compte leur contraintes

**Les artisans :**

- ils ne peuvent pas répondre en direct pour les grosses opérations, néanmoins ils se retrouvent bien souvent en sous-traitance,
- Les lots concernés, par cette sous-traitance ont un niveau d'exigence en prestation qui n'est pas en adéquation avec la rémunération. Ce qui ne permet pas aux petites entreprises de répondre à la commande dans de bonnes conditions,

**Les entreprises de BTP :**

- Les appels d'offre infructueux sont infructueux, mais ce n'est en aucun cas lié à l'incapacité du BTP à répondre à la commande.
- Il est nécessaire d'une part de mettre de la lisibilité dans la programmation des opérations qui permettraient aux fournisseurs d'anticiper les commandes et d'autre part de faire des opérations de conception simple.
- Depuis quelques années le coût lié à l'aménagement foncier s'ajoute aux coûts élevés compte-tenu des terrains de moins en moins accessibles.
- Lorsqu'une opération est de conception complexe et que le nombre de logements est faible, il sera difficile aux entreprises de répondre dans l'enveloppe budgétaire de l'opération.

- La conception doit se rapprocher des entreprises afin de mieux prendre en compte les contraintes auxquelles elles sont confrontées. Ces dernières ne sont pas de même nature que celles d'il y a dix ans. Elles sont en constantes modifications dans un sens ou un autre et il est nécessaire qu'elles soient mieux prise en compte

**Orientations arrêtées :**

**Deux thèmes d'analyse sont retenus :**

- **Les opérateurs et les entreprises** se concertent afin de mettre à plat la constitution des prix d'une opération de logement. Dans ce cadre l'évolution du prix des différentes composantes et notamment des matériaux sera regardée. Il convient de s'assurer de la pertinence des révisions de taux de subvention appliquée chaque année,
- **Les opérateurs et la DDE** travaillent sur la mise en place d'une modulation des taux de subvention en fonction du secteur géographique, ainsi que du nombre de logements des opérations,

**Une cellule technique est mise en place :**

- Les thèmes d'étude sont pris en charge par une équipe technique constituée des représentants désignés par leur organisme : DDE, ARMOS, CERBTP, FRBTP, CAPEB, Département,
- Le Département, dans son rôle de Présidence du CDH a en charge l'animation de cette cellule,
- La CERBTP, dans son rôle d'expertise collégiale a en charge la synthèse des travaux d'étude.

Un rendu final est prévu **pour le CDH du mois de décembre avec une réunion de la commission spécialisée du CDH préalable, début décembre, pour la validation des résultats**

**GROUPE TECHNIQUE DE LA COMMISSION SPECIALISEE DU CDH  
« APPELS D'OFFRE INFRUCTUEUX »**

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 06 SEPTEMBRE 2006  
(Conseil Général – 14h00)

**Etaient Présents :**

Jean-François KEISER	ARMOS
Christian PAULEAU	ARMOS
Véronique DOUYERE	ARMOS
Roanito INFANTE	ARMOS
Raymond VAITILINGOM	CAPEB
Franck LEGROS	CAPEB
Frédéric LORION	CERBTP
Jean-Luc MOREL	DDE
Laurent CONDOMINES	DDE
Jean-Jacques SORBIER	DDE
Bernard TILLON	FRBTP
François LARNAUDIE	FRBTP
Hassen GHANTY	Département
Isabelle HUET	Département
François BEHUE	Département

**Rédacteur du compte rendu :** François BEHUE – Cg974/DHAB joignable par @ [francois.behue@cg974.fr](mailto:francois.behue@cg974.fr)

\* \_ \* \_ \*

**RAPPEL**

Lors du dernier Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) qui s'est tenu le 18 juillet 2006, il a été convenu, compte-tenu du nombre préoccupant et en augmentation des appels d'offres infructueux, qu'une commission spécialisée du CDH soit mis en place sur ce thème. Cette instance réunie les principaux acteurs concernés par cette problématique. L'objectif est, dans un premier temps de mettre à plat le problème en prenant en compte les contraintes de chacun des intervenants d'une opération de logements sociaux, dans un second temps de déterminer ce qui relève d'ajustements réglementaires ou techniques qui peuvent être faits localement et ce qui dépend de paramètres arrêtés au niveau national, par décret.

Suite à la première réunion de la commission spécialisée du CDH du 22/08/06, il a été décidé de mettre en place une cellule technique constituée de la DDE, ARMOS, CERBTP, FRBTP, CAPEB et Département.

\* \_ \* \_ \*

Le Département débute la réunion en rappelant que l'objectif est de valider les travaux du groupe technique en commission spécialisée et de présenter un rendu des travaux au CDH de décembre 06. Les deux axes de travail sont les suivants :

- 1. Ajustement du montage financier d'une opération de logement social / coûts réels des prix de la construction : les opérateurs et les entreprises** se concertent afin de mettre à plat la constitution des prix d'une opération de logement. Dans ce cadre l'évolution du prix des différentes composantes et notamment des matériaux sera regardée. Il convient de s'assurer de la pertinence des révisions de taux de subvention appliquée chaque année.
- 2. Modulation des taux de subventions publiques compte tenu du secteur géographique et du nombre de logements de l'opération : les opérateurs et la DDE** travaillent sur la mise en place d'une modulation des taux de subvention en fonction du secteur géographique, ainsi que du nombre de logements des opérations.

## 1 - Ajustement du montage financier d'une opération de logement social / coûts réels des prix de la construction

Sur ce point, à l'instar de leur proposition faite à l'ARMOS en octobre 2005, la FRBTP invite les techniciens du secteur à se réunir sous quinzaine pour analyser ensemble, et dans la transparence, le montage financier du « poste bâtiment/DCE » de 5 opérations de logement social à définir. Pour être en phase avec la réalité des coûts actuels de la construction de logement, ces opérations « choisies » seront de préférences programmées sur la LBU 2005/2006 et peuvent être soit « plantées », soit en négociation suite à un appel d'offre infructueux soit en phase de consultation marché.

La DDE suit cette proposition et demande à ce que l'analyse se fasse dans la globalité et plus en amont, ce depuis le début du montage financier de l'opération.

Pour ce qui du choix des opérations à analyser, la CAPEB demande à ce que l'on fasse bien la distinction entre le logement locatif social et le logement en accession sociale (LES), et s'étonne que les opérateurs sociaux de l'accession sociale en diffus ne soit pas représenté.

Le Département répond que le groupe technique cible prioritairement son action sur les appels d'offres construction du logement locatif social ; la FRBTP et la DDE proposant de rajouter à l'analyse susvisée une opération de LES groupé.

L'ARMOS constate que le coût moyen des dépenses du « poste Bâtiment » (HORS VRD) a pris plus de 15 % sur un an et représente désormais plus de 65 % des dépenses d'une opération de logement social. Illustration, les actes d'engagements des lots [séparés] construction des opérations Le Lavoir/69 LLTS à Saint-Paul (Eperon) chiffrent un ratio moyen du prix de la construction à 763 €/m<sup>2</sup> (octobre 2005) contre 954 €/m<sup>2</sup>, huit mois plus tard, pour îlot Vanille/44 LLTS au Port.

En outre, l'ARMOS souligne que les réponses d'entreprises sur le lot GO sont de plus en plus rare, qui plus est lorsque l'opération est inférieur à 25 logements.

La FRBTP répond que les agendas des entreprises de GO de la place sont « full », sans parler de la question de la rentabilité de l'opération pour le BTP, *quid* de la mobilisation de grue(s) sur les chantiers de logement sociaux pendant une trop longue durée, sans parler du renforcement de la maîtrise et de la coordination que doit avoir le donneur d'ordre public sur les délais et déroulement de ces chantiers, causes qui peuvent faire perdre près de 1,5 % des recettes d'un chantier. Plus généralement, la croissance de la construction du logement social est en chute libre depuis près de 4 ans, et que le problème du manque de l'offre de logement social à La Réunion ne réside pas uniquement sur l'augmentation des coûts de la construction.

L'ARMOS entend bien (la DDE pas franchement) mais rétorque que leurs prix sont plafonnés – *quid* de l'économie d'OPC parfois - et qu'ils doivent surtout tenir compte de la réglementation – y compris leurs BET - notamment du loyer plafond des logements qui leur est imposé par l'Etat (DDE).

La FRBTP entend bien ces contraintes réglementaires pour la construction du logement social, et constate, en effet, que les opérations de logements privés sont plus simples à réaliser.

Malgré ce contexte de surchauffe du BTP, outre la pénurie de l'offre sociale de logements, la FRBTP souhaite travailler avec la Commande Publique, et attend pour l'avenir des maîtres d'ouvrage public un prévisionnel sur le moyen terme de la dite commande. Le Département explique qu'une partie de la réponse est déjà inscrite dans le brochet du CDH qui liste sur 4 ans les opérations de logements sociaux programmées.

La CAPEB souhaite que le problème soit analysé dans sa globalité et insiste sur le fait que les prix du logement social sont trop bas, que les CCTP sont trop « lourds », et qu'il y a trop de « paperasses » à fournir (et que cela coûte cher), notamment pour ce qui est du contrôle technique des travaux de chantier, *quid* de l'obligation d'avoir l'assurance dommages/ouvrage pour les entreprises soumissionnaires des marchés du logement social et d'une réforme attendue par la profession (cf. : problématique de l'obtention de la **garantie décennale pour les PME du BTP**<sup>1</sup>). Sur ce dernier point, l'ARMOS précise que l'assurance dommages/ouvrage est une obligation légale d'autant plus que les maîtres d'ouvrage sociaux font l'objet de nombreux contrôles des chantiers et réalisations de la part de la puissance publique.

L'ARMOS s'accorde à dire qu'il y a pléthore de réglementation, notamment l'obligation d'accessibilité des bâtiments et logements neufs pour les personnes handicapées, ce qui dans la réalité engendre un surcoût à l'investissement en plus de l'augmentation des coûts de gestion des parties communes (cf. : ascenseurs). Ces nouvelles dépenses obligatoires contraignent les maîtres d'ouvrage publics à boucler les financements avec outre la CDC et l'Etat, de nouveaux

<sup>1</sup> Sur ce point, la CCIR et l'Etat ont commandé une étude pour un rendu au CDH de décembre 2006.

partenaires que sont la CAF et les collectivités locales – EPCI, Département, et Région (chauffe-eaux solaires) ; ce qui allonge encore d'autant les délais d'instruction et donc le démarrage des chantiers. La DDE tempère ces propos en indiquant que le multi-partenariat sur l'investissement des logements sociaux se fait déjà en métropole. Malgré toutes ces difficultés, la FRBTP reconnaît que les membres de l'ARMOS sont des « pros » comparés à nombre de promoteurs privés, notamment dans leur façon de travailler (cf. rédaction des CCTP) en plus d'être rigoureux pour ce qui est du paiement ; mais que cela ne suffit plus aujourd'hui.

Le Département demande si les maîtres d'ouvrage sociaux ne peuvent pas davantage densifier leurs constructions, « faire de la quantité et faire plus sobre compte tenu du nombre croissant de demandeurs de logements locatifs sociaux dans notre

Département » - pour reprendre les propos du Secrétaire Général de la Préfecture le 22/08/06. A l'instar de ce qui s'est fait au Chaudron rétorquent les bailleurs sociaux, cela peut poser de gros problèmes de gestion une fois l'opération livrée. La FRBTP ajoute que la « sobriété » affichée n'est pas forcément génératrice de moindres coûts, mais que la construction publique impose nombre de réglementations/normes coûteuses et qui ne sont pas forcément « visibles » en façade. De même, la FRBTP considère qu'il est heureux que le logement social ne soit pas différent à l'œil du néophyte du logement privé et s'en félicite pour le bien de tous. L'ARMOS poursuit en indiquant qu'elle continuera à faire de petites/moyennes opérations (entre 20 et 50 logements), pour des conditions de meilleure gestion mais aussi compte tenu de ce que les règles d'urbanisme leur permette de faire, *quid* du COS, et de l'état des sols, sans parler de la difficulté croissante à acquérir de grands terrains pour le logement social.

## **2 - Modulation des taux de subventions publiques compte tenu du secteur géographique et / du nombre de logements de l'opération**

Sur ce point, l'ARMOS demande, que sous la houlette de la DDE, à ce qu'un groupe spécifique soit créé, notamment pour prévoir un coefficient plus avantageux de financements publics – *quid* du réajustement à la hausse des modes de calcul des subventions - des faux opérations petites (moins de 20 logements) et/ou dans les hauts. La DDE est favorable sur le principe et va étudier une proposition avant fin sept.-06, notamment en « grattant » du financement sur la TVA du poste bâtiment des bilans financiers de logement social.

La DDE repositionne le problème du réajustement des paramètres de la subvention Etat sur le coût de la construction, *quid* des index nationaux et non locaux, derniers qui affichent aujourd'hui un écart du simple au double. Le BT national augmente de 3 % tandis que dans le même temps le BTR affiche 6 %. Comment s'explique ce différentiel si important demande la DDE au BTP ? La FRBTP souligne que c'est absurde d'aligner la subvention Etat sur l'indice national et que la DDE est à l'origine de la création et du suivi du BTR et que c'est elle qui devrait connaître la réponse, une partie résidant dans la forte augmentation des frais de fret maritime des matériaux, sans parler de la hausse des salaires de la filière.

Plus généralement, la DDE évoque la mise en application de la LOLF dès cette année – Loi Organique des Lois de Finances [de l'Etat] - qui impose à tous les ministères publics de consommer leurs crédits dans l'année sous peine de se les voir supprimer « dégager » d'office. Concrètement la DDE locale s'est vu retiré 20 M€ de crédits LBU, faute » d'engagements suffisants ; et ce n'est pas le manque de fongibilité [totalement effective depuis 2005] qui en est la cause.

### **Les orientations arrêtées**

**Sur le point 1** à savoir – l'analyse du montage financier d'une opération de logement social – *quid* des coûts de construction / coûts réels des prix de la construction notamment dans le lot gros œuvre ; il est convenu la tenue d'un groupe de travail qui se réunira :

**le jeudi 14 septembre 2006 à 14h00 à la DDE St Denis - Salle BESSON**

La base de travail de ce groupe se fera à partir des dossiers financiers (dont DCE) de 6 opérations, recensés par les membres de l'ARMOS (1opération/maître d'ouvrage), qui devront transmettre les données à la CERBTP. De même, les syndicats professionnels devront contacter les entreprises qui ont étudié ces dossiers au moment des consultations afin d'apporter leurs analyses à la réunion susvisée.

**Sur le point 2** à savoir – la modulation des taux de subventions publiques compte tenu du secteur géographique et / du nombre de logements de l'opération ; la DDE va étudier une proposition avant fin sept.-06, et seulement par la suite proposera une réunion collégiale sur le sujet.

**GROUPE TECHNIQUE**  
**« appels d'offres infructueux »**

**PV de la réunion du 14 septembre 2006**  
**(DDE – Salle Besson – 14h00)**

**Présents**

KEISER Jean-François	ARMOS - SEMAC
CAMART Etienne	ARMOS – SIDR HABITAT
FENDARD Philippe	ARMOS - SEDRE
PAULEAU Christian	ARMOS - SEDRE
BEHUE François	DEPARTEMENT
LARNAUDIE François	FRBTP
TILLON Bernard	FRBTP
GEORGES Roger	FRBTP
VIDOT Alain	FRBTP
VAITILINGOM Raymond	CAPEB
LEGROS Franck	CAPEB
MOREL Jean-Luc	DDE
CONDOMINES Laurent	DDE
MALIGNE Philippe	GTOI
LORION Frédéric	CERBTP

Rédacteur : LORION Frédéric

**Analyse d'opérations**

**Bourbon Pointu (SEDRE) – 150 logements – La Possession**

La conception du projet apparaît correcte. 3 positions de grues sont prévues pour 150 logements ce qui correspond au ratio minimum de 45 logts/grue.

Comme point négatif, sont relevés les moulures en surépaisseur de façade. Les professionnels proposent plutôt un enduit projeté moins onéreux et correspondant davantage à une prestation du lot peinture ou étanchéité.

**Be Hene (SHLMR) – 25 LLS – St Benoît**

Cette opération ne semble pas optimisée. Les dalles de jardin posent des problèmes d'étanchéité. Les façades tombant sur les dalles de parking ne sont pas alignées sur les fondations ce qui pose des problèmes structurels.

Le ratio matière est nettement supérieur à 1,25. La construction réelle équivaut au double de la surface de logements du fait de nombreuses coursives.

**Paille-en-queue (SIDR) – 32 LLTS – St Denis**

L'opération est soumise à de nombreuses contraintes d'ordre social, politique et urbanistique, avec des compatibilités difficiles (R+1 + combles, RHI, accès handicapés et personnes âgées). Le terrain présente une pente de 5%.

Un premier AO a généré un surcoût de 60%, puis une deuxième consultation a ramené le dépassement à 50%, enfin le marché a été négocié à 40% au-dessus de l'estimation. Conscients des contraintes, les différents acteurs (département, ville, et DDE) ont mobilisé des financements complémentaires pour équilibrer l'opération.

Selon le maître d'ouvrage, une construction en agglos aurait pu être plus économique mais il n'y a pas d'entreprises structurées sur ce créneau. Au final l'entreprise réalisera l'ensemble en béton banché.

## Madeline 2 (SEMAC) – 76 LLTS – St Benoît

Il n'y a pas de difficultés majeures rencontrées sur cette opération. Les caractéristiques, R+5 avec 2 ascenseurs et sous-sol généreront davantage de frais de gestion mais pas au niveau de la construction. Le ratio shob/sha = 0,50 est faible mais il inclut les parkings sous-sol.

Les offres ont été très disparates lors de la consultation, avec un écart de 40% entre la plus haute et la plus basse. Cet écart serait dû à une erreur d'interprétation par une entreprise.

Le marché a été attribué à Imotep (dont l'effectif <50 sal. donc exonéré de charges patronales à 100% explique une offre inférieur de 5%).

### Les marges de manœuvres existantes

#### Mode de construction

Tunnel : ce mode de construction a été utilisé dans les années 90. il permet de construire des logements sur une même trame avec des économies de temps. Le système est rentable à partir de 50 logements.

#### Matériaux :

Il n'y a aucune possibilité sur les aciers et le béton. La Réunion est soumise à un problème de taille de marché. Par ailleurs, il existe des enjeux politiques forts (ex : la différence de prix du ciment entre la Réunion et Maurice)

Salaires : ils augmentent plus vite à La Réunion. Ils incluent le lissage de l'intégration des primes (panier, transport et trajet).

#### Les métrés

C'est la phase la plus importante car ils sont utilisés pour élaborer les études. Une erreur à ce niveau engendre des résultats faux.

Chaque entreprise doit avoir un métreur qui vérifie tous les plans. Les artisans n'ont pas cette possibilité d'où les impacts générés par les erreurs au moment de la conception sur leur activité.

#### Les prix unitaires

Il s'avère difficile de comparer les prix unitaires des entreprises. La construction des postes diffère d'une entreprise à l'autre voire d'une opération à l'autre pour un même entreprise, en raison de variables tels que la structure de l'entreprise, la complexité de l'opération...

Les entreprises proposent aux maîtres d'ouvrage de venir visiter leurs bureaux d'études et de noter en toute transparence la constitution des prix.

### Remarques générales

#### Complexité des opérations

Les maîtres d'ouvrage s'interrogent sur les « dispositifs quantitatifs générateurs de coût » tel que les voiles béton, qui amène les opérations hors budget.

Les maîtres d'ouvrage pensent que cela nécessite beaucoup de fermeté face aux exigences des élus.

Les toitures : l'envolée des prix de l'acier a amené un surcoût du lot charpente. De plus, le prix reste identique pour 1 à 10 logements dessous.

#### macro-lots

Face à la pénurie de certains corps d'état, les maîtres d'ouvrage ont tendance à regrouper les lots de second-œuvre avec le gros-œuvre (cas de la plomberie ou de la peinture).

#### missions de gardiennage et de nettoyage

Actuellement, en l'absence des OPC, ces missions sont dévolues à l'entreprises de gros-œuvre. De plus, l'absence de comptes pro-rata implique la facturation par cette même entreprise qui en répercute le coût au maître d'ouvrage, avec un effet inflationniste sur son enveloppe. L'incidence est de l'ordre de 12 K€ par mois.

Les entreprises regrettent le manque de coordonnateur sur les opérations de logements sociaux. Il n'y donc pas de délais tenus. En lots séparés, les délais constatés affichent 6 mois de plus que les délais théoriques. Celui-ci correspond à 2 mois de préparation et 5 logements par mois en moyenne, soit environ 12 mois pour 50 logements.

La SEDRE propose d'appliquer un OPC pour la gestion des délais sur son opération Bourbon Pointu. Les retards ont une incidence forte environs 45 K€ par mois en termes de loyers perdus.

#### ratios rentabilité matière

Ils permettent d'apprécier la complexité et la rentabilité financière d'une opération.

- litre de béton par m<sup>2</sup> de shob : la moyenne est de 320 l / m<sup>2</sup> shob. Il doit atteindre 400 au maximum.
- shob/sha = 1,25 maxi (ou sha/shob = 0,75) or on trouve des opérations avec des ratios supérieurs à 1,40. l'optimisation peut se réaliser par le réaménagement des circulations (cage d'escalier extérieure et coursives)
- ratios de main d'œuvre : heures travaillées par m<sup>2</sup> de shob  
Exemple pour un même architecte : dans le logement privé on trouve des ratios d'environ 4,4 h/m<sup>2</sup> alors que dans le logement social il est plus fréquent à 5 à 6 h/m<sup>2</sup> de shob.

La DDE propose d'intégrer ces ratios à la phase d'instruction des dossiers mais sans appliquer d'effet bloquant pour les opérations non « rentables ».

**COMMISSION SPECIALISEE DU CDH  
« APPELS D'OFFRE INFRUCTUEUX »**

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 16 NOVEMBRE 2006  
(Conseil Général – 14h00)**

**Etaient Présents :**

Michel OBERLE	ARMOS
Christian PAULEAU	ARMOS
Jacques THIBIER	ARMOS
Eric DE SUZANNE	ARMOS
Raymond VAITILINGOM	CAPEB
Franck LEGROS	CAPEB
David JAVEGNY	CCIR
Henri WILMANN	CMAR
Frédéric LORION	CERBTP
Laurent CONDOMINES	DDE
Jean-Jacques SORBIER	DDE
Bernard TILLON	FRBTP
François LARNAUDIE	FRBTP
Philippe MALIGNE	GTOI
Alain VIDOT	SBTPC
Hassen GHANTY	Département
Isabelle HUET	Département
François BEHUE	Département

**Excusé :**

Représentant du Préfet M. Franck-Olivier LACHAUD

**Invités :**

Syndicat architecte M. Jean-François DELCOURT & FRBTP Melle Isabelle CLOTAGATILDE

**Rédacteur du compte rendu :** François BEHUE – Cg974/DHAB joignable par @ [francois.behue@cg974.fr](mailto:francois.behue@cg974.fr)

\* \_ \* \_ \*

**RAPPEL**

Lors du dernier Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) qui s'est tenu le 18 juillet 2006, il a été convenu, compte-tenu du nombre préoccupant et en augmentation des appels d'offres infructueux, qu'une commission spécialisée du CDH travaille sur ce thème. Cette instance réunie les principaux acteurs concernés par cette problématique. L'objectif est, dans un premier temps de mettre à plat le problème en prenant en compte les contraintes de chacun des intervenants d'une opération de logements sociaux, dans un second temps de déterminer ce qui relève d'ajustements réglementaires ou techniques qui peuvent être faits localement et ce qui dépend de paramètres arrêtés au niveau national, par décret.

Suite à la première réunion de la commission spécialisée du CDH du 22/08/06, il a été décidé de mettre en place un groupe technique constituée de la DDE, ARMOS, CERBTP, FRBTP, CAPEB et Département. Ce groupe technique a pour mission de présenter un document de synthèse au CDH de décembre 2006, d'une part, sur la mise à plat de la constitution du prix réel d'une opération de logement social et de son équilibre financier, notamment du point de vue des entreprises du Gros Œuvre du BTP, et, d'autre part, sur la modulation des taux de subventions publiques compte tenu du secteur géographique et du nombre de logements de l'opération.

\* \_ \* \_ \*

Convié à la réunion, un représentant des architectes ouvre la séance en déplorant que la présence de sa profession n'est pas été requise aux travaux du groupe technique et indique que « l'application des normes est une chose mais que les normes ne font pas l'architecture ».

Président de séance, en l'absence excusée du Préfet, le Département rappelle qu'il s'agit de la dernière réunion de la sous-commission spécialisée du CDH sur les appels d'offres infructueux avant la présentation d'une synthèse des travaux au CDH du 15 décembre prochain.

La parole est cédée au délégué de la CERBTP qui présente une restitution des travaux du groupe technique pour ce qui est de l'ajustement du montage financier d'une opération de logement social / coûts réels des prix de la construction. Le document présenté expose quelques pistes d'actions et de contraintes des entreprises du BTP pour la production des logements sociaux. Les principaux points abordés sont les suivants :

Outre la planification annuelle des opérations de logement social au titre de la LBU, la volonté des entreprises du BTP est d'avoir une planification dans le temps des dates prévisionnelles d'exécution des travaux/opération ; en insistant bien sur le respect des délais d'exécution et de livraison des opérations de logement social, ce pour des contraintes de rentabilité bien évidemment. Sur ce dernier point, et pour une opération de logement ne présentant aucune spécificité type parkings sous-sol ou bien commerces en rez-de-chaussée, il est mis en avant 4 principaux ratios moyens pris en compte par les entreprises de gros œuvre de la Place, à savoir :

- un ratio au m2 de Surface habitable (Sha) sur Surface hors œuvre brute (Shob) qui en moyenne doit être supérieur à 0,75 ;
- un ratio matière au m3 qui prend en compte la quantité de béton qu'il faut par m2 de Shob et qui doit être inférieur à 400 litres de béton par m2 de Shob ;
- un ratio main d'œuvre en heure, qui indique le nombre d'heure passée par la main d'œuvre par m2 de Shob à réaliser et qui ne doit pas être inférieur à 5,5 ;
- une grue pour 40 logements au minimum ;

Appuyant ces ratios de rentabilité, la FRBTP indique que « la profession vend des m3 de béton », affirmation sur laquelle rebondit le représentant des architectes précisant que pour sa part « il vend du confort pour les gens ». La SHLMR rappelle que les contraintes de rentabilité pour les entreprises du BTP sont réelles et que les partenaires réunis doivent s'entendre pour présenter une synthèse au prochain CDH. La SEDRE poursuit qu'*a contrario* du privé où la discussion sur le montant d'attribution du marché est libre, l'adjudicateur « logement social » est soumis à une réglementation draconienne, notamment sur les modalités d'application de la transparence et de la publicité pour ce qui est de la mise en concurrence des entreprises aux appels d'offres, la phase de négociation avec les attributaires retenus [si appels d'offres infructueux] ne débutant réellement qu'après la Commission d'Appels d'Offres.

La CERBTP poursuit son exposé en détaillant par catégories de dépenses le prix de revient du lot Gros Œuvre qui comprend généralement :

- Les salaires,
- Le matériel : installation de chantier et placement de grues,
- Les matériaux : ciment, fer à béton, agrégats et transport,
- Autres : missions OPC, etc.

Ces différents postes budgétaires analysés sur la période 1995/2006 et repris par la CERBTP sous forme graphique montrent en moyenne que les salaires ont augmentés de + 60 % en 11ans, les agrégats de + 50 % dont 15 % sur les 2 dernières années, période durant laquelle le fer à béton a pris + 40 %.

Si l'on synthétise ces augmentations de prix du BTP local, et à prestation égale comme le souligne la CERBTP le coût de la construction à La Réunion augmente en moyenne de plus 7% par an, contre 4 % en métropole. En effet, depuis mars 2004 - date de création de l'index local sur le Bâtiment et les

Travaux Réunion - le BT R est passé d'un indice 100 à 116 en juin 2006, et de 100 à 109 pour le BT métropole durant la même période.

Dans le même temps, la CERBTP ajoute que l'Indice du Coût de la Construction ICC, - indice sur lequel est basé la révision des paramètres de financements du logement social en Outre-mer - évolue annuellement de + 3,6 %, évolution qui par déduction ne prend en compte que la moitié de l'évolution des coûts de construction locaux.

Sur ces constats, l'ARMOS indique qu'il faut dorénavant tenir compte de tous ces indicateurs du BTP, et les présenter au prochain CDH afin que les décideurs publics prennent les mesures appropriées pour stopper les appels d'offres infructueux sur le logement social. La SEDRE insiste sur le fait qu'aujourd'hui la réglementation du logement social lui impose de sortir des bâtiments à 1000 €/m<sup>2</sup>, *a maxima*, ce qui est concrètement impossible vu que le prix de revient *a minima* pour des logements dits « simples » tournent réellement autour de 1150 à 1200 €/m<sup>2</sup>, contre 1600 €/m<sup>2</sup> pour du logement « libre ». La SEDRE ajoute qu'en 2005/2006, ce surcoût de 15 à 20 % du prix de revient des opérations de logement social a pu être compensé en partie par les collectivités locales - notamment le Département et le TCO, mais que les interventions de ces partenaires locaux ne sont pas pérennes.

Pour appuyer ces données statistiques, et en prenant en compte les principaux ratios moyens du GO pour calculer le prix de revient d'une opération de logement, la CERBTP affiche que le coût estimé du lot GO du coût réel après attribution peut atteindre un écart de prix de +30%, exemple donné avec l'analyse de 4 opérations programmées sur la LBU 2004 à 2006 que sont : « BE HENE »-SHLMR 25 logts/ « PAILLE EN QUEUE »-SIDR 32 logts/ « MADELEINE »-SEMAC 76 logts et « BOURBON POINTU »-SEDRE 150 logts.

De plus, la FRBTP ajoute que les frais induits de gestion/installation de chantier qui représentent en moyenne 5 % du montant global du lot Gros Oeuvre (déchets, gardiennage, frais tel./eau/électricité, taxes de voiries) doivent être assurés directement par le maître d'ouvrage, et *a minima* que l'adjudicateur intègre ces dépenses en compte prorata du lot GO.

La FRBTP ajoute qu'en Guadeloupe, ils construisent du logement social « plus économique » en utilisant la technique de la construction par « coffrage-tunnel », ce à quoi répond l'ARMOS que cette technique fonctionne à condition de se faire sur terrains plats et que l'entretien de ce type de logement nécessite davantage de frais de gestion au final.

En définitive, il revient au « Politique » - Etat & Département - de trancher sur la question « quelle qualité et quel type de logement social voulons-nous pour La Réunion ? », sans oublier des contrôles techniques des travaux de logement devenant de plus en plus rigoureux, et l'application des nouvelles normes phoniques et sismiques dès 2007. Sur ce dernier point, la FRBTP souligne que « si l'on applique la réglementation acoustique on ne sort plus un logement ».

Face à la hausse des prix de la construction du logement conjugué à la chute des livraisons de logements locatifs sociaux, la DDE indique réfléchir sur la modulation de l'aide à la pierre pour le logement locatif social situé dans les Hauts, et pour les LLTS ; en plus de pouvoir « jouer sur la TVA en attribuant une marge de + 2 % par opération ». La DDE ajoute que cette mesure pourrait être mise en place dès la programmation 2007.

L'ARMOS remercie la DDE, mais ajoute qu'au final, le financement actuel reste inadapté à la réalité et qu'il est absolument nécessaire de demander la révision des paramètres de financements du logement social DOM lors du prochain CDH du 15 décembre.

La DDE rétorque que les paramètres de financements du logement social DOM sont plus « favorables » que ceux de métropole ; ce à quoi l'ARMOS répond que « les financeurs sont plus nombreux - notamment l'aide quasi systématique du 1 % logement - que le tissu industriel du BTP métropolitain est plus vaste donc la concurrence plus forte donc des prix plus bas - en clair que tous les métiers du BTP sont présents et en nombre en Europe - que les aides à la personne sont plus

importantes qu'en outre-mer, et finalement que la politique foncière des collectivités locales est plus optimisée. Sur ce dernier point, la DDE indique que l'Etat prévoit une aide à la surcharge foncière, en contrepartie de l'apport obligatoire de 30 % de la part des collectivités locales ; mais que cette aide peine à être mobilisée.

Pour optimiser le prix de revient des opérations, la FRBTP souligne qu'il serait bon de consulter les entreprises du GO au moment de la conception architecturale du programme immobilier.

Au final, l'ARMOS souhaite, qu'en plus des indicateurs présentés par la CERBTP, soit exposé au prochain CDH une courbe retraçant l'évolution du financement aide à la pierre par l'Etat sur les 6 dernières années. Toujours pour l'ARMOS, le rendu des travaux de la dite commission au prochain CDH passe par le discours qui est de dire que « dans l'état actuel des choses on fait plus et l'on produit avec des prestations de moindre qualité, ou l'on s'engage à prendre en compte les ratios GO du BTP combinés à la révision rapide des paramètres de financements du logement social ».

### **Les orientations arrêtées**

Après validation, les partenaires présenteront au CDH du 15/12/06 le rendu de leurs travaux sous forme d'un PowerPoint, qui mettra l'accent sur les 2 thématiques que sont :

1/ l'analyse du montage financier d'une opération de logement social – *quid* des coûts de construction / coûts réels des prix de la construction notamment dans le lot gros œuvre et attentes du GO. Ce sujet s'appuiera sur les données statistiques présentées par la CERBTP, les images « plans-masse et façades » des opérations analysées en comité technique du 14 septembre 2006, et la visite de chantier de l'opération « San Severia/SIDR/Saint-Denis » du 01 décembre 06 ; voire toutes autres informations jugées utiles par les partenaires.

2/ la révision des paramètres de financement du logement social dans les DOM, notamment la modulation des taux de subventions publiques compte tenu du secteur géographique et / du nombre de logements de l'opération : Ce sujet s'appuiera sur les modifications réglementaires attendues par le projet de décret [et arrêté affilié] relatif au financement du logement social dans les DOM et qui devrait entrer en vigueur début 2007 ; ainsi que sur les préconisations du rapport interministériel de mars 2006 sur la politique du logement social DOM et sur le rapport d'information au Sénat sur le logement en Outre-mer de novembre 2006 ; voire toutes autres informations jugées utiles par les partenaires.