

SOMMAIRE

pages

I - AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL - LIGNE BUDGETAIRE UNIQUE (LBU).....	3
I-1 Bilan définitif de l'exercice 2003.....	3
I-1-1 Dotation LBU	3
I-1-2 Engagement des autorisations de programmes	3
I-1-3 Rythme mensuel des engagements	4
I-1-4 Caractéristiques des logements financés	5
I-1-5 Crédits de paiement et mandatements	6
I-1-6 Stock et développement de l'offre.....	7
I-1-7 Activité de la construction.....	8
I-2 Bilan intermédiaire 2004.....	11
I-2-1 Dotation 2004	11
I-2-2 Engagement des crédits	11
I-2-3 Paiement des subventions	12
II- AIDES DE L'ANAH.....	13
II-1 Bilan de l'exercice 2003.....	13
II-2 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - OPAH	14
II-3 Les perspectives pour 2004	14
II- ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE (2004-2007).....	16
III-1 Les principales orientations de la politique locale de l'habitat.....	16
III-2 Les attentes de l'Etat : les « porter à connaissance »	16
III-3 Caractéristiques générales du programme 2004 actualisé	17
III-4 Typologie des financements	18
III-5 Dynamiques territoriales de la programmation 2004	19
III-6 Perspective de programmation au-delà de 2004	22
III-7 Les besoins de financement pour 2004	23
III-8 Programmation 2004 : reports, abandons et nouvelles opérations	24
IV - ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT	27
IV-1 Prêt social en Location-Accession (PSLA)	27
IV-2 Nouvelles prescriptions techniques : LES - Amélioration.....	28
IV-3 Dispositif de garantie des prêts bancaires (FGUHR) : pour l'accession sociale	28
à la propriété (LES) et l'amélioration	
V - PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE ET AGREMENT OPERATEUR.....	30
V-1 Plan stratégique de patrimoine	30
V-2 Agrément Bourbon Habitat	30
VI - PROJET DE CREATION D'UN OBSERVATOIRE DES LOYERS A LA REUNION.....	31
VI-1 Contexte	31
VI-2 Intérêt d'un observatoire des loyers.....	31
VI-3 Conférence débat du 25 juin 2004	31
VI-4 Étapes suivantes	32

ANNEXES

ANNEXE 1 Composition du CDH : arrêté modificatif du 15 juin 2004

ANNEXE 2 Bilan 2003 : synthèse des subventions et prix de revient/logements

ANNEXE 3 Procès-verbal du CDH - assemblée plénière du 16 décembre 2003

ANNEXE 4 Procès-verbal de la séance de la commission spécialisée du 21 mai 2004

ANNEXE 5 Programmation pluri-annuelle (2004-2007) actualisée

I	Opérations inscrites en programmation pour 2004 Dont opérations situées dans les HAUTS	Pages Bleues
II	Opérations inscrites en pré-programmation	Pages Blanches
III	Opérations inscrites en prise en considération	Pages Roses
IV	Opérations inscrites en intention	Pages Vertes
V	Opérations groupées (LESG – PTZ 40) agréées au titre de l'aide aux promoteurs	Pages Oranges

I – LES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT – LIGNE BUDGETAIRE UNIQUE

I-1 BILAN DE L'EXERCICE 2003

I-1-1 Ligne budgétaire unique (LBU) - Dotation de l'exercice 2003

Contrairement aux années précédentes, la dotation définitive déléguée au département de la Réunion par le ministère de l'Outre Mer pour l'exercice 2003 n'a été connue que tardivement.

Trois autorisations de programme ont été déléguées en cours d'année, la dernière le 7 novembre pour un montant total de 78,372 M€ auxquels s'ajoute un reliquat de 11,054 M€ de l'exercice précédent.

Localement, la disponibilité des moyens financiers de l'année aura été en définitive de 89,426 M. Globalement, compte tenu des crédits affectés directement par le ministère de l'Outre-Mer au financement du PTZ soit 5 M€, la dotation de l'année s'est élevée à 94,426 M€.

	2002	2003
LBU budgétaire	81,434 M€	83,372 M€ (dont 5 M€ au titre du PTZ)
Reliquats	32,498 M€	11,054 M€
TOTAL	113,932 M€	94,426 M€

En définitive les autorisations de programme nouvelles (aides à la pierre) ont connu une augmentation de 2,4 % en 2003 passant de 81,4 M€ à 83,37 M€.

Globalement les moyens financiers affectés au logement social ont augmenté de 3% passant de 125,58 M€ en 2002 à 129,52 M€ en 2003 :

	2002	2003
Aides à la pierre	113,932 M€	94,426 M€
RHI-MOUS-FIV-GPV	11,65 M€	35,094 M€
TOTAL	125,582 M€	129,520 M€

Si l'on raisonne en terme de crédits réellement engagés, l'année 2003 apparaît exceptionnelle :

	2002	2003
Aides à la pierre	103,42M€	93,82 M€
RHI-MOUS-FIV-GPV	11,65M€	34,06M€
TOTAL	115,07M€	127,88M€

I-1-2 Engagement des autorisations de programmes hors PTZ

Le niveau des engagements effectués au niveau local hors PTZ est, au terme de l'exercice 2003, égal à **88,82 M€**

A la différence des exercices précédents, la dotation LBU de l'année 2003 est entièrement engagée et plusieurs opérations groupées représentant 5 M€ et 230 logements ont été reportés en 2004.

Évolution annuelle des dotations et des engagements (hors PTZ)

En M€	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Dotations (1)	100,55	103,89	91,87	87,89	112,40	94,21	85,21	106,93	89,42
Engagements (2)	100,36	96,75	91,15	57,61	91,64	63,69	53,93	96,42	88,82

(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.

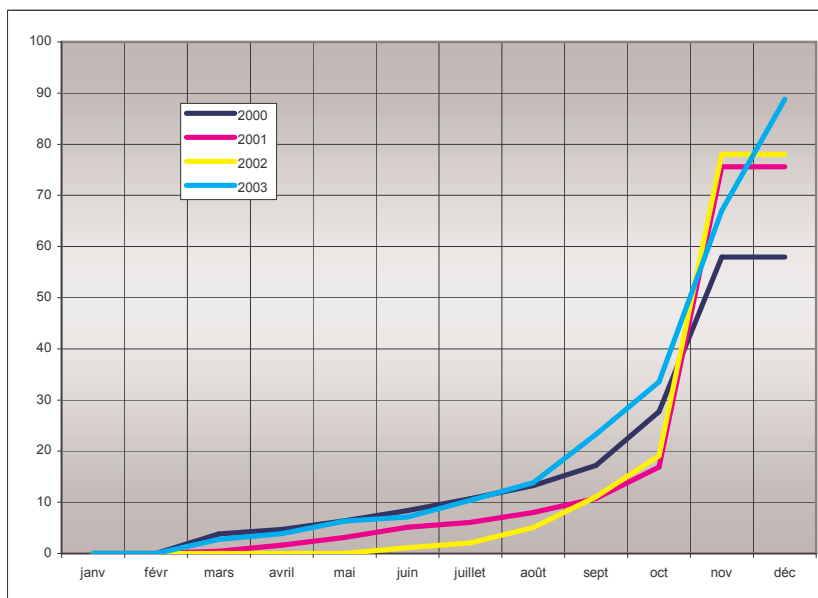
Le reliquat disponible en 2004 (2,8 M€) résulte d'annulations de financements demandées par les opérateurs et du solde de la dotation.

I-1-3 Rythme mensuel des engagements

Les opérations de logement social ont pu être financées dans de meilleures conditions pour deux raisons principales :

- en secteur diffus, le dispositif simplifié d'engagement global mis en place début 2003 avec la Trésorerie Générale pour les opérations diffuses s'est traduit par une procédure d'instruction à l'efficacité renouvelée
- en secteur groupé, la mobilisation suscitée par la « semaine du logement » organisée en avril a permis d'accélérer le dépôt des dossiers et d'améliorer les conditions d'instruction et d'engagement.

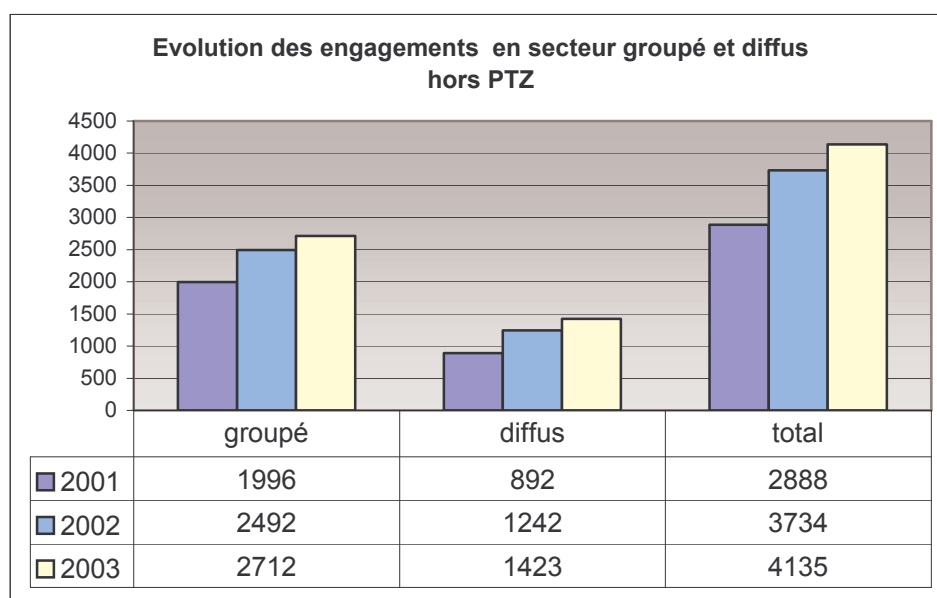
Evolution annuelle des engagements depuis 2000
hors PTZ et reports de l'année N-1
(Montants cumulés en M€)



I-1-4 Caractéristiques des logements financés

4 474 logements sociaux ont été financés au titre de l'année 2003 soit 83 % des 5 364 logements du programme annuel actualisé lors du CDH du 15 juillet 2003

produit	Programme	Engagements	
	CDH du 15/07/03	logt	montant
Amélioration	892	715	15 101 801
Réhabilitation	439	439	3 346 169
Logement Évolutif Social Diffus	780	708	14 057 505
Logement Évolutif Social Groupé	620	528	13 163 069
Aide au promoteur (7%)			2 457 097
Prêt à taux zéro (aide au promoteur)	79	34	194 314
Logement Locatif Social	946	926	17 327 344
Logement Locatif Très Social	1 087	785	21 493 105
Amélioration Qualité Service			1 328 353
Autres			346 876
s/total	4843	4135	88 815 631
AP prélevées à la source financement des Prêts à Taux Zéro	521	373 (dont 34 avec 7%)	5 000 000
s/total	521	373	5 000 000
Total	5364	4 474	93 815 631



Répartition géographique des logements financés en 2003 Hors PTZ

Bassin d'habitat	Groupé	%	Diffus	%	Total (Groupé+Diffus)
Nord	826	30,4	113	7,9	939
Ouest	707	26	231	16,2	938
Sud	733	27	817	57,4	1 550
Est	446	16,6	262	18,5	708
Total	2 712	100	1 423	100	4 135

En 2003, la production nouvelle représente 3320 logements soit 74% des logements financés.

I-1-5 Crédits de paiement et mandatements

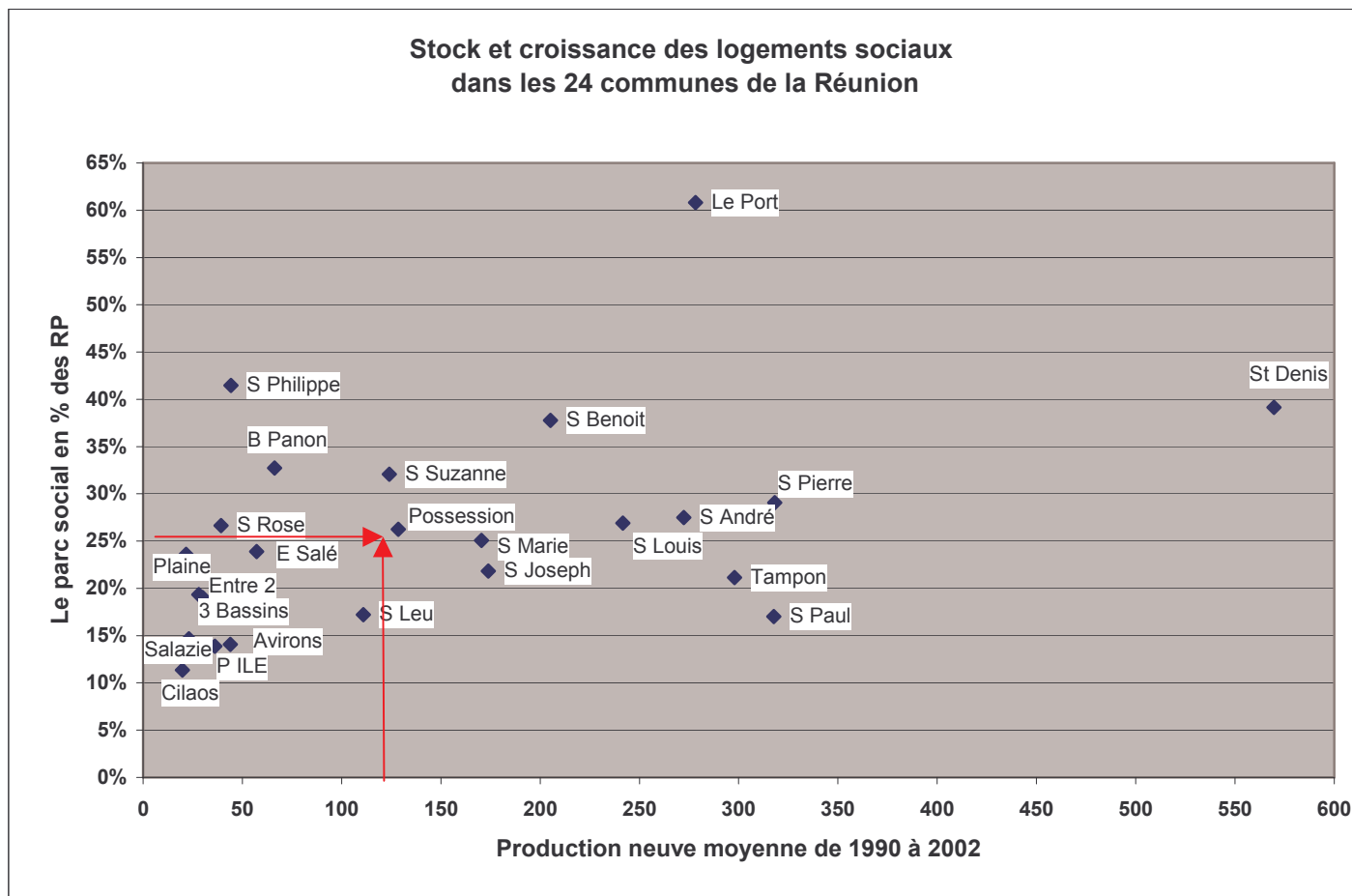
En raison du dégel tardif d'une partie des crédits de paiement, mis en réserve au titre de la régulation budgétaire, les **33,1 M€** délégués n'ont pas suffi à couvrir l'intégralité des demandes de paiement reçues ; c'est ainsi que **19,9 M€** n'ont pu être honorés. Toutefois, le ministère de l'Outre-Mer a intégré ce report de charges dans la première délégation de crédits de paiement en début d'exercice 2004.

Les subventions LBU mandatées se répartissent comme suit :

	2001		2002		2003	
Accession	18 685 129,03	53%	15 045 691,30	44%	15 013 241,80	45,3%
Amélioration	7 173 157,55	20%	6 374 397,48	19%	8 510 755,89	25,7%
Locatif	8 979 873,33	25%	9 978 117,54	29%	6 719 860,01	20,3%
Réhabilitation	-	0%	1 865 093,83	5%	1 570 881,32	4,7%
Surcharge foncière	-	0%	575 049,58	2%	1 140 029,94	3,4%
Autres	426 420,88	1%	245 988,63	1%	157 705,89	0,5%
Total	35 266 581,79	100%	34 084 338,36	100%	33 112 474,85	100%

La délégation tardive des crédits de paiement a eu pour conséquence un allongement du délai de mandatement soit 62 jours en moyenne.

I-1-6 Stock et développement de l'offre



La combinaison de ces deux indicateurs permet de regrouper schématiquement les communes en quatre classes :

- 1 – les communes à fort potentiel d'accueil (stock de logements sociaux important) et à forte production : Le Port, Saint-Denis, Saint-Benoît, Saint-Pierre et Saint-André, Saint-Louis
- 2 – Les communes dont le potentiel d'accueil est important mais la production réduite : ST Philippe, Bras Panon, Ste Rose, La Possession et Ste Suzanne
- 3 – Les communes à faible potentiel d'accueil mais qui ont favorisé le développement d'une offre nouvelle : ST Paul, Le Tampon, S-t Joseph et Ste Marie,
- 4- Les communes à faible potentiel d'accueil et à faible niveau de production : Cilaos, Petite-Ile, Les Avirons, Entre-Deux, Trois Bassins, ST Leu, La Plaine des Palmistes et l'Etang Salé.

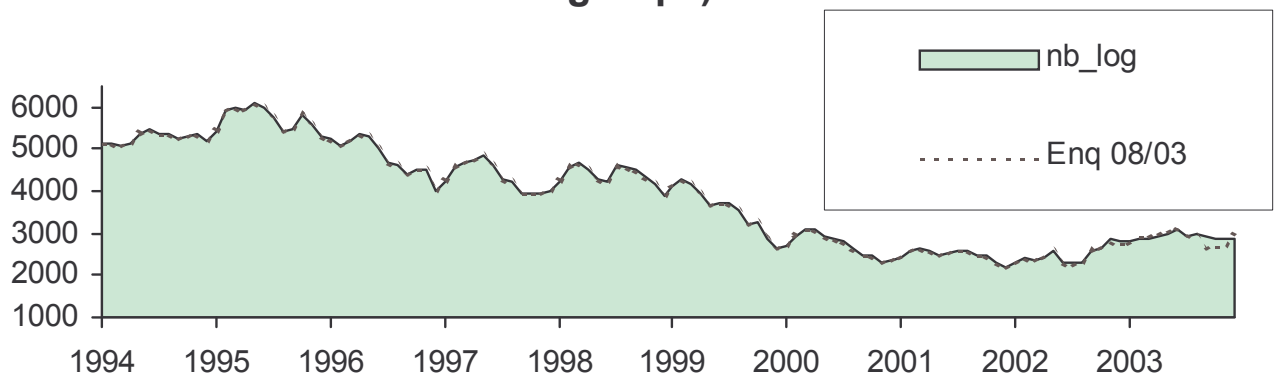
I-1-7 Activité de la construction

Après un sursaut en 2002, on note un net ralentissement des mises en chantiers en secteur groupé en 2003, en partie compensée par une progression du secteur diffus et amélioration. L'impact sur l'activité du BTP sera différent selon le type d'entreprise : les PME subiront la baisse des logements groupés tandis que les entreprises artisanales bénéficieront des petits chantiers du diffus et de l'amélioration.

Concernant les livraisons, le secteur groupé enregistre une légère hausse en phase avec les mises en chantiers des années précédentes. En raison des délais de construction plus restreints dans le secteur diffus, celui-ci répercute directement en 2003 la progression de l'année des mises en chantiers.

La considération des opérations en cours de chantiers (déjà lancées mais non livrées) indique un redressement de l'activité de la construction des logements groupés en 2003, après le plancher atteint en 2002.

Stock de logements sociaux en chantier (secteur groupé)



Synthèse "groupé et diffus" : mises en chantier et livraison

Mises en chantiers

	1T01	2T01	3T01	4T01	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003
LLS	217	120	244	164	745	192	179	154	369	894	58	209	85	145	497
LLTS	240	212	83	172	707	174	221	270	190	855	78	219	223	51	571
LESG	57	123	67	6	253	38	76	15	106	235	17	151	172	96	436
PTZG	18	39	25	40	122	31	41	13	0	85	9	10	0	1	20
Groupé	532	494	419	382	1827	435	517	452	665	2069	162	589	480	293	1524
AMEL	38	118	125	112	393	49	120	153	72	394	114	202	163	153	632
LES	61	148	137	259	605	85	122	109	168	484	131	184	171	161	647
Diffus	99	266	262	371	998	134	242	262	240	878	245	386	334	314	1279
Total	631	760	681	753	2825	569	759	714	905	2947	407	975	814	607	2803

Livraisons

	1T01	2T01	3T01	4T01	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003
LLS	26	242	54	290	612	31	90	100	211	432	0	199	239	308	746
LLTS	128	299	136	173	736	185	212	205	177	779	13	260	157	337	767
LESG	78	75	196	126	475	20	57	100	121	298	19	14	31	93	157
PTZG	21	25	0	36	82	0	26	5	67	98	12	8	27	23	70
Groupé	253	641	386	625	1905	236	385	410	576	1607	44	481	454	761	1740
AMEL	21	45	92	143	301	38	59	137	140	374	82	100	197	166	545
LES	36	97	108	235	476	73	131	100	192	496	81	169	162	133	545
Diffus	57	142	200	378	777	111	190	237	332	870	163	269	359	299	1090
Total	310	783	586	1003	2682	347	575	647	908	2477	207	750	813	1060	2830

Observation :

1- Les chiffres pour le secteur diffus sont estimés à partir des versements du premier (ouverture de chantier) et du dernier acompte (livraison).

I-2 BILAN INTERMEDIAIRE DE L'EXERCICE 2004

I-2 -1 Ligne budgétaire unique (LBU) - Dotation de l'exercice

Dans le contexte actuel de régulation budgétaire, le montant de la dotation qui sera attribuée au département de la Réunion n'est pas arrêté à ce jour. Le ministère de l'Outre-Mer a indiqué que la Réunion serait dotée de **94 M€** en autorisations de programme y compris les PTZ privés estimés à 5 M€.

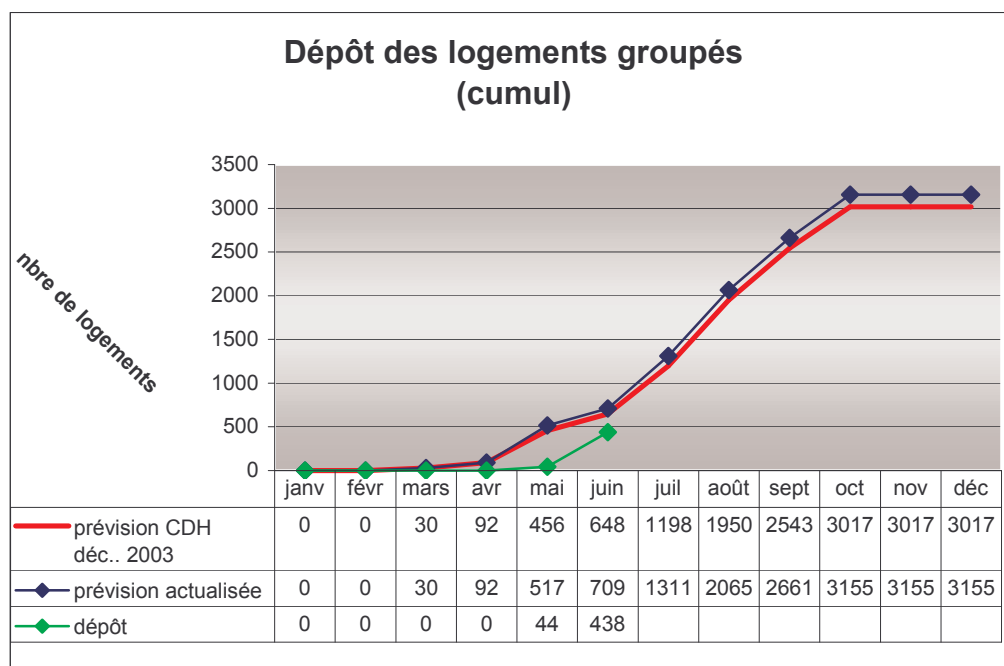
A ce jour, **35,6 M€ sont délégués**. Ce n'est qu'au vu de la consommation effective en août 2004 et d'une programmation actualisée détaillée que de nouvelles délégations pourront être effectuées.

A cela s'ajoutent **2,8 M€** représentant le reliquat d'autorisation de programme de l'exercice 2003 qui résulte essentiellement d'annulations de décisions de financement prises en 2003 demandée par les opérateurs.

L'effort de l'État est également maintenu à un niveau important sur les RHI, l'enveloppe 2004 étant fixée à 27 M€, contre 25 M€ d'AP nouvelle et 7 M€ de reliquat en 2003. Le dynamisme de la Réunion sur le montage des projets lui permet d'obtenir une dotation nettement supérieure à sa part théorique DOM.

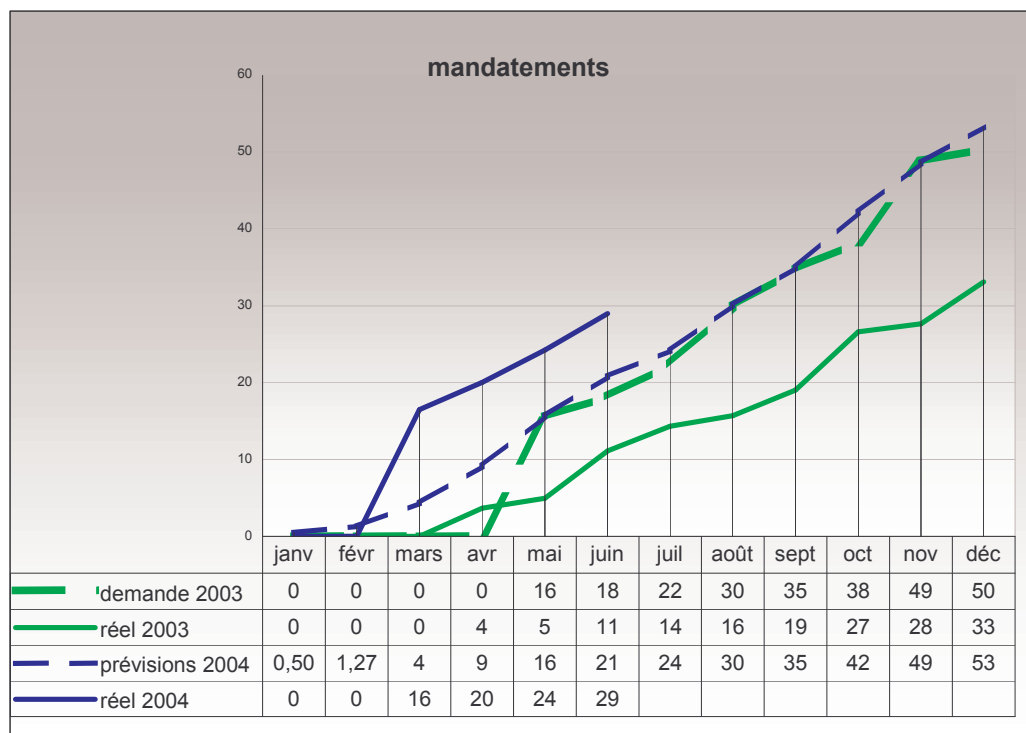
1-2-2 Engagement des crédits

Globalement compte tenu des engagements prévisionnels, 18M€ ont été individualisés au 30 juin 2004, dont 9 M€ sont des dossiers de financement effectivement déposés et représentant 588 logements.



Le niveau d'engagement effectif s'élève aujourd'hui à 4,628 M€ représentant 226 logements diffus. Ces financements ont été engagés suivant la procédure simplifiée mise en place en 2003 et reconduite en 2004.

1-2-3 Paiement des subventions



Les besoins de l'année 2004 ont été évalués par les opérateurs à 53 M€.

Sur la première délégation de crédits de paiement de 39,9 M€, 30 M€ ont été mandatés à ce jour soit 75 % des crédits disponibles.

II – LES AIDES DE L'ANAH

II- 1 BILAN DE L'EXERCICE 2003

Alors que les délégations métropolitaines de l'ANAH ont la possibilité depuis le 1^{er} janvier 2002 de subventionner également l'amélioration des logements des propriétaires occupants, celles des DOM continuent de ne subventionner que les propriétaires bailleurs privés au titre de l'ANAH.

Pour l'exercice 2003, le montant de la dotation déléguée est de **1 659 194 €** marquant une stagnation résultant du gel des crédits sur l'ensemble des crédits appelés au financement du logement.

1 648 382 € ont été proposés à l'engagement représentant 144 logements aidés, dont le spectre des loyers est le suivant :

		LOYERS MAITRISES			TOTAL
		OPAH		DIFFUS	
Loyers libres		Intermédiaires	Conventionnés LLS - LLTS	LIP	
OPAH	Diffus				
38	6	72	2	26	144
30 %		70 %			100%

Le tableau montre que dans 70 % des logements aidés par l'ANAH, les loyers sont maîtrisés. La moitié d'entre eux sont des loyers sociaux (LIP), exclusivement pratiqués hors OPAH.

Si les loyers intermédiaires connaissent un franc succès dans les OPAH, le loyer dit conventionné à savoir le loyer comparable aux loyers de sortie des logements locatifs sociaux (LLS), est quasiment inexistant.

D'après les équipes d'OPAH, cette désaffectation serait due à la méfiance des propriétaires vis-à-vis du public social et à un écart non significatif entre les taux d'aide.

Le loyer d'insertion privé dit très social (4.3 € / m²) marche bien en zone rurale et dans les petites villes.

Récapitulatif des subventions ANAH

	2000	2001	2002	2003	Total depuis 1991
Nombre de dossiers	51	39	34	42	369
Nombre de logements	73	123	69	144	819
Montant de subvention	457 347 €	1,267 M€	2,081 M€	1,648 M€	8,3 M€
Montant de travaux subventionnés	4,025 M€	4,125 M€	3,275 M€	4,900 M€	32,3 M€
Dotation budgétaire	686 020 €	1,372 M€	2,5 M€	1,659 M€	10,15 M€

Répartition des aides 2003 par micro-région

Micro-Région	Logements	%
Est	5	3
Nord	86	60
Sud	26	18
Ouest	27	19

II- 2 LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Saint-Denis

Un avenant à la convention de l'OPAH de Saint-Denis a été signé le 26 février 2004 qui proroge sa durée de validité jusqu'au 1^{er} Octobre 2006 et lui confère la qualification de renouvellement urbain.

Au cours de l'année 2003, une vingtaine de dossiers ont été suivis, 6 ont fait l'objet d'un financement dont trois OIR (Opération Importante de Réhabilitation : coût supérieur à 500 000 €).

Le montage des dossiers est difficile. Il se heurte à de nombreux problèmes d'ordre juridique, technique et financier, sans compter l'inertie de maints maîtres d'ouvrage privés.

Le Port

La convention de l'IGAH du Port a été signée le 22 mai 2002. Depuis, 3 logements ont été aidés en 2002 et 9 en 2003.

La particularité de l'IGAH du PORT réside dans la mise en place d'un FSH (Fonds Social de l'Habitat). Une convention a été signée le 26 mai entre la Caisse des dépôts et consignations, la Caisse d'Épargne, la Ville du Port et la SIDR (la SEM).

Les propriétaires bailleurs occupants relevant des ressources du prêt à taux zéro peuvent bénéficier d'un prêt complémentaire à un taux de 2,5 % sur 10 ans.

Aujourd'hui, 410 000 € sont d'ores et déjà mobilisés pour ce prêt complémentaire aux subventions. Cette enveloppe concerne 16 dossiers.

II- 3 L'EXERCICE 2004

L'enveloppe prévisionnelle de crédits

Un montant de 1,8 M€ a été mis à la disposition de la délégation de la Réunion pour 2004.

Les objectifs 2004 et les priorités locales

Pour la 2^{ème} année consécutive, la délégation a établi, dans un programme d'action, ses objectifs pour 2004 et les priorités qui prévaudront à l'agrément des dossiers.

La délégation mettra l'accent sur :

- 1) la lutte contre l'insalubrité et le péril

- 2) le développement des OPAH
- 3) l'accroissement de l'offre locative privée (voir document joint)

Le programme d'action s'inscrit dans un cadre pluri-annuel de façon à donner une certaine stabilité aux actions de l'ANAH.

Une action volontariste est initiée en direction des personnes âgées pour l'accessibilité et l'adaptation de leur logement en faisant de ce thème une vraie priorité (priorité 2).

Par ailleurs, une modulation des taux d'aide en diffus permet :

- une meilleure prise en compte des populations défavorisées et une meilleure participation à la structuration du tissu urbain.

Dans les OPAH, le taux d'aide a été réévalué de 5 %.

Le programme d'action départemental sera publié au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'une plaquette d'information à destination du grand public.

III – ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE 2004-2007

La programmation des aides de l'État au logement social pour 2004 s'inscrit dans le cadre d'intervention défini par le gouvernement pour ce qui concerne notamment les objectifs généraux de développement et de **diversification de l'offre de logements, de lutte contre les exclusions et de mixité urbaine et sociale.**

III - 1 LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- développer la production d'une offre locative sociale proposant des niveaux de loyer et de charges compatibles avec les capacités contributives des ménages notamment les plus défavorisés, tout en évitant le risque de concentration,
- compléter la chaîne du logement en réactivant la production locative intermédiaire au moyen du Prêt Locatif Social (PLS) et du dispositif rénové de la location-accession,
- soutenir l'accession très sociale (LES) et relancer l'accession intermédiaire (PTZ) afin d'ouvrir les trajectoires résidentielles des ménages,
- s'appuyer sur une politique ambitieuse d'aménagement (RHI et FRAFU) pour produire du foncier équipé en quantité suffisante,
- conforter et coordonner l'action publique en faveur de l'amélioration du parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) et du parc locatif social ancien.

Ces objectifs doivent être traduits dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) intercommunaux dont les programmes d'actions sont soit adoptés par la communauté d'agglomération (CINOR) soit en cours de définition (CIREST et TCO).

III - 2 LES ATTENTES DE L'ETAT : LES « PORTER A CONNAISSANCE »

A l'occasion de l'élaboration des PLH intercommunaux, l'État à, au travers des « porter à connaissance », décliner pour chaque territoire ce que sont pour lui les enjeux en matière de politique du logement. Les PLH se doivent, notamment à travers leur programme d'action, répondre à ces enjeux.

⇒ Le Territoire de la Côte Ouest

1. Répondre aux besoins importants, dans un espace de forte croissance (dont une forte attractivité résidentielle) et avec d'important besoin en renouvellement, par un niveau de production suffisant tout en garantissant le rattrapage et le rééquilibrage du parc social
2. Mieux organiser le développement dans un territoire marqué par une urbanisation éclatée et composé d'individuel en s'appuyant sur l'armature urbaine existante (centres-villes peu denses et « quartiers »)
3. Mettre en oeuvre des politiques publiques de maîtrise foncière stratégique utilisant de façon optimum les dispositifs d'aides à l'aménagement
4. Rendre possible une mixité de l'offre de logements dans tous les pôles d'habitat
5. Conforter la filière amélioration de l'habitat et renforcer les outils de résorption de l'insalubrité
6. Définir les conditions de vente des logements locatifs sociaux et des LTS communaux

7. Répondre aux besoins d'accèsion des ménages à revenus moyens
8. Traiter les situations des ménages les plus fragiles et les plus démunis: accueil d'urgence, logement des jeunes, grandes familles et migrants

⇒ **La Communauté intercommunale de la Réunion Est (CIREST)**

1. Structurer et organiser le développement d'une offre importante de logements sur un territoire qui a été marqué par un mode de croissance très consommateur d'espaces
2. Répondre aux besoins en logements : accueillir 10 000 nouveaux logements sur les six ans du PLH
3. Produire du foncier accessible et bien situé : le territoire offre des capacités foncières relativement importantes malgré des réserves foncières communales faibles et des prix en augmentation régulière
4. Permettre aux ménages disposant de ressources moyennes d'accéder à la propriété et conforter la production des LES, mais en veillant à leur qualité et leur effet sur les formes urbaines
5. Accroître la production de logements locatifs sociaux (LLS et LLTS) et intermédiaires (PLS) et adapter la taille des logements
6. Favoriser le développement d'une offre locative dans le parc privé (OPAH, LIP)
7. Rendre plus efficace l'effort d'amélioration des logements des propriétaires occupants
8. Veiller au devenir des produits en accèsion à la propriété (LTS communaux, vente locatif social et copropriété)
9. Traiter les situations sociales particulières : urgence et insertion, jeunes, personnes âgées, population de l'océan indien.

III - 3 CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROGRAMME 2004 ACTUALISE

La programmation des aides de l'État au logement pour 2004 a été établie sur une hypothèse la reconduction des crédits budgétaires affectés à la Réunion en 2003 soit environ 95 Millions d'euros.

Cette programmation prend également en compte l'impact favorable sur la construction :

- de la baisse du livret A de 0,75 points survenu en juillet 2003 qui diminue les taux d'intérêts des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations à 3,45 % en LLS et 2,95 % pour les LLTS. Cette baisse représente un équivalent subvention égal à 8,87 % en LLS et à 6,90 % en LLTS.
- la **revalorisation de 2,6 % des subventions LBU** à compter du 1^{er} janvier 2004

Après actualisation, le programme de l'année 2004 prévoit le financement de **4 933 logements** c'est à dire **un niveau de production légèrement inférieur (10 %) aux 5 481 logements prévus en décembre 2003 (moins 548 logements)**

Rappelons que les objectifs résultant des prévisions relatives à la demande potentielle en logements estimés à 9 000 logements par an jusqu'en 2020, avec une part de logements sociaux qui se situe aux deux tiers environ de ce volume global soit 6 000 logements par an.

Le rythme reste donc insuffisant vis à vis du scénario idéal. Toutefois les perspectives 2004 restent positives compte tenu de la difficulté croissante d'avoir des opérations suffisamment abouties. L'effort

pour la Réunion reste une priorité nationale, le nombre de logements sociaux financés restant de l'ordre de dix fois celui d'un département similaire de métropole.

III - 4 TYPOLOGIE DES FINANCEMENTS

Évolution du programme 2004

	Programme 2004 initial	Programme 2004 ajusté	Ecart	%	
LLS	951	961	+ 10	19,5 %	
LLTS	1 197	812	- 385	16,5 %	
PLI-PLS	0	0			
sous-total Locatif	2 148	1 773	- 375	35,9 %	
LES Diffus	780	792	+ 12	15,8 %	
LES Groupé	633	567	- 66	11,5 %	
PTZ	500	383	- 117	7,7 %	
sous-total Accession	1 913	1 742	- 171	34,9 %	
Amélioration (PO)	1 022	1 024	+ 2	20,8 %	
Réhabilitation parc locatif social	398	394	- 4	7,9 %	
sous-total Amélio	1 420	1 418		25,8 %	
Total	5 481	4 933	- 548	- 10 %	100 %

PO = propriétaires occupants

La programmation actualisée comprend en définitive **4 933 logements** répartis en :

- **2 817 logements groupés (57 %) soit 584 logements de moins** qu'en décembre 2003,
 - dont 2 423 logements neufs (LLS, LLTS, LES et PTZ groupés)
 - et 394 logements locatifs sociaux réhabilités,
- **2 116 logements diffus (43 %) au lieu de 2 080 logements c'est à dire 36 logements de plus** que les prévisions initiales de décembre
 - dont 1 092 logements neufs (792 LES et 300 PTZ)
 - et 1 024 logements de propriétaires occupants à améliorer.

La part de la production neuve est de 3515 logements (3320 logements en 2003) soit une augmentation de 6% de la production due sans doute à la semaine du logement.

Les opérations groupées sont situées pour 43% d'entre-elles en Z.A.C (44% dans la programmation initiale 2004) et pour 26% en R.H.I (24% pour la programmation initiale 2004). Certaines d'entre elles sont situées à la fois en ZAC et en RHI.

On observe notamment par rapport à la production initiale 2004 :

- une diminution importante (- 375 logements soit 17,5 %) du secteur locatif social qui ne représente plus que 35,9 % du programme avec un nouveau recul des opérations

locatives très sociales (les LLTS ne représentent pas que 45 % (55 % en 2003) de l'ensemble des opérations locatives sociales ;

- l'absence de projets locatifs intermédiaires depuis 1997, situation qui devrait évoluer en 2005 avec la création du PLS DOM ;
- une baisse de l'accès très social à la propriété groupée (- 54 LES) et la poursuite de la dégradation de l'accès social et intermédiaire (PTZ) qui confirme les inquiétudes déjà exprimées en juillet 2003 sur la tension induite dans le parc public et la nécessité de revaloriser les paramètres de financement ;
- une progression des projets d'amélioration des logements de propriétaires occupants qui dépassent désormais 1 000 logements ;
- le maintien d'un niveau de réhabilitation du parc locatif social autour de 400 logements programmés mais qui ne concerne encore que le parc de la SIDR.

III - 5 Dynamiques territoriales de la programmation 2004

Comparativement à la moyenne des trois années précédentes (2001-2002-2003), la production neuve groupée c'est à dire l'ensemble des opérations locatives, des LES et des PTZ groupés augmente de près de 5 % en 2004.

Les hausses les plus remarquables concernent les bassins d'habitat Ouest (+ 171 logements) et Est (139 logements). En revanche la production neuve groupée chute de 72 logements dans le bassin d'habitat Nord et de 129 logements dans le Sud.

Évolution de la production neuve groupée (LLS LLTS LESG PTZ) (en nombre de logements financés)

Bassin d'Habitat	Financement 2001	%	Financement 2002	%	Financement 2003	%	Moyenne	%
Nord	440	26,6	422	14	387	17	416	17,9
Ouest	292	17,6	447	14,8	707	31,1	482	20,8
Sud	520	31,4	1 407	46,6	733	32,3	887	38,3
Est	405	24,4	744	24,6	446	19,6	532	23
Total	1 657	100	3 020	100	2 273	100	2 317	100

Programme 2004 de la production neuve groupée

Bassin d'Habitat	Prog 2004 Initial	%	Prog 2004 Actualisé	%
Nord	521	17	343	14,1
Ouest	1 120	36	653	26,9
Sud	831	26	758	31,3

Production Moyenne	Programme 2004	Ecart
416	341	- 72
482	653	+ 171
887	758	- 129

Est	678	21	671	27,7
Total	3 150	100	2 425	100

532	671	+ 139
2 317	2 423	+ 109

	Production Moyenne 2001-2002-2003	Programme 2004	<i>Écarts</i>
Production neuve (Groupé+Diffus)	3 428	3 515	+ 87

Bassin d'habitat Nord : une offre nouvelle limitée

Après actualisation, la programmation de ce bassin d'habitat s'établit à 752 logements soit 15,2 % du programme global. Cependant compte tenu de la réhabilitation du parc ancien de la SIDR qui représente 394 logements et des projets d'amélioration des propriétaires occupants (15 logements), la production neuve se limite à seulement **344 logements**.

La production locative annoncée pour 2004 est de **255 logements locatifs** et l'accession sociale de **88 logements** avec une majorité (80 logements) de LES groupés.

Les projets sont situés principalement dans le chef lieu (253 logements neufs localisés à St Denis et 394 logements en réhabilitation du parc locatif ancien de la SIDR) et à Ste-Suzanne (88 Logements).

On peut noter que dans ce bassin, 55 % des opérations sont situées en RHI, elles constituent l'essentielle de la programmation des communes de St-Denis (41%) et de Ste-Suzanne (100%).

Le programme reste insuffisant au regard des besoins identifiés par le PLH de la CINOR pour cette agglomération urbaine et active, où la tranche d'âge des actifs est bien représentée. Le programme d'actions du PLH prévoit la réalisation en cinq ans de 12 500 logements dont 3 400 logements locatifs sociaux.

Les besoins en accession très sociale (LES) rendent nécessaire la production d'environ 1 700 logements et la couverture des besoins en accession intermédiaire (PTZ) est évaluée à plus de 1 900 logements.

La demande locative sociale y est toujours élevée (plus de 6 000 demandes enregistrées) malgré la présence d'un parc locatif social de près de 19 300 logements (34,9 % des résidences principales). La rotation du parc locatif social est en diminution (11,4 % en 1999, 9,9% en 2002) et accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

Notons que l'OPAH de renouvellement urbain de Saint-Denis a permis de financer la réhabilitation de 60 logements locatifs dont 45 proposeront des loyers intermédiaires (inférieurs à 7,5 euros/m² de surface habitable).

Bassin d'habitat Ouest : une production relancée

Depuis deux années consécutives (2003 et 2004) les programmations affichent des objectifs de production élevés ce qui est nouveau pour ce bassin d'habitat marqué par un développement démographique soutenu, le plus important du département, et une croissance faible du parc social de 1990 à 1999 - à l'exception toutefois de la ville du Port -. Cette croissance, très inférieure à celles des ménages éligibles au logement social accentue l'écart entre le rythme de production et les besoins des populations aux revenus les plus modestes.

Avec en définitive **760 logements attendus en 2004**, l'objectif de 1 200 logements affiché lors de la réunion du CDH du 16 décembre 2003 est loin d'être confirmé. La part de la production neuve reste toutefois importante avec 653 logements dont 380 logements locatifs sociaux, 240 LES et 33 PTZ.

A noter que l'Ouest est le bassin d'habitat où les opérations de LES groupés se maintiennent le mieux.

Malgré la relance de la production, on reste cependant loin des objectifs préconisés dans le PLH actuellement en cours d'approbation. L'objectif est d'atteindre la production de 18 000 logements d'ici 2010, soit 3 000 logements par an dont la moitié en logements aidés. Cette part de production en logements aidés serait constitué de 800 logements locatifs sociaux et de 700 logements en accession dont 300 en très social (LES), les 400 autres en accession intermédiaire.

La programmation 2004 est principalement répartie sur les trois communes de Saint-Paul (293 logements), de Saint-Leu (205 logements) et du Port (177 logements).

La Possession représente pour sa part 60 logements et la commune de Trois-Bassins 25 logements.

Les opérations sont essentiellement situées en ZAC (56% des opérations programmées) et/ou en RHI (44% des opérations).

Ces secteurs aménagés sont situés sur les communes du Port (RHI Rivière des Galets, RHI Say Piscine), de St-Paul (RHI Champdemerle, RHI Sans Soucis, ZAC Éperon), de St-Leu (ZAC Four à Chaux) et de la Possession (RHI Ravine Lafleur).

Bassin d'habitat Sud: maintien d'un bon niveau de production malgré la chute de l'accession sociale à la propriété en secteur groupé

C'est le bassin d'habitat le plus important de la Réunion, à forte dominante rurale, regroupant dix communes où vivent près de 248.000 habitants soit 35 % de la population réunionnaise.

Les objectifs de production de ce bassin d'habitat présentés au dernier CDH se maintiennent avec 820 logements dont plus de 90 % sont des logements neufs, eux-mêmes répartis en 606 logements locatifs et 152 logements en accession groupés.

La part du secteur locatif qui représente près de 85% des opérations groupées programmées s'accroît dans ce bassin d'habitat où le parc locatif privé est faiblement représenté. C'est également le bassin où les opérations locatives à loyer bas (LLTS) sont, avec le bassin Est, le mieux représentées (291 LLTS soit 48 %).

En revanche la part des opérations groupées d'accession très sociale à la propriété ne représente plus que 23% de l'ensemble du département au lieu de 40% précédemment.

Les projets se situent essentiellement sur les communes de St-Joseph (265 logements), St-Pierre (186 logements), St-Louis (168 logements) et du Tampon (104 logements).

Si 28% des opérations sont situées en ZAC, seulement 7 % d'entre-elles sont en secteur RHI, cette part restant faible par rapport au taux moyen des opérations programmées.

Bassin d'habitat Est: une dynamique confirmée

Dans le bassin Est où vit une population jeune à fort potentiel de décohabitation et où le parc social est récent, le programme 2004 se caractérise par le maintien du niveau de production initial avec 671 logements groupés.

La part du locatif est prépondérante (532 logements locatifs) et les opérations locatives les plus sociales restent bien représentées (272 logements).

Le programme actualisé prévoit la réalisation de 139 logements en accession (dont une part importante de LES groupés – 117 logements).

Les opérations sont principalement situées sur les communes de St-André (312 logements), de St-Benoît (213) et de Bras-Panon (146), essentiellement en ZAC (63%) et/ou en RHI (19%).

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

Cet effort devra se poursuivre au vu des besoins très importants de ce bassin d'habitat

III - 6 Perspectives de programmation au-delà de 2004

En décembre 2003, le volume global de la programmation pluri-annuelle 2004-2007 était de 19 562 logements

Chacune des 4 phases comportait :

- 5 481 logements en Programmation 2004
- 3 943 logements en Pré-programmation (2005)
- 4 750 logements en Prise en considération (2006)
- 5 388 logements en Intention (2007 et suivants)

Après actualisation de la PPA les résultats obtenus en concertation avec les communes et les opérateurs se présentent comme suit :

Évolution des programmations 2003 et 2004

Phases de la PPA	Programmation 2003		Programmation 2004	
	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée
Programme annuel	5 890	5 364	5 481	4 933
Pré-programmation	4 190	4 751	3 943	4 691
Prise en considération	4 959	5 708	4 750	5 023
Intention	2 996	3 928	5 388	6 034

Cette mise en perspective indique une hausse des programmes pour les phases Pré-programmation, Prise en Considération et Intention. Cette hausse s'applique à l'ensemble des bassins d'habitats, elle s'explique en partie par le différé de certains programmes d'aménagement et dans la perspective de mise en place de nouveaux secteurs aménagés mais qui demanderont à être confirmé.

III- 7 Les besoins de financements pour 2004

Cette nouvelle maquette a été établie en tenant compte de la revalorisation de 2,6 % des subventions LBU à compter du 1^{er} janvier 2004.

Produit	Coût budgétaire Moyen/logt	Logements Programmés	Besoins financiers (en M€)
LLTS	28 154	961	27 055 994
LLS	19 198	812	15 588 776
LESD	20 364	792	16 128 288
LESG	30 781	567	17 452 827
PTZ (aide 7%)	5 910	83	490 530
Amélioration PO	21 700	1 024	22 220 800
Réhabilitation	7 820	394	7 779 614
PTZ	12 869	300	3 860 589

	TOTAL	4 933	102 797 804
--	--------------	--------------	--------------------

III- 8 Programmation 2004 : reports, abandons et nouvelles opérations

III- 8-1 Opérations initialement programmées en 2004 mais abandonnées ou reportées en 2005 (pré-prog) ou 2006(PEC) :

Commune	Opérateur	Nom opération	Nbre de logts	Report	Difficultés rencontrées
Bassin Nord					
St-Denis	SIDR	Montserrat	30 LLS	Pré-prog	définition du programme
St-Denis	SODIAC	Lory Poste	24 LLS	Pré-prog	Retard négociation avec la Poste
St-Denis	SODIAC	St-Jacques 2	16 LLS	Abandon	Terrain du diocèse
St-Denis	SODIAC	CHRS St-Jacques	30 LLTS	Pré-prog	création nouvelle voie d'accès
Ste-Marie	SEMADER	MOKA	3 AMELIO	Pré-prog	Pb procédure RHI
Ste-Marie	SEMADER	MOKA	23 LESG	abandon	Pb procédure RHI
Ste-Marie	SEMADER	MOKA	32 LLS	Pré-prog	Pb procédure RHI
Ste-Marie	SEMADER	MOKA	33 LLTS	Pré-prog	Pb procédure RHI
Ste-Marie	SEMADER	Chemin Ivoula	5 LESG	Pré-prog	
Ste-Suzanne	SICA HR	Rose	2 LESG	abandon	Terrain familial
S/total bassin Nord			198 logements		

Bassin Sud					
Le Tampon	SODEGIS	Centre-Ville Perception	80 LLS	Pré-prog	Définition du programme
Le Tampon	SODEGIS	Le Dix Neuvième	33 LLS	Pré-prog	
L'Entre-Deux	SODEGIS	Benjoins 3	8 LLS	Pré-prog	Pb appel d'offres
L'Entre-Deux	SHLMR	EHPAD de Bras Long	60 LLTS	Pré-prog	
L'Entre-Deux	SODEGIS	Bras Long	10 LLTS	Pré-prog	Définition du programme
Petite Ile	PACT	Manapany les Hauts	3 LESG	Pré-prog	Cession terrain
St-Joseph	SODEGIS	Les Liserons	12 LLS	Pré-prog	Définition du programme foncier plus important
St-Philippe	SEMADER	Cœur de Bourg	20 LLTS	Pré-prog	Cession terrain à la SHLMR phasage aménagement
St-Philippe	SEMADER	Cœur de Bourg	14 PTZ 40	Pré-prog	Phasage aménagement
St-Pierre	SHLMR	Montvert	12 PTZ 40	abandon	Difficulté financement aménagement
S/total bassin Sud			252 logements		

Bassin Est					
Bras-Panon	SEMAC	Le Triangle	32 LLTS	PEC	Pb cession terrain
St-André	Bourbon Bois	Terre Rouge RHI	6 LESG	Pré-prog	Phasage de la RHI
St-André	SEMAC	Terrain Martin	28 LLS	Abandon	Changement du programme
St-Benoit	SEMAC	Zac Madeleine	20 LLS	Pré-prog	Phasage aménagement
S/total bassin Est			86 logements		

Bassin Ouest	Opérateur	Nom opération	Nbre logts	Report	Difficultés rencontrées
Le Port	SEMADER	RHI Epuisement	22 LLTS	Pré-Prog	
Les Trois Bassins	SHLMR	RHI Bois de Nêfles	30 LESG	Pré-prog	Attente validation RHI
Les Trois Bassins	SHLMR	CITE FLEURIE 2	8 LLTS	PEC	
St-Leu	SHLMR	ZAC Four à Chaux	40 LLS	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	SEMADER	ZAC Four à Chaux	46 LLTS	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	Bourbon Bois	ZAC Four à Chaux	15 PTZ 40	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	SEMADER	ZAC Four à Chaux	28 PTZ 40	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	SSLMR	ZAC Four à Chaux	29 PTZ 40	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	SEMADER	ZAC Four à Chaux	6 PTZ 25	Pré-prog	Procédure relancer ZAC
St-Leu	SEMADER	La Chaloupe	5 PTZ 40	Pré-prog	
St-Paul	SICA HR	RHI Champdemerle	10 LESG	abandon	
St-Paul	SEDRE	Bardeaux	25 LLTS	Pré-prog	
St-Paul	SEDRE	Citerne	60 LLTS	Pré-prog	Attente validation de la commune
St-Paul	Bourbon Bois	RHI Sans Soucis	5 PTZ 25	Pré-prog	
s/total bassin Ouest			329		
			logements		

Nombre total de logements reportés ou abandonnés : 865 logements

III- 8- 2 Opérations initialement programmées pour des phases ultérieures avancées en programmation 2004 :

Commune	Opérateur	Nom opération	Nbre de logts	Ancienne phase de programmation (CDH décembre 2003)
Bassin Nord				
St-Denis	SODIAC	Le Brulé Azalées	4 LLTS	Pré-prog
St-Denis	SODIAC	Le Brulé Eglise	10 LLTS	PEC
St-Denis	SODIAC	St Francois RHI	25 LLTS	Pré-prog
Ste-Suzanne	SEMADER	Franche Terre	7 AMELIO	nouveau
Ste-Suzanne	SEMADER	Bras-Pistolet	8 AMELIO	Pré-prog
S/total bassin nord			54 logements	

Bassin Sud				
Les Avirons	SHLMR	Chemin Kerbel	22 LLTS	Pré-prog
St-Joseph	SICA HR	LTS St-Joseph	40 AMELIO	nouveau
St-Joseph	SICA HR	Grand Coude	2 LESG	nouveau
St-Joseph	SICA HR	Terrain Galet	2 LESG	nouveau
St-Joseph	SEMADER	Gare Routière	60 LLS	PEC
St-Joseph	Bourbon habitat	Jean Petit	4 PTZ40	nouveau
St-Louis	SEMADER	Rivière Paulin	3 LESG	Pré-prog
St-Louis	SEMADER	Palissade	4 LESG	Pré-prog
St-Pierre	SEMADER	Tanambo	8 LLS	Pré-prog
St-Pierre	SHLMR	Les Bermudes	32 LLS	Déprog 2003
St-Pierre	SHLMR	Le Verger	22 LTS	Pré-prog
S/total bassin Sud			199 logements	

Bassin Est				
La Plaine des Palmistes	SICA HR	EUCALYPTUS	16 AMELIO	Nouveau
St-André	SEMADER	Porte des Salazes MV	11 LLS	Nouveau
St-André	SEMADER	Porte des Salazes	6 LLS	Nouveau
St-André	SIDR	Cambuston	10 LLTS	Pré-prog
St-André	SIDR	Cambuston MV	27 LLTS	Pré-prog
St-André	SODIAC	Le Christel A	22 LLTS	Pré-prog
S/total bassin Est			92 logements	

Bassin Ouest				
La Possession	SEMADER	RHI Ravine Lafleur	28 LESG	Pré-prog
Le Port	Bourbon Bois	RHI Rivière des Galets	1 LESG	
Le Port	SEMADER	RHI Epuisement	11 LESG	Pré-prog
Les Trois Bassins	SICA HR	RHI Grande Ravine	2 LESG	Nouveau
St-Leu	Bourbon Bois	Bois de Nèfles(RdT)	1 LESG	Nouveau
St-Leu	SEMADER	ZAC Four à chaux	17 LESG	Pré-prog
St-Paul	SHLMR	Barrage	7 PTZ 40	nouveau
S/total bassin Ouest			67 logements	

Nombre total de logements avancés en programmation 2004 ou nouveaux : 412

IV – ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT

IV- 1 Prêt Social en Location-Accession (PSLA)

Ce nouveau dispositif, mis en place par le décret du 26 mars 2004 et la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004, permet à des ménages modestes, ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement après une phase locative, constituant ainsi leur épargne.

Le PSLA est un prêt conventionné permettant le financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs, par des promoteurs privés ou publics et pouvant être financé jusqu'à 100 %.

Ce dispositif ouvre droit à une TVA à taux réduit (5,5 %) et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Pour bénéficier de ces nouvelles dispositions, l'opérateur signera une convention d'objectifs avec l'État, et adressera une demande de décision d'agrément au Préfet de région ou son représentant (Direction départementale de l'Équipement).

Ces logements sont destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt à l'accession sociale (PAS) ainsi que les plafonds de prix de vente et de loyer de la zone B.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressource Zone B
1	12 146 €
2	17 764 €
3	21 364 €
4	24 959 €
5	28 570 €
Par personne supplémentaire	3 598 €

L'exécution du contrat de location-accession signé entre la famille et l'opérateur, se décompose en deux phases :

- « Phase locative » : la famille verse pour son logement une redevance constituée d'une fraction locative, n'excédant pas 6,61 €/m² de surface utile, qui sera imputable sur le prix de vente. Pendant cette phase, le logement est la propriété du bailleur.
- « Phase d'accession » : après la levée de l'option d'achat, le ménage deviendra pleinement propriétaire du logement. Le prix de vente est plafonné et non révisable et ne pourra excéder 1 769 €/m² de surface utile. Ce prix est minoré chaque année de 1,5 %, forfaitairement, et n'est plus soumis à la TVA, déjà acquittée en amont par le vendeur.

Mise en place des prêts sociaux location-accession

Afin d'accompagner le lancement de ce dispositif, le ministre de l'Économie, des Finances et de l'industrie et le ministre de l'Emploi, du travail et de la cohésion sociale ont attribué des enveloppes de refinancement sur les fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignation pour les prêts sociaux de location-accession (PSLA), dédiés au financement de ce type d'opération. Une première enveloppe de 100 M€ a ainsi été distribuée par adjudication organisée le 14 juin 2004.

Les taux et les enveloppes issus de l'adjudication sont les suivants :

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HL, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques en cas de transfert de prêt
Crédit Mutuel – CIC	45	3,80%	3,80% à 4,05%	3,80% à 4,10%
Crédit Coopératif	20	3,90%	3,90% à 4,15%	3,90% à 4,20%
CNCE	20	4,70%	4,70% à 4,95%	4,70% à 5,00%
CNCA	15	3,80%	3,80% à 4,05%	3,80% à 4,10%
TOTAL	100			

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A

IV- 2 Nouvelles prescriptions techniques : LES - Amélioration

Suite à la mise en application au 1^{er} juin 2003 de la nouvelle norme électrique NF C 15-100 pour la construction de logement, un régime dérogatoire est mis en place pour les logements financés par les aides de l'État, le Logement Évolutif Social et l'Amélioration, après consultation des services du consuel et des opérateurs. Les modalités d'application de cette norme sont édictées par des nouveaux arrêtés préfectoraux, en cours de signature.

IV- 3 Dispositif de garantie des prêts bancaires (FGUHR) : pour l'accession sociale à la propriété (LES) et l'amélioration

BAISSE DU TAUX DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE DE 4 à 2.5%

Depuis sa création en 1986, le succès remporté par le Logement Évolutif Social (LES) témoigne de sa bonne adaptation aux aspirations et à la situation économique et sociale d'un grand nombre de ménages réunionnais. Le nombre de bénéficiaires de ce dispositif est actuellement de l'ordre de 1 200 par an, ce qui constitue le tiers de l'ensemble des logements aidés chaque année. Le nombre de LES est aujourd'hui de 20 000.

Le financement des LES est assuré par un apport personnel du ménage, par une subvention de l'État, et enfin par un prêt bancaire complémentaire à cette subvention de l'État.

IV-3-1 Le mécanisme de garantie du prêt complémentaire

Le prêt bancaire complémentaire, qui représente avec un montant moyen de 25 000 €, environ 45 % du coût de l'opération, est garanti par une assurance en cas d'impayés (jusqu'à 6 mois d'impayés), puis en cas de rupture du contrat (« déchéance du terme ») par une garantie du capital restant dû. Leur gestion était jusqu'en 2003 assurée par l'Association pour la Gestion des Prêts Sociaux à l'Habitat (AGPSH) et le Fonds de Garantie pour l'Habitat à la Réunion (FGHR).

IV-3-2 Le nouveau fonds unifié, le FGUHR

Suites aux difficultés rencontrés par ces deux mécanismes d'assurance/garantie, les partenaires ont décidé d'engager une réforme de l'ensemble du mécanisme, laquelle a aboutie à la mise en place d'un dispositif unique, le Fonds de Garantie Unifié à l'Habitat à la Réunion (FGUHR). La convention entre l'État, le Département, la CAF et la SOFARIS signée le 10 juin 2003 définit les modalités de gestion de ce nouveau fonds, tandis que les deux fonds existants seront, au sein de FGUHR, transformés en « fonds extinctifs ».

Les principes de gestion de ce nouveau fonds, qui fonctionne depuis bientôt un an, sont globalement proches de ceux des deux précédents. La nouveauté réside notamment dans la mise en place d'une contribution des accédants correspondant à 4 % du montant du financement, celle-ci venant s'ajouter aux mensualités de remboursement des prêts. Les organismes financiers reversent définitivement cette contribution additionnelle au fonds assurant ainsi sa pérennité.

IV-3-3 La baisse de la contribution additionnelle au fonds de 4% à 2.5%

Le comité de gestion du FGUHR en date du 3 septembre 2003 a confié à Réunion Habitat (son interface financière et sociale) le soin de réaliser une étude sur la « sinistralité » des prêts, c'est à dire la proportion de « déchéances du terme » par génération de contrat de prêt. Il est apparu que celle-ci est, depuis la création du fonds, en moyenne inférieure à 2%, ce qui est particulièrement faible, notamment en comparaison du taux constaté sur l'ensemble des prêts immobiliers classiques. Ceci confirme le bon niveau de sécurité des prêts accordés dans le cadre de l'accession très sociale, dès lors que les mesures d'accompagnement adéquates sont mises en oeuvre.

Le comité de gestion du 22 mars 2004 a décidé de modifier la convention instituant le fonds, faisant passer la participation de 4 à 2,5%. Dès sa signature, laquelle devrait intervenir, courant juillet 2004 le nouveau taux sera applicable, ce qui devrait se traduire pour l'accédant par une baisse du coût de l'opération de l'ordre de 600€, soit entre 0,5 et 1% du coût total de l'opération.

V- 1 Plan Stratégique de Patrimoine

Dans le cadre du dispositif d'aide de l'État à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, cinq bailleurs sociaux se sont engagés dans une démarche de rénovation et d'amélioration de son patrimoine, par la mise en place d'un Plan Stratégique de Patrimoine.

La SEMADER, pionnière dans cette démarche, a déjà présenté les conclusions de l'étude, avec une stratégie d'intervention à moyen et long terme sur son patrimoine.

L'élaboration du plan de la SEMPPO est en cours, ainsi que la signature d'une convention tripartite avec la Caisse de Dépôts et Consignations, et la direction départementale de l'équipement.

Concernant la SODEGIS et la SEMAC, les études vont bientôt débuter, enfin la SODIAC s'est également inscrit dans cette démarche.

Ces études sont réalisées par le cabinet D2P (Développement Patrimoine Partenariat), basé à Lyon, spécialisé dans les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'études de requalification urbaine, de stratégie patrimoniale et de gestion de copropriétés en difficulté.

V- 2 Agrément Bourbon Habitat

Bourbon Habitat a été inscrit en programmation à titre provisoire en 2000, en tant que nouvel opérateur de logements sociaux (LES, Amélioration), et a produit depuis, près de 310 logements. Après trois années d'activité, la société a donné satisfaction et a prouvé sa capacité à produire des logements sociaux. Elle a été agréée en qualité d'opérateur de logement social. La société Bourbon Habitat est autorisée à solliciter et recevoir les subventions de l'État pour le financement d'opérations de logements sociaux en accession et en amélioration.

VI – PROJET DE CREATION D'UN OBSERVATOIRE DES LOYERS A LA REUNION

VI-1 Contexte

Les ménages réunionnais sont pour plus de 40% d'entre eux locataires de leur logement et cette proportion est en croissance régulière. A l'inverse de la métropole, où l'évolution se fait depuis une trentaine d'années en faveur des propriétaires.

Ainsi, sur les quelques 250 000 résidences principales qui composerait aujourd'hui le parc réunionnais, 100 000 seraient des logements locatifs, et parmi eux 53 000 relèveraient du secteur privé, les 47 000 restant constituant le parc locatif social.

La question du locatif constitue, au sein de la problématique de l'habitat à la Réunion, un enjeu majeur et grandissant.

Le locatif social est bien connu dans son ensemble et cette connaissance est mise à jour de façon très régulière par les bailleurs sociaux.

Les caractéristiques (telles que la taille, le confort, l'âge...) du locatif privé sont quant à elles moins bien connues. Les sources d'information sont moins régulières : ce sont les diverses enquêtes et recensements de l'INSEE.

Est tout particulièrement mal connu le niveau de loyer de ces logements locatifs privés, alors que cela constitue un élément essentiel dans la compréhension du fonctionnement du marché immobilier.

La seule source de connaissance actuellement disponible sur les loyers privés est l'enquête logement de l'INSEE, laquelle, très intéressante, ne porte que sur un nombre limité de logements, ce qui ne permet que d'obtenir des résultats significatifs à l'échelle du département, et ne permet pas de disposer d'un suivi régulier, la dernière enquête remontant à 1997.

VI-2 Intérêt d'un observatoire des loyers

Cette connaissance est pourtant indispensable:

- pour les organismes traditionnellement en charge de la conduite des politiques publiques du logement (DDE, CAF,...) et maintenant pour les collectivités locales et leur groupement qui vont bientôt gérer une large partie des politiques du logement, suite à la loi de décentralisation en préparation.
- mais aussi les acteurs privés (agences immobilières, promoteurs, banques...) qui doivent être capables d'anticiper les évolutions du marché pour, sinon prévenir ses variations brutales, au moins être en mesure de s'adapter à temps aux nouvelles données.

Face à ce constat, la DDE a décidé de confier cette année à l'AGORAH une étude de faisabilité sur la mise en œuvre d'un observatoire des loyers de la Réunion..

La DDE ayant souhaité que l'ADIL soit étroitement associée à cette démarche, le pilotage de cette étude est assuré par les deux organismes. En effet, les ADIL, en plus de leur compétence générale sur le logement, ont au même titre que les agences d'urbanisme, constitué plusieurs observatoires des loyers sur différentes agglomérations.

VI-3 Conférence- débat du 25 juin 2004

Organisée conjointement par l'ADIL, la DDE et l'AGORAH, cette demi-journée de débat avait pour objectif de réunir le plus grand nombre possible de partenaires susceptibles d'être intéressés par cette démarche, afin de leur présenter le projet et de recueillir leur adhésion au projet. Le nombre

important de participants à cette réunion atteste du vif intérêt porté par les acteurs publics et privés pour la mise en place d'une telle structure.

D'autre part plusieurs partenaires ont proposé de mettre à disposition du futur observatoire un certain nombre de données qu'ils détiennent (entres autres agences immobilières, CAF, ARMOS, banques...) ou d'apporter leur contribution financière (CDC, DDE...).

Cette conférence a aussi été l'occasion de créer un « comité technique » dont la composition pressentie est, à ce jour, la suivante :

DDE, Conseil Régional, Conseil Général, représentant des cinq Intercommunalités, CDC, ADIL, AGORAH, CAF, représentant des deux groupements d'agences immobilières, représentant des Promoteurs Immobiliers, Banques, Direction Générale des Impôts, ARMOS, INSEE.

Un recueil des exposés et des débats du séminaire sera transmis prochainement aux participants.

VI-4 Étapes suivantes

Une fois leur participation au comité technique officiellement confirmée, ces membres seront tenus informés par les deux pilotes de l'étude (DDE et ADIL) de l'avancement du projet et invités à participer activement à la définition de ce projet partenarial. Une réunion formelle de ce comité devrait prendre place courant septembre 2004. Il conviendra à son issue d'être en mesure de préciser les modalités du partenariat, l'identité du gestionnaire et la question du financement de cet observatoire. L'objectif étant de parvenir à la mise en place de cet observatoire en fin d'année.