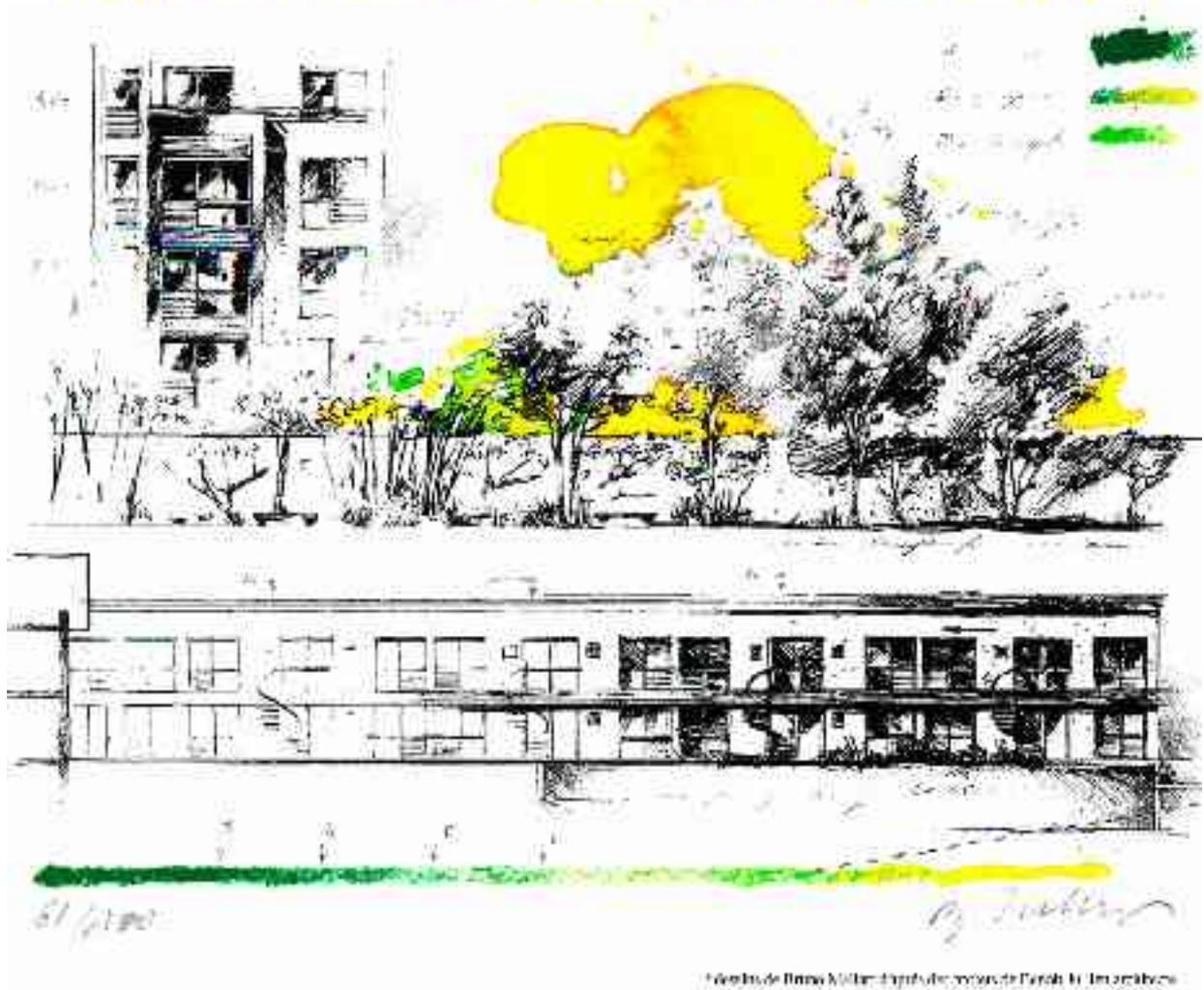


CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT



Assemblée Plénière du 14 décembre 2004



Service Départemental de l'Urbanisme / Service de l'Urbanisme
0220
Téléphone : 02 62 42 25 11 / Télécopie : 02 62 42 28 24

SOMMAIRE

pages

Préambule : Quelques exemples d'opérations

I -	PREMIER BILAN DE LA PROGRAMMATION 2004 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL.....	3
I-1	Dotations de l'exercice 2004.....	3
I-2	Engagement des autorisations de programme LBU.....	3
I-3	Rythme mensuel des engagements.....	4
I-4	Caractéristiques des logements financés.....	6
I-5	Mandatements.....	13
I-6	Évolution des coûts en secteur groupé.....	14
I-7	Stock et développement de l'offre de 1998 à 2003.....	17
I-8	Activité de la construction.....	18
II -	RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE.....	21
II-1	Déconcentration de l'habitat insalubre.....	21
II-2	La programmation RHI 2004.....	21
II-3	Une programmation RHI 2005 arrêtée lors du dernier CTD RHI.....	22
II-4	Des besoins prévisionnels importants.....	23
III -	AIDES DE L'ANAH.....	24
III-1	Bilan financier de l'exercice 2004.....	24
III-2	Perspectives pour 2005.....	25
IV -	PROPOSITION DE PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE.....	26
IV-1	Caractéristiques générales du programme 2005.....	26
IV-2	Typologie des financements.....	27
IV-3	Dynamiques territoriales de la programmation 2005.....	28
IV-4	Perspectives de programmation pour 2006 et au-delà.....	32
IV-5	Les besoins de financement pour 2005.....	33
V -	ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT.....	34
V-1	Logement Évolutif Social (LES).....	34
V-2	Prêt Locatif Social (PLS) DOM.....	34
V-3	Prêt à Taux Zéro (PTZ).....	36
V-4	Evolution des subventions de l'Etat.....	37
VI -	FRAFU.....	38
VI-1	Résultats de l'amélioration des règles de financement des équipements secondaires	38
VI-2	Bilan des opérations tests de restructuration urbaine.....	38
VI-3	Portage du foncier opérationnel.....	39
VII -	PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN (Loi Boolo).....	40
VII-1	Liste des ZUS à la Réunion.....	40
VII-2	Dossiers ANRU déposés et en préparation.....	40
VIII -	ENQUETE « PARC LOCATIF SOCIAL ».....	42
IX -	ENQUETE « SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE ».....	56
IX-1	Présentation du supplément de loyer de solidarité.....	56
IX-2	Résultats de l'enquête 2004.....	56
X -	VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX BILAN 2003.....	57

ANNEXES

ANNEXE 1 Procès-verbal de la séance du 09 juillet 2004

ANNEXE 2 Liste des opérations inscrites en programmation pluri-annuelle 2005-2008

I	Opérations inscrites en programmation pour 2005 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

Ont contribué à la rédaction de ce rapport :

DDE - SHAU
REUNION HABITAT
CERBTP
ARMOS

I – PREMIER BILAN DE LA PROGRAMMATION 2004 DES AIDES DE L'ETAT AU LOGEMENT SOCIAL

SITUATION AU 3/12/2004

I – 1 DOTATIONS DE L'EXERCICE 2004

La dotation LBU déléguée au département de la Réunion par le ministère de l'Outre Mer n'a été connue que tardivement en raison de la régulation budgétaire qui a imposé un gel d'environ 30 % des crédits.

Une première dotation de 35,6 M€, déléguée le 25 mars 2004, a été abondée le 25 octobre par un complément d'autorisation de programme de 23 M€..

Des réaffectations d'AP effectuées localement pour un montant de 6,31 M€ ont permis de porter la dotation à 67,497 M€ auxquels s'ajoutent les crédits affectés directement par le ministère de l'Outre-Mer au financement du PTZ et que l'on peut estimer à 4 M€. soit au total 71,5 M€..

Il convient de noter que les deux premiers dossiers de rénovation urbaine des DOM (quartiers Bras Fusil et Ravine Banche) ont été validés par le comité d'engagement de l'ANRU en octobre dernier.

Ainsi globalement, les **moyens financiers consacrés au logement social à la Réunion s'élèvent à 126,22 M€** :

ANRU		25,8 M€
RHI	Budgétaire (65-01-20)	25,16 M€
MOUS	Budgétaire (65-48-10) Reliquats	0,198 M€
FIV	Contractualisé (67-10-10)	0,458 M€
	Reliquats contractualisés	2,067 M€
GPV	Budgétaire (67-10-30) Reliquats	1,043 M€

I – 2 ENGAGEMENT DES AUTORISATIONS DE PROGRAMME (LBU)

Le montant prévisionnel des engagements effectués au niveau local sera, au terme de l'exercice 2004, égal à 67,30 M€.

La dotation LBU de l'année 2004 sera entièrement engagée mais plusieurs opérations groupées et diffuses devront être reportées en 2005 pour un montant de 16 M€ auxquels s'ajoutent 2 M€ au titre de l'AQS.

Evolution annuelle des dotations et des engagements (hors PTZ)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
DOTATION (1)	104,60	113,38	101,75	105,26	104,43	87,91	112,40	94,37	85,21	106,93	89,42	67,49
ENGAGEMENTS (2)	103,91	113,13	100,36	96,74	103,36	57,61	91,64	38,25	53,93	96,42	88,82	67,30

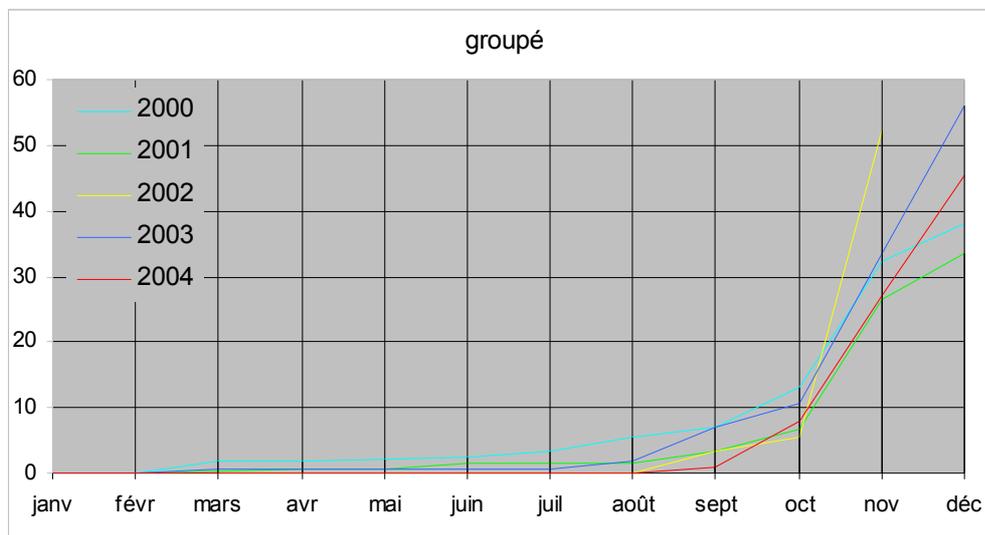
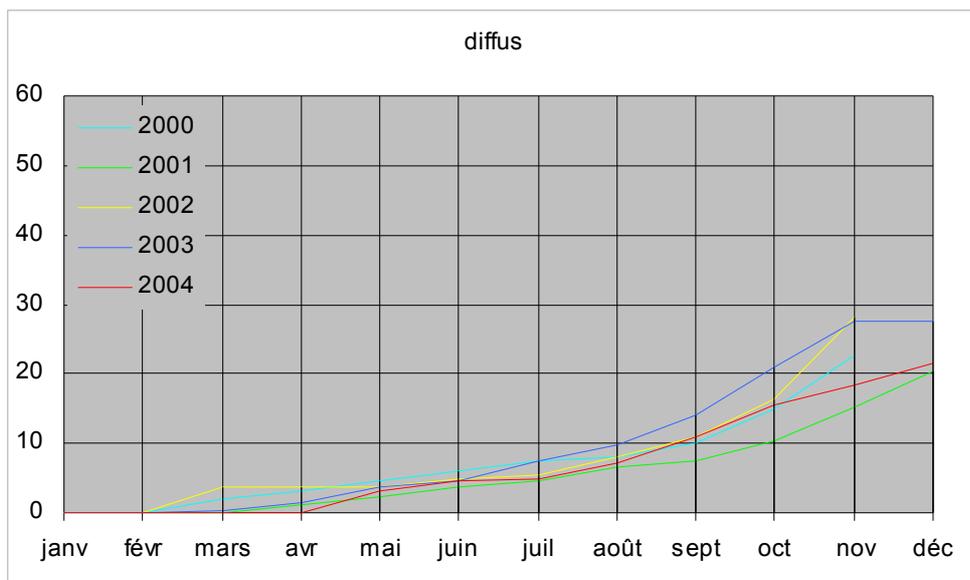
(1) en M€, LBU budgétaire + créance, compensée par la LBU budgétaire depuis le 1/01/2002

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

I – 3 RYTHME MENSUEL DES ENGAGEMENTS

- en secteur diffus, le dépôt régulier de dossiers ainsi que le dispositif simplifié d'engagement global mis en place début 2003 avec la Trésorerie Générale a permis d'obtenir un lissage des engagements tout au long de l'exercice budgétaire ;
- en revanche, le dépôt tardif des demandes de financement locatif a eu pour effet de ralentir les engagements en secteur groupé malgré un dépôt massif fin août des dossiers LES groupés.

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



Nombre de logements financés par an et par produit

Période 1990 - 1999

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Moyenne 1990-99
AMELIORATION	39	22	173	142	187	182	301	267	245	465	202
LES DIFFUS	441	514	363	466	468	457	549	661	515	901	534
LES GROUPE	803	1 742	548	1 113	1 031	676	600	641	88	755	800
PSID	256	234	261	270	210	165	128	23			193
PSIG		152	201	33	176	284	125	38			144
PTZ										98	98
LLS	2 230	2 217	2 487	2 442	2 647	2 325	1 459	1 347	778	1 048	1 898
LLTS							1 365	1 142	1 050	1 266	1 206
ILM	399	166	112	446	697	565	227	56			334
REHABILITATION									341	192	267
TOTAL	4 168	5 047	4 145	4 912	5 416	4 654	4 754	4 175	3 017	4 725	4 501

Période 2000 - 2004

	2000	2001	2002	2003	2004	Moyenne 2000 à 2004
AMELIORATION	472	398	678	715	578	568
LES DIFFUS	847	494	779	708	453	656
LES GROUPE	341	334	541	528	418	432
PTZ	109	48	48	34	59	60
LLS	749	751	872	926	650	790
LLTS	720	524	1 226	785	590	769
ILM - PLI						
REHABILITATION		339	432	439	393	401
TOTAL	3 238	2 888	4 576	4 135	3 141	3 596

I – 4 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS FINANCES

3 141 logements sociaux ont été financés au titre de l'année 2004 soit **68 %** des 4 638 logements du programme annuel validé par le CDH du 9 juillet 2004 et **82 %** des logements déposés (hors PTZ diffus).

La production se répartit de la façon suivante :

Types de financement	Programme CDH du 09/07/04	Dépôts	Engagements prévisionnels			
	logt	logt	logt	% Programme	% Dépôts	montant
Aide au promoteur (7%)						2 025 209,40
Amélioration	1 024	740	578	56%	78%	12 678 227,98
Acquisition Terrain						-
LES D	790	558	453	57%	81%	8 996 429,95
LES G	569	418	418	73%	100%	10 797 040,75
LLS	961	1020	650	68%	64%	12 501 605,22
LLTS	812	627	590	73%	94%	16 649 713,13
Prêt à taux zéro groupé	83	59	59	71%	100%	369 703,84
Réhabilitation	394	393	393	100%	100%	2 995 545,00
Divers						286 517,93
s/total	4 633	3 815	3141	68%	82%	67 299 993,20
PTZ Diffus	300	4 114	299	99,5		4 000 000,00
Total	4 933		3 440	70 %	84 %	71 299 993

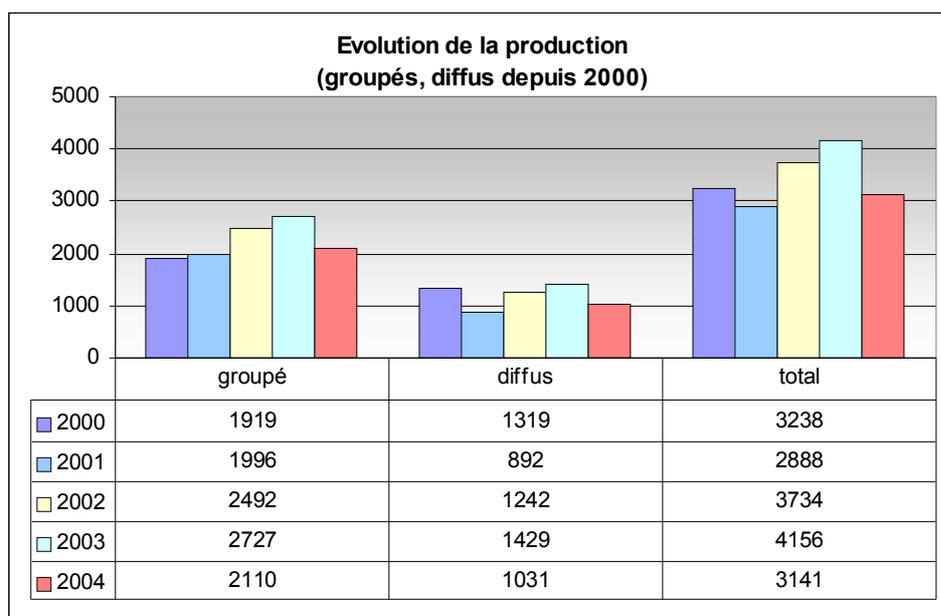
Répartition des opérations par bassin

Bassin	Diffus	Groupé	Total	%
EST	150	522	672	21,4
NORD	83	568	651	20,7
OUEST	194	388	582	18,5
SUD	604	632	1 236	39,4
Total	1 031	2 110	3 141	100

- le bassin d'habitat Sud se caractérise toujours par un nombre élevé d'interventions en secteur diffus notamment (604 logements améliorés et construits en LES). La tendance est visiblement à une augmentation du nombre d'améliorations qui représentent désormais 57 % du marché du diffus.
- dans le bassin Nord on note la faiblesse de l'offre nouvelle et la prépondérance de la réhabilitation du parc locatif social existant.
- peu d'opérations locatives sociales (LLTS notamment) ont pu être financées dans le bassin Ouest
- le bassin Est se caractérise par un bon niveau des financements locatifs sociaux mais une chute de la production LES groupée et de l'amélioration.

Répartition des financements par bassin

Bassin	Amélio	LESD	LESG	LLS	LLTS	REHAB
EST	48	102	83	224	193	
NORD	51	32	78	87	7	393
OUEST	136	58	139	108	124	
SUD	343	261	118	231	266	
Total	578	453	418	650	590	393



Par rapport à la programmation actualisée en juillet, les opérateurs n'ont finalement pas pu déposer 31 dossiers de 517 logements (23 dossiers de 522 logements en 2003) correspondant à des opérations soit reportées sur l'exercice 2005 soit abandonnées.

Opérations initialement programmées en 2004 non déposées reportées en 2005 ou abandonnées

Commune	Opérateur	Nom opération	Nbre logts
Bassin OUEST			
St-Paul	SEDRE	RHI Bas de l'Eperon	17 LESG
	SEDRE	RHI Chamdemerle	19 LESG
	SEDRE	RHI Sans Soucis	30 LESG
	SEDRE	Bardeaux	27 LLTS
	SICA HR	Les Filaos	4 LESG
	SICA HR	RHI Bas de l'Eperon	5 LESG
	SICA HR	RHI Bruniquel	8 LESG
	Bourbon Bois	RHI Chamdemerle	6 PTZ40
	Bourbon Bois	Rhi Sans soucis	6 PTZ40
	Le Port	SICA HR	Edmond
Trois-Bassins	SICA HR	RHI Grande Ravine	2 LESG
	SICA HR	Safer	5 LESG
Total bassin Ouest.....			132 logements

Bassin SUD			
Petite-Ile	Bourbon Habitat	Rue de la Source	2 LESG
Saint-Joseph	SICA HR	Cayenne	2 LESG
	SICA HR	Grand Coude	4 LESG
Saint-Philippe	SODEGIS	Les Ombrières	54 LLTS
	Bourbon Habitat	Jean Petit	4 PTZ40
	SICA HR	Citron Galet	3 LESG
	SODEGIS	La Mosquée	69 LLS
Le Tampon	SODEGIS	Lotrobor	25 LLS
Les Avirons			
Total bassin Sud			163 logements

Bassin NORD			
Saint-Denis	Bourbon Bois	St-Bernard 3	4 LESG
	SIDR	Pavade1C	20 LLS
	SODIAC	St-Jacques	40 LLS
	SODIAC	St-Jacques	40 LLTS
	SODIAC	Le Brulé Azalées	4 LLTS
	SODIAC	Le Brulé Eglise	10 LLTS
	SODIAC	St-Francois	25 LLTS
Ste-Suzanne	SEMADER	Chane Kane	12 LLTS
	Total bassin Nord.....		

Bassin EST			
St-André	Bourbon Bois	Porte des Salazes	34 LESG
	SEMAC	Porte des Salazes	11 LLS
	SODIAC	Le Christel	22 LLTS
Total bassin Est			67 logements

Total logements reportés ou abandonnés :517 logements

Certains programmes ont été remplacés par d'autres pour un total de 144 logements.

Opérations non programmées financées en 2004

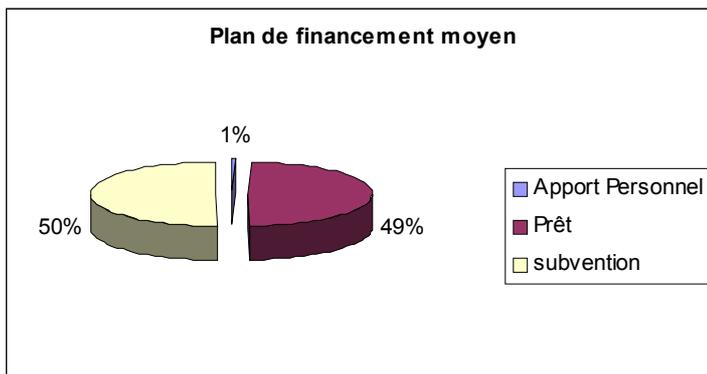
Bassin EST			
Bras-Panon	SEMAC	Fleur de Vanille 2	40 LLS
Bassin SUD			
St-Louis	SIDR	Glenan	61 LLS
St-Pierre	SIDR	Lofoten	43 LLS
Total : 144 logements			

A – AMELIORATION (source Réunion Habitat)

578 logements ont pu être financés en 2004 soit 78 % des dépôts de l'année :

Plan de financement moyen d'une opération d'amélioration

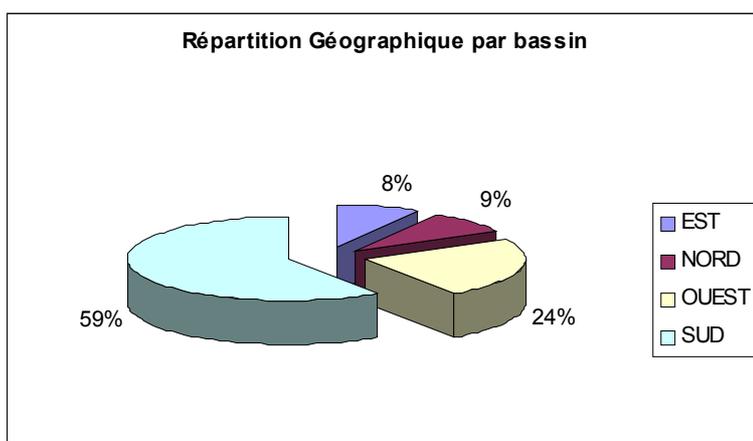
Apport personne	227,29 €	0,52 %
Prêt	21 387,32 €	49,20 %
Subvention	21 856,39 €	50,28 %
Total	43 471,00 €	



Montant moyen d'allocation-logement : 182,78 €

Type de logement	Taux d'effort moyen
T 2/3	12,47 %
T 3/4	9,64 %
T 4/5	11,12 %
T 5/6	10,93 %
T 6/7	8,78 %
Moyenne	10,54 %

Répartition géographique des dossiers Amélioration



Ressources et taille des ménages

Revenus mensuels en €	1	2	3	4	5 et +	Total
< 400 €	43 %	22 %	21 %	27 %	30 %	28 %
400 – 600 €	53 %	55 %	61 %	52 %	44 %	62 %
600 – 800 €	2 %	6 %	4 %	7 %	2 %	3 %
800 – 1000 €	0 %	9 %	7 %	10 %	11 %	9 %
1000 – 1200 €	1 %	8 %	6 %	8 %	12 %	8 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Age et taille des emprunteurs

Age de l'emprunteur	1	2	3	4	5 et +	Total
< 30 ans	2 %	1 %	2 %	3 %	1 %	9 %
30-34 ans	1 %	0 %	2 %	2 %	3 %	8 %
35-39 ans	2 %	0 %	1 %	5 %	6 %	15 %
40-44 ans	1 %	1 %	1 %	5 %	7 %	15 %
45-49 ans	1 %	1 %	4 %	4 %	5 %	16 %
50-54 ans	2 %	4 %	4 %	3 %	4 %	16 %
55-60 ans	2 %	5 %	3 %	4 %	2 %	16 %
> 60 ans	2 %	5 %	3 %	4 %	2 %	16 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Aucun dossier financé en 2002, 2003 et 2004 n'a fait l'objet d'une procédure de déchéance de terme.

Délai moyen de mise en place du prêt

Le délai moyen entre le dépôt du dossier à Réunion Habitat et la signature du contrat de prêt par l'accédant est de 303 jours.

Il comprend les étapes suivantes :

- le dépôt du dossier
- l'envoi de la simulation visée à la DDE et l'obtention de l'arrêté de subvention,
- la recherche de l'entreprise et la contractualisation du marché de travaux,
- la signature du contrat de prêt.

Délai moyen de mise en chantier des dossiers d'amélioration

Le délai moyen de début de travaux des dossiers d'amélioration est aujourd'hui de 9 mois après la notification de l'arrêté de subvention. Une opération nécessite en moyenne 4 mois de travaux.

B - LES GROUPES

Toutes les opérations déposées ont pu être engagées soit 418 logements.

Sur l'année 14 opérations LESG ont du faire l'objet de décisions modificatives suite aux désistements de 42 ménages accédants initialement sélectionnés par les CELES d'arrondissement .

Les causes principales d'annulation sont : convenances personnelles, raison de santé, surendettement ou permutation avec un autre accédant.

C - LOCATIF SOCIAL

1 240 logements ont pu être financés en 2004. Sur la période 1990-1999, 2 380 logements locatifs sociaux ont été financés en moyenne annuelle. Le niveau de production chute à partir de 2000, la moyenne s'établissant depuis à 1 566 logements.

Évolution des financements locatifs de 1991 à 1999

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
LLS	2230	2217	2487	2442	2647	2325	1459	1347	778	1048	
LLTS							1365	1142	1050	1266	
Dont CAF									621	800	Moyenne 1991 – 1999
Dont ADI									118	270	
Total locatif	2230	2217	2487	2442	2647	2325	2824	2489	1828	2314	2380

Évolution des financements locatifs de 2000 à 2004

Année	2000	2001	2002	2003	2004	Moyenne
LLS	749	751	872	926	650	790
LLTS	720	524	1226	785	590	651
Dont CAF	512	354	675	516	421	496
Dont ADI	208	132	527	237	0	221
Dont CG		38	24	32	169	53
Total locatif	1469	1275	2137	1711	1240	1566

En 2004, la production est principalement localisée dans le Sud et dans l'Est où elle se maintient à un bon niveau sur les quatre dernières années.

Elle a en revanche diminué fortement sur le bassin Nord, un nombre important d'opérations ayant dû être reporté.

Dans le bassin Ouest, la baisse constatée en 2004 (232 logements pour 360 logements en moyenne) est due principalement à l'insuffisance des crédits.

Répartition géographique de la production locative

Bassin d'habitat	Financement 2000		Financement 2001		Financement 2002		Financement 2003		Financement 2004		Moyenne	
	Nb logt	%	Nb logt	%								
Nord	365	24,9	536	27,3	298	13,9	333	19,5	94	7,6	325	19,1
Ouest	491	33,5	301	15,3	326	15,3	457	26,8	232	18,7	361	21,2
Sud	377	25,7	664	33,8	1 060	49,6	510	29,9	497	40,1	621	36,5
Est	234	15,9	464	23,6	452	21,2	407	23,8	417	33,6	395	23,2
Total	1 467	100	1 965	100	2 136	100	1 707	100	1 240	100	1703	100

La part des LLTS se réduit passant de 57 % en 1998 à 47 % environ.

En 2004, les 590 LLTS ont été financés dans les conditions suivantes :

- subvention moyenne de la CAF : 5 204 €/logt
- subvention moyenne du Conseil Général : 5 655 €/logt
- subvention complémentaire moyenne de l'Etat : 5 333 €/logt

La CAF a porté son plafond d'intervention à 6 098 € par logement assorti d'un relèvement du niveau d'équipement des logements : fourniture d'eau chaude sanitaire, revêtement de sol, etc.....

A la demande de l'ARMOS, le quota de réservation de l'ADI a été abaissé en 2003. En 2004 l'ADI n'a subventionné aucun logement, le Conseil Général s'étant substitué à elle pour le financement de 56 LLTS.

Les subventions complémentaires au LLTS ont permis de mettre sur le marché locatif des logements dont les loyers plafonds s'établissent en moyenne à 4,19 €/mois par m² de surface habitable, en augmentation de 4,5% par rapport à l'année dernière.

Évolution des financements LLTS depuis l'origine (1998 à 2004)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nbre opérations	27	33	21	17	33	26	17
Nbre logements	1050	1 266	720	524	1226	785	590
Montant subvention CAF-ADI-CG	3 299 757	3 980 749	2 856 590	1 998 606	5 304 173	3 480 403	3 146 528
Moyenne subvention/logt	4 465	3 720	3 967	3 814	4 326	4 433	5 333
Moyenne loyer plafond (€/m² SH)			4.03	3.92	3.97	4.01	4.19

Le 1^{er} juillet 2002, les barèmes de l'allocation de logement locative ont été fortement revalorisés, de 11 % pour les ménages avec deux personnes à charge à 70 % pour les ménages avec cinq personnes à charge. Ils ont été en effet alignés sur la zone II de métropole, à l'exception des ménages « isolé » et « couple sans personne à charge » dont les barèmes étaient déjà supérieurs à ceux de métropole.

Cette revalorisation qui conduit à une meilleure solvabilisation des ménages logés en LLS est le principal facteur explicatif de la baisse de la production des LLTS.

Au 1^{er} juillet 2003, les loyers plafonds de l'AL ont été actualisés de 1,2%, dans la limite des montants de la zone II de métropole (hors isolé et couple sans personne à charge). De même les mensualités plafonds applicables aux ménages accédants sont revalorisés de 1,2%.

Le montant du forfait charges n'est pas actualisé. Le seuil de non versement a été porté à 24 euros, au lieu de 15 euros.

Délais de notification des opérations groupées financées en 2003

Il convient de noter que 30 opérations représentant 745 logements soit 28% des 2712 logements engagés. sur les 107 n'ont pu être notifiées que tardivement au cours de l'exercice 2004. Le délai de notification varie entre 4 et 11 mois après l'engagement comptable.

Produit	nbre d'opérations	nbre de logts
LESG	12	149
LLS	6	357
LLTS	9	215
PTZ	3	24

Dans la majorité des cas, la notification de la décision de financement a du être différée jusqu'à l'obtention du permis de construire.

1-5 MANDATEMENTS (LBU)

54,954 M€ de crédits de paiement ont été délégués en 2004 sont en augmentation de 66 % par rapport à 2003.

15 M€ de CP, mis en réserve au titre de la régulation budgétaire, ont été dégelés au cours du mois de novembre.

Les crédits de paiement ne sont pas suffisants pour couvrir l'intégralité des demandes de paiement reçues (70 M€ dont 20 M€ de reports au titre de l'exercice 2003).

C'est ainsi que 14 M€ n'ont pu être honorés et seront mandatés en début d'exercice 2005.

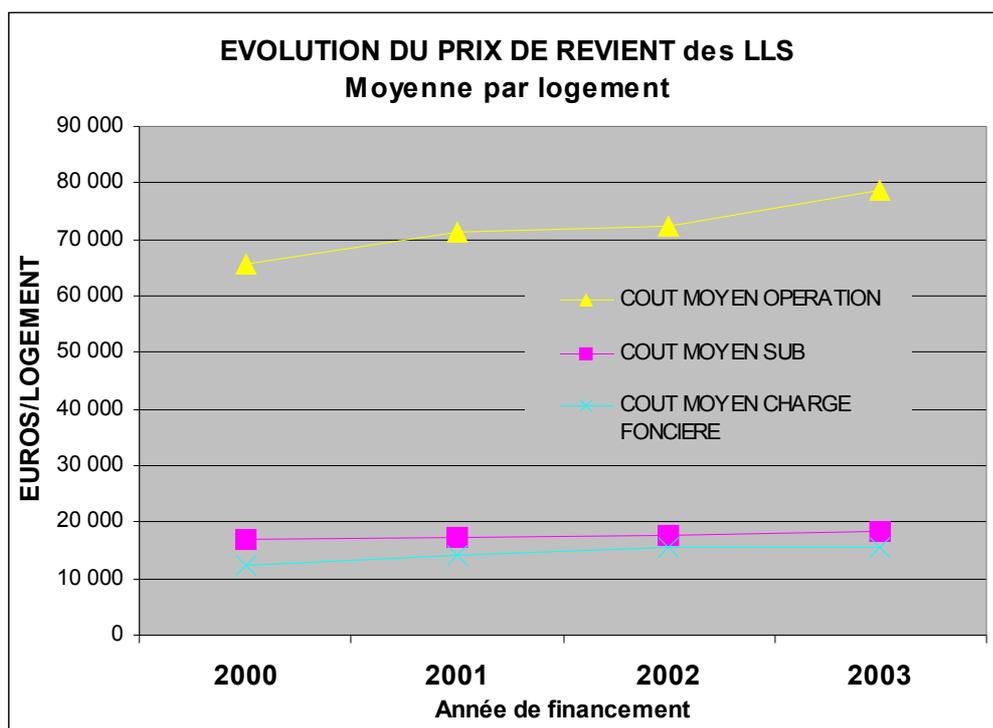
1 – Délégation du 29/01/04	19 900 000,00 €
2 – Délégation du 20/02/04	20 000 000,00 €
3 – Délégation du 09/11/04	6 554 370,61 €
4 – Délégation du 21/11/04	8 500 000,00 €

La délégation tardive des crédits de paiement a eu pour conséquence un allongement du délai de mandatement (63 jours en moyenne).

Mandatements effectués au 29/11/2004

produit	2002		2003		2004 situation au 29/11/04	
Accession	15 045 691,30	44%	15 013 241,80	45%	16 158 270,62	36%
Amélioration	6 374 397,48	19%	8 510 755,89	26%	9 353 047,70	20%
Locatif	9 978 117,54	29%	6 719 860,01	20%	17 721 812,24	39%
Réhabilitation	1 865 093,83	5%	1 570 881,32	5%	1 545 022,98	3,5%
Surcharge foncière	575 049,58	2%	1 140 029,94	3,5%	428 049,88	1%
Autres	245 988,63	1%	157 705,89	0,5%	207 792,94	0,5%
Total	34 084 338,36	100%	33 112 474,85	100%	45 413 996,36	100%

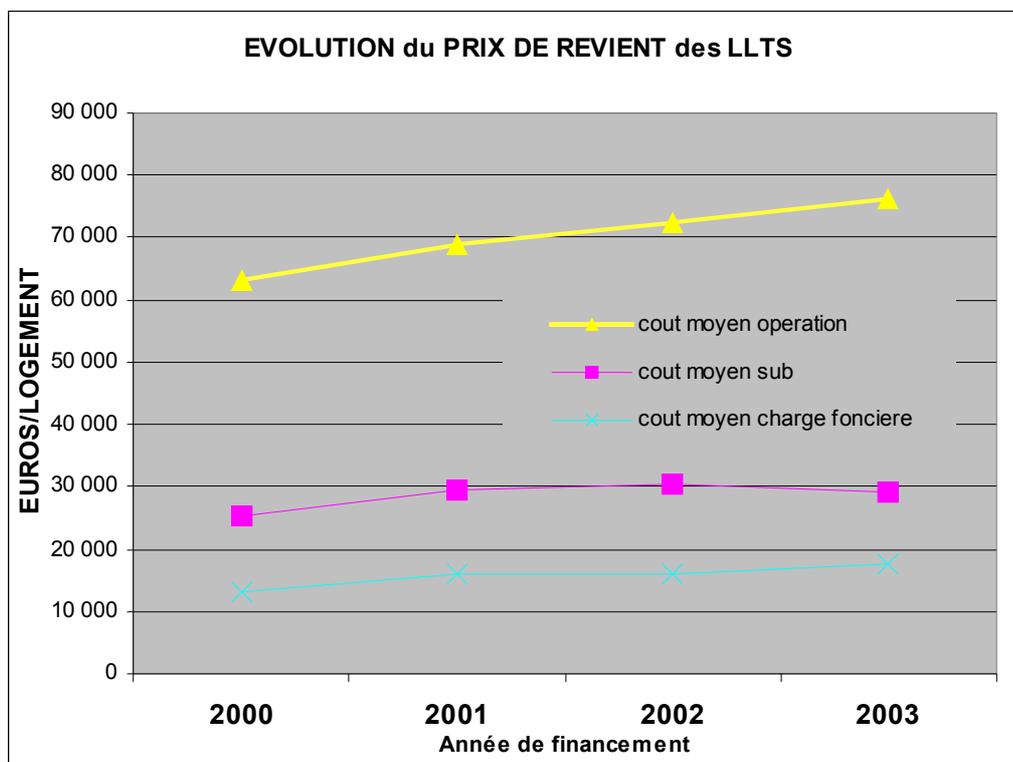
I-6 EVOLUTION DES COUTS EN SECTEUR GROUPE



L'évolution des prix de revient moyens des opérations LLS a été mesurée à partir des décisions de financement portant sur 85 opérations représentant 3 231 logements, financées de 2000 à 2003.

En 2001, 2002 et 2003, le coût moyen des opérations a augmenté respectivement de : 8,71 %, 1,39 %, et 8,96 %.

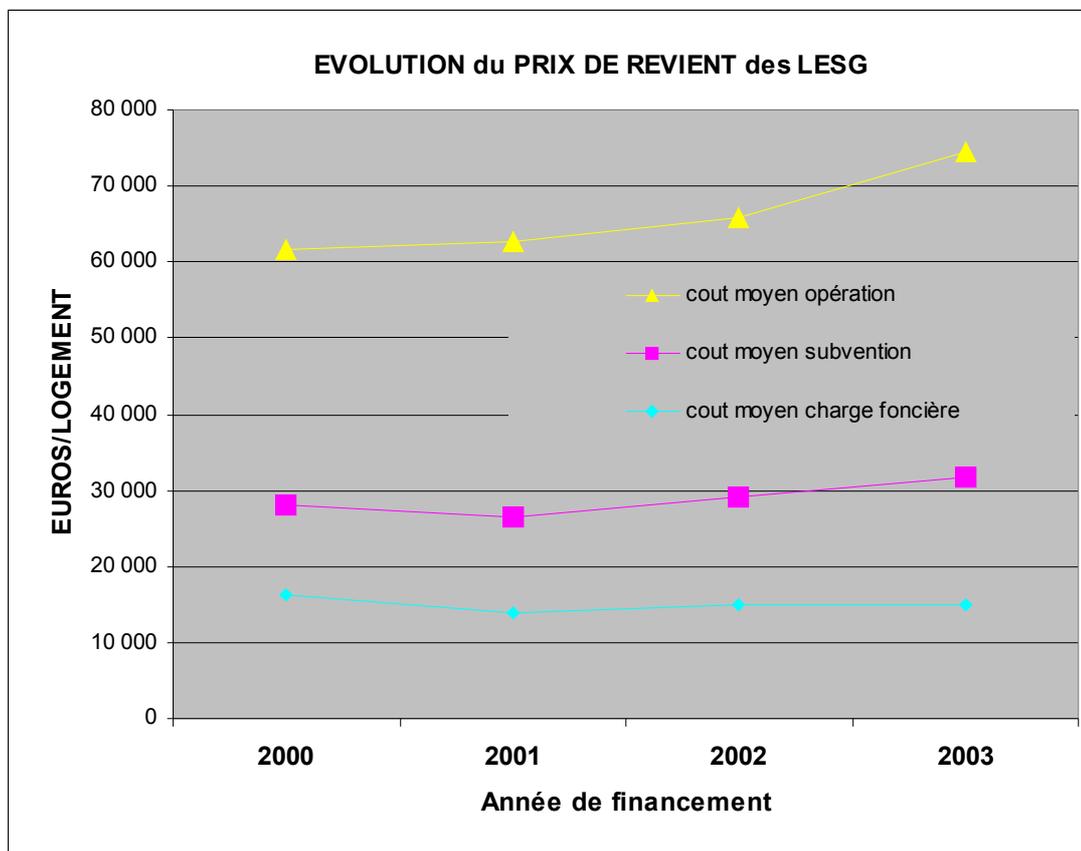
Dans le même temps, la subvention LBU a augmenté de 1,33 %, 1,60 % et 5,48 % et la charge foncière de 11,74 %, 11,06 % et de 1,18 % en 2003



L'échantillon des opérations LLTS est constitué de 93 opérations financées depuis 2000 représentant 3 164 logements.

Entre 2000 et 2003, le prix de revient prévisionnel moyen des opérations a augmenté de 20,65 %, la charge foncière de 34,55%

Dans le même temps la subvention LBU a augmenté de 14,77%.



L'évolution des coûts moyens des LES groupés a été mesurée à partir d'une base de 141 opérations financés de 2000 à 2003 et représentant 1 670 logements.

De 2000 à 2003 :

- les augmentations du prix de revient moyen des LESG s'élèvent à : +1,8%, + 5,2%, +13,1%
- la charge foncière moyenne augmente de : -14,2%, +6,4% et de +1,3%
- la subvention LBU moyenne de - 5,8%, + 9,8%, +8,6%.

**EVOLUTION DES COUTS & DES
SUBVENTIONS**

LLS

	Ch. foncière	Prix Revient	Subv LBU
2000	12 490 €	65 647 €	17 042 €
2001	13 957 €	71 366 €	17 270 €
2002	15 502 €	72 361 €	17 548 €
2003	15 686 €	78 850 €	18 510 €

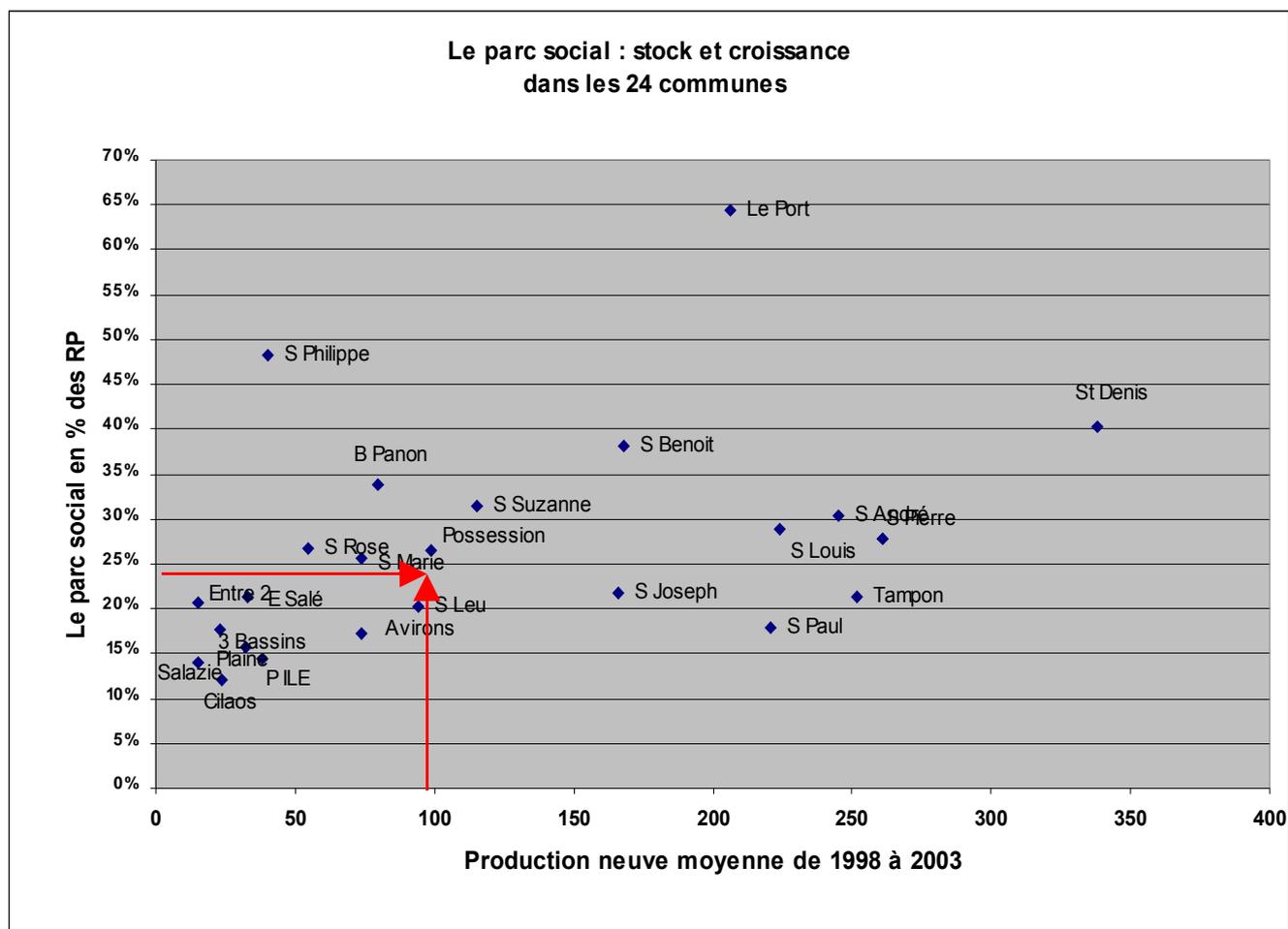
LLTS

	Ch. foncière	Prix Revient	Subv LBU
2000	12 981 €	63 193 €	25 309 €
2001	15 986 €	68 991 €	29 358 €
2002	16 079 €	72 336 €	30 268 €
2003	17 466 €	76 243 €	29 049 €

LESG

	Ch. foncière	Prix Revient	Subv LBU
2000	16 311 €	61 530 €	28 162 €
2001	13 987 €	62 655 €	26 530 €
2002	14 885 €	65 935 €	29 143 €
2003	15 073 €	74 587 €	31 627 €

I-7 STOCK ET DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE 1998 A 2003



La combinaison des deux indicateurs par commune :

- rapport du parc social / résidence principale
- production neuve moyenne de 1998 à 2003

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 : St-Denis, Le Port, St-Benoit, St-André, St-Louis, St-Pierre, Ste-Suzanne
- 2 – les communes dont le potentiel d'accueil est important mais la production réduite : St-Philippe, Bras-Panon, Ste-Rose, Ste-Marie, La Possession
- 3 – les communes à faible potentiel d'accueil mais qui ont favorisé le développement d'une offre nouvelle : St-Leu, St-Paul, St-Joseph, Le Tampon,
- 4 – les communes à faible potentiel d'accueil et à faible niveau de production : Cilaos, Salazie, Petite-Ile, La Plaine des Palmistes, les Trois Bassins, les Avirons, l'Entre-Deux et l'Etang-Salé

La moyenne s'établi à :

- rapport du parc social /résidence principale = 24%
- production neuve moyenne de 1998 à 2003 = 87 logt

I-8 ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION (source CERBTP)

Analyse effectuée par la CERBTP, à partir des déclarations des maîtres d'ouvrage sociaux au 15 novembre 2004 (enquête SILOGIA)

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

Mises en chantiers

	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04 (2)	2004
LLS	745	192	179	67	456	894	58	209	85	82	434	96	112	372	275	855
LLTS	707	174	221	270	190	855	78	193	249	33	553	194	242	205	95	736
LESG	253	38	76	15	106	235	17	164	172	98	451	24	193	91	63	371
PTZG	122	19	53	13	0	85	9	10	0	1	20	3	6	8	6	23
Groupé	1827	423	529	365	752	2069	162	576	506	214	1458	317	553	676	439	1985
AMEL	393	50	122	156	74	402	114	202	163	153	632	117	151	118	108	494
LES	605	85	123	111	169	488	131	186	172	160	649	113	168	133	106	520
Diffus (1)	998	135	245	267	243	890	245	388	335	313	1281	230	319	251	214	1014
Total	2825	558	774	632	995	2959	407	964	841	527	2739	547	872	927	653	2999

Livraisons

	TOTAL 2001	1T02	2T02	3T02	4T02	TOTAL 2002	1T03	2T03	3T03	4T03	TOTAL 2003	1T04	2T04	3T04	4T04 (2)	2004
LLS	612	31	90	100	211	432	0	199	239	308	746	0	312	184	307	803
LLTS	736	185	212	205	177	779	13	260	157	255	685	70	364	118	258	810
LESG	475	20	57	100	113	290	19	14	31	97	161	13	59	49	233	354
PTZG	82	0	26	5	67	98	0	20	27	23	70	1	10	3	10	24
Groupé	1905	236	385	410	568	1599	32	493	454	683	1662	84	745	354	808	1991
AMEL	301	39	61	140	142	382	82	98	197	164	541	101	127	144	74	446
LES	475	73	132	101	194	500	81	170	163	138	552	122	133	149	56	460
Diffus (1)	776	112	193	241	336	882	163	268	360	302	1093	223	260	293	130	906
Total	2681	348	578	651	904	2481	195	761	814	985	2755	307	1005	647	938	2897

Observations :

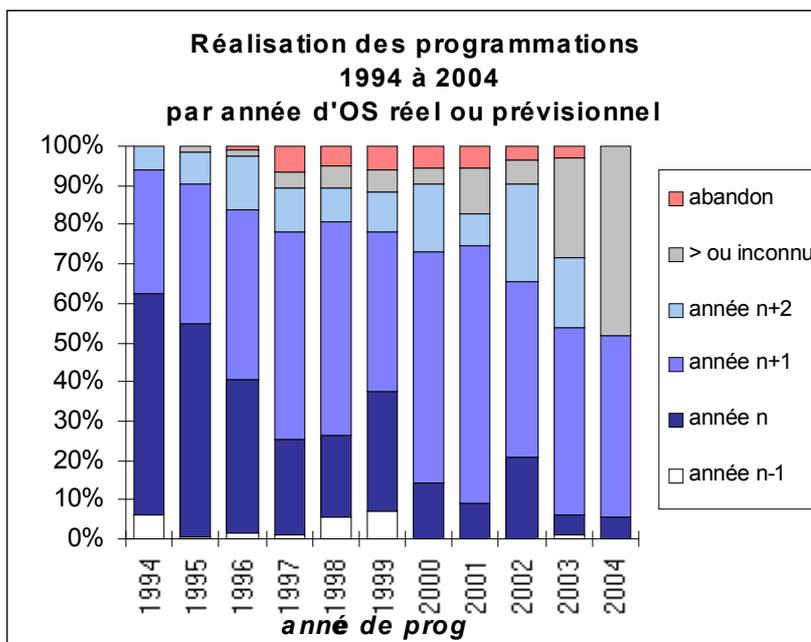
(1) Les chiffres pour le secteur diffus sont estimés à partir des versements du premier (ouverture de chantier) et du dernier acompte (livraison).

(2) Les chiffres du dernier trimestre sont partiels pour le diffus et prévisionnels pour le groupé.

Évolution des mises en chantier

En 2004, au cours des neuf premiers mois, 2 346 logements aidés ont été mis en chantier, ce qui représente une évolution de 6% par rapport à la même période en 2003. Cette progression est principalement due à une amélioration du secteur groupé (1 546 logements mis en chantier, c'est à dire 24% de plus) tandis que le secteur diffus se tassait (800 logements, en baisse de 17%).

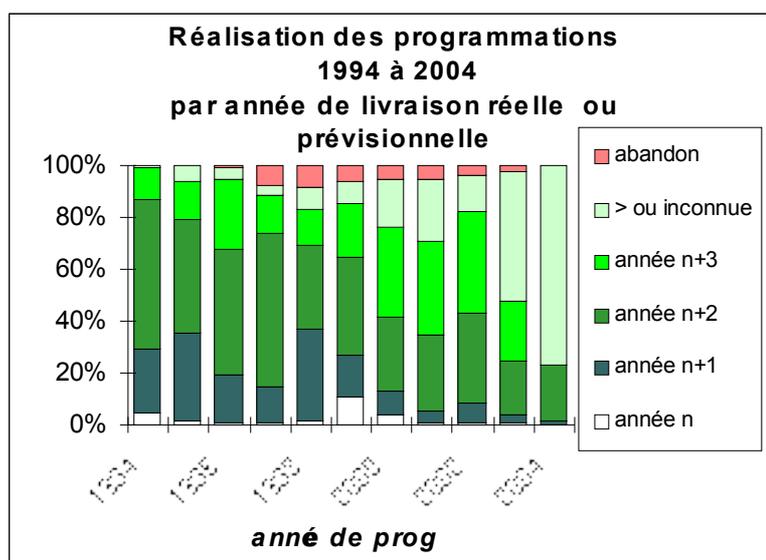
Toutefois, concernant plus particulièrement les opérations groupées, le taux de réalisation dans l'année en cours (année N) de la programmation 2004 s'est dégradé à 5% (contre des taux supérieurs à 10% les années précédentes). De même, la situation se détériore sur 2 années (N et N+1) : 51% des logements financés en 2004 devraient démarrer en 2004 et 2005.



Évolution des livraisons

Les livraisons de logement se sont également améliorées : 1 959 logements aidés ont été livrés entre janvier et septembre 2004, soit 11% de mieux que sur la période précédente. Le secteur groupé affiche la plus forte progression avec 1 183 logements (+21%) alors que les livraisons en diffus diminuent de 2% avec 776 logements.

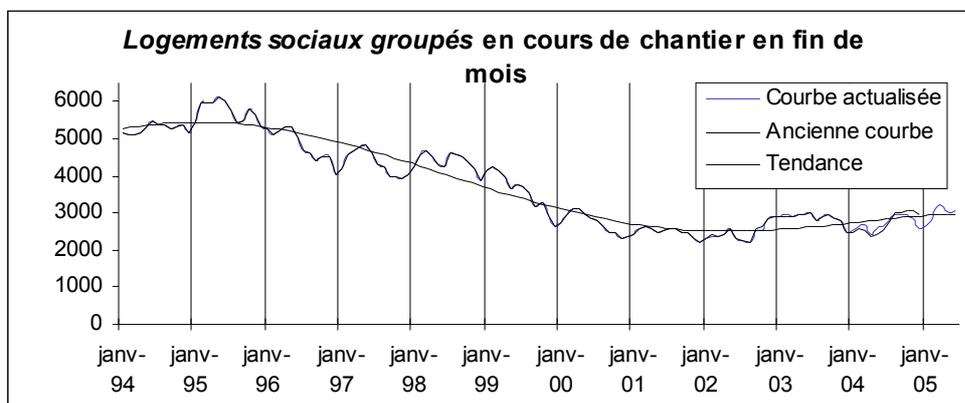
Cependant, une détérioration est apparue dans le rythme de livraison des programmes en secteur groupé : 23% de logements financés en 2004 devraient être livrés dans les 2 ans contre 25% en 2003 (et surtout 44% en 2002). De même, seulement 2% de la programmation 2004 sera livrée en 2005 (année N+1). Par ailleurs, les livraisons dans l'année de financement restent marginales.



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

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

Après une baisse continue du stock de logement en cours de chantier depuis 1998, une inversion de tendance a été observée au second semestre 2002, dans le secteur groupé. Alors qu'il s'était stabilisé en 2003 à près de 2 880 logements, le niveau d'activité fléchit de nouveau en 2004 : en baisse de 9% avec 2 710 logements en cours de construction, en moyenne.



II - RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

L'année 2004 est marquée par :

- La déconcentration des procédures RHI avec la création d'un comité technique départemental (CTD) qui est chargé d'établir la programmation RHI et d'arrêter le montant des subventions. (Circulaire du 26 juillet 2004 du ministère de l'Outre-mer)
- Une demande qui reste forte :
 - o 24,5 M€ d'opérations et études programmées en 2004, après validation par le CTD
 - o 25,3 M€ d'opérations et études en programmation 2005, en attente de validation par le CTD
 - o 43 M€ en prévisionnel

II - 1 DECONCONTRATION DES PROCEDURES RHI AVEC LA CREATION D'UN COMITE TECHNIQUE DEPARTEMENTAL

Institué par la circulaire du 26 juillet 2004 du ministère de l'Outre-mer, le CTD RHI, présidé par le Préfet ou son représentant, a pour fonction « d'instruit les demandes de subvention, de proposer une programmation des opérations et d'arrêter le montant des aides ».

Le CTD RHI s'est réuni le 3 novembre dernier pour arrêter la programmation 2004, et lors de la réunion du 1^{er} décembre prochain, il est prévu d'arrêter la programmation 2005.

II - 2 LA PROGRAMMATION RHI 2004

Le montant des subventions attribuées pour les des opérations et études au titre de 2004 est de 29,6M€ et se décompose ainsi :

- **23,7 M€ pour les opérations RHI**, répartis comme suit :

			Subventions
Région Est	St Benoît Ste Rose	Beaufonds 2 Petit Brûlé	5 208 232 € 2 707 558 €
Région Nord	St Denis Ste Suzanne	Petite Ile Bagatelle 2	4 121 082 € 968 969 €
Région Ouest	St Paul Trois Bassins	Fond Générèse Bois de Néfles	801 032 € 2 210 000 €
Région Sud	Cilaos St Joseph St Louis	Trois Mares Centre Ville LTS Le Stade	2 877 328 € 2 907 477 € 1 986 076 €

Total subvention ETAT pour opérations RHI: 23 787 754 K€

- 740 000€ pour les études RHI, répartis comme suit :

			Subventions
Région Est	St Benoit	Faisabilité Cité Duhall	83 280 K€
	St Benoit	Pré-op. RHI abondance	72 000 K€
	St Benoit	Faisabilité Chemin du Cap	64 000 K€
Région Nord	St Denis	Pré-op. RHI le Brûlé	128 000 K€
	Ste Marie	Pré-op. RHI Terrain Elisa	110 480 K€
Région Ouest	St Paul	Pré-op. Ruelle des Feurs	68 000 K€
	St Paul	Pré-op. Saline grand contour	77 600 K€
	St Leu	Faisabilité Bras Mouton	19 200 K€
Région Sud	St Louis	Faisabilité Les Makes	48 200 K€
	Les Avirons	Faisabilité Route Télvelave	34 720 K€
Total subvention État pour Études RHI :			740 000 K€

II-3 UNE PROGRAMMATION RHI 2005 ARRETEE LORS DU DERNIER CTD RHI

Le montant des subventions attribuées pour les des opérations et études au titre de 2005 est de 25,3M€ et se décompose ainsi :

- 24,6 M€ pour les opérations RHI, répartis comme suit :

				Subventions
Région Est	St André	Les Manguiers 2	5 800 K€	
Région Nord	St Denis	Saint-François	5 375 K€	
	Ste Marie	Terrain Elisa	4 224 K€	
Région Ouest	St Leu	Bois de Nêfles	3 000 K€	
Région Sud	St Philippe	Myosotis	384 K€	
	Étang Salé	Butte Citronelle	5 837 K€	
Total subvention ETAT pour opérations RHI :			24 620 K€	

- 680 K€ pour les études RHI, répartis comme suit

			Subvention
Région Est	Salazie	Pré-op. village bois de pomme	100 K€
	St André	Pré-op Secteur des Hauts	100 K€
	St-André	Pré-op. petit bazar	100 K€
Région Ouest	Le Port	Faisabilité Triangle de l'Oasis	50 K€
	Le Port	Pré-op. RHI diffus	90 K€
	St Paul	Pré-op Bouillon 2	100 K€
Région Sud	St Paul	Faisabilité terrains Abadie/Lallemand	50 K€
	Les Avirons	Pré-op Route du Télvelave	90 K€
Total subvention État pour Études RHI :			680 K€

II-4 DES BESOINS PREVISIONNELS IMPORTANTS

La demande prévisionnelle de subvention est estimée à ce jour à 43M€ alors que les dotations annuelles qui sont à la hausse – 25,1M€ en 2004 contre 23,5M en 2003.

Il est donc proposé de mettre en place une programmation pluriannuelle 2005/2006.

III – AIDES DE L'ANAH

III-1 BILAN FINANCIER DE L'EXERCICE 2004

Le bilan de l'année 2004 est très médiocre. La dotation n'a pu être consommée qu'à 21 %.

	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	LIP Loyer social	Total
OPAH	5	16	1		22
DIFFUS	3			7	10
Total	8	16	1	7	32

L'activité de la délégation locale de l'Anah s'est trouvée pénalisée par la conjonction de plusieurs paramètres défavorables :

- les deux OPAH les plus anciennes (St-Denis et Le Port) n'ont pas produit les résultats escomptés : ce manque de résultats tient principalement à un certain déficit de communication et à une présence insuffisante sur le terrain, faute de moyens, des équipes d'animation (mi temps voire un quart temps dans l'activité OPAH). Par ailleurs, l'ingénierie est très consommatrice de temps au détriment de la prospection de terrain.

Enfin, la maîtrise d'ouvrage privée, à la Réunion, se montre toujours hésitante devant ces actions de valorisation de patrimoine.

- Le financement des études pré-opérationnelle d'OPAH et des équipes suivi d'animation relève d'un dispositif partenarial Etat/collectivités territoriales. Aujourd'hui, la part Etat ne peut être mise en œuvre, le chapitre budgétaire dont ces actions relèvent n'ayant pas été abondé en 2004. Les communes de la Plaine des Palmistes, Trois-Bassins, St-Pierre, St-Benoit et St-André ont mis en place des financements de substitution.

Contrairement à la métropole où l'Anah avait conventionné avec des professionnels pour organiser l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un dispositif appelé groupage, le groupage n'a pas pu être reproduit à la Réunion, les instances européennes l'ayant déclaré contraire à la libre concurrence.

Cette situation est une cause essentielle de la chute du flux de dossiers. L'absence de groupeur ne permet pas de compenser la désaffection de certains maîtres d'œuvre qui pratiquaient aussi de l'assistance à maîtrise d'ouvrage mais non rémunérée par l'Anah. Par ailleurs la délégation locale effectuée, pour des particuliers, de nombreuses visites préalables sur site rarement suivi d'un montage de dossier. En effet, le montage de ce type de dossier peut être complexe et constituer un frein pour les demandeurs.

- Le dernier point est la rareté des maîtres d'œuvre et entreprises qui s'intéressent à l'amélioration de l'habitat.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total de 1991 à 2004
Nombre de dossiers	77	51	39	34		22	391
Nombre de logements	158	73	123	64	144	32	851
Montant subventions	1 195 200€ <i>7,84 MF</i>	457 347€ <i>3 MF</i>	1 266 851€ <i>8,31 MF</i>	2 081 459€	1 648 259€	387 200€	8 654 559€
Montant des travaux	6 201 736€ <i>39,5 MF</i>	4 024 654€ <i>26,4 MF</i>	4 125 270€ <i>27,06 MF</i>	3 275 085€	4 906 079€	1 126 036€	33 418 643€
Dotations budgétaires	1 372 041€ <i>9 MF</i>	686 020 € <i>4 ,5 MF</i>	1 372 041€ <i>9 MF</i>	2 500 000€	1 659 194€	1 800 000€	11,95 M€

III-2 PERSPECTIVES POUR 2005

Le budget de l'Anah s'élève à 4,9 M d'€ pour l'ensemble des quatre DOM.

La programmation des crédits d'intervention pour 2005 n'est, à ce stade, que prévisionnelle. Une enveloppe de 1,8 M d'€ au minimum est attendue pour 2005.

Des éléments nouveaux permettent d'envisager des perspectives 2005 encourageantes. La mise en place de l'OPAH de St-Pierre et de Trois-Bassins est imminente qui laisse présager une augmentation conséquente du flux des dossiers.

De même, le partenariat avec le Conseil Général pour la création d'un programme d'intérêt général (PIG) permettra d'intéresser des populations ciblées comme les personnes âgées et handicapées pour l'adaptation ou l'accessibilité de leur logement.

Enfin, l'Anah vient de réformer son système **de groupage** et d'ouvrir le financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage à tout prestataire, personne physique ou morale ayant souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle à cet effet.

Le prestataire, quel qu'il soit, devra respecter un certain nombre d'obligations à l'égard du maître d'ouvrage en rapport avec la réglementation Anah. (cf l'instruction n°I. 2004 – 02 du 20 octobre 2004)

Toutefois, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) n'est pas subventionnable lorsque la prestation est assurée par le maître d'œuvre ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Une opération de communication va être organisée vers les agences immobilières pour une meilleure connaissance des actions de l'ANAH et vers des personnes susceptibles de faire de l'AMO.

IV – Proposition de programmation pluri-annuelle 2005-2008

Ce projet de programmation soumis à l'avis du CDH fera l'objet des consultations prévues par l'article 52 de la loi d'orientation pour l'Outre-Mer d'une part auprès du Conseil Général et d'autre part auprès du Conseil Régional.

La programmation des aides de l'État au logement social pour 2005 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 nouvelle de logements, de lutte contre les exclusions et de mixité urbaine et sociale**.

Localement les **priorités** visent à :

- 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,
- relancer l'accèsion très sociale (LES) et intermédiaire (PTZ) afin d'ouvrir les trajectoires résidentielles des ménages,
- 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 s'incarnent aussi dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) intercommunaux dont le programme d'actions, a été adopté par la communauté d'agglomération (CINOR) ou est en cours de définition (CIREST et TCO).

IV - 1 CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROGRAMME 2005

La programmation des aides de l'État au logement pour 2005 a été établie dans le cadre habituel de concertation associant deux fois par an les communes, les EPCI, les opérateurs et la DDE.

Elle prend en compte les opérations du programme 2004 qui ont du être reportées faute de crédits suffisants.

Cette programmation prend également en compte :

- la **revalorisation de 3,85 % des subventions LBU** à compter du 1^{er} janvier 2005
- la **réforme du LES** qui conforte et pérennise les conditions de financement de ce produit
- la mise en place des nouveaux financements : **prêt locatif social (PLS) et PSLA** destinés à la production de logements intermédiaires et de location-accession.

Globalement le programme de l'année 2005 prévoit le financement de **6 106 logements**.

En apparence seulement il présente un redressement par rapport à l'année 2004 mais cela est la conséquence des reports d'opérations locatives et diffuses.

En effet, 628 logements (361 logements locatifs sociaux et 267 diffus) non financés en 2004 ont du être reportés sur le budget 2005.

Le programme réel comprend **5 478 logements** c'est à dire un volume équivalent au programme précédent examiné en décembre 2003.

L'écart se creuse en réalité entre les besoins et la capacité de production, il est important de rappeler en effet que la réponse aux besoins en logement passe par la production de 9000 logements par an jusqu'en 2020, dont environ 6 000 logements sociaux par an soit les deux tiers environ de ce volume global.

IV - 2 TYPOLOGIE DES FINANCEMENTS

Évolution des programmes

	Programme 2004 initial	Programme 2004 ajusté	Programme 2005	Report 2004	%
LLS	951	961	1 255	361	26,5 %
LLTS	1 197	812	745		12,2 %
PLS	0	0	321		5,2 %
sous-total Locatif	2 148	1 773	2 321		43,9 %
LES Diffus	780	792	705	105	13,3 %
LES Groupé	633	567	467		7,6 %
PTZ	500	383	371		6,1 %
sous-total Accession	1 913	1 742	1 543		27,0 %
Amélioration (PO)	1 022	1 024	1 198	162	22,3 %
Réhabilitation parc locatif social	398	394	416		6,8 %
sous-total Amélio	1 420	1 418	1 614	628	29,1 %
Total	5 481	4 933	5 478	6 106	100 %

PO = propriétaires occupants

Les opérations se répartissent en :

- **3 415 logement groupés (62,3 %)** dont 2 999 logements neufs (LLS, LLTS, PLS, LES et PTZ groupés) et 416 logements locatifs sociaux à réhabiliter,
- **2 063 logements diffus (37,7 %)** dont 865 logements neufs (705 LES et 160 PTZ) et 1 198 logements de propriétaires occupants à améliorer.

Les opérations groupées sont situées pour 36% d'entre-elles en Z.A.C (43% dans la programmation ajustée de 2004) pour 28% en R.H.I (26% pour la programmation ajustée de 2004) et pour 24% en secteur FRAFU (financé et envisagé).

Certaines d'entre elles sont situées à la fois en ZAC et en RHI.

Globalement 48% des logements programmés (1 809 logements) sont situés en secteur aménagé.

On observe notamment :

Locatif social :

- une augmentation importante de la part du secteur locatif social qui représente un peu moins de la moitié du programme avec notamment une importante augmentation des opérations locatives sociales (LLS) ;
- la programmation d'environ 300 logements locatifs intermédiaires dans la perspective de la mise en place du PLS ;
- un recul des opérations locatives très sociales (LLTS) qui ne représentent plus que 32 % (46 % en 2004, 60% en 1998) de l'ensemble des opérations locatives sociales ;
- le financement de logements d'urgence et d'une résidence sociale

Accession :

- une nouvelle baisse de l'accession très sociale à la propriété groupée (LESG), malgré l'annonce de la réforme du LES qui permettra de pérenniser la subvention complémentaire dite 7% (aide au promoteur) ;
- le faible niveau de l'accession sociale intermédiaire (PTZ) qui traduit l'incertitude sur le devenir de ce produit dans les DOM (PTZ+) ;

Amélioration :

- une progression des projets d'amélioration des logements de propriétaires occupants qui dépassent désormais 1 000 logements et représentent 20% du programme global ;
- 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, soit moins de 1% du parc locatif social.

IV-3 DYNAMIQUES TERRITORIALES DE LA PROGRAMMATION 2005

Comparativement à la moyenne des quatre années précédentes (2001-2002-2003-2004), la production neuve groupée en programmation 2005, c'est à dire l'ensemble des opérations locatives, des LES et des PTZ groupés, est en hausse de plus de 50%.

Hors reports cette hausse est de 37 %.

Elle est inégalement répartie, l'augmentation concerne davantage le bassin d'habitat Nord (+907 logements), la plus remarquable, et l'Ouest (+ 452 logements) mais la production 2004 a été faible dans ces bassins en 2004.

En revanche la production neuve groupée chute de 27 logements dans le bassin d'habitat Est et de 118 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	%	Financement 2004	%	Moyenne	%
Nord	440	26,6	422	14	387	17	175	10,3	356	16,4
Ouest	292	17,6	447	14,8	707	31,1	365	21,5	453	21,0
Sud	520	31,4	1 407	46,6	733	32,3	632	37,3	823	38,1
Est	405	24,4	744	24,6	446	19,6	522	30,9	529	24,5
Total	1 657	100	3 020	100	2 273	100	1 694	100	2 161	100

Programme 2005 de la production neuve groupée

Bassin d'Habitat	Prog 2004 Actualisé	%	Prog 2005	%
Nord	343	14,1	1 263	37,4
Ouest	653	26,9	905	26,8
Sud	758	31,3	705	20,9
Est	671	27,7	502	14,9
Total	2 425	100	3 375	100

Production Moyenne	Prog 2005	Ecart s	Hors reports 2004
356	1 263	+ 907	1190
453	905	+ 452	759
823	705	-118	655
529	502	- 27	360
2 161	3 375		2964

Dynamiques territoriales du programme 2005

Bassin d'habitat Nord : reprise importante de la production

La programmation de ce bassin d'habitat s'établit à **1 611 logements** soit 38,5 % du programme global hors diffus. On observe un net redressement de la production sur ce bassin d'habitat, la production neuve représente 1263 logements, compte tenu de la réhabilitation du parc ancien de la SIDR qui représente 320 logements et des projets d'amélioration des propriétaires occupants identifiés qui représentent 28 logements, soit plus de quarante nouveaux programmes. Ce bassin se distingue pour la programmation d'un projet de création de logements d'urgence et d'une résidence sociale.

La production locative annoncée pour 2005 est de **1 134 logements locatifs** dont 723 en locatif social, 296 en locatif très social et 115 en prêt locatif social (PLS). L'accession sociale représente pour sa part **129 logements** dont 45 LES et 84 PTZ.

Les projets sont situés principalement dans le chef lieu (1 024 logements neufs localisés à St-Denis et 320 logements en réhabilitation du parc locatif ancien de la SIDR), à Ste-Marie (142 logements) et à Ste-Suzanne (125 Logements).

On peut noter que dans ce bassin, 9,5% des opérations sont situées en RHI, 5,3% en ZAC, et 15,6% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

Avec cette relance de la production, notamment en locatif social, le programme est mieux adapté aux besoins identifiés par le PLH de la CINOR, 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. Cependant la production en accession sociale reste trop faible comparativement aux besoins identifiés en accession et qui rendent nécessaire la production d'environ 1 700 logements en LES, la couverture des besoins en accession intermédiaire (PTZ) est pour sa part, évaluée à plus de 1 900 logements.

La demande locative sociale y est toujours élevée malgré la présence d'un parc locatif social de près de 19 400 logements (34,7 % des résidences principales). Fin 2003, 8 500 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l'ensemble des bailleurs, ce qui représente près de 15% des ménages de la CINOR. La rotation du parc locatif social est en diminution (11,4 % en 1999, 9,9% en 2003) et accroît la tension et l'allongement des délais d'attente.

Bassin d'habitat Ouest : confirmation de la relance de la production

La politique du logement sur le TCO : les attentes de l'État

- 1- Répondre aux besoins importants dans un espace de forte croissance et de forte attractivité résidentielle 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 en s'appuyant sur l'armature urbaine existante (centres-villes peu denses et noyaux urbains)
- 3- Mettre en oeuvre des politiques publiques de maîtrise foncière : mobilisation du foncier et coût de viabilisation de terrains en raison des contraintes environnementales très fortes
- 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 et définir les conditions de vente des logements sociaux et des LTS communaux
- 6- Répondre aux besoins d'accession des ménages à revenus moyens
- 7- Traiter les situations des ménages les plus fragiles et les plus démunis: accueil d'urgence, logement des jeunes, grandes familles et migrants

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 **1 104 logements attendus en 2004**, la production affichée se maintient autour des 1000 logements affichés lors de deux dernières réunions du CDH. La part de la production neuve reste importante avec 905 logements dont 624 logements locatifs sociaux, 177 LES et 104 PTZ.

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 constituée de 800 logements locatifs sociaux et de 700 logements en accession dont 300 en très social (LES), les 400 autres en accession intermédiaire.

Fin 2003, plus de 6500 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l'ensemble des bailleurs, ce qui représente 13% des ménages du TCO.

La programmation 2004 est principalement répartie sur les trois communes de Saint-Paul (398 logements), de Saint-Leu (208 logements) et du Port (353 logements).

La Possession représente pour sa part 112 logements et la commune de Trois-Bassins 33 logements.

Les opérations sont essentiellement situées en ZAC (71% des opérations programmées) et/ou en RHI (42% des opérations), et également pour 20% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

Ces secteurs aménagés sont situés sur les communes du Port (RHI Épuisement, RHI Rivière des Galets, RHI Say Piscine), de St-Paul (RHI Bois Rouge, RHI Chamdemerle, 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 niveau de production relevé en diffus et 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 se maintiennent avec **946 logements** dont plus de 74 % (705 logements) sont des logements neufs, eux-mêmes répartis en 597 logements locatifs et 108 logements en accession groupés.

La part prépondérante du secteur locatif, qui représente près de 85% des opérations groupées programmées en production neuve, se confirme également dans ce bassin d'habitat où le parc locatif privé est faiblement représenté. La part du locatif très social (LLTS) ne représente que 37% du secteur locatif.

En revanche, la chute observée l'an dernier de la part des opérations groupées d'accession très sociale à la propriété qui ne représente plus que 22% de l'ensemble du département. Elle est compensée en partie par une forte production de LES en secteur diffus, qui représente plus de 50% sur le total financé à la Réunion ces dernières années (57% en 2004).

Les projets se situent essentiellement sur les communes du Tampon (232 logements), de St-Joseph (230 logements), de St-Pierre (216 logements), St-Louis (192 logements) et des Aviron (43 logements).

Si 21% 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), et pour 17% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

Fin 2003, près de 4 300 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez tous les bailleurs confondus sur le territoire de la CIVIS. Ce qui représente près de 10% des ménages, mais avec un contraste important entre les communes les plus urbaines comme St-Pierre et St-Louis où ce taux est de l'ordre de 12%, et les communes rurales où il se situe entre 2 et 5%. Sur le territoire de la CCSUD, à fin 2003, 2 250 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés tous bailleurs confondus, ce qui représente un peu plus de 6% des ménages de la CCSUD.

Bassin d'habitat Est : maintien de la dynamique

La politique du logement sur la CIREST : les attentes de l'Etat

- 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 26 500 nouveaux logements en 20 ans
- 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 architecturale et urbaine
- 5- Accroître la production de logements locatifs sociaux (LLS et LLTS) et intermédiaires (PLS) et diversifier la taille des logements (grands logements)
- 6- Favoriser le développement d'une offre locative dans le parc privé (OPAH, LIP)
- 7- Poursuivre et rendre plus efficace l'effort d'amélioration des logements des propriétaires occupants
- 8-Traiter les situations sociales particulières : urgence et insertion, jeunes, personnes âgées, population de l'océan indien.

Dans le bassin Est où vit une population jeune à fort potentiel de décohabitation et où le parc social est récent, le programme 2005 est en baisse par rapport à ces deux dernières années, le niveau de production affiche **518 logements groupés**.

La part du locatif représentent 65 % (327 logements) de la production neuve et les opérations locatives les plus sociales représentent 43 % (142 logements) du secteur locatif

Le programme 2005 prévoit la réalisation de 175 logements en accession (dont une part importante de LES groupés (156 logements).

Les opérations sont principalement situées sur les communes de St-Benoit (252 logements), de St-André (164), de Ste-Rose (56) et de Bras-Panon (30), essentiellement en ZAC (51%) et/ou en RHI (71%), et également pour 49% en secteur aménagé avec un financement FRAFU réalisé ou envisagé.

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 engager les opérations de viabilisation et d'aménagement.

Cet effort devra se poursuivre au vu des besoins très importants de ce bassin d'habitat. Fin 2003, 3 666 demandeurs actifs de logements locatifs sociaux étaient recensés chez l'ensemble des bailleurs, ce qui représente environ 13% des ménages de la CIREST.

III - 4 PERSPECTIVES DE PROGRAMMATION AU-DELA DE 2005

Le volume global de la programmation pluri-annuelle 2005-2008 est de 19 425 logements

Chacune des 4 phases comporte :

- 6 106 logements en Programmation 2005 dont 5 478 nouveaux programmes
- 4 678 logements en Pré-programmation (2006)
- 3 547 logements en Prise en considération (2007)
- 5 361 logements en Intention (2008 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, 2004 et 2005

Phases de la PPA	Programmation 2003		Programmation 2004		Programmation 2005
	Initiale	Actualisée	Initiale	Actualisée	
Programme annuel	5 890	5 364	5 481	4 933	6 106
Pré-programmation	4 190	4 751	3 943	4 691	4 678
Prise en considération	4 959	5 708	4 750	5 023	3 547
Intention	2 996	3 928	5 388	6 034	5 361

Cette mise en perspective indique que la hausse aperçue lors de l'actualisation de la programmation 2004 ne se confirme pas pour les phases Prise en Considération et Intention.

III- 5 Les besoins de financements pour 2005

Cette nouvelle maquette a été établie en tenant compte de la revalorisation de 3,85 % des subventions LBU à compter du 1^{er} janvier 2005 et des reports d'opérations non financées en 2004.

Produit	Coût budgétaire Moyen/logt	Logements Programmés	Besoins financiers (en M€)
LLTS	29 306	745	21 832 970
LLS	19 974	1 616	32 277 984
LESD	20 624	810	16 705 440
LESG	31 856	467	14 876 752
Amélioration PO	22 779	1 360	30 979 440

Réhabilitation	7 916	416	3 293 056
	TOTAL	5 414	119 965 642

Ne figurent pas les produits PLS (321) et PTZ (371) ne donnant pas lieu à des aides directes à la pierre.

V – ADAPTATION DES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT

Rappel de l'année 2004

- Le décret du 26 mars 2004 et la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 ont mis en place un nouveau dispositif d'accèsion à la propriété, le PSLA (Prêt Social en Location-Accession). Ce dispositif permet aux ménages modestes, ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir leur logement après une phase locative avec constitution d'une épargne.

La mise oeuvre au 1^{er} juin 2003 de la nouvelle norme électrique NF C 15-100 a été adaptée au contexte local et à la particularité des LES et des Améliorations :arrêtés préfectoraux n° 3085 (accession très sociale – LES) et n° 3086 (amélioration, acquisition-amélioration) en date du 02 septembre 2004.

Le taux de subvention LBU a été porté de 70 à 80 % de la dépense subventionnable pour les opérations d'amélioration (ravalement de façades)

- La réforme du dispositif de garantie des prêts bancaires à l'accèsion sociale à la propriété et à l'amélioration (FGUHR) a rendu effective :
 - la baisse de la contribution additionnelle au fonds de 4 % à 2,5 %.
 - la garantie du prêt complémentaire en cas d'impayés

Evolutions attendues en 2005

V-1 LA REFORME DU LES GROUPE

L'évaluation réalisée à la demande du MOM et de l' AFD a conduit à la mise en chantier d'une nouvelle réforme du LES. Celle-ci permettra de réintégrer la subvention dite « aide au promoteur » dans la subvention principale.

Un projet d'arrêté interministériel relatif aux aides de l'État pour l'accèsion très sociale dans les départements d'outre-mer est en préparation.

V-2 L'EXTENSION DU PLS AUX DOM

Définition du produit

La mise en place en place d'un produit locatif intermédiaire accessible à la fois aux bailleurs sociaux et aux promoteurs privés avec des conditions de financement compatibles, devrait être effective au début de l'année 2005. Ce produit viendra compléter la chaîne du logement social et les logements intermédiaires produits en défiscalisation. Il permettra de relancer une offre de logement à destination des populations ne pouvant accéder aux LLS et éprouvant des difficultés pour se loger dans le secteur libre. Ce type de logement pourra également concerner la frange la plus aisée des locataires du parc social qui serait ainsi incités à évoluer vers le logement intermédiaire, libérant ainsi des logements sociaux.

Ce type d'intervention pourra également s'accorder à la nouvelle possibilité ouverte aux maîtres d'ouvrage sociaux par le décret du 22 décembre 2003 de recourir à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements locatifs sociaux financés sur la LBU.

De plus en métropole, le champ d'application de ce type d'opérations a été précisément défini par la circulaire Équipement 2003-79 du 30 décembre 2003, il rend possible le financement en PLS d'opérations d'acquisition amélioration bénéficiant d'une subvention ANAH. Ce montage peut se révéler particulièrement bien adapté au développement d'opérations intermédiaires qui sont une des cibles prioritaires à la Réunion des OPAH de renouvellement urbain existantes (centre-ville de St-Denis) ou à venir (St-Pierre).

Caractéristiques du PLS DOM

Financement	Livret A + 1,5%
Bénéficiaire	Personne morale ou physique *
Nature des opérations finançables	Identique au LLS
Loyer maximum	130 à 150% du LLS
Plafonds de ressources	130% du LLS
Taux du Prêt	3,8% **
Quotité minimum du prêt	50%
Quotité maximale du prêt	90%***
Durée maximale du prêt	30 ans
Conventionnement ou obligation de location	Durée du prêt Minimum 15 ans
TVA réduite	Oui
Exonération TFPB 15 ans	Oui
Cumul avec la défiscalisation	Oui

* : étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes HLM ou aux SEM

** : selon la nature des garanties

*** : nécessité d'au moins 10% de fonds propres, prêt 1% pouvant être considérés comme des fonds propres

Distribution du produit

Les prêts PLS sont consentis d'une part, directement par la CDC, et d'autre part par les établissements de crédit ayant répondu aux adjudications organisées sous l'égide du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie.

Pour mémoire, les résultats des dernières adjudications organisées les 13 février et 28 juin 2004: Établissements distributeurs	13 février 2004	
	Enveloppe (en M€)	Taux
CDC	185	3,8 à 3,98%
Caisses d'Épargne	286	3,8%
Crédit Agricole	5	3,8%
Crédit Foncier de France	433	3,8 à 4,00%
Crédit Mutuel	/	/
Dexia	81	3,8%
Crédit coopératif	10	3,8%
Total	1 000	/

Etablissement distributeur	28 juin 2004	
	Enveloppe (en M€)	Taux
CDC	185	3,8 à 3,98%
Crédit Foncier de France	377	3,6 à 4,15%
Dexia	234	3,6 à 3,9%
CNCE	117	3,6 à 3,9%
Crédit Agricole	58	3,6 à 3,9%
Crédit Mutuel	29	3,6 à 3,9%
Total	1 000	/

Les taux des prêts sont indexés sur le taux du livret A. Ils sont valables pour tous les emprunteurs, quel que soit leur statut.

Un agrément sera délivré par la DDE, les dossier soumis à l'agrément devant comprendre une proposition de taux et de quotité émanant de l'un des établissements retenus.

V-3 LE PRET A TAUX ZERO (PTZ PLUS)

Le Prêt à Taux Zéro créé en 1995 (en 1997 dans les DOM) en faveur des ménages primo-accédants est en déclin depuis quelques années en raison notamment de l'absence de revalorisation des plafonds de ressources,.

Un nouveau dispositif « Prêt à Taux Zéro Plus » adopté pour la métropole s'inscrit dans le plan de cohésion sociale et a pour ambition d'aider près de 240 000 ménages à devenir propriétaires, par acquisition d'un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

Le montant du prêt augmentera avec la taille des familles. La durée du prêt et du différé d'amortissement pour les ménages les plus modestes seront allongés.

Les plafonds de ressources sont réévalués et les conditions de remboursement des ménages dont les revenus sont compris entre 1,6 et 2,3 SMIC sont améliorés.

Compositions du ménage	Plafonds de ressources de l'ancien PTZ		Plafonds de ressources du nouveau PTZ	
	Ile de France	Province	Zone A	Zone B et C
1 personne	2,7	2,3	2,7	2,3
2 personnes	3,5	3,1	3,5	3,1
3 personnes	3,9	3,5	4,0	3,6
4 personnes	4,3	3,9	4,4	4,0
5 personnes	4,7	4,3	4,8	4,4

(Revenus exprimés en SMIC)

(zones A,B et C sont celles prévues par arrêté du 19/12/2003)

Exemple d'augmentation des montants de prêts :

Prêt pour logement Neuf	Ancien PTZ - Province	Nouveau PTZ – Zone B
Cpl	15 250	16 500
Cpl + 2	18 300	21 500
Cpl + 4	21 350	26 500

Prêt pour logement Ancien		Zone B
	Cpl	13 200
	Cpl + 2	17 200
	Cpl + 4	21 200

Un crédit d'impôt sera attribué aux banques qui distribueront les nouveaux Prêts à Taux Zéro.

Ce nouveau dispositif de prêt à taux zéro devrait entrer en vigueur le 01 février 2005.

Le régime applicable dans les DOM n'est pas encore connu.

V-4 EVOLUTION DES SUBVENTIONS DE L'ETAT

Depuis 2001 les plafonds de subvention LBU LES et Amélioration sont revalorisés au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction :

Ces augmentations ont été les suivantes :

- 2001 : 2,3 %
- 2002 : 3,87 %
- 2003 : 2,74 %
- 2004 : 2,60 %

La revalorisation attendue au 1^{er} janvier 2005 sera de **3,85 %**.

VI – FRAFU

Suite à la « Semaine du Logement » qui s'est tenue du 31 mars au 4 avril 2003, afin de relancer la production de terrains aménagés destinés à la production de logements sociaux, les gestionnaires du FRAFU ont décidé en 2004 :

- *D'améliorer les règles de financement des équipements secondaires. Ainsi, les plafonds de subvention ont été globalement revus à la hausse.*
- *De financer à titre expérimental pendant un an des opérations tests de restructuration urbaine relevant du financement des équipements secondaires.*
- *De financer du portage de foncier.*

VI-1 LES RESULTATS DE L'AMELIORATION DES REGLES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS SECONDAIRES

Pour mémoire, le taux de subvention de base reste fixé à 60 % du déficit d'aménagement mais les différents plafonds de subvention ont été supprimés et ont été remplacés par un plafond unique. De plus, ce plafond est passé de 5 030€ à **10 000 €** par logement.

Le taux de subvention de 60% peut toujours être majoré jusqu'à 80% du déficit en fonction des critères cumulatifs suivants :

- ❑ 10 % supplémentaires si le potentiel fiscal de la commune accueillant l'opération d'aménagement est inférieur à la moyenne des potentiels fiscaux des communes ;
- ❑ 10 % supplémentaires au titre du rééquilibrage micro-régional en faveur du Sud, de l'Est.

A titre dérogatoire, le taux peut être porté à 80% du déficit d'opération d'aménagement sans avoir à répondre aux critères précédents, si l'opération projetée présente un intérêt particulier en terme de politique de l'habitat.

Appliquée en 2004, cette mesure a eu pour conséquence, un accroissement exceptionnel des subventions accordées : 12,5 M€ en 2004 contre 6,6M€ de 2000 à 2003. Toutes les opérations financées depuis 2000 permettront au total de produire 4 209 logements dont 3 918 logements sociaux.

Au total c'est 19,1M€ de subventions qui ont été attribuées et qui correspondent à 100% de la dotation prévue pour toute la durée du CPER. Cette situation combinée au montant des demandes de subventions en instance (30M€), pose la question de l'abondement du FRAFU secondaire et ce avec d'autant plus d'acuité que l'absence d'abondement conduira :

- A bloquer les demandes de subventions en instance qui permettront de réaliser de 4000 logements dont 3100 logements sociaux aidés
- A menacer deux autres dispositifs liés au FRAFU : la Participation à l'aménagement des quartiers (PAQ) et l'ANRU.

Des discussions sont en cours entre les partenaires du FRAFU (Région, Département et Etat) pour débloquer la situation. La piste des Fonds européens a pour l'instant été écartée en raison du cadre actuel du DOCUP. D'autres orientations ont été définies sans qu'aucune décision ne soit intervenue à ce jour.

VI-2 BILAN DES OPERATIONS TESTS DE RESTRUCTURATION URBAINE ET

Pour mémoire, un appel à projet a été lancé auprès des opérateurs afin de financer à titre expérimental un petit nombre d'opérations innovantes d'aménagement global de quartiers, financées sur le FRAFU secondaire sur la base d'une prise en charge pouvant aller jusqu'à 80% du déficit d'aménagement et ce sans plafonnement par logement.

11 dossiers ont été déposés dont 5 ont été retenus par les partenaires du FRAFU en février 2004.

A ce jour, 4 dossiers sont en cours de finalisation en particulier sur les aspects financiers et seront ensuite soumis aux partenaires du FRAFU. Il s'agit des dossiers suivants :

		<u>Nombre de logements</u>
		<u>sociaux</u>
- Tampon	Cœur de ville	484
- Bras Panon	Pôle de Centralité Rivière des Roches	240
- Saint Benoît	Quartier de Bras Canot	198
- Le Port	Ilot Boulboul	34
Nombre total de logements sociaux		1 423

Concernant le plan de financement, ces opérations sont a priori éligibles à la participation pour l'aménagement des quartiers (PAQ), mise en place par le ministère de l'outre-mer par la circulaire du 19 juillet 2004.

Financée sur la LBU, la PAQ est une participation destinée à encourager le développement des projets urbains de qualité (mixité sociale et urbaine) intégrant au moins 60% de logements aidés.

Les clés de financement du déficit d'aménagement sont les suivants :

- la PAQ est au maximum égale à 25%, dans la limite de 4K€ par logement social
- le FRAFU sera au moins de 40%
- la commune ou l'EPCI apportant le financement restant.

VI-3 PORTAGE DU FONCIER OPERATIONNEL

Le FRAFU peut participer, à titre expérimental jusqu'en 2006, aux frais financiers supportés par les opérateurs, l'EPFR et les communes lors de l'acquisition de terrains en vue de réaliser des réserves foncières à moyen terme et ayant pour objet la réalisation d'équipements de viabilisation ou de logements dont 60% devront être aidés par l'État.

Aucune demande n'a été déposée au titre de cette nouvelle disposition.

VII – PERSPECTIVES DE L'AGENCE NATIONALE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN A LA REUNION (LOI BOORLO)

Rappelons tout d'abord qu'à la Réunion (et dans les Dom), les crédits du logement social n'ont pas été intégrés dans le projet de l'ANRU comme c'est en partie 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 peut cependant proposer des projets à l'ANRU car elle y cotise via le 1 % logement et le législateur a souhaité ne pas exclure les DOM de ce dispositif compte tenu des forts besoins sociaux et de rénovation urbaine. D'autre part, la LBU contribue fortement aux opérations et allège la part ANRU.

Il est à noter que l'ANRU s'applique aux ZUS (zones urbaines sensibles), que ce classement est un classement national de 1996 non modifiable depuis : 15 ZUS à La Réunion et 900 en France. 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.

VII-1 LISTE DES ZUS A LA REUNION

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

Departement	Code de l'INSEE 2000-2006	Commune	Quartier	ZUS ZRU ZFU	Population 1999	
La Réunion			Centre-ville	Centre-ville	■	1 441
			Saint-Paul	Centre-ville	■	2 407
			Saint-Paul	Centre-ville	■	1 711
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■	2 462
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■	2 469
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■	3 103
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■	2 024
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■	14 012
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	1 024
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	3 272
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	14 919
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	2 599
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	2 064
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	3 462
			Centre-ville	Centre-ville	■ ■ ■	3 679
Total :				13 9 1	110 524	

VII-2 DOSSIERS ANRU DEPOSES ET EN PREPARATION

A ce jour, l'état d'avancement est le suivant :

- **2 dossiers déposés et passés le 7 octobre en comité d'engagement par l'ANRU :**

Ces deux dossiers sont les premiers validés dans le DOM et en bonne position nationale.

- quartier Bras Fusil à Saint-Benoît (le 22/12/2003) : projet global de rénovation urbaine d'un quartier de 5000 habitants. Le projet prévoit sur 5 ans : la reprise des espaces et équipements publics, la rénovation de 400 logements, la résidentialisation de 468 logements, la démolition de 41 logements et la construction de 750 logements dans les ZAC adjacentes.

Le budget global est de 69 millions d'euros dont 11 millions de LBU et 12 millions sollicités à l'ANRU. Ce dossier a été validé par le comité d'engagement ANRU le 7 octobre 2004 et la convention avec l'ANRU est en préparation.

- quartier Ravine Blanche à Saint-Pierre (quartier prioritaire de 4000 habitants mais hors ZUS* Dérogation acceptée par les 2 ministres concernés) dossier déposé à l'ANRU en mai 2004.
- Le projet prévoit la rénovation des espaces publics, la démolition de 110 logements, la réhabilitation de 500 logements et la résidentialisation de 820 logements. Le budget global (non stabilisé suite aux remarques ANRU) est de 79 millions d'euros dont 13 millions d'euros LB et 13,8 millions d'euros ANRU. Le projet a été validé sur le principe par l'ANRU le 7 octobre sous réserve toutefois de participations accrues des différentes collectivités locales.

➤ **1 dossier envisagé :**

- quartier « Ilôt Saint-Jacques » à Saint-Denis (en ZUS et GPV). Il s'agit de rénover une dent creuse au sein du GPV en y créant des logements sociaux et intermédiaires (en lien avec les parcours résidentiels du secteur GPV) et des structures sociales (maison de quartier, accueil SDF, CCAS...). Envoi officiel 30 juillet 2004. Coût total de 23,9 millions d'euros dont part ANRU 3,2 millions d'euros.

L'ANRU a demandé que ce dossier soit intégré dans une vision globale GPV : refondation des axes prioritaires du GPV par l'ANRU. Etude en cours par la ville.

- **des quartiers pressentis** : notamment ZAC 1 et 2 au Port (ZUS), quartier Les Manguiers (ZUS La Cressonnière) à Saint-André, Piton Saint Leu à Saint Leu (ZUS). Des contacts sont en cours avec les communes pour étudier la faisabilité d'un dépôt de dossier début 2005.

Le montage d'un dossier ANRU est relativement complexe (équipe projet urbaniste, SEM avec DDE et bailleurs sociaux) et peut être estimé à 3 mois minimum et de l'ordre de 40 000 euros. L'ANRU juge la qualité technique et surtout la force du pilotage politique et du partenariat.

**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. Un travail est en cours avec le MOM membre de l'ANRU pour étudier les possibilités de dérogations ciblées dans les DOM.*

VIII – ENQUETE DU « PARC LOCATIF SOCIAL »

Présentation de l'enquête

La Direction Départementale de l'Équipement de la Réunion réalise depuis 1997, une enquête sur le parc locatif social afin de connaître précisément sa nature (volume et structure) ainsi que ses conditions d'occupation (mobilité et vacance).

Cette enquête est effectuée auprès des organismes qui gèrent le parc locatif social : société anonyme d'HLM, Sociétés d'Économie Mixte de construction (SEM) et C.I.L.R.

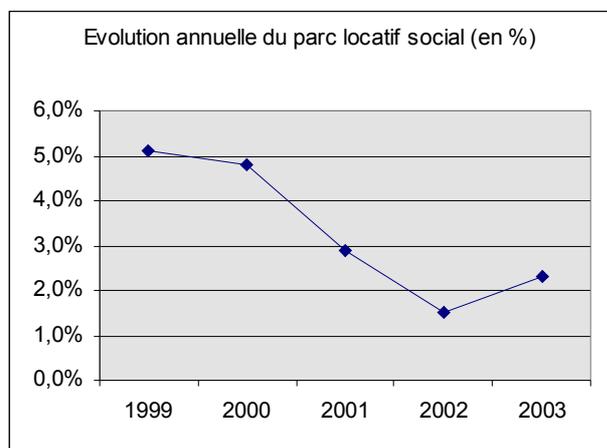
Le caractère exhaustif (l'ensemble des bailleurs sociaux est interrogé) et la grande variété des renseignements fournis par l'Enquête Parc Locatif Social constituent une importante source de données réactualisées chaque année.

En plus d'être intégrées aux statistiques nationales, les résultats de l'enquête sont utilisés par l'ensemble des partenaires oeuvrant dans le domaine de l'habitat, en particulier les communes et leurs groupements à l'occasion de leurs démarches de planification (Plan Local d'Urbanisme et Programme Local de l'Habitat).

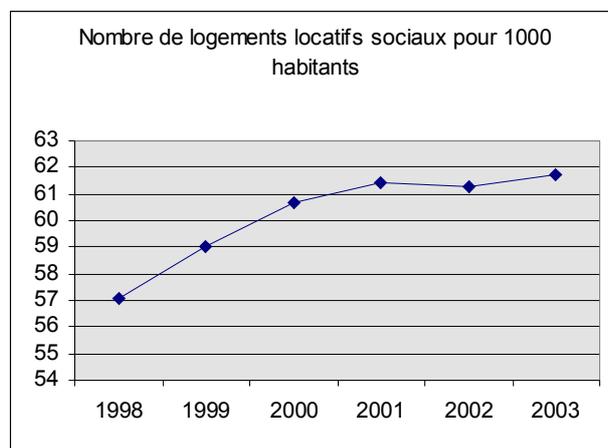
Depuis le 1^{er} janvier 2001, l'enquête participe à la mise œuvre des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui, dans un souci d'assurer la mixité sociale et urbaine, préconise dans les communes d'une certaine taille une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2004

Le Département de la Réunion compte 47 265 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2004, ce qui représente un peu plus de 21% du parc des résidences principales telles que définies par la loi SRU*. L'enquête parc locatif social comptabilise un total de 279 logements réhabilités dont les travaux se sont achevés au cours de l'année 2003 (il s'agit d'opérations localisées sur Saint-Denis et sur Saint-Pierre).



Le parc locatif social connaît un développement continu mais à un rythme qui ralentit depuis 1998. L'année 2003 connaît un taux de croissance en hausse par rapport à 2002.

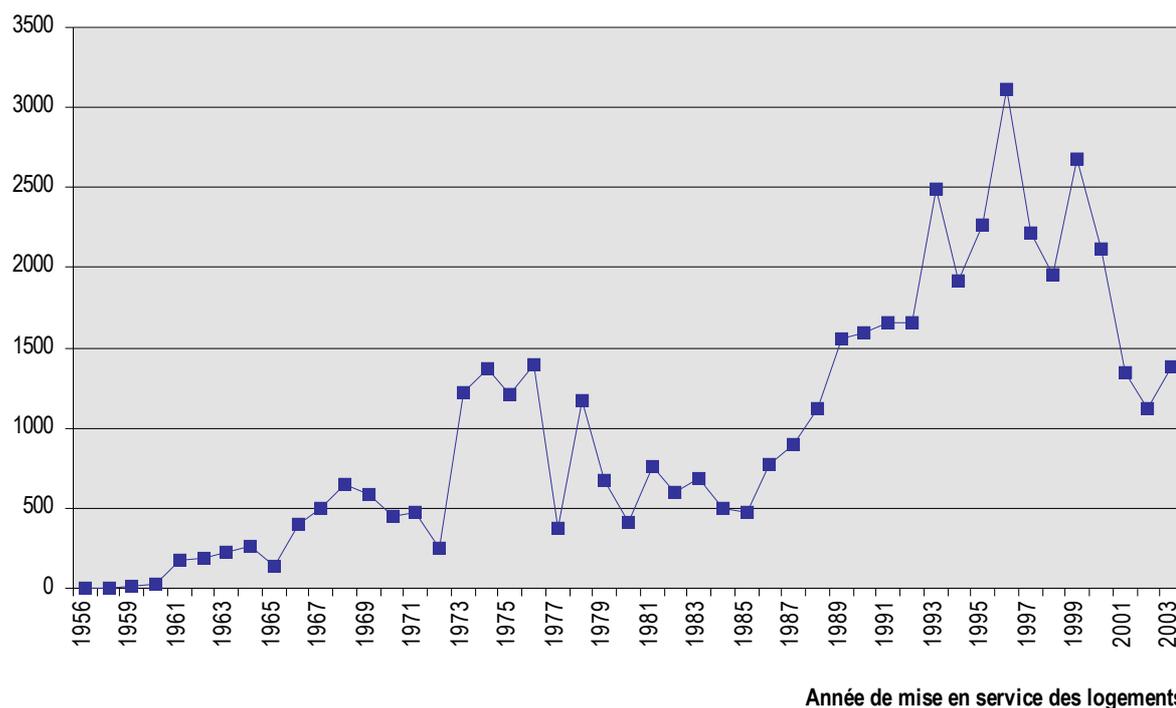


Au 1^{er} janvier 2004 le nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants s'élève à 61,7 logements pour 1000 habitants contre 61,3 au 1^{er} janvier 2002. Ce taux, qui est resté constant en 2001 et 2002, connaît une légère augmentation en 2003.

* résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation

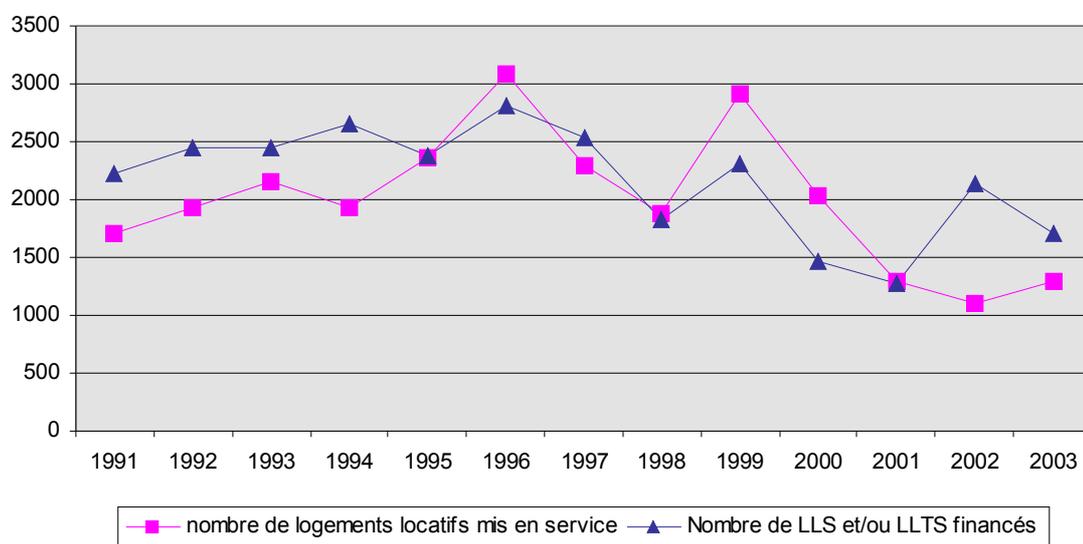
Evolution du nombre des mises en service de logements locatifs sociaux par an

Nombre de logements



La construction de logements locatifs sociaux s'est intensifiée à partir de 1986 sous l'influence d'une part de la réforme du financement de la Ligne Budgétaire Unique qui est venue simplifier les mécanismes de financement en réduisant notamment le nombre de prêts nécessaires au montage d'une opération et d'autre part avec l'entrée dans le secteur locatif social des différentes SEM à partir des années 1985.

Le parc locatif social financé et mis en service



En 2003, 1287 logements supplémentaires ont été mis en service, soit 187 logements de plus qu'en 2002. Ceci représente de l'ordre de 3,5% de la production nationale, soit l'équivalent de la production locative sociale neuve de régions telles que l'Aquitaine ou le Centre. En moyenne sur les 6 dernières années, de l'ordre de 2 000 logements sont financés et mis en service annuellement, soit une diminution d'environ 500 unités par an par rapport à ce qui a pu être constatés de 1992 à 1997. Par ailleurs nous assistons aussi à un allongement du délai entre le financement des opérations et leur mise en location.

Répartition du parc locatif social au 1^{er} janvier 2004

	Parc locatif social au 01/01/04	Répartition du parc locatif social	Population totale RGP 1999	Répartition de la population	logements mis en service en 2003	Nombre total de logements mis en location au 01/01/04	Ventes et démolitions	Rapport du parc social / R.P. au 01/01/ 2001	Rapport du parc social / R.P. au 01/01/2004
Entre-Deux	100	0,21%	5 167	1%	0	100		5,52%	5,44%
Le Tampon	2512	5,31%	60 311	9%	155	2492	11	11,98%	12,55%
Les Avirons	190	0,40%	7 163	1%	65	190		4,21%	7,78%
Saint-Joseph	803	1,70%	30 276	4%	23	795		7,38%	8,00%
CCSUD	3605	7,63%	102 917	15%	243	3577	11	9,71%	10,50%
Saint-Denis	17016	36,00%	131 649	19%	156	16896	50	40,90%	39,20%
Sainte-Marie	1269	2,68%	26 576	4%	0	1268		17,30%	17,00%
Sainte-Suzanne	1204	2,55%	18 137	3%	47	1202	1	20,26%	22,69%
CINOR	19489	41,23%	176 362	25%	202	19366	51	35,82%	34,69%
Bras-Panon	543	1,15%	9 671	1%	65	540	2	16,15%	19,28%
Plaine-des-Palmistes	47	0,10%	3 433	0%	0	47		0,60%	2,82%
Saint-André	2449	5,18%	43 150	6%	196	2438	12	19,31%	20,68%
Saint-Benoit	2308	4,88%	31 531	4%	0	2285	30	27,38%	25,24%
Sainte-Rose	98	0,21%	6 545	1%	0	98		5,21%	4,83%
Salazie	0	0,00%	7 400	1%	0	0		0,00%	0,00%
CIREST	5445	11,52%	101 730	14%	261	5408	44	18,20%	18,32%
Cilaos	31	0,07%	6 115	1%	0	31		1,78%	1,58%
Etang-Salé	474	1,00%	11 755	2%	0	472		14,10%	12,66%
Petite-Ile	87	0,18%	10 157	1%	0	87		2,56%	2,44%
Saint-Louis	2052	4,34%	43 491	6%	181	2049	55	16,27%	16,38%
Saint-Philippe*	57	0,12%	4 858	1%	0	57	31	3,94%	4,21%
Saint-Pierre	4839	10,24%	69 009	10%	11	4796		22,70%	21,14%
CIVIS	7540	15,95%	145 385	21%	192	7492	86	17,26%	16,38%
La Possession	1611	3,41%	21 883	3%	170	1603	5	22,21%	22,59%
Le Port	6447	13,64%	38 367	5%	269	6439	77	64,96%	59,58%
Saint-Leu	537	1,14%	6 597	1%	16	532	2	5,52%	7,49%
Saint-Paul	2495	5,28%	25 310	4%	28	2489	2	10,53%	9,90%
Trois-Bassins	96	0,20%	87 629	12%	0	96		5,53%	5,28%
TCO	11186	23,67%	179 786	25%	483	11159	86	22,43%	21,46%
Réunion	47265	100,00%	706180	100%	1382	47002	278	22,25%	21,64%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

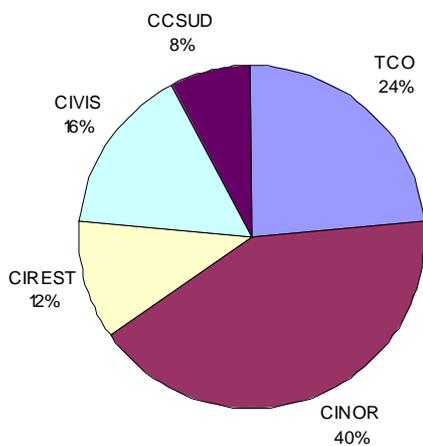
Le parc locatif social est implanté sur l'ensemble des structures intercommunales du département. Sa répartition, est inégale selon le territoire étudié, ainsi la CINOR regroupe sur son territoire plus de 41% de ce parc suivi ensuite du Territoire de la Côte Ouest qui en compte près de 24 %.

Le parc locatif social se concentre donc sur ces deux intercommunalités, avec un total de 65 % des logements implantés sur leur territoire, alors qu'elles n'accueillent que 50% de la population totale.

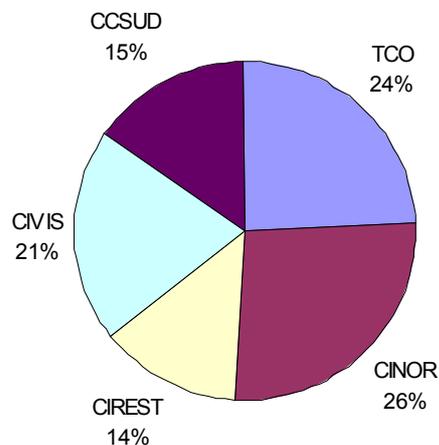
Cette répartition par intercommunalité ne doit pas occulter les disparités importantes entre les communes appartenant à un même groupement. C'est ainsi que les communes suivantes abritent une forte proportion du parc locatif social de leur intercommunalité de rattachement : Saint-Denis (87%), Saint-Pierre (64%), Le Tampon (70%), Le Port (58%), Saint-André (45%) et Saint-Benoit (42%)

Sur les 7 communes soumises à l'obligation des 20% de logements locatifs sociaux, à savoir Le Port, Saint-Denis, Saint-Pierre, La Possession, Sainte-Marie, Le Tampon et Saint-Paul, seules les trois dernières, qui n'atteignent pas ce seuil, ont du s'acquitter du prélèvement de 152,45 € par logement manquant.

Répartition du parc locatif social au 1er janvier 2004 par intercommunalité



Répartition des résidences principales par intercommunalité (Source RGP 99)



Le parc par type d'habitat au 1er janvier 2004

	Parc locatif social au 01/01/04	Logements collectifs	Répartition des logements collectifs	Logements individuels	Répartition des logements individuels
Entre-Deux	100	94	94%	6	6%
Le Tampon	2512	1909	76%	603	24%
Les Avirons	190	134	71%	56	29%
Saint-Joseph	803	756	94%	47	6%
CCSUD	3605	2893	80%	712	20%
Saint-Denis	17016	14639	86%	2377	14%
Sainte-Marie	1269	1112	88%	157	12%
Sainte-Suzanne	1204	1038	86%	166	14%
CINOR	19489	16789	86%	2700	14%
Bras-Panon	543	506	93%	37	7%
Plaine-des-Palmistes	47	0	0%	47	100%
Saint-André	2449	1848	75%	601	25%
Saint-Benoit	2308	1818	79%	490	21%
Sainte-Rose	98	60	61%	38	39%
Salazie		0	0%	0	0%
CIREST	5445	4232	78%	1213	22%
Cilaos	31	20	65%	11	35%
Etang-Salé	474	314	66%	160	34%
Petite-Ile	87	68	78%	19	22%
Saint-Louis	2052	1212	59%	840	41%
Saint-Philippe*	57	8	14%	49	86%
Saint-Pierre	4839	4318	89%	521	11%

	CIVIS	7540	5940	79%	1600	21%
La Possession		1611	1521	94%	90	6%
Le Port		6447	4932	77%	1515	23%
Saint-Leu		537	482	90%	55	10%
Saint-Paul		2495	1691	68%	804	32%
Trois-Bassins		96	54	56%	42	44%
TCO		11186	8680	78%	2506	22%
Réunion		47265	38534	82%	8731	18%

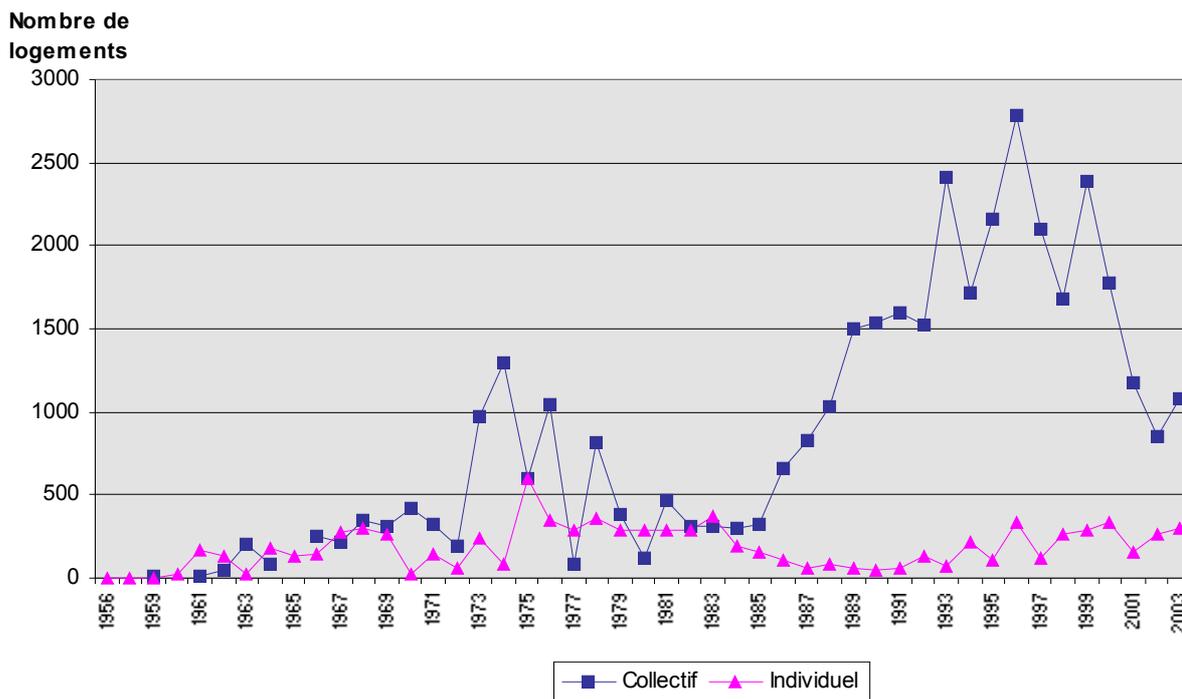
*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Sur l'ensemble du territoire, la grande majorité (82%) des logements locatifs sociaux sont en collectif, et la part de l'habitat individuel (18%) continue de décroître régulièrement.

Cette moyenne départementale masque des différences importantes entre communes : ainsi la proportion de logements locatifs sociaux en individuel va de 100% pour la Plaine-des-Palmistes à 6% pour La Possession.

Entre ces deux extrêmes, on peut distinguer parmi les 8 principales communes du département en terme de parc locatif social, celles dont la proportion d'individuel se situe en dessous de la moyenne départementale, La Possession (6%), Saint-Pierre (11%), Saint-Denis (14%) et celles qui se situent au-dessus, Saint-Benoît (21%), Le Port (23%), Tampon (24%), Saint-André (25%), Saint-Paul (32%) Saint-Louis (41%).

Evolution annuelle de la livraison des logements collectifs et individuels



La construction de logements locatifs sociaux individuels reste relativement stable tandis que la production de logements locatifs sociaux en immeuble collectif est soumise à de fortes fluctuations.

Nombre de logements locatifs sociaux mis en service par an et par commune depuis 2000

Communes	2000		2001		2002		2003	
	Nbre	en %						
Entre-Deux	24	1%						
Le Tampon	122	6%			179	16%	155	12%
Les Avirons	29	1%			30	3%	65	5%
Saint-Joseph					77	7%	23	2%
CCSUD	175	9%	0	0%	286	26%	243	19%
Saint-Denis	501	25%	291	23%	96	9%	112	9%
Sainte-Marie	111	5%			66	6%		
Sainte-Suzanne	107	5%	79	6%	95	9%	47	4%
CINOR	719	35%	370	29%	257	23%	159	12%
Bras-Panon	36	2%	59	5%	56	5%	65	5%
Plaine-des-Palmistes					40	4%		
Saint-André	130	6%			136	12%	145	11%
Saint-Benoit	75	4%	155	12%	33	3%		
Sainte-Rose			10	1%				
CIREST	241	12%	224	17%	265	24%	210	16%
Etang-Salé					78	7%		
Petite-Ile	16	1%						
Saint-Louis	91	4%	164	13%	107	10%	181	14%
Saint-Philippe*					8	1%		
Saint-Pierre	128	6%	113	9%	27	2%	11	1%
CIVIS	235	12%	277	21%	220	20%	192	15%
La Possession			134	10%	14	1%	170	13%
Le Port	385	19%	189	15%	5	0%	269	21%
Saint-Leu	96	5%	52	4%	37	3%	16	1%
Saint-Paul	177	9%	47	4%	16	1%	28	2%
TCO	658	32%	422	33%	72	7%	483	38%
Réunion	2028	100%	1293	100%	1100	100%	1287	100%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Le parc par taille de logement au 1^{er} janvier 2004

	Parc locatif social au 01/01/04	Nombre total de logements mis en location	Logements de type T1	Logements de type T2	Logements de type T3	Logements de type T4	Logements de type T5
Entre-Deux	100	100	6	55	27	15	1
Le Tampon	2 512	2 492	419	481	784	566	248
Les Avirons	190	190	14	64	68	38	6
Saint-Joseph	803	795	63	308	225	168	38
CCSUD	3 605	3 577	502	908	1 104	787	293
Saint-Denis	17 016	16 896	1 612	3 184	6 674	3 987	1 399
Sainte-Marie	1 269	1 268	115	162	406	338	178
Sainte-Suzanne	1 204	1 202	41	213	509	365	75
CINOR	19 489	19 366	1 768	3 559	7 589	4 690	1 652
Bras-Panon	543	540	62	156	143	132	47
Plaine-des-Palmistes	47	47	0	0	19	22	6
Saint-André	2 449	2 438	133	483	939	674	185
Saint-Benoit	2 308	2 285	221	420	830	580	235
Sainte-Rose	98	98	18	21	26	27	6
Salazie	0						
CIREST	5 445	5 408	434	1 080	1 957	1 435	479
Cilaos	31	31	1	11	16	3	0
Etang-Salé	474	472	12	135	170	102	35
Petite-Ile	87	87	0	12	37	31	7
Saint-Louis	2 052	2 049	67	292	800	646	245
Saint-Philippe*	57	57	525	1 097	1 662	1 160	365
Saint-Pierre	4 839	4 796	1	15	19	15	7
CIVIS	7 540	7 492	606	1 562	2 704	1 957	659
La Possession	1 611	1 603	109	387	522	430	153
Le Port	6 447	6 439	382	1 144	2 527	1 709	647
Saint-Leu	537	532	27	131	185	139	54
Saint-Paul	2 495	2 489	94	444	962	689	261
Trois-Bassins	96	96	1	14	36	29	16
TCO	11 186	11 159	613	2 120	4 232	2 996	1 131
Réunion	47 265	47 002	3 923 8,4%	9 229 19,7%	17 586 37,6%	11 865 25,3%	4 214 9,0%

Répartition selon leur taille du parc des résidences principales de la Réunion(RGP 1999)	4,54%	10,81%	24,31%	31,21%	29,14%
---	-------	--------	--------	--------	--------

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

La taille moyenne des logements du parc locatif social de la Réunion s'élève à 3,06 pièces. Ce nombre moyen de pièces tend à diminuer depuis 1999, date à laquelle il était en effet de 3,10 (la taille moyenne des résidences principales au sens du RGP99 était de 3,69 pièces).

La structure du parc locatif social selon la taille des logements met en évidence une présence relativement forte des logements de trois pièces. Ceux-ci représentent au 1^{er} janvier 2004 environ 37,6% de l'ensemble du parc locatif social. Cette proportion est de 24,31% pour la totalité du parc des résidences principales de la Réunion.

Répartition du parc locatif social entre les bailleurs selon la date d'achèvement des logements

Le parc locatif social du Département de la Réunion se répartit entre les différents bailleurs cités dans le tableau ci-dessous qui en assurent la gestion.

La SIDR et la SHLMR qui sont les deux organismes sociaux les plus anciens (date de création respective : 1949 et 1971) assurent la gestion de 70% du parc locatif social total au 1^{er} janvier 2004.

A partir de 1985, cinq sociétés d'économie mixte vont être créées et viennent ainsi renforcer la production de logements locatifs sociaux avec la SEDRE qui en 1988 élargit son champ d'intervention au domaine du logement social.

Année	SIDR	SHLMR	SEDRE	SEMADER	SEMPRO	SODIAC	SOEGIS	SEMAC	CILR	TOTAL
< 1973	5128	449								5577
1974	559	827								1386
1975	327	883								1210
1976	482	933								1415
1977	69	306								375
1978	225	1007								1232
1979	213	431								644
1980	100	294								394
1981	300	482								782
1982	221	377								598
1983	318	370								688
1984	431	133								564
1985	442	54								496
1986	380	330							30	740
1987	379	494							21	894
1988	770	244	140						30	1184
1989	805	453	146	120						1524
1990	896	444		262						1602
1991	584	456	40	240	389					1709
1992	305	717	300	287	318					1927
1993	300	892	109	398	297	151				2147
1994	478	378	65	464	128	277	85		62	1937
1995	393	551	132	814	131	57	194	82		2354
1996	568	1146	234	623	178	92	149	84	20	3094
1997	518	343	146	550	286	141	185	86	44	2299
1998	631	347	44	361	58	236	139	60		1876
1999	572	820	252	573	116	176	269	131		2909
2000	346	570	185	497	143	144	32	111		2028
2001	282	325	103	347		71		165		1293
2002	16	254	37	143	64	62	330	194		1100
2003	425	146	28	267	80	129	117	95		1287
Total	17463	15456	1961	5946	2188	1536	1500	1008	207	47265

Le parc par bailleur et par commune au 1^{er} janvier 2004

Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEGRE		SODIAC		SEMPRO		SEMAC		CILR		Parc total au 01/01/2004
	Nbre de logts	%	Nombre de logts	%	Nomb re de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombr e de logts	%	Nombr e de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	
Entre-Deux			20	20%									80	80%					100
Le Tampon	991	39%	814	32%			77	3%					630	25%					2512
Les Avirons			56	29%									134	71%					190
Saint-Joseph	185	23%	37	5%									581	72%					803
CCSUD	1176	33%	927	26%			77	2%					1425	40%					3605
Saint-Denis	8980	53%	4446	26%	661	4%	483	3%	1050	6%	1263	7%					133	1%	17016
Sainte-Marie	36	3%	212	17%	332	26%	493	39%	130	10%					66	5%			1269
Sainte-Suzanne	93	8%	124	10%	936	78%					51	4%							1204
CINOR	9109	47%	4782	25%	1929	10%	976	5%	1180	6%	1314	7%			66	0,34%	133	1%	19489
Bras-Panon	149	27%	207	38%											187	34%			543
Plaine-des-Palmistes			47	100%															47
Saint-André	837	34%	1099	45%	30	1%	332	14%			42	2%			109	4%			2449
Saint-Benoit	1108	48%	312	14%			278	12%	50	2%					560	24%			2308
Sainte-Rose			12	12%											86	88%			98
Salazie																			
CIREST	2094	38%	1677	31%	30	1%	610	11%	50	1%	42	1%			942	17%			5445
Cilaos													31	100%					31
Etang-Salé	121	26%	234	49%			75	16%					44	9%					474
Petite-Ile			87	100%															87
Saint-Louis	281	14%	790	38%	981	48%													2052
Saint-Philippe*			57	100%															57
Saint-Pierre	1933	40%	1824	38%	993	21%	75	2%									14	0,29%	4839

Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SEMPRO		SEMAC		CILR		Parc total au 01/01/2004
	Nbre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	
CIVIS	2335	31%	2992	40%	1974	26%	150	2%					75	1%			14	0,19%	7540
La Possession	448	28%	595	37%	518	32%	20	1%									30	2%	1611
Le Port	1711	27%	2874	45%	1459	23%	223	3%			180	3%							6447
Saint-Leu	68	13%	309	58%	36	7%			124	23%									537
Saint-Paul	480	19%	1246	50%			132	5%	607	24%							30	1%	2495
Trois-Bassins	42	44%	54	56%															96
TCO	2749	25%	5078	45%	2013	18%	375	3%	731	7%	180	2%					60	1%	11186
Réunion	17463	37%	15456	33%	5946	13%	2188	5%	1961	4%	1536	3%	1500	3%	1008	2%	207	0,44%	47265

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Mobilité et vacance dans le parc locatif social

Communes	Parc locatif social au 01/01/04	Logements loués ou proposés à la location	Nombre total d'emménagements en 2003	logements emménagés pour la 1ère fois en 2003	Vacance Totale	Dont vacance de + 3 mois	Taux de vacance		Taux de mobilité	
							en 1998	en 2003	en 1998	en 2003
Entre-Deux	100	100	16	0	2	0	1,32%	2,00%	21,05%	16,00%
Le Tampon	2512	2492	665	112	59	6	2,09%	2,37%	19,18%	23,66%
Les Avirons	190	190	77	63	3	1	1,52%	1,58%	6,06%	11,20%
Saint-Joseph	803	795	105	23	13	2	1,11%	1,64%	5,94%	10,62%
CCSUD	3605	3577	863	198	77	9	1,87%	2,15%	17,31%	18,59%
Saint-Denis	17016	16896	1528	104	108	27	1,29%	0,64%	11,18%	8,51%
Sainte-Marie	1269	1268	78	0	2	1	0,97%	0,16%	24,27%	6,15%
Sainte-Suzanne	1204	1202	139	47	1	0	0,00%	0,08%	10,78%	7,97%
CINOR	19489	19366	1745	151	111	28	1,22%	0,57%	11,80%	8,23%
Bras-Panon	543	540	119	65	3	1	0,32%	0,56%	17,26%	11,37%
Plaine-des-Palmistes	47	47	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Saint-André	2449	2438	342	196	5	2	0,62%	0,21%	16,31%	6,51%
Saint-Benoit	2308	2285	264	0	9	1	0,94%	0,39%	17,73%	11,55%
Sainte-Rose	98	98	4	0	0	0	0,00%	0,00%	8,11%	4,08%
Salazie	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CIREST	5445	5408	729	261	17	4	0,74%	0,31%	16,87%	8,65%
Cilaos	31	31	9	0	4	1	3,23%	12,90%	9,68%	29,03%
Etang-Salé	474	472	61	0	5	1	0,51%	1,06%	28,28%	12,92%
Petite-Ile	87	87	8	0	0	0	1,98%	0,00%	7,43%	9,20%
Saint-Louis	2052	2049	362	180	9	0	0,55%	0,44%	10,65%	9,74%
Saint-Philippe*	57	57	9	0	0	0	1,92%	0,00%	11,54%	19,57%
Saint-Pierre	4839	4796	515	11	57	33	1,24%	1,19%	13,76%	10,51%
CIVIS	7540	7492	964	191	75	35	1,05%	1,00%	14,25%	10,32%
La Possession	1611	1603	379	170	10	1	0,57%	0,62%	21,32%	14,58%
Le Port	6447	6439	764	180	63	38	1,00%	0,98%	11,10%	9,47%
Saint-Leu	537	532	72	16	5	1	1,04%	0,94%	13,72%	10,85%
Saint-Paul	2495	2489	203	25	16	1	2,64%	0,64%	15,97%	7,23%
Trois-Bassins	96	96	6	0	1	0	1,04%	1,04%	17,71%	6,25%
TCO	11186	11159	1424	391	95	41	1,29%	0,85%	13,62%	10,56%
Réunion	47265	47002	5725	1192	375	117	1,20%	0,80%	13,41%	9,94%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Le taux de vacance et le taux de mobilité sur le parc total diminuent par rapport à l'année 2002. La baisse constatée est de 0,4 points pour la vacance et de 1 point pour la mobilité.

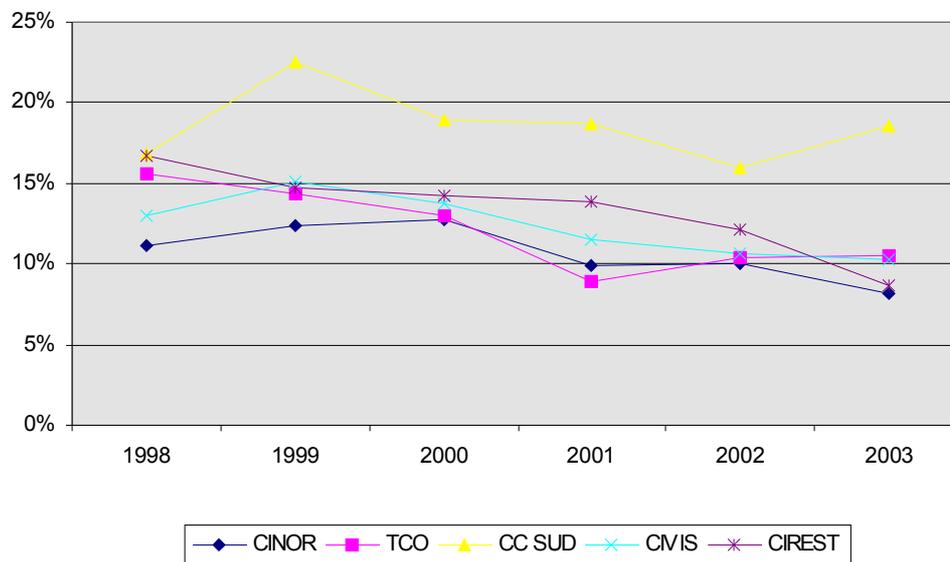
La proportion de logements vacants, quelle qu'en soit la raison, est nettement plus faible dans le parc locatif social (1,2%) que pour l'ensemble des logements recensés par le RGP 1999 (9%).

La mobilité des locataires de logements sociaux, dont la baisse est un bon indicateur de la tension existant sur le marché, poursuit sa baisse: 13,55% en 2000, 10,97% en 2001, 10,90% en 2002, et enfin 9,94% en 2003. Cet indicateur est passé en dessous de la moyenne nationale qui est de 10,6%.

Au 1^{er} janvier 2004, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 5725, soit une réduction de 231 comparé aux résultats de l'enquête au 1^{er} janvier 2003 (5956 emménagements), ce nombre était constant entre 2001 et 2002.

En 2002, le nombre de logements ayant accueilli des ménages occupant déjà le parc locatif social est de 660, ce nombre a été divisé par un peu plus de deux par rapport à 2001 (1498 logements en 2001). Il correspond aux chiffres constatés les années précédentes.

Evolution du taux de mobilité par an selon l'intercommunalité



La tendance lourde est à la baisse, en dépit du cas de la Communauté des Communes du SUD (18,6%) qui connaît une mobilité plus importante que celle constatée sur les autres intercommunalités et qui augmente de 2,6 points par rapport à l'enquête précédente.

Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social au 01/01/04	avant 1986 : P.B. / F.P.	PLR/PSR	HLM/O	ILM	après 1986 : P.B. / F.P.	LLS	LLTS	Total parc LLS et LLTS
Entre-Deux	100	0				0	76	24	100
Le Tampon	2512	142	150	35	52	154	1680	299	1979
Les Avirons	190	0				0	131	59	190
Saint-Joseph	803	0				0	539	264	803
CCSUD	3605	142	150	35	52	154	2426	646	3072
Saint-Denis	17016	6265	900	1428	1183	640	5808	792	6600
Sainte-Marie	1269	36				0	944	289	1233
Sainte-Suzanne	1204	24	56			0	957	167	1124
CINOR	19489	6325	956	1428	1183	640	7709	1248	8957
Bras-Panon	543	0	37			0	260	246	506
Plaine-des-Palmistes	47	0	7			0	0	40	40
Saint-André	2449	169	256	48	96	92	1211	577	1788
Saint-Benoit	2308	429	88		59	51	1490	191	1681
Sainte-Rose	98	0	12			0	56	30	86
Salazie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIREST	5445	598	400	48	155	143	3017	1084	4101
Cilaos	31	0				0	31		31
Etang-Salé	474	30			41	0	294	109	403
Petite-Ile	87	0				0	71	16	87
Saint-Louis	2052	88	218	99		0	1209	438	1647
Saint-Philippe*	57	935	532	89	142	16	2528	597	3125
Saint-Pierre	4839	0	9			0	40	8	48
CIVIS	7540	1053	759	188	183	16	4173	1168	5341
La Possession	1611	1	124	26	122	30	1184	124	1308
Le Port	6447	867	1580	513	139	2	2657	689	3346
Saint-Leu	537	0	15			0	374	148	522
Saint-Paul	2495	8	254	50	54	30	1775	324	2099
Trois-Bassins	96	0				0	96		96
TCO	11186	876	1973	589	315	62	6086	1285	7371
Réunion	47265	8994	4238	2288	1888	1015	23411	5431	28842

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Les deux principales sources de financement du logement locatif social sont les prêts LLS (Logement Locatif Social) et LLTS (Logement Locatif Très Social) mis en place respectivement en 1986 et 1996. Ce dernier financement permet la production de logements dont les loyers plus faibles sont en principe accessibles aux personnes les plus défavorisées.

En 2003, La répartition des logements achevés dans l'année montre un équilibre entre les deux produits LLTS et le LLS avec respectivement 49% et 51%.

Définition des termes utilisés dans l'enquête :

RGP : Recensement Général de la Population PLR/PSR : programme à loyer réduit/programme social de relogement

HLM/O : prêt pour les logements ordinaires ILM : immeuble à loyer moyen

LLS : logements locatifs sociaux LLTS : logements locatifs très sociaux

logements mis en location : première année où un programme de logements est proposé à la location.

financement initial : financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social

taux de mobilité = Emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an

Logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an

taux de vacance = Logements vacants parmi les logements proposés à la location

Logements loués ou proposés à la location

Pour en savoir plus : Rémy JOSSO - DDE/SHAU/CPLH - Téléphone : 0262.40.28.40
Michel OBERLE - ARMOS - Téléphone : 0262.94.73.15

IX – ENQUETE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS)

IX-1 PRESENTATION DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), applicable depuis 1996, est un supplément de loyer que les bailleurs sociaux exigent de leurs locataires, en sus du loyer principal et des charges locatives, dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ce surloyer est applicable seulement à partir d'un dépassement de 20%, mais reste facultatif jusqu'à 60%, seuil au-delà duquel sa mise en œuvre est obligatoire.

Les logements locatifs sociaux situés en Zones Urbaines Sensibles ne peuvent faire l'objet d'un surloyer.

Chaque année, l'organisme HLM demande à chaque locataire la communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer. En l'absence de réponse, l'opérateur liquide provisoirement le supplément de loyer, appelé alors surloyer forfaitaire.

IX-2 RESULTATS DE L'ENQUETE 2004

En 2004, sur les 47 265 logements constituant le parc locatif social, 25 446 d'entre eux, soit 58%, sont situés hors ZUS et de ce fait susceptibles de faire l'objet d'un supplément de loyer de solidarité.

Depuis 1997, date de première année de mise en place de cette enquête, le nombre de ménages habitant un logement hors ZUS et dont les revenus excèdent les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements, est en moyenne de l'ordre de 700. Ainsi en 2003, ils sont 694 à dépasser le plafond, ce qui représente 2,7% des 25 446 familles concernées (et 1,5 % de l'ensemble des ménages en locatif social).

Seul 2 opérateurs (SHLMR et SIDR) ont décidé d'appliquer le surloyer dès le dépassement de 20%, sachant par ailleurs que 235 des 250 locataires compris dans la tranche 20-60% sont locataires chez ces deux bailleurs. Au final 351 ménages sont effectivement assujettis au paiement d'un surloyer.

A noter que 401 ménages font l'objet de la liquidation provisoire forfaitaire pour non réponse à l'enquête, mais que cette situation se régularise généralement en cours d'année.

Opérateurs	Logts occupés hors zus	Plafond de ressources < 20%	Plafond de ressources (20-60%)	Plafond de ressources > 60 %	Total	Foyers acquittant le SLS
SIDR	6 830	69	34	18	6951	52
SHLMR	8 771	238	201	95	9305	296
SODEGIS	1 472	5	0	0	1477	0
SODIAC	1 183	8	5	1	1197	1
SEDRE	798	3	3	0	804	0
SEMAC	694	5	4	1	704	1
SEMADER	4 816	1	2	0	4819	1
SEMPRO	882	0	1	0	883	0
Total	25 446	329	250	115	26 140	351

X – VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX BILAN 2003

Principes :

Les bailleurs sociaux peuvent vendre à leur occupant les logements locatifs sociaux construits ou acquis depuis plus de dix ans.

Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale et avoir été suffisamment entretenus.

La vente ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée, notamment pour les communes soumises à l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux. Le réinvestissement des fonds provenant de la vente doit permettre le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés. Le conseil départemental de l'habitat peut émettre des recommandations.

Deux bailleurs sociaux ont procédé à la vente d'une partie du patrimoine de logements. Il s'agit de la SHLMR et de la SIDR, lesquelles possèdent les parcs de logements les plus anciens.

Bilan 2003 :

En 2003, **265** logements (88 SHLMR, 177 SIDR) ont été vendus. Il s'agit, à une exception près, de logements individuels. Par ailleurs, à part 18 logements vacants, ils ont tous été vendus à leurs occupants.

Evolution du nombre de ventes annuelles :

Avant 1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
1835	353	171	147	179	376	326	271	215	265	4 194

A ce jour, **4 194** logements ont déjà été vendus.

Le reste à vendre est de **2 540** logements, 1 232 pour la SIDR et de 1308 pour la SHLMR.

Les logements mis en vente sont répartis sur 16 communes du département et concernent l'ensemble des bassins d'habitat.

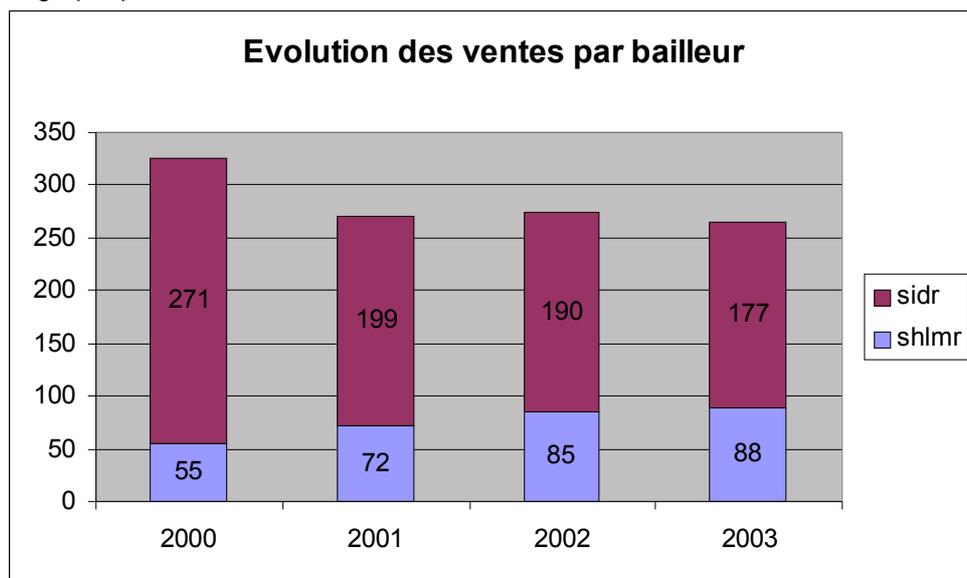
Communes	Stock de logements proposés à la vente au 31/12/03		Total	Logements vendus en 2003		Total
	SHLMR	SIDR		SHLMR	SIDR	
BRAS PANON	37	0	37	2	0	2
LA POSSESSION *	44	1	45	3	1	4
LE PORT *	601	215	816	19	58	77
LE TAMPON **	29	42	71	2	9	11
PLAINE DES PALMISTES	7	0	7	0	0	0
SAINT ANDRE	72	74	146	0	12	12
SAINT BENOIT	25	115	140	1	29	30
SAINT DENIS *	143	501	644	6	30	36
SAINT LEU	14	0	14	2	0	2
SAINT LOUIS	257	81	338	50	6	56
SAINT PAUL **	55	8	63	2	0	2
SAINT PHILIPPE	10	0	10	0	0	0
SAINT PIERRE *	5	187	192	0	31	31
SAINTE ROSE	9	0	9	1	0	1
SAINTE MARIE **	0	8	8	0	0	0
SAINTE SUZANNE	0	0	0	0	1	1
Total	1308	1232	2540	88	177	265

* commune soumise à l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux

** commune soumise et n'atteignant pas l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux

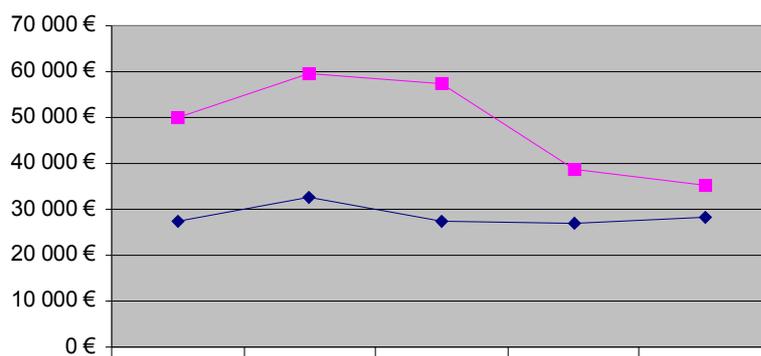
Le volume de vente réalisé et le stock de logements actuellement proposé à la vente représentent respectivement 8,6% et 6,3% du parc locatif social recensé au 31 décembre 2003.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des ventes des deux bailleurs concernés depuis 2000:



Prix de vente :

Evolution annuelle du prix de vente moyen des logements locatifs sociaux



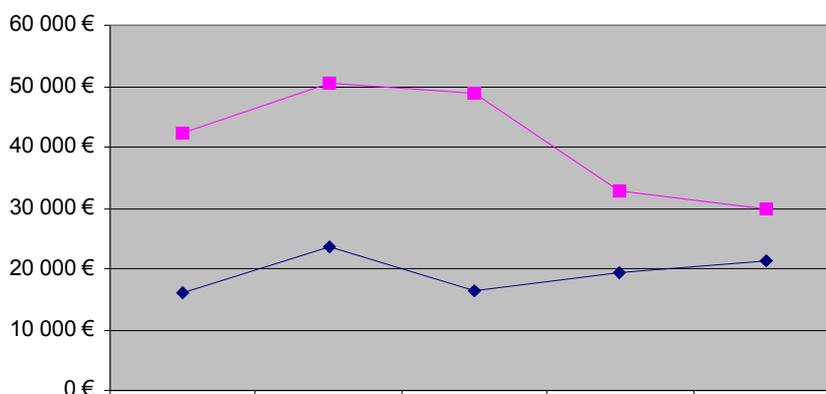
	1999	2000	2001	2002	2003
—◆— logement individuel	27 443 €	32 524 €	27 354 €	26 758 €	28 095 €
—■— logement collectif	49 851 €	59 455 €	57 550 €	38 700 €	35 054 €

Les logements vendus en 2003 ont été proposés à un prix moyen (moyenne pondérée) de 28 095 euros pour les logements individuels et de 35054 euros pour les logements collectifs.

Produit net moyen encaissé par logement :

produit net moyen : différence entre le prix de vente et le prix de revient.

Evolution du produit net moyen encaissé par logement



	1999	2000	2001	2002	2003
—◆— logement individuel	16 134 €	23 743 €	16 356 €	19 186 €	21 317 €
—■— logement collectif	42 380 €	50 461 €	48 900 €	32 900 €	29 795 €