

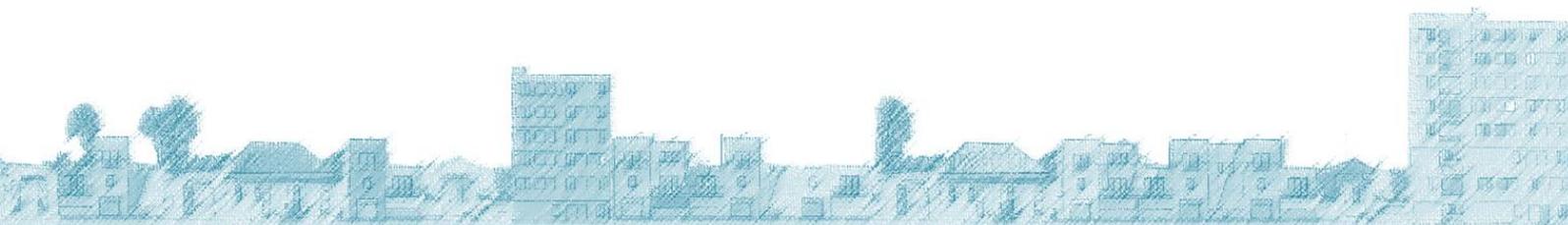


**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement La Réunion

Décembre 2020



Éléments relatifs à l'activité dans le logement et l'hébergement

Le présent rapport annuel du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, traitant de l'ensemble des politiques déployées par les principaux acteurs dans ce domaine, a été établi par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, à partir des contributions des différents partenaires.

Ce document a pour objectif de présenter un bilan des actions mises en œuvre en 2020 et d'esquisser quelques tendances pour 2021.

Sans prétendre à l'exhaustivité, le rapport ci-après et ses annexes présentent les principales politiques menées et les résultats atteints. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé : permettre à tous les ménages présents sur le département de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

I – LE PLAN LOGEMENT OUTRE MER	p. 6
II - LA SITUATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	p. 8
III - LES AIDES A LA PIERRE	p.13
1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	p.13
2 L'accèsion sociale à la propriété	p.14
3 L'amélioration de l'habitat	p.16
4 Les garanties des prêts au logement locatif social	p.23
5 Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations	p.23
IV - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 60 000 LOGEMENTS	p.25
V - LE FRAFU	p.26
1- Le bilan FRAFU 2020	p.27
2- Les actions en 2020	p.27
3- Les perspectives 2021	p.28
VI - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	p.29
A- Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre	p.29
B- Le PDLHI	p.32
C- Les Travaux d'Office	p.35
VII - L'OBLIGATION LEGALE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	p.37
A- Un cadrage global qui évolue	p.37
A1. Les communes concernées par les obligations de logement social	p.37
A2. Le régime des exemptions	p.37
A3. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2019	p.37
B- L'Exercice de Bilan Triennal	p.38
B1. Le bilan triennal 2017 – 2019	p.39
B2. Les objectifs triennaux 2020 - 2022	p.39
VIII - LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	p.40
A- Données issues de l'infocentre SNE	p.40
B- Déploiement de SYPLO	p.40
C- La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI	p.42
D1. La réforme des attributions	p.44
D2- Avancée des procédures	p.44
IX - Le PDALHPD	p.46
Bilan d'Action	p.46
Perspectives	p.47

X - LA MOBILISATION DU FONCIER	p.48
A- Par l'EPFR	p.48
B- Mobilisation du Foncier Public	p.52
XI - L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES	p.53
XII - LES VENTES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL	p.55
XIII - LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE	p.56
XIV - L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES	p.57

I - Le plan logement outremer (PLOM)

Le PLOM est le fruit d'un travail de co-construction avec l'ensemble des acteurs du logement, dans un premier temps sur la base de quatre ateliers territoriaux avec les acteurs locaux les 19, 20 et 21 mars 2019, puis à nouveau le 29 janvier 2020 quatre ateliers animés et des séances plénières de débats, destinés à partager et à finaliser le travail collectif, à la suite de la signature du PLOM national le 2 décembre 2019 par la ministre des outremer. Un suivi et une évaluation ont été mis en place localement, pour lesquels l'État a missionné une AMO. Des indicateurs seront ainsi déclinés annuellement au moment du CDHH, dans le cadre duquel un comité de pilotage local du PLOM sera mis en place.

Le PLOM est articulé autour de quatre axes :

- **Axe 1** : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire
- **Axe 2** : Adapter l'offre aux besoins des territoires
- **Axe 3** : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation
- **Axe 4** : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement

Et comprend au total 37 mesures locales en sus des mesures nationales. Ces mesures prévoient notamment de :

- Soutenir davantage l'offre de logements avec des mesures financières stabilisées sur la durée, en ciblant la production de logements très sociaux et les logements de type intermédiaire, l'accession sociale à la propriété, enfin les logements pour jeunes travailleurs (entrant dans la vie active) et pour les personnes âgées.
- Structurer les opérateurs de la construction, recentrer les métiers des bailleurs sociaux sur le logement social (notamment au travers de plans stratégiques pluriannuels fiables intégrant la réhabilitation, les loyers, la vente HLM et d'une ingénierie renforcée).
- Maîtriser les coûts de construction en évaluant les coûts de construction par bailleur et typologie de logement (notamment coût du foncier, coût de l'ingénierie de construction et de la sinistralité, coût des matériaux et approvisionnement des matériaux) et adapter les normes de construction à l'Outre-mer.
- Contractualiser avec les collectivités pour construire du logement social, en cartographiant le stock de foncier constructible des opérateurs de l'île (EPFR, bailleurs, promoteurs privés, ...) en imposant une transparence, en formant davantage les collectivités sur les outils d'urbanisme et d'aménagement et la fiscalité liée.
- Reconquérir le tissu urbain en intervenant prioritairement en recomposition/restructuration/densification, sur les fonciers acquis en secteur urbain ou opérations en cours pour maîtriser l'étalement urbain, tout en réinterrogeant les opérations d'aménagement inachevées avec potentiel de logements.

L'application territoriale du PLOM vise un objectif moyen annuel de 3 100 à 3 600 logements sociaux neufs ou réhabilités financés, en fonction des crédits délégués, répartis comme suit :

- 2 000 à 2 500 logements neufs (locatifs et accession)
- 700 logements sociaux réhabilités
- 400 logements de propriétaires privés améliorés

La gouvernance du PLOM

Elle s'exerce à travers un comité de pilotage national et un comité de pilotage local, selon le schéma indiqué ci-après.

COMITE DE PILOTAGE DU PLOM NATIONAL

Présidé par Ministère Outre-mer et Ministère Ville et Logement

Veille au bon fonctionnement de la mise en œuvre du plan

Réunion à fréquence annuelle

Direction générale des outre-mer / Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages / Autres ministères

Opérateurs et agences directement concernés par le plan (ANCT, ANRU, ANAH, ADEME, CSTB, etc.)

Préfets des DROM / Partenaires du plan (CDC, USHOM, etc.)

Comité technique

Piloté par Ministère Outre-mer, avec Ministère Ville et Logement, les DEAL

Groupes de travail thématiques

Veille au bon fonctionnement de la mise en œuvre du plan

Réunion à fréquence trimestrielle

COMITE DE PILOTAGE DU PLOM LOCAL

Dans le cadre du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

Pilote et communique sur l'avancement du PLOM Réunion

Réunion à fréquence annuelle

Suivi diffusé en transparence sur le site de la Préfecture

Le comité de pilotage local se réunit une fois par an, dans le cadre du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement. Il évalue l'avancement des mesures de chaque axe et sert de pivot entre le comité de pilotage national et le travail regroupé autour des 4 axes.

II - La situation du parc locatif social

Le parc locatif social de la Réunion compte plus de 77 200 logements au 1^{er} janvier 2020, soit une progression de 2,1 % sur un an contre 1,3 % au niveau national. Ce rythme de progression est néanmoins en forte baisse, à peine plus de 1 600 nouveaux logements ayant été mis en service sur l'année 2019 contre près de 2 100 en 2018, et 3 000 en 2017. Un tiers de ces nouveaux logements a bénéficié à la région Ouest. En termes de financement, les logements locatifs très sociaux dédiés aux personnes les plus défavorisées restent majoritaires dans les mises en service (62 %).

Le parc locatif social est relativement jeune : près d'un tiers des logements sociaux a moins de 10 ans et plus de la moitié du parc a moins de 20 ans.

Il loge 20 % des ménages de La Réunion.

Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 6,07€/m², en hausse de 1 % sur un an. En France métropolitaine, il s'établit à 5,91€/m². Le taux de vacance de 1,4 % est le plus bas de France et reflète une tension importante sur le marché du logement social à la Réunion.

Parc locatif social au 01/01/2020	Typologie							Nombre total de logements	Part du RPLS
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7		
CINOR	2 116	5 823	10 740	6 980	1 737	220	5	27 621	35,8%
Saint-Denis	1 859	4 726	8 820	5 520	1 468	184	2	22 579	29,2%
Sainte-Marie	153	738	1 206	900	166	29	3	3 195	4,1%
Sainte-Suzanne	104	359	714	560	103	7		1 847	2,4%
TCO	911	3 604	7 346	5 407	1 561	132	11	18 972	24,6%
Le Port	461	1 462	2 752	1 809	538	101	11	7 134	9,2%
Saint-Paul	217	1 032	2 493	1 922	549	7		6 220	8,1%
La Possession	197	777	1 442	1 135	324	20		3 895	5,0%
Saint-Leu	35	320	584	478	125	4		1 546	2,0%
Les Trois-Bassins	1	13	75	63	25			177	0,2%
CIVIS	680	2 634	4 452	3 303	903	106		12 078	15,6%
Saint-Pierre	567	1 494	2 388	1 728	466	52		6 695	8,7%
Saint-Louis	63	679	1 449	1 164	320	54		3 729	4,8%
L'Étang-Salé	26	233	329	192	49			829	1,1%
Les Avirons	23	184	195	129	33			564	0,7%
Petite-Île	0	32	76	68	23			199	0,3%
Cilaos	1	12	15	22	12			62	0,1%
CIREST	929	2 495	4 499	3 275	824	21		12 043	15,6%
Saint-André	284	1 005	1 934	1 424	374	11		5 032	6,5%
Saint-Benoît	459	924	1 791	1 218	292	10		4 694	6,1%
Bras-Panon	135	467	558	370	60			1 590	2,1%
La Plaine-des-Palmistes	13	41	95	146	70			365	0,5%
Sainte-Rose	38	49	97	92	16			292	0,4%
Salazie	0	9	24	25	12			70	0,1%
CASud	799	1 791	2 069	1 451	383	9		6 502	8,4%
Le Tampon	605	895	1 388	972	300	7		4 167	5,4%
Saint-Joseph	176	726	533	415	65	2		1 917	2,5%
Entre-Deux	16	119	85	30	1			251	0,3%
Saint-Philippe	2	51	63	34	17			167	0,2%
	5 435	16 347	29 106	20 416	5 408	488	16	77 216	

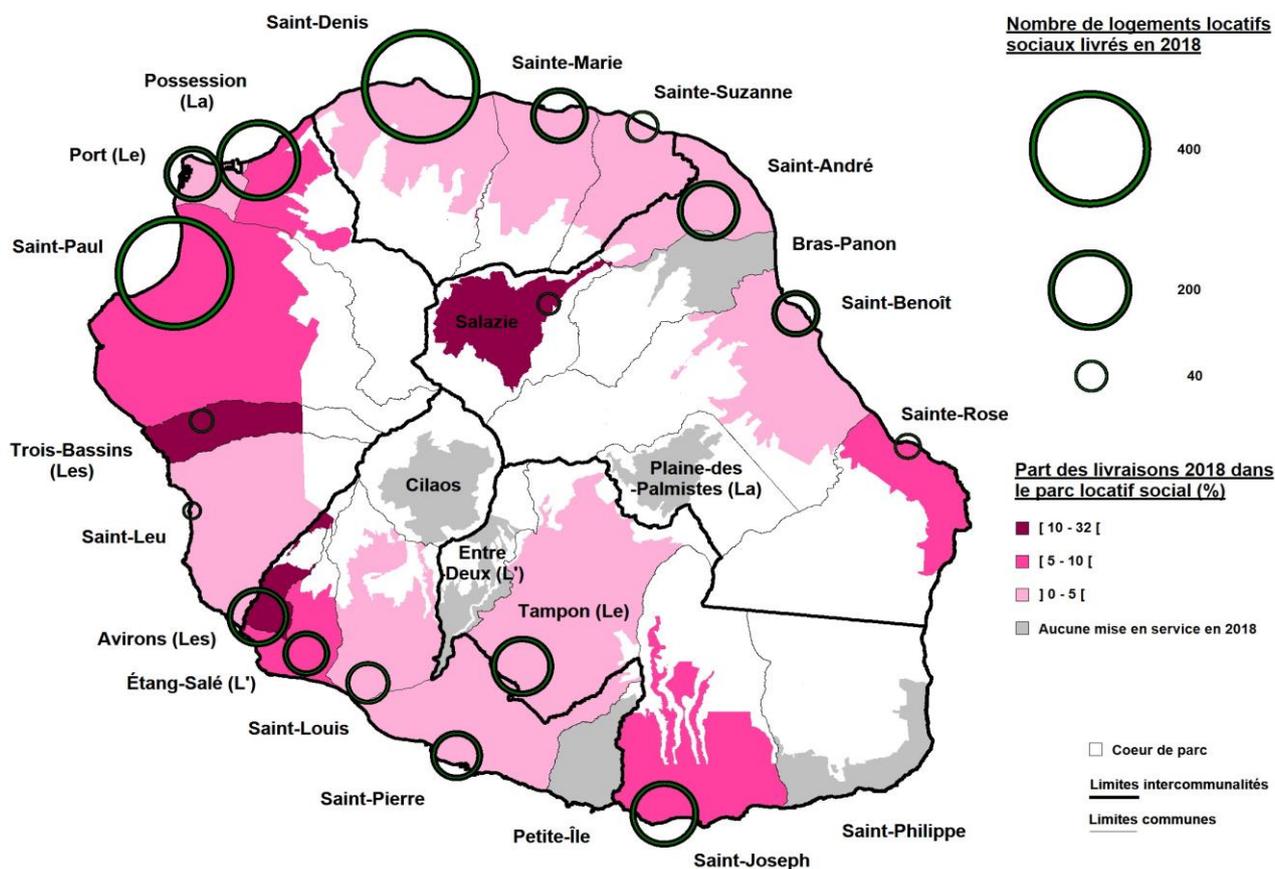
Source : SDES-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2020 ; INSEE, RP 2015

Le parc social reste dynamique, malgré un ralentissement sur les deux dernières années

Au cours des cinq dernières années, le parc a progressé de 22 %, même si cette progression s'est ralentie en 2018 et 2019. Sur la même période, plus de 14 000 logements ont été mis en service, soit 18 % du parc actuel, contre 9 % pour la France métropolitaine.

Un parc locatif social inégalement réparti dans l'île

Le parc locatif social représente 20% des résidences principales. Les logements sociaux sont majoritairement présents dans les régions Nord et Ouest qui regroupent 60 % du parc locatif social. La commune de Saint-Denis est particulièrement bien dotée avec 30 % de logements sociaux et concentre 30 % de l'ensemble du parc. Ce taux est de plus de 52 % dans la commune du Port.



Avec 810 logements mis en services en 2019 c'est sur le territoire du TCO que la croissance du parc a été la plus vigoureuse, +4,4 %, soit près du double de celle affichée au niveau régional. À l'inverse, le parc de la CIVIS ne progresse très légèrement (0,3 % : 90 mises en services).

Dans le Sud, ce parc est moins étoffé et regroupe un quart (24%) de l'ensemble des logements sociaux. Leur proportion dans le parc des résidences principales y est plus faible soit respectivement 15 % et 11 % dans les territoires de la CIVIS et de la CASUD. Les communes de Saint-Pierre, Saint-Louis et le Tampon y accueillent majoritairement le parc locatif social sudiste (79%).

La croissance du parc se poursuit à l'Est mais de façon moins marquée (+ 2 %). La CIREST compte 11 900 logements sociaux soit un peu moins d'un quart du parc des résidences principales (22 %). L'offre locative se concentre essentiellement dans les communes de Saint-Benoît et Saint-André mais c'est le parc social de Bras-Panon qui se montre le plus dynamique (+ 17 % depuis 2015).

2 100 logements livrés en 2018 et 1 600 en 2019

En 2018, 2 095 nouveaux logements ont été mis en service et seulement 1 638 en 2019. Ces nouvelles livraisons sont en baisse de 22 % par rapport à l'année 2018 (2 095) et de 44 % par rapport à l'année 2017 (2 938). Elles ont progressé sur le territoire du TCO, mais sont en baisse dans les autres intercommunalités, notamment pour la cinquième année consécutive à la CINOR et à la CIREST.

Les livraisons restent plus nombreuses dans l'Ouest (35% en 2018 / 50% en 2019) où le parc s'est respectivement agrandi de 736 et 813 logements supplémentaires, mais en forte baisse par rapport à 2017 (1 320 logements). Ces livraisons nouvelles ont bénéficié principalement aux communes de Saint-Paul (28 %) et de la Possession (11 %) qui contribuent le plus à l'essor du parc locatif social de ce territoire ces dernières années (+ 30 % depuis 2015).

Le taux le plus faible de mise en service en 2019 est observé sur le territoire de la CIVIS avec 5,7 %. Ces mises en service n'ont concerné que les seules communes de l'Etang-Salé et de Saint-Louis.

Davantage de grands logements dans la construction récente

Le parc locatif social est composé majoritairement de logements collectifs (86%). Les T3 y sont les plus représentés soit 38 %. Les grands logements sont également répandus : les T4 représentent 26 % du parc alors que les T5 et plus représentent 8 %. Malgré une forte demande depuis quelques années en petits logements (T1 et T2), leur part n'évolue pas par rapport à l'année précédente (28%).

Des mises en service majoritaires en LLTS, mais en baisse

La plus grande part des logements neufs mis en service en 2019 a bénéficié d'un financement en LLTS (48%) mais accuse une baisse de 14 points par rapport à 2018. Les financements LLS sont également en baisse de 5 points et ont concerné 32 % des logements mis en service. Cette évolution des financements se fait à la faveur des PLS qui représentent 19 % des mises en services de l'année 2019.

50 % du parc social existant a bénéficié d'un financement en LLS contre 26 % en LLTS. Le parc PLS est relativement modeste par les 4 000 logements qu'il totalise soit 5 % de l'ensemble du parc locatif social.

Le parc ancien propose les loyers les plus bas

Au 1^{er} janvier 2020, le loyer moyen du parc locatif social s'élève à 6,07€/m² de surface habitable. Il est supérieur de 2,6 % au loyer moyen métropolitain. Le parc ancien propose les loyers les plus bas. Ceci est lié au mode de financement passé. Le loyer s'établit respectivement à 6,35€/m² et 5,51€/m² dans le parc social et très social contre 7,34€/m² dans le reste du parc aidé. Les logements sociaux construits depuis plus de 40 ans présentent des loyers moyens autour de 5,2€/m². A l'opposé, les loyers des logements les plus récents (moins de 10 ans) sont les plus élevés et dépassent en moyenne les 6,2€/m².

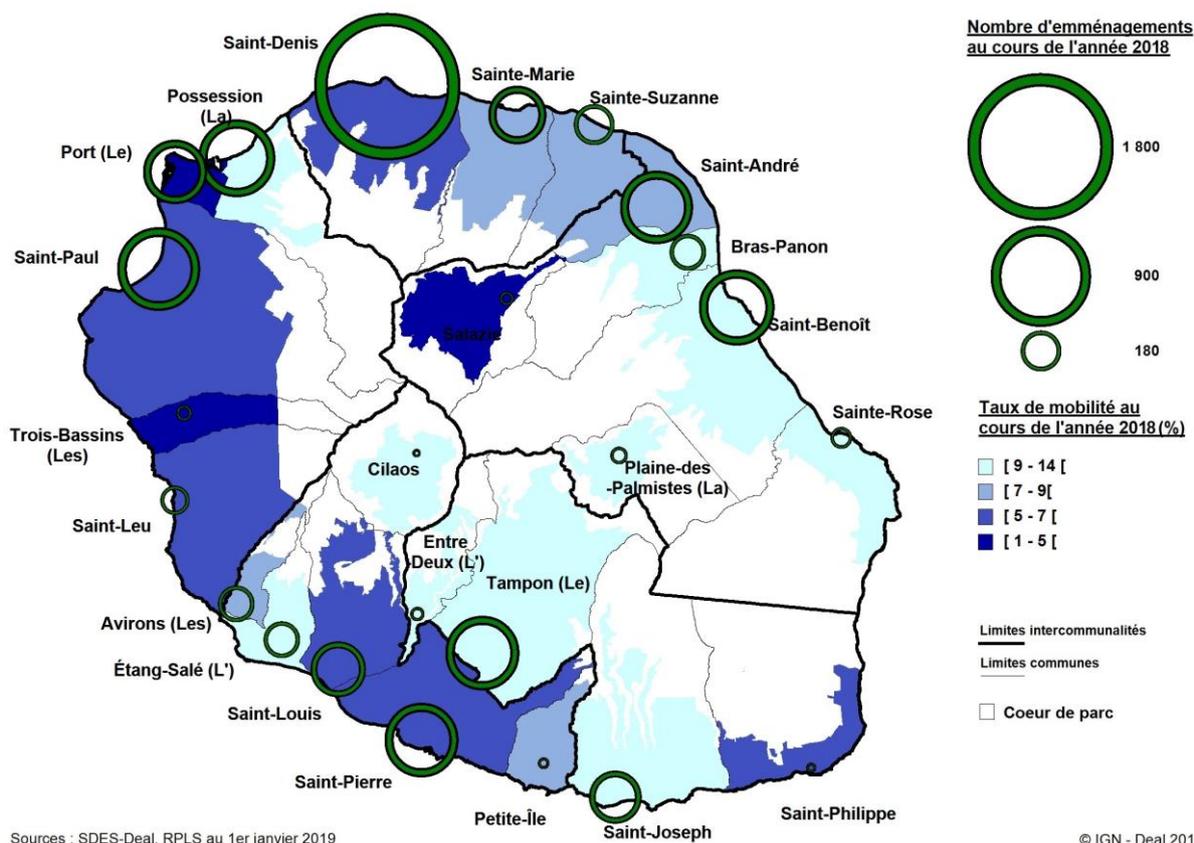
La typologie influe tout aussi fortement sur les niveaux de loyers. Les petits logements (T1/T2) ont en moyenne des loyers au m² plus élevés (6,40€) que les plus grands logements (5,88€/m²). Les loyers moyens du parc locatif social varient selon les territoires entre 5,92€/m² et 6,21€/m². La CINOR et la CASUD se situent dans la moyenne régionale. Les loyers les moins chers se trouvent dans les territoires de la CIREST et du TCO tandis que les plus élevés sont présents sur la CIVIS. Par ailleurs, les loyers restent moins chers dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (5,89€/m²) qu'en dehors (6,23€/m²).

Une vacance faible

La vacance au sein du parc social reste très faible, signe d'une tension toujours vive dans le parc social. Seuls 1,4 % des logements sociaux proposés à la location sont vacants contre 2,8 % dans l'hexagone. Il s'agit du taux le plus faible des régions françaises. Ce taux est en baisse comparé à l'année 2018 (-0,35 points). Cette vacance est plus prégnante dans le parc de la CIREST qui enregistre le taux le plus élevé (2,2%). Les communes du Port, de l'Entre-Deux et de Saint-Benoît sont les 3 seules à présenter des taux de vacance supérieurs à 3 %. Ailleurs, le taux se situe dans la moyenne régionale.

La vacance de plus trois mois encore appelée « vacance structurelle » s'élève à 0,34 % contre 1,3 % à l'échelle nationale. Le territoire de la CIREST connaît, là aussi, le plus fort taux de vacance (1%)

Quant au taux de mobilité qui mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, il s'établit à 9,44 % en 2019, en augmentation de 1,9 points par rapport à 2017.



La forte proportion de ménages à revenus modestes au sein de la population réunionnaise génère une demande importante en logement à loyer faible à modéré. Plus de 80% d'entre eux sont éligibles à un logement dans le parc locatif social.

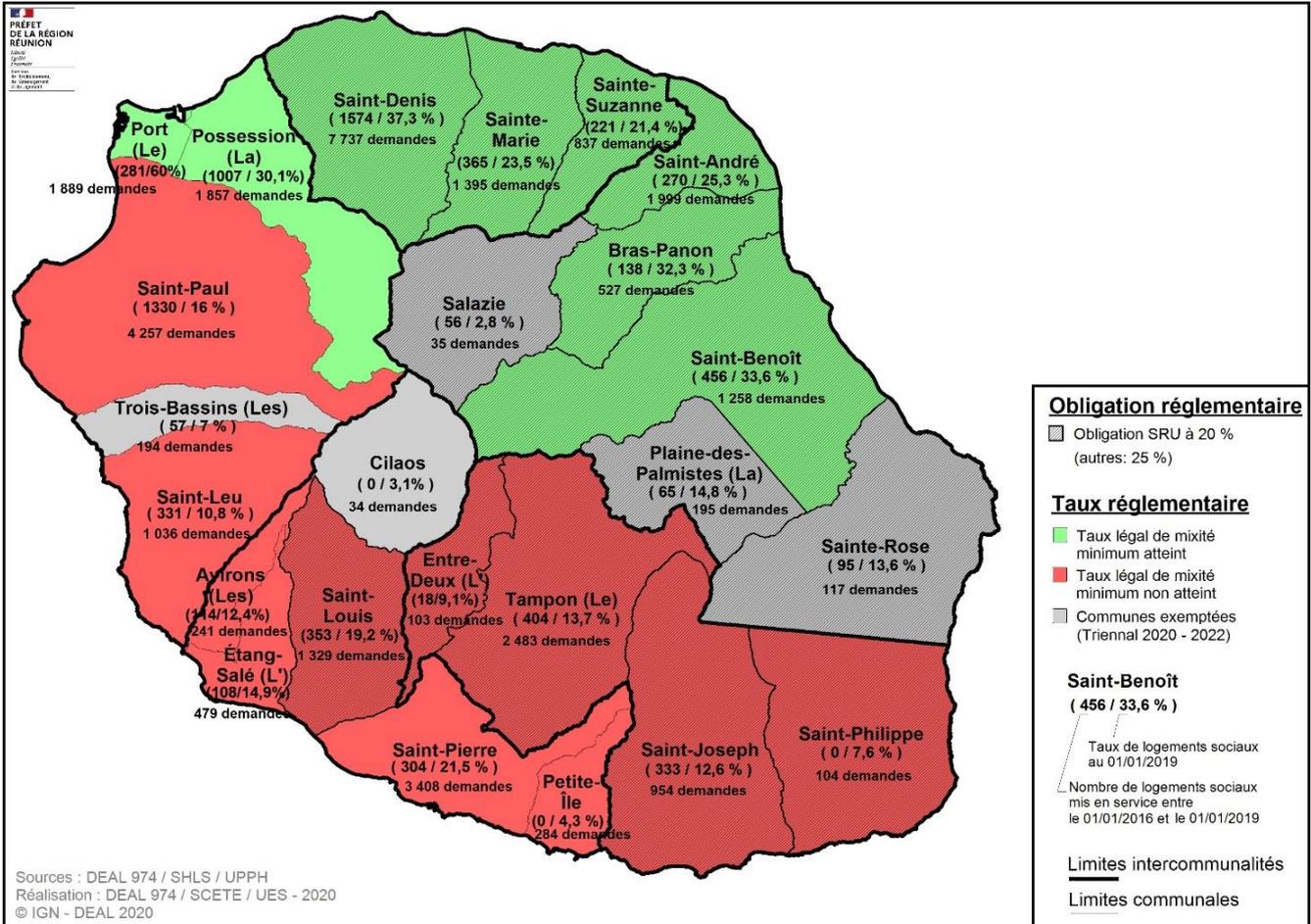
Le nombre de demandeurs de logements sociaux s'établit actuellement à 32 812, dont 10 532 demandeurs déjà logés dans le parc social. Ces demandes, pour 81% d'entre elles, concernent du logement locatif très social (chiffres SNE au 30/11/2020).

La production de nouveaux logements reste donc une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Cette dynamique de développement de l'offre locative sociale doit permettre de répondre, en fonction des territoires, aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.

Cependant, la production de logements pour les ménages à revenus modestes est en forte baisse depuis plusieurs années. Tant les logements financés que les logements mis en service en LLTS/LLS diminuent en nombre au profit des PLS (toujours limités en nombre) ou de logements intermédiaires (LLI), lesquels, s'ils permettent d'apporter de la diversité en terme d'offre dans des QPV par exemple, mériteraient, dans des quartiers disposant d'un faible nombre de logements sociaux d'être associés, voire transformés, à des logements de type LLS ou LLTS, correspondant davantage aux besoins des réunionnais.

	2015		2016		2017		2018		2019		2020 (provisoire)	
	Financés	Livrés	Financés	Livrés								
LLS	908		379		756		762		418		654	
LLTS	832		1 488		905		1 060		925		772	
PLS	137		417		629		454		628		600	
LLI									140		203	
Total	1 877	2 875	2 284	2 858	2 290	2 938	2 276	2 095	2 111	1 638	2 229	

Ce déficit de construction de logements sociaux est particulièrement flagrant sur les communes ne respectant pas les obligations issues de la loi SRU.



III - Les aides à la pierre

La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux reste une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Pour ce faire, la dotation LBU initiale de 52,6M€ a été abondée en fin d'année d'un montant de 12,4M€, pour permettre l'engagement financier de toutes les opérations programmées en 2020. La dotation totale a ainsi été de 65M€ et permet d'atteindre les objectifs fixés par le PLOM.

Cette situation ne doit pas masquer les difficultés auxquelles est confrontée la construction de logements sociaux : la raréfaction du foncier disponible et aménagé dans les secteurs d'urbanisation à des coûts compatibles avec l'équilibre de ces opérations, l'acceptabilité politique de ces programmes qui peut se traduire par des difficultés d'obtention des autorisations d'urbanisme, etc...

A ce titre, tous les acteurs de l'habitat participant à la programmation et au développement du logement (État, bailleurs sociaux, EPCI et communes, notamment) doivent être volontaires et jouer pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation d'opérations respectueuses des critères sociaux, économiques et environnementaux, portant principalement sur l'optimisation du tissu urbain et la réalisation d'opérations mixtes, économes en espace, articulées avec les politiques de déplacement.

Construire du logement social doit permettre à chacun de se loger simplement, de façon digne dans des lieux accessibles et desservis. Il est donc important de ne pas localiser des logements sociaux en périphérie loin des centralités, des équipements, des commerces et de l'emploi.

L'essentiel est de favoriser la mixité sociale, l'insertion sociale et économique (accès à l'emploi, aux transports) et ne pas favoriser l'entre soi, ne pas stigmatiser. L'équité de traitement et la solidarité territoriale doivent jouer entre les communes. Les programmes locaux de l'habitat récemment approuvés sur chacune des intercommunalités doivent permettre de réaliser des opérations permettant à tous de se loger, notamment les plus démunis, sans distinction d'appartenance préalable à la commune concernée.

1 -La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

En 2018, le nombre total de logements locatifs sociaux aidés par l'État (financés ou agréés) à La Réunion s'est établi à 2 327 unités.

En 2019, le nombre total de logements aidés par l'État s'établit à 2 111 unités.

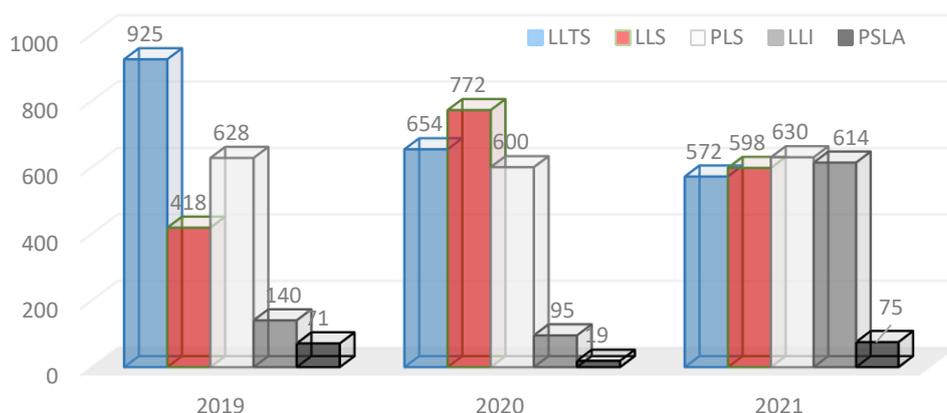
En 2020, le nombre total de logements aidés par l'État s'établit à 2 229 unités.

La programmation 2020 est de nouveau au-dessus de 2 200 logements. La programmation se stabilise autour de 2 200 logements en moyenne depuis 2016. Ce niveau est, comme en 2019, soutenu par le PLS et un produit « intermédiaire » : le LLI. La part de ces logements atteint 35 %.

Cette programmation est portée essentiellement par 4 bailleurs sur les 7 présents sur l'île. La SEDRE priorise son action sur l'entretien de son patrimoine. La SEMADER et la SODIAC sont entrées dans une phase de rapprochement et de restructuration. En 2020, dans la continuité de 2019, la programmation PLS est soutenue avec 586 logements, et atteint le quota fixé à 587. Ce quota est désormais égal à 25 % des livraisons sur la base de la moyenne des trois dernières années. La programmation est complétée par une opération PLS sans crédit d'impôt de 14 logements et une programmation en hausse (203 logements) en LLI. 6 opérations de PLS (200 logements) sont reportées à 2021 faute de quota.

La répartition de la production sur les quatre secteurs du département évolue depuis quelques années. Après avoir bénéficié d'une production importante, quasi équivalente à la moitié de la production, le bassin Ouest a vu sa production baisser de manière conséquente en 2019 et chuter en 2020, alors que les besoins se concentrent principalement sur ce secteur, ainsi que sur le Sud du département.

Pour 2021, les perspectives de programmation ne sont pas encore fiabilisées à ce stade. Elles se situent aux alentours de 2 500 logements locatifs neufs (1 170 LLTS-LLS, 1 250 PLS-LLI). Elles montrent déjà une faiblesse de la programmation en LLS/LLTS, alors que le nombre de projets PLS-LLI, se multipliant chez les bailleurs, dépasse celui du logement social et très social, ce qui ne répond pas à la demande des ménages réunionnais.



2 -L'accession sociale à la propriété

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012 avec 159 logements agréés, peine toujours à trouver son public avec des productions annuelles largement inférieures à 100 logements.

Depuis 2012, 26 opérations de PSLA (512 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et seules 14 opérations sont livrées actuellement. Les premières accessions ont débuté en 2020.

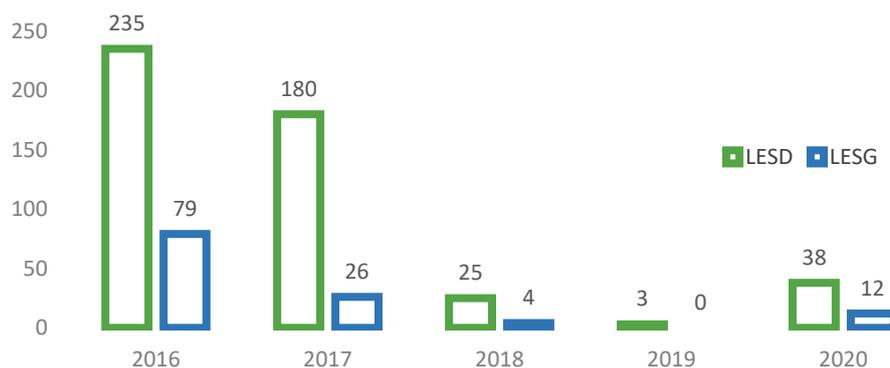
PSLA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Logts	65	90	39	76	71	19

6 opérations, faisant l'objet d'un agrément de la part de la DEAL n'ont pu aboutir à un démarrage de chantier (recyclage ou abandon). Les volumes de production restent faibles et le taux d'échec important, malgré une aide fiscale toujours conséquente et des évolutions réglementaires récentes intéressantes. La DEAL a missionné en 2019 le CEREMA pour une étude sur le PSLA à la Réunion afin d'aboutir à des pistes, des propositions permettant de meilleures programmations. Le rendu définitif de l'étude est attendu mi-décembre 2019.

A noter, depuis 2019 l'augmentation des seuils de ressources (à + 10 % des plafonds PLS Paris) pour les opérations PSLA situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU - dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006) et, depuis le 1er janvier 2015, dans les quartiers prioritaires politique de la ville.

En 2020, seules 2 opérations (19 logements) font l'objet d'agrément. Les prévisions 2021 restent réduites avec 75 logements pour 4 opérations. Seule la SHLMR présente des projets de PSLA, généralement en petit nombre sur des programmes mixtes.

Concernant l'accession très sociale à la propriété (LES), la suppression en 2018 de l'allocation logement accession, qui permettait de solvabiliser les prêts bancaires indispensables au montage du projet, a complètement désorganisé la filière de l'accession sociale et de l'amélioration. De ce fait, les engagements de LES, diffus ou groupés se sont effondrés en 2018 et en 2019, année où l'activité est restée à son plus bas niveau historique avec 3 LESD financés.



Le décret 2020-3 du 2 janvier 2020 pris en application de l'article 209 de la loi 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a remis en place un dispositif similaire en instaurant l'Aide à l'Accession Sociale et à la Sortie de l'Insalubrité (AASSI), spécifique à l'outre-mer.

Depuis lors, les opérateurs peuvent à nouveau recourir au dispositif en l'intégrant au montage financier des dossiers des opérations. La nouvelle allocation fonctionne exactement comme l'ancienne : son montant vient en déduction des mensualités du ou des prêts bancaires. Son montant est versé directement à Réunion Habitat qui joue le rôle d'interface financière entre la CAF qui verse l'allocation et la banque qui prélève la mensualité.

Le redémarrage de l'activité, logiquement induit par le nouveau dispositif, et qui était attendu en 2020, n'a cependant pas eu lieu.

En effet, les opérateurs institutionnels ont réorienté leur activité sur l'amélioration depuis 2019 car elle est mieux financée que l'accession par l'intermédiaire des co-financements qui peuvent aller jusqu'à 100 %.

Les opérateurs ont réorienté leur activité en conséquence depuis deux ans et se sont constitués un stock important de dossiers d'améliorations au détriment du LES. Seuls 38 dossiers de LES diffus ont été engagés cette année.

Un dossier de LES G a été réengagé sur la dotation 2020 pour 11 logements à la Possession. Il s'agit d'un ancien dossier Bourbon Bois engagé en 2017 mais qui n'avait connu aucun commencement d'opération. Cette opération, réaffectée à Archipel Bois Habitat a vu son chantier ouvert en octobre dernier.

Au total pour 2020, ce sont donc 50 LES qui ont été engagés, 38 en diffus et 12 en groupé.

Concernant la mise en œuvre de la nouvelle allocation AASSI, il convient d'insister sur l'importance d'y avoir recours autant que possible, non seulement pour l'accession mais aussi pour l'amélioration.

D'une part, la Réunion et les autres départements d'outre-mer se sont mobilisés et ont milité pour qu'elle soit maintenue et son rétablissement s'est fait entre autres, sur la base de prévisions de besoins pour alimenter budgétairement l'AASSI pendant plusieurs années. Ne pas y avoir recours décrédibiliserait l'action collective qui a été menée et le nouveau dispositif.

D'autre part, l'AASSI s'inscrit localement, au même titre que les autres composantes du dispositif dans une logique où chaque intervenant joue son rôle au profit des bénéficiaires tout en y trouvant un intérêt. Le financement du logement social de l'habitat privé a besoin des banques pour monter les opérations. Ce montage est possible grâce à l'AASSI qui solvabilise le prêt en laissant assez souvent un reste à charge assez faible pour la famille de quelques dizaines d'euros.

Il ne reste plus qu'un seul organisme bancaire qui finance aujourd'hui le logement social. Cette situation rend le dispositif fragile dans la mesure où la disparition du dernier banquier prêteur remettrait en cause un système qui a par ailleurs beaucoup souffert pour d'autres raisons ces dernières années.

Il convient donc de rappeler l'importance du recours au prêt bancaire pour soutenir l'activité et entretenir le fonctionnement vertueux de la filière. Un autre intérêt du recours au prêt consiste dans le fait qu'il responsabilise celui qui paie, par les mensualités de son prêt, l'acquisition de son logement et a ainsi conscience d'être acteur de son engagement à devenir propriétaire.

Au titre des changements intervenus récemment au sein des acteurs de la filière, il faut noter un important changement concernant le service instructeur des garanties des prêts, assurées par le FGUHR.

L'AFD assurait depuis plusieurs années l'instruction et la gestion des garanties accordées pour les prêts bancaires pour le compte de BPI France. L'AFD avait dénoncé la convention qui la liait dans cette mission et c'est la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) qui a repris la gestion des garanties depuis le 1^{er} juillet 2020.

Cette passation s'est faite dans la continuité sans aucune interruption dans le service rendu. La différence, outre le fait que la SGFGAS, basée à Paris, n'a pas de représentation locale, consiste en une instruction complètement dématérialisée, les garanties étant toujours validées localement par le FGUHR. Les délais de traitement sont ainsi bien plus rapides qu'auparavant. Pour mémoire, le FGUHR garantit le prêt à hauteur de 75 % de son montant.

Enfin, on ne peut pas ignorer les conséquences très dommageables de la crise sanitaire sur une grande partie de la filière : les opérateurs, leurs artisans et entrepreneurs, les partenaires financiers. Le tissu interstitiel du BTP est très touché et fragilisé, les opérateurs également, dont la programmation en LES groupés a dû être décalée et n'a pu faire l'objet de dépôt de dossiers à engager sur les crédits LBU de 2020.

3 -L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre quatre champs distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, à laquelle s'ajoute désormais les travaux d'aménagement des espaces extérieurs de ce parc social, l'amélioration des logements de propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif privé.

➤ La réhabilitation du parc social

Les aides de l'État

Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Vu son état de vétusté, les travaux de réhabilitation allant de la rénovation légère à la réhabilitation lourde (hors amiante) et, dans ce dernier cas, sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc a mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur. Les objectifs sont multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

Si en 2019, seulement 92 réhabilitations de logements ont été financées sur la LBU, en 2020 le nombre de logements financés en réhabilitation atteint 649 unités pour un montant de LBU de 7,6M€.

Les perspectives pour 2021 font apparaître un volume en forte hausse pour 1 531 logements à réhabiliter.



➤ Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents.

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, mesure 1.1.1.1 « FRAFU, Eco quartier, réhabilitation du logement social, amélioration des espaces urbains du logement social » du volet « cohésion des territoires », les travaux de résidentialisation peuvent être subventionnés, s'ils respectent les conditions suivantes :

- Engagement à conserver dans leur patrimoine pour une période minimale de dix ans les espaces améliorés, faisant l'objet de subvention ;

- Travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents : délimitation des espaces, de leur accès, des stationnements et des parkings intérieurs, création ou amélioration des locaux favorisant le tri, la collecte et l'enlèvement des déchets, accessibilité aux PMR et autres situations de handicap, amélioration de la sécurité des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces collectifs. Les travaux relatifs à l'accessibilité et à la sécurité devront être réalisés conformément à la réglementation.
- Travaux non pris en compte dans l'assiette de travaux d'amélioration de l'habitat dans le sens de l'article R323-14 ;
- Obligation que les travaux de résidentialisation accompagnent des travaux d'amélioration de l'habitat au sens de l'article R323-14.

L'assiette des travaux éligibles au financement constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, « le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre (forfaitaire et plafonné à 10 % des travaux) et les frais de conduite d'opération (forfaitaire et plafonné à 5 % des travaux et acquisitions), hors frais financiers ».

Le taux de financement applicable à l'assiette des travaux est de 50 %. À titre exceptionnel, ce taux pourra être porté à 80 %, pour les opérations présentant un caractère social très marqué et dont les organismes sont en situation financière fragile (engagés dans un plan avec la CGLLS).

La subvention est plafonnée 3 000 € par logement faisant l'objet des travaux d'amélioration de l'habitat.

Les modalités de mise en œuvre doivent respectés le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement.

➤ **L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants**

Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources. Le montant de la subvention de l'État est systématiquement plafonné pour chaque logement à 70 % de la dépense subventionnable depuis la modification de l'arrêté préfectoral début 2019. Afin de faciliter la réalisation des travaux liés au chauffage et à l'isolation dans les hauts de l'île, (isotherme 16°), une subvention complémentaire peut être attribuée par logement : les travaux sont financés à 70 % dans la limite du plafond de 4 764 € par logement (montant 2020). Lorsque l'installation de production d'eau chaude est vétuste et n'apporte pas les garanties de sécurité nécessaires, les logements sont équipés d'un chauffe-eau solaire. Une subvention complémentaire forfaitaire de 937 € est alors mobilisée (montant 2020).

L'activité amélioration a été très fortement pénalisée par la suppression de l'allocation logement accession. Passant de 319 dossiers financés en 2017 à 138 en 2018. En 2019, avec 213 dossiers engagés pour un montant de LBU de 5,8 M€, l'activité est repartie à la hausse, mais uniquement des dossiers cofinancés à 100 %.

Cette tendance s'est confirmée en 2020 : 410 dossiers ont été engagés pour 11,5 M€.

Cette réorientation de l'activité des opérateurs sur les deux dernières années s'est faite au détriment des dossiers d'amélioration avec prêt solvabilisés par la nouvelle allocation (AASSI).

Il est à noter également que la réglementation « amiante » sortie courant 2019 continue de perturber l'activité des opérateurs, car elle concourt à complexifier le montage des dossiers dans la mesure où elle impose en amont la réalisation d'un diagnostic devant déterminer la présence ou non d'amiante. Les opérateurs doivent avancer le coût du diagnostic ou le faire payer aux familles sans savoir si le dossier pourra aboutir.

Le bilan de l'action départementale (du 1^{er} janvier 2018 au 30 novembre 2020)

Pour 2020, la Collectivité départementale avait décidé d'augmenter son budget au regard de la progression légère du stock de demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat sur 3 ans.

Ainsi, 2 184 ménages, contre 1 631 en 2019, devaient bénéficier en 2020 d'une décision du Département pour améliorer leur logement, soit 75 % de ménages supplémentaires.

**Nombre de décisions prévues et réalisées par opérateur et par année
(1/1/2018 au 30/11/2020)**

Nb Décisions	2018		2019		2020 (au 30/11)		Total réalisé
	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	
SOLIHA	350	350	500	505	640	287	1142
SHC	150	150	155	112	200	112	374
SPLAR (dont IDTU)	980	980	976	787	1244	686	2453
ABHBBE					100	36	36
TOTAL Décisions	1480	1480	1631	1404	2184	1121	4005
Mtt engagé en M€	15,2	15,2	17,4	17,4	27,4	12,9	45,5
Mt moyen d'un dossier	10 270	10 203	10 668	11 573	12 546	11 539	

En 2018, 100 % des décisions prévues ont été émises par le Département.

En revanche, en 2019, 86 % des décisions ont été réalisées et 51 % seulement en 2020.

Cette situation s'explique en partie par la mise en œuvre en 2019 du décret de l'arrêté interministériel du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante.

La crise du COVID a frappé également les opérateurs en 2020, impactant fortement leur capacité de production.

Aussi, l'objectif attendu de réduire le stock de dossiers n'a-t-il pu être atteint.

Sur la période 2018/2020, la SPLAR a réalisé 61 % des décisions, suivie par SOLIHA Réunion (29 %) et Sud Habitat Conseil (9 %).

Archipel Bois Habitat – Bourbon Bois Expérience ayant obtenu son agrément très récemment (août 2020), ne représente que 1 % du total des décisions émises.

**Nombre de dossiers du Conseil départemental cofinancés par l'Etat, la Région et la CGSS
(1/1/2018 au 30/11/2020)**

	SOLIHA			SHC			AHB - BBE	TOTAL
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2020	
LBU	96	296	69	65	72	61	0	659
REGION	13	112	34					159
CGSS	15	133	41					189
TOTAL	124	541	144	65	72	61	0	1007

Nb : seul SOLIHA est agréé par la Région et la CGSS

Sur la période 2018 au 30 novembre 2020, 1007 décisions émises par le Conseil départemental ont bénéficié d'un cofinancement Etat, Région et ou CGSS, sur un total de 4005 décisions engagées (soit 25 % des décisions). Le cofinancement des dossiers (SOLIHA et SHC), est passé de 189 dossiers en 2018 à 613 en 2019, soit une augmentation de 424 dossiers.

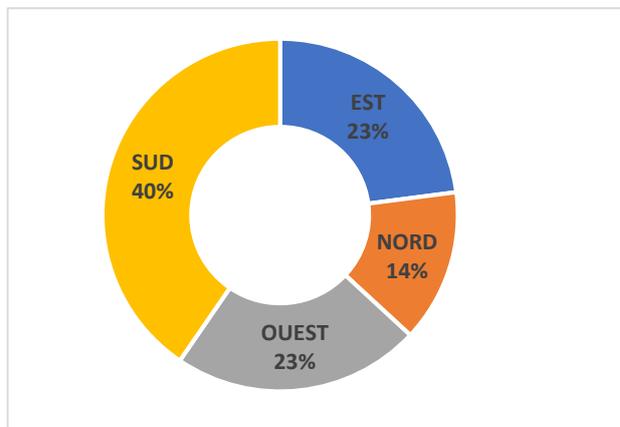
En 2020, seulement 205 dossiers ont pu faire l'objet d'un cofinancement.

Archipel Bois Habitat – Bourbon Bois Expérience, récemment agréée par le Département, n'a pu déposer de dossier en cofinancement.

Sur ces 3 exercices, SHC a pu engager plus ou moins le même nombre de dossiers en cofinancement, contrairement à son homologue SOLIHA qui passe de 541 dossiers en 2019 à 144 au 30 novembre 2020.

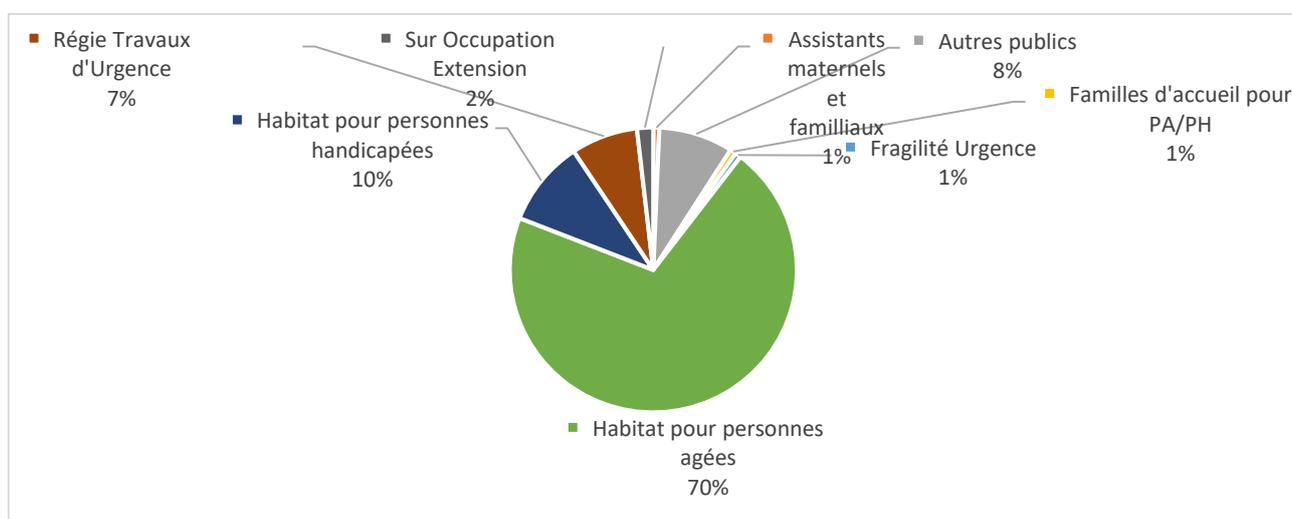
**Répartition des décisions par commune et par secteur géographique
(1/1/2018 au 30/11/2020)**

Territoires	Communes	%
EST	BRAS PANON	1%
EST	LA PLAINE DES PALMISTES	1%
EST	SALAZIE	2%
EST	ST ANDRE	10%
EST	ST BENOIT	6%
EST	STE ROSE	2%
NORD	ST DENIS	7%
NORD	STE MARIE	4%
NORD	STE SUZANNE	4%
OUEST	LA POSSESSION	1%
OUEST	LE PORT	3%
OUEST	LES TROIS BASSINS	1%
OUEST	ST LEU	4%
OUEST	ST PAUL	14%
SUD	CILAOS	2%
SUD	ENTRE DEUX	1%
SUD	ETANG SALE	2%
SUD	LES AVIRONS	1%
SUD	LE TAMPON	9%
SUD	PETITE ILE	3%
SUD	ST JOSEPH	6%
SUD	ST LOUIS	6%
SUD	ST PHILIPPE	1%
SUD	ST PIERRE	10%
Somme :		100%



40 % des décisions émises sur la période 2018/2020 concernent le secteur SUD. Les secteurs EST et OUEST représentent respectivement 23 % des dossiers. 14 % des décisions concernent le secteur NORD. Il est à noter que les décisions émises sont en corrélation avec le nombre de dossiers reçus par secteur.

**Répartition des décisions par type de ménage
(1/1/2018 au 30/11/2020)**



80 % des décisions réalisées concernent les personnes âgées et ou handicapées, public cible du Département.

Les aides de la Région

En application du cadre d'intervention adopté le 31 mai 2016, l'aide régionale, plafonnée à 20 000 € maximum par famille, finance des travaux définis de façon limitative listés dans son annexe technique.

Cette subvention peut venir en cofinancement avec deux dispositifs d'amélioration existants :

- La LBU (ligne amélioration) lorsque la subvention État est insuffisante pour financer le projet de la famille.
- L'aide départementale (d'un montant moyen de 9 000 €) qui reste circonscrite aux publics personnes âgées et aux personnes porteuses de handicap. La subvention régionale peut ici être sollicitée en complément de la subvention départementale pour compléter le financement, toujours dans la limite de 20 000 €. Des aides de la CAF peuvent encore venir en complément le cas échéant.

En toute hypothèse, l'aide régionale peut être mobilisée à hauteur de 100% dès lors que les familles ne réunissent pas les conditions pour bénéficier des aides de l'État ou bien du département ou autres compléments de financements (prêt personnel).

Depuis la mise en œuvre du dispositif, 1 dossier sur 3 des demandes relèvent d'un cofinancement.

Après quatre années de fonctionnement, il ressort que le dispositif régional fonctionne en bonne complémentarité avec les autres sources de financement. Les opérateurs choisis par l'État, le Département et la Région pour le montage des financements ainsi que le pilotage des travaux réussissent à optimiser l'ensemble de ces financements, en bonne complémentarité, dans l'intérêt des familles.

a) Les publics visés :

Le Département subventionne les personnes âgées, handicapées et en situation d'urgence tels que définis dans son cadre d'intervention. La SPLAR opérateur du département n'ayant pas l'agrément pour gérer de la LBU ne peut mener des opérations d'amélioration plus importantes en cofinancement LBU et renvoie systématiquement dans ce cas, sur d'autres opérateurs (PACT/SOLIHA, SICA HR, SUD HABITAT CONSEIL,...) pour monter les autres financements nécessaires, en mobilisant le cas échéant la subvention régionale.

En revanche s'agissant des financements tirés de la LBU, dès lors que le dossier peut y élarger, le cadre d'intervention régional prévoit que la subvention régionale ne soit sollicitée qu'en deuxième rang.

b) La gestion des dispositifs

SOLIHA Réunion et la SICA HR, opérateurs agréés se sont vu confier par voie de convention l'ingénierie administrative, technique et financière pour le montage des dossiers jusqu'à la réalisation des travaux. Pour 2019, la région aura pris en charge 450 dossiers, pour un montant d'autorisations d'engagement de 9 M€ et une consommation de 8,2 M€ en crédits de paiement.

Fin 2020 le pôle logement aura instruit et liquidé 200 demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat pour un montant total consommé en CP de 5,7 M€ (100 dossiers pour le compte du PACT/SOLIHA Réunion, 100 concernant la SICA HR).

Le délai moyen de traitement d'un dossier, de l'instruction chez l'opérateur, jusqu'à la phase de livraison des travaux de situe autour de 9 mois (6 mois opérateur, 1 mois Région, 2 mois travaux).

Rapportée aux engagements, l'aide moyenne consentie est de l'ordre de 18 K€ et couvre pour l'essentiel des remises aux normes électriques, des travaux couverture et d'étanchéité des toitures et de remise en état des sanitaire et salles de bains.

Au bout de quatre années de fonctionnement, il est permis de tirer les enseignements suivants :

Le dispositif « amélioration » somme toute assez récent (initialisation mai 2016) a bien fonctionné : les dossiers instruits par les opérateurs ont un taux de rejet très faible ; il conviendra cependant pour l'avenir de réduire les délais de traitement chez ces derniers.

Compte tenu par ailleurs de l'effet ciseaux entre les demandes d'aide qui ont tendance à s'accroître et les financements qui demeurent stables, il serait opportun de réfléchir à moduler si nécessaire, le montant de l'aide en fonction de la nature des travaux d'amélioration et au besoin, de limiter le niveau d'intervention de la collectivité en fonction des priorités.

c) ventilation des aides

Depuis le lancement du dispositif en mai 2016 et jusqu'à fin 2020, plus de 1 600 dossiers auront bénéficié de la subvention régionale en regard de 33 M€ de crédits de paiement consommés.

La répartition des interventions par micro région reste relativement équilibrée.

NORD :	18,7 %
EST :	28,55 %
OUEST :	15,21 %
SUD :	37,22 %

Les aides de l'ANAH :

1) pour les propriétaires bailleurs.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du logement et du budget et a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires. Dans les DOM seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles aux aides de l'agence, en contrepartie d'engagements de plafonnement de loyer et de ressources du locataire. Les propriétaires occupants sont eux pris en charge sur la LBU.

Deux types d'aides financières sont mobilisables et peuvent se cumuler :

- directement avec la subvention de l'ANAH ;
- indirectement avec le dispositif fiscal dit « louer abordable », qui consiste en un abattement sur les revenus fonciers de 30 ou 70 % en fonction du niveau des engagements pris pouvant aller jusqu'à 85 %.

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH représente une alternative intéressante au parc locatif social, en particulier dans les secteurs tendus.

Depuis 2016, 21 logements ont été réhabilités avec les aides de l'ANAH. C'est beaucoup trop peu au regard du potentiel à réhabiliter sur l'île et du nombre de logements vacants, notamment sur le Nord.

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH découle en grande partie :

- de la trop grande méconnaissance du parc locatif privé, qui d'une part rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée ;
- en dehors du périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), le dispositif de subvention apparaît peu attractif (subvention maximale de 35 % des travaux et obligation de payer un diagnostic et une assistance à maîtrise d'ouvrage ou une maîtrise d'œuvre en contrepartie du plafonnement de loyer).

Il est aujourd'hui que les collectivités étudient la mise en place d'OPAH sur des secteurs conjuguant indignité, insalubrité ou vacance, afin de remettre « sur le marché » des logements réhabilités à loyer maîtrisé pour les ménages à faibles ressources.

En revanche, le conventionnement sans travaux fonctionne plutôt bien avec les propriétaires bailleurs, en partie grâce au partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Soleil ». Ceux-ci ne bénéficient pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal consistant en un abattement sur les revenus fonciers.

Depuis début 2017, le dispositif « louer abordable » permet de porter l'abattement fiscal à 85 % lorsque le propriétaire opte pour l'intermédiation locative, laquelle consiste à confier la gestion du bien soit à une agence immobilière à vocation sociale, soit à une association agréée qui sous-loue le bien. Le dispositif initialement prévu jusque fin 2019 a été prolongé législativement pour trois années jusque fin 2022.

Depuis 2019, 172 logements ont fait l'objet d'une convention sans travaux avec l'ANAH.

Le plafond du loyer intermédiaire est issu d'une formule paramétrique dont la variable est la surface habitable fiscale du logement. En 2020, pour un logement de 80 m², le loyer intermédiaire plafond s'établit à 9,82 €/m² en zone de loyer tendu et à 9,11 €/m² en zone de loyer non tendu. Les plafonds des loyers sociaux sont des forfaits au m² : 8,08 € pour du social et 6,29 € pour du très social.

Dans le cadre de sa politique de modernisation des procédures, l'ANAH met à disposition des propriétaires bailleurs depuis début 2020 la plate-forme informatique « Mon projet ANAH » destinée à l'instruction des

dossiers de demande de subvention pour travaux. Le propriétaire saisit sa demande en ligne et dépose les pièces indispensables à l'instruction de son dossier.

Dans le domaine de la performance énergétique, l'ANAH a mis en place des dispositifs incitatifs depuis plusieurs années en métropole. Ceux-ci sont progressivement étendus aux départements d'outre-mer et depuis le début de l'année 2020, la plate-forme « Ma prim'réno » est accessible aux propriétaires occupants sous conditions de ressources. Les propriétaires éligibles se voient attribuer une prime dont l'importance varie selon leur niveau de ressources et les travaux entrepris dans le domaine de la performance énergétique.

En 2021, le dispositif évolue et s'élargit à tous les propriétaires, bailleurs et occupants sans conditions de ressources.

2) Pour l'ingénierie des collectivités.

Dans le cadre de son règlement et de sa circulaire annuelle de programmation, l'ANAH fixe ses orientations, rappelle ses objectifs pluriannuels et ses priorités pour l'année à venir.

Dans le cadre des plans locaux de lutte contre l'habitat indigne (à l'échelle communale – PCLHI – ou à l'échelle intercommunale - PILHI), l'agence s'engage à :

- sensibiliser les élus à la connaissance des outils existants et à aider à la mise en place de l'ingénierie nécessaire ;
- aider au repérage de l'habitat indigne et dégradé ;
- aider à faciliter le montage d'opérations programmées ;
- mettre en œuvre des programmes adaptés au traitement de l'habitat indigne et dégradé.

Le portage des collectivités à travers des opérations programmées est un mode d'action à privilégier et à impulser par les délégations locales.

Les objectifs consistent donc en un recentrage des moyens d'intervention vers la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans le montage des opérations d'amélioration de l'habitat, la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et leur redressement et enfin, le captage du parc locatif privé par l'intermédiation locative.

Plus précisément, il s'agit de :

- traiter l'habitat indigne et dégradé en cohérence avec les politiques locales (PDALHPD, PLH, PCLHI, PILHI) ;
- produire un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs, production ciblée sur des territoires couverts par des opérations programmées.
- Les projets financés ou en cours sur le territoire :
- Diagnostic et étude pré opérationnelle sur le centre-ville de la commune de Saint-André.
- Cette étude est financée à 50 % par l'ANAH. La commune envisage la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain dont l'objectif principal sera de résorber des situations d'habitat indigne dans le centre de la commune.
- Diagnostic et étude pré opérationnelle sur le territoire du TCO.

Cette étude est financée à 50 % par l'ANAH. La connaissance du parc privé sur le territoire de l'intercommunalité permettra d'appréhender ses caractéristiques, typologies, pathologies afin de pouvoir décliner des actions qui pourront être subventionnées par l'ANAH.

• Programme national en faveur de la revitalisation des centres bourgs.

Ce programme vise à dynamiser des bassins de vie ruraux et péri-urbains, à améliorer le cadre de vie des populations, à accompagner la transition écologique des territoires et à limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

À la Réunion, le projet de la commune de Cilaos a été retenu.

La convention de revitalisation a été signée le 23 mars 2017 avec l'ANAH.

La subvention annuelle de l'ANAH permet de financer le fonctionnement de l'équipe projet et suivi animation (salaires et prestations réalisées soit en régie soit externalisées)

Le projet de contrat de bourg comprend un volet habitat (convention ANAH), un volet de développement économique et touristique.

- **Programme Action cœur de ville : revitaliser les centres-villes des villes moyennes.**

Les villes moyennes, qui jouent un rôle de centralité au sein des régions, n'ont pas réellement fait l'objet de politiques publiques de l'État ciblées sur les enjeux de revitalisation ces dernières décennies, et de leurs centres-villes en particulier. Certaines de ces villes présentent pourtant les caractéristiques de territoires délaissés ou dévitalisés, pour lesquels une action publique spécifique s'impose et, plus globalement, pour lutter contre les fractures territoriales. D'autres, bien que moins en difficulté, doivent être soutenues dans leur fonction de centralité.

Le programme vise à créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes en mobilisant les moyens de l'État (au plan central et déconcentré) et de ses partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de territoire portés par les communes-centres, avec leurs intercommunalités.

L'Agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliards d'euros au niveau national (ingénierie et aide aux travaux de réhabilitation, d'amélioration énergétique et d'adaptation des logements et des immeubles, à l'éradication des poches d'habitat indigne). Par ailleurs, l'ANAH apporte 25 millions d'euros au cofinancement du poste de directeur/chef de projet Action Cœur de Ville.

Sur le plan national, 222 villes ont été retenues.

À la Réunion, 4 communes ont été choisies : Le Port, Saint Pierre, Saint Joseph et Saint André.

Les conventions « action cœur de ville » valent convention d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : au terme de la phase d'initialisation de 18 mois, les collectivités doivent s'engager dans une OPAH avec la mise en place d'une équipe suivi-animation spécifique dédiée, cofinancée par l'ANAH. Cette équipe accompagne les propriétaires bailleurs dans leurs démarches et le montage du dossier afin d'obtenir une subvention pour réhabiliter leurs logements qu'ils remettent au terme des travaux sur le marché de la location à des loyers encadrés.

4 -Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (défiscalisation ou crédit d'impôts), et des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Caisse des Dépôts doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier. Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Caisse des Dépôts, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés. Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le protocole mis en place en 2017 (prévoyant un seul garant par produit) a permis une meilleure fluidité dans le processus de mise en chantier après financement. Il couvre les opérations engagées jusqu'en 2020.

Une réflexion pour s'accorder sur un nouveau protocole devait être menée en 2020. La crise et ses conséquences n'a pas permis d'entamer ce processus. Aussi, un avenant prolongeant le protocole d'une année suivant les mêmes conditions, les mêmes répartitions a été proposé aux collectivités. L'objectif est d'assurer la continuité du dispositif sur 2021 et d'entamer cette réflexion pour la mise en œuvre d'un nouveau protocole à partir de 2022.

5 -Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les prêts mis en place par la CDC sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 et, secondairement, celles relevant de la programmation DEAL N-2, voire, marginalement de l'année N.

Plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement du logement social ont été mis en place :

La problématique de l'amiante a été prise en compte par la mise en place d'un prêt anti-amiante bonifié à partir de 2015.

- Le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM) a été mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.
- Le Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB). Un prêt exceptionnel a été mis en place en 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ce prêt à taux 0 à pendant 20 ans est destiné à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de la Réunion ont pu y souscrire.
- L'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la métropole a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif a très peu été utilisé par les bailleurs pour le moment. Seule la SODEGIS a déposé les premiers dossiers début novembre 2020.

Dans le cadre du contrat de convergence et de transformation (CCT), la collectivité a contractualisé à hauteur de 22 M€, à parité avec l'État sur le volet « Aménagement urbain durable » comprenant le financement de l'aménagement à travers le FRAFU, mais également le financement de la résidentialisation d'opérations de réhabilitation.

Les opérations de réhabilitation intègrent en effet désormais des travaux de résidentialisation : délimitation des propriétés, des espaces extérieurs des immeubles, de leurs accès, des espaces de stationnement extérieurs et des parkings intérieurs. L'amélioration des aménagements et espaces extérieurs permet une meilleure prise en compte de l'adaptation des aménagements à l'évolution de la population (tel que le vieillissement de la population), l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et d'autres situations de handicap dans les espaces publics de la résidence, l'amélioration de la sûreté des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces ou des pratiques des collectivités en termes de collecte sélective des déchets.

Ces travaux participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents ne sont pas compris dans l'assiette des travaux subventionnables pour l'amélioration de l'habitat en sens de l'article R323-13 du CCH.

Treize conventions État / bailleurs pour des travaux de résidentialisation ont été établies et signées entre fin 2019 (date du début du dispositif) et fin 2020, pour un montant de subvention de 2,5 M€.

IV - La mise en œuvre du plan 60 000 logements

L'accroissement du nombre d'étudiants et d'entrants dans la vie active devant se poursuivre au cours de la décennie à venir, le Gouvernement a souhaité amplifier la politique menée dans le cadre du « plan 40 000 » et en portant l'objectif à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants, créés en cinq ans.

La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à environ 2 100 logements. Le CROUS dispose au 1^{er} septembre 2019 d'un parc de 1 381 places. Ce nombre intègre les projets de Saint-Pierre (200 logements) et du Tampon (100 logements) mis en service à la rentrée universitaire 2019. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.

Un projet de 200 à 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude. L'objectif est une livraison pour la rentrée universitaire de 2023.

Le CROUS souhaite poursuivre le développement de son offre sur Le Tampon et Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou prêt logement locatif social (LLS) :

- Résidence Saphir au Moufia de 46 logements PLS livrés en 2017,
- Résidence Le Caféier au Moufia de 20 logements PLS livrés en 2016,
- Résidence Les Chrysalides (SODIAC) de 72 logements PLS financée en 2018 (livraison prévue en début 2021),
- Résidence Papayes à Saint-Pierre de 40 logements PLS financée en 2019 (livraison prévue en début 2021),
- Résidence Aigues Marines (SHLMR / technopole de Saint-Denis), 61 logements LLS financés en 2019 (livraison prévue en 2022).

L'organisation mise en place à la Réunion

Le CROUS, les services du rectorat et le service habitat logement social de la DEAL œuvrent ensemble à la préparation opérationnelle des projets. Ces projets sont intégrés à la programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux sur le territoire. Cette intégration à la programmation permet d'identifier les besoins sur le territoire, flécher les financements correspondants et aussi créer du lien entre le CROUS et les bailleurs sociaux. Ces derniers sont un acteur essentiel pour trouver un foncier, construire et maintenir une résidence.


SITUATION ARRÊTÉE AU 31/03/2020

VENTILATION PAR ANNÉE DE MISE EN SERVICE						À TITRE D'INFORMATION	
	Nombre de places mises en service en 2018	Nombre de places mises en service en 2019	Nombre de places mises en service en 2020	Nombre de places mises en service en 2021	Nombre de places mises en service en 2022	Nombre total de places mises en service entre le 01-01-2018 & le 31-12-2022	Nombre de places mises en service en 2023
Académie de la Réunion	300	12	103			415	261
Total régional	300	12	103			415	261

Lors des phases opérationnelles de conception, les projets font l'objet de revue technique avec présentation et avis de l'architecte et du paysagiste conseil de la DEAL. L'équilibre financier est également vérifié.

Le service gestion domaniale de la direction régionale des finances publiques (DRFiP) est régulièrement associé, dès lors qu'il s'agit d'emprise publique. Il permet la vérification de l'opportunité des prix d'acquisition des fonciers. A titre d'exemple, la DEAL et la DRFiP ont fait partie de la commission d'appel à projet sur les opérations de Saint-Pierre et du Tampon, lancées en 2017 et livrées à la rentrée universitaire d'août 2019.

Annuellement, la DEAL échange avec le rectorat et le CROUS pour l'établissement du tableau de bord de suivi du plan 60 000 logements. L'application CLEF est renseignée par la DEAL suivant l'état consolidé chaque année.

Recensement des fonciers

Depuis cette année, un recensement de terrains susceptibles d'accueillir des opérations de construction de logements étudiants est sollicité conjointement par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche innovante et par le ministre des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement.

Deux fonciers sont identifiés en lien avec les services de l'académie de la Réunion et le CROUS.

V - Le Fonds Régional d'Action Foncière et Urbaine

Le dispositif FRAFU « aménagement à vocation sociale » permet d'apporter un soutien à la production de logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PSLA, PTZ, AAH, LES) en réalisant les équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces urbanisés ou destinés à l'être, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale dans le respect des prescriptions d'aménagement du territoire définis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Il est abondé par la LBU et des fonds spécifiques du Conseil Régional au titre du CPER 2015-2020. Les dossiers FRAFU sont instruits par la DEAL.

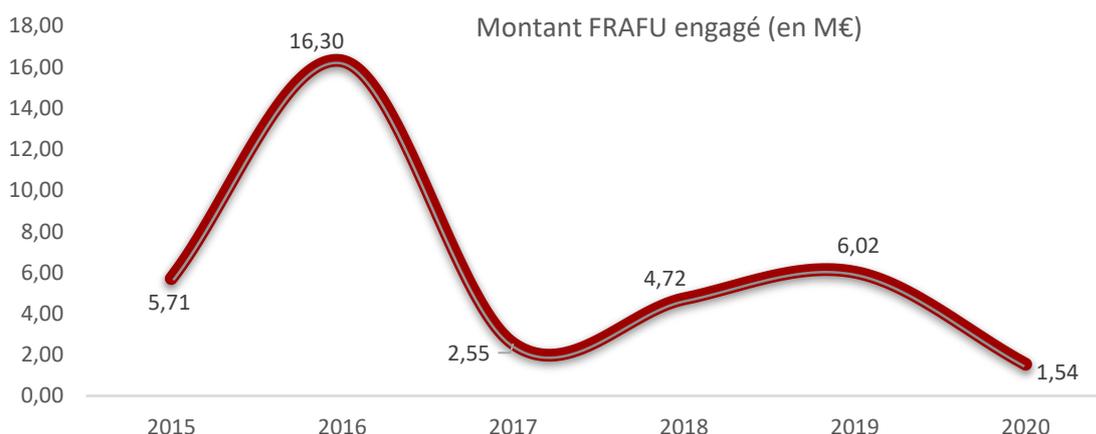
Cet outil permet de financer :

- les études de mise en place de programmes annuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière pour aider les collectivités à se doter d'outils opérationnels ou de programmation en matière de maîtrise foncière ;
- les études pré-opérationnelles, destinées à analyser les conditions de faisabilité de l'opération, à travailler son organisation urbaine et sa logique d'aménagement ;
- la viabilisation du foncier prévu pour la réalisation d'un minimum de 40% de logements aidés, qui permet de mettre à disposition des constructeurs de logements aidés un foncier à prix maîtrisé concourant à un meilleur équilibre financier de l'opération de construction (réseaux secondaires) ;
- Un abondement de la subvention est possible dans le cadre des travaux de viabilisation secondaire liés aux opérations de restructuration urbaine ou entrant dans la démarche de labellisation écoquartier.
- les travaux de création ou de recalibrage des réseaux primaires (assainissement, eaux usées, pluviales et eau potable) destinés à raccorder l'opération d'aménagement à vocation sociale aux réseaux existants les plus proches.

1 -Le bilan FRAFU 2020

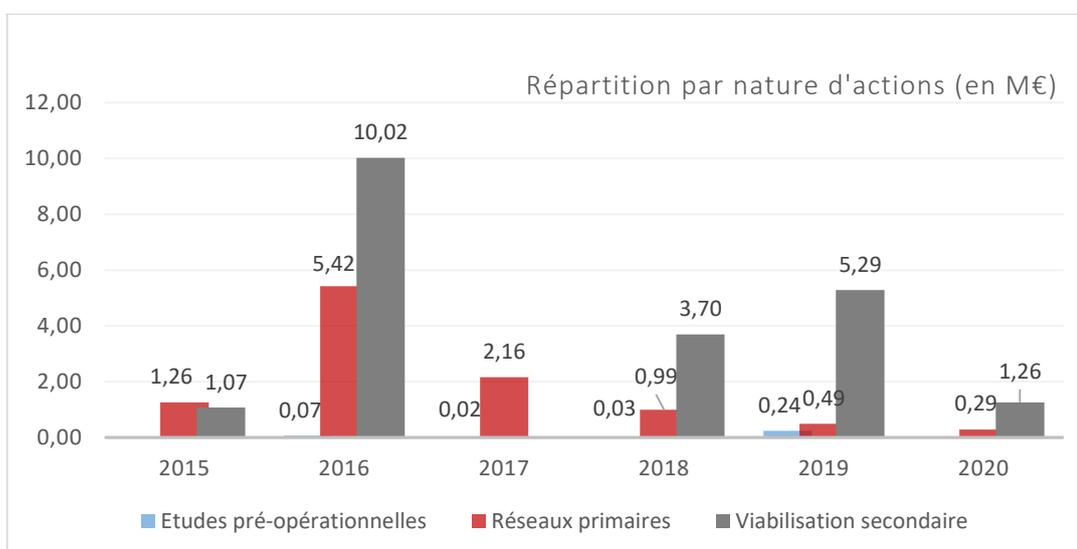
Cet exercice annuel a été fortement impacté par la crise sanitaire et le changement d'équipes municipales qui ont pour effet de retarder la mise en œuvre de certaines opérations programmées tandis que d'autres ont été suspendues.

De fait, trois opérations ont été engagées au titre de la LBU en 2020 pour un montant de 1,5 M €.



2 -Les actions en 2018 et 2019

Sur les opérations engagées ces deux dernières années sur la LBU, la viabilisation du foncier (secondaire) représente près de 80 % du financement, les réseaux primaires (RP) environ 18 % et les études pré-opérationnelles (EP) restent à un niveau très faible de 2 à 3 %.



3 -Les enjeux et les perspectives en 2021

Renouvellement du protocole FRAFU

Face au constat d'une subvention en progressive baisse ces 3 dernières années qui apparaît en apparence contradiction avec la difficulté croissante d'équilibrer les opérations, la révision du protocole portera en priorité sur les axes suivants :

- réviser en concertation avec les opérateurs les charges foncières de référence qui n'ont pas été revalorisées depuis plusieurs années et qui contribuent à diminuer l'attractivité du dispositif ;
- assurer une mixité sociale en instaurant des objectifs minimums et maximum en termes de programme de logements aidés en fonction des besoins des territoires ;
- conforter le partenariat financier entre l'Etat, la Région et les intercommunalités ;
- orienter les critères de bonification FRAFU vers des objectifs de limitation du phénomène d'étalement urbain ou de qualité en référence au label EcoQuartier ;
- assurer une articulation efficace entre le financement FRAFU et LBU logements en ce qui concerne la chronologie de dépôt des dossiers de demande de subvention, d'une part et la démarche de labellisation Ecoquartier validant la bonification de 5 000 €/logement, d'autre part.
- apporter une vigilance particulière sur les critères qualitatifs permettant de répondre aux enjeux majeurs auxquels est confrontée notre île :
 - l'adaptation au site, aux ressources et aux contraintes du territoire
 - un programme optimisé de mixité urbaine et sociale
 - la qualité urbaine et architecturale prouvant l'intensité et la qualité de vie
 - une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
 - des déplacements maîtrisés privilégiant les mobilités douces, le TC pour réduire la dépendance à l'automobile
 - la préservation et valorisation de la biodiversité, des sols et des milieux naturels
 - la préservation de la ressource en eau et une gestion qualitative et économe
 - une approche en coût global dans les choix d'investissement

Perspectives de programmation 2021

La programmation prévisionnelle 2021 affiche 8 actions pour un montant d'environ 2,7 M € incluant 2 études pré-opérationnelles et 6 opérations de viabilisation primaire et secondaire, à parts égales.

Pour la période 2021-2023, une quinzaine d'actions sont inscrites dans le cadre du dispositif dynamique de programmation pour un montant évalué à 13 M €. Ces prévisions devront être consolidées en début d'année 2021 en fonction de l'avancée des opérations d'aménagement (Saint-Leu, Petite-Île, La Possession, Saint-Paul).

Désormais, la programmation pluriannuelle FRAFU sera coordonnée avec la PPA logements qui se tient au dernier trimestre de l'année N.

VI - La lutte contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) engage les organismes de logements sociaux à pérenniser les parcours résidentiels des occupants, en objectivant les productions et les ventes de logements sociaux, à améliorer des quartiers dégradés via des outils de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat, une coordination entre la commission de médiation DALO et les actions concernant le relogement des occupants d'habitations indignes est instaurée et le relogement peut intervenir sans la décision de la commission de médiation DALO.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait une astreinte facultative dans les procédures d'insalubrité, la loi ELAN du 23 novembre 2018 favorise le repérage des situations d'habitat indigne et renforce l'arsenal répressif de la lutte contre l'habitat insalubre par application systématique d'astreinte obligatoire pour non-respect des prescriptions des arrêtés d'insalubrité.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents pôles, plans et programmes nationaux d'actions : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil et localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre

Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État, qui a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Elle comprend également la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, le relogement des habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et / ou le danger qu'il représente et / ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

Le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) approuve la programmation annuelle des aides de l'Etat et examine les opérations RHI de plus de 10 ans bloquées et celles de plus de 5 ans dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

I- La situation de l'insalubrité sur le territoire

Selon l'inventaire réalisé dans le cadre des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'habitat indigne (PILHI), on recense plus de 17 700 bâtis indignes sur les 24 communes de l'île, répartis comme suit :

TCO	CIREST	CINOR	CIVIS	CASUD
5 245	2 915	2 715	4 642	2 189

II – Bilan RHI 2020

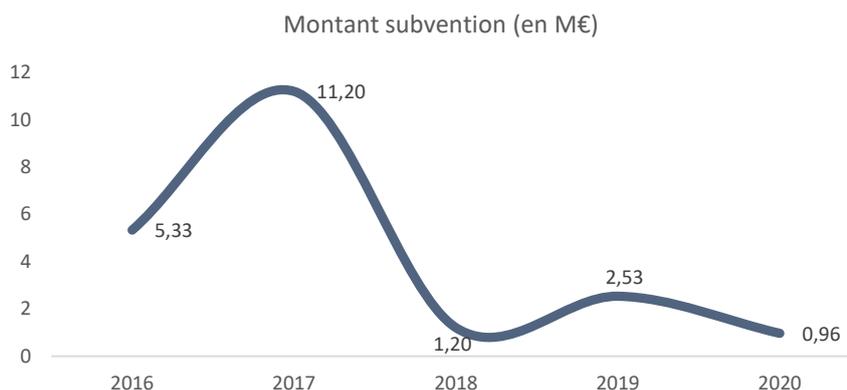
2.1. Le volume des subventions au titre de la LHI

En 2020, on compte 114 actions vivantes (études, opérations, MOUS, ingénierie) engagées entre 2001 et 2020 (contre 122 en 2019), dont les deux tiers sont situés sur le territoire du TCO.

Cela correspond à un montant total engagé de 114 M € (contre 123 M € en 2019).

2.2. Les engagements et les mandatements en 2020

En 2020, 8 actions ont été engagées pour 0,96 M€.



2.3. Les actions en 2020

Initier un plan d'apurement relatif aux opérations de plus de 10 ans en fixant des indicateurs précis et partagés

Un effort particulier a été déployé pour diminuer de manière générale les encours LBU évalués à 250 M € en proposant notamment la clôture des opérations engagées depuis plus de 10 ans et qui sont bloquées essentiellement pour des motifs liés à la maîtrise du foncier ou encore à l'absence d'un opérateur pour réaliser les programmes de LES1.

Il s'agit d'un enjeu majeur de bonne gestion des deniers publics.

Contrairement aux années antérieures où le réexamen des actions concernait exclusivement les opérations de plus de 10 ans, il s'agit cette fois-ci, d'anticiper et de prévenir tout dérapage probable dans les délais de réalisation contractuels.

Pour ce faire, 93 actions ont été examinées : 30 engagées depuis plus de 10 ans et 29 entre 5 et 10 ans.

Les principaux critères d'analyse retenus par le CTD RHI portaient sur le faible taux d'avancement des actions (parfois inférieur à 10%), l'absence de maîtrise foncière et un calendrier de réalisation contractuel largement obsolète.

Si l'opération n'est pas abandonnée définitivement, un réengagement sera conditionné à la maîtrise foncière accompagnée d'un bilan de la situation d'insalubrité réalisé avec l'appui de l'ARS. Une remise à plat des programmes de logements (ou des VRD3 le cas échéant) et du calendrier de réalisation s'avère incontournable dans ce cas.

Par ailleurs, le CTD RHI a initié un travail d'harmonisation des modalités de clôture de ces anciennes opérations en prenant en compte le taux le plus favorable parmi le taux de relogement et le taux de réalisation des programmes de logements.

A cet effet, 18 actions tout confondu ont été soldées en 2020 dans le cadre de ce plan d'apurement.

L'encours lié aux opérations de plus de 10 ans est en diminution entre 2019 et 2020 en passant de 28 M € pour 32 opérations à 26 M € équivalant à 28 opérations (OGRAL, RHS, RHI) pour 74 M € engagés.

Harmoniser les conditions de financement des MOUS suite au travail d'enquête et de concertation menés en 2020 avec les acteurs

Le recensement réalisé au cours du premier trimestre 2020 sur les 33 MOUS, fait ressortir un total de subvention de 3,2 M€ dont 84 % restant à mandater. Il apparaît par ailleurs, que le coût journalier et le taux de subvention (compris entre 25 à 80 %) sont très disparates, et les indicateurs de suivi et d'évaluation des missions ne sont pas toujours définis.

Ces enquêtes montrent que l'État a financé plus de 47 ETP4 sur le territoire au titre de la MOUS et que la dépense moyenne par famille accompagnée est évaluée à près de 2 000 €.

Au vu de ces éléments, il importe de lancer un nouveau dynamisme, de recréer un nouveau dialogue avec les porteurs de projet, en essayant de supprimer tous les effets d'aubaine sur les MOUS.

Il en résulte la mise en place de nouvelles règles uniformisées pour les nouveaux contrats en s'inspirant des règles des NPNRU, dans un souci de garantir une équité territoriale. Les objectifs de la mission, le calendrier prévisionnel, les résultats attendus, les critères et indicateurs de suivi seront formalisés dans les conventions.

Parmi les pistes retenues par le CTD RHI figurent les éléments de références suivants :

- la MOUS devra être intégrée à la RHI ;
- la participation de l'État est maintenue à 80 % pour la MOUS initiale d'une durée de 2 à 3 ans renouvelable dans la limite de 6 ans, et à hauteur de 50 % en cas de prolongation et sous conditions pour permettre d'accompagner le relogement des familles notamment en fin d'opérations ;
- le coût forfaitaire par rapport à la mission se calcule en nombre d'ETP dédiés au logement (avec un minimum de 0,5 ETP) et non plus en nombre d'heures effectués sur le terrain ;
- le plafond de financement est fixé à 95 000 € / an à temps plein et à 2 000 €/ménage.

2.4. Les enjeux et les perspectives en 2021

Les priorités d'actions en 2021 consistent à :

- accompagner les EPCI dans la mise en des équipes de suivi et d'animation PILHI (notamment CASUD et CIVIS) ;
- fiabiliser les outils d'évaluation et de suivi des PILHI dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indignes piloté par l'Agorah ;
- examiner les conditions permettant d'élargir les financements des travaux à l'attention des occupants dans le cadre de l'OGRAL ;
- poursuivre les actions visant à diminuer les encours avec un objectif de 20 M€ décidé par le CTD RHI sur la période 2020-2021.

Etat d'avancement des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne

La mise en œuvre des Plans Communaux ou intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage des situations et d'une priorisation des actions. Le déploiement de cet outil sur l'ensemble du territoire permettra de disposer d'une connaissance de l'insalubrité suffisamment fine et actualisée pour répondre par des outils opérationnels adaptés aux problématiques et mobiliser les acteurs concernés.

Après l'adoption du PILHI suivie d'une année de préfiguration en 2019, la CIVIS devrait recruter en 2021 l'équipe opérationnelle. La CINOR quant à elle, débutera en 2021 la phase de préfiguration d'une durée de 6 mois visant à définir la feuille de route et les plans d'actions de l'équipe PILHI.

Enfin, s'agissant de la CASUD, l'étude de diagnostic et de repérage viennent de se terminer. Le plan devrait ainsi être validé en 2021 en même temps que le recrutement de l'équipe dédiée à sa mise en œuvre.

Il convient de rappeler que les plans locaux de lutte contre l'habitat indigne doivent être adoptés avant le 31 décembre 2020 en vertu de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Suite aux transferts des polices spéciales des maires aux EPCI, la mise en place d'une équipe PILHI, permet en outre de garantir une équité de traitement des ménages dans le cadre des procédures d'insalubrité.

Le PDLHI

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre (PDLHI) de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique ;
- la prise en compte des spécificités réunionnaises dans le traitement de l'insalubrité ;
- l'efficacité des pouvoirs publics et des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Le principe retenu est de considérer toute forme d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) afin de traiter l'habitat indigne sous toutes ces formes, et de prioriser toutefois la lutte contre les « marchands de sommeil ».

La composition du pôle a permis de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) /

ARS / DEAL / DJSCS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, etc.

Son fonctionnement s'est organisé autour d'un comité de pilotage et de comités techniques correspondants aux 3 piliers du plan d'actions. Les actions du PDLHI sont complémentaires à celles du PDALHPD.

Dans le premier plan d'action qui s'est terminé en décembre 2016, 3 piliers d'action étaient envisagés : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales. Face à une insalubrité de plus en plus diffuse, les partenaires se sont particulièrement attachés à structurer la lutte contre l'habitat indigne pour mieux le repérer et mieux le traiter.

Peuvent-être citées pour illustrer la structuration :

- la mise en place de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI) ;
- le renforcement de la lutte contre les « marchands de sommeil » par la création d'une cellule dédiée et pilotée par le parquet de Saint-Denis, et associant le magistrat référent, la CAF, les services de la police et de la gendarmerie, la DRFIP, l'ARS, la DEAL et la DJSCS ;
- l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH (réalisation en 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption) ;
- l'instauration de 2 sessions annuelles de formation à destination des collectivités, l'une axée sur la LHI en secteur diffus et les mesures coercitives organisée par l'ARS et l'autre orientée vers les outils opérationnels de la LHI dans les quartiers d'habitat dégradé organisée par la DEAL ;

Depuis 2017, un renforcement de l'animation du pôle départemental confiée à l'ADIL a permis de :

- renforcer le réseau d'acteur du PDLHI ;
- d'avoir un espace d'échange et de partage d'information sur les procédures ;
- d'avoir un espace d'analyse juridique des situations particulières ;
- de proposer des informations/formations adaptées aux besoins identifiés pour les partenaires.

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a installé le 29 mai 2017 la CCLHI (commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne), commission mensuelle composée des services de l'État (ARS, DEAL, DJSCS), de l'animateur ADIL et des référents des PILHI opérationnels. Elle a été le lieu privilégié d'échanges d'informations et de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité entre les services traitant de ces situations, de la constatation de l'insalubrité à la réalisation des mesures d'office. Ces échanges permettent d'avancer mensuellement sur 12 procédures d'insalubrité en moyenne et l'orientation de nouveaux signalements vers une prise en charge.

L'augmentation du nombre de procédure d'insalubrité et la nécessité d'intervenir avec efficacité ont amené la DJSCS et la DEAL, en 2018, à renforcer les moyens LHI par nomination de référents, prise en charge des occupants (relogement et hébergement) et suppression des dangers du logement par la réalisation de travaux d'office.

En 2019, la DJSCS a contractualisé une mesure AVDL avec 2 prestataires (ESF Réunion et ALEFPA Réunion). La CCLHI a décidé de leur confier l'accompagnement des familles avec difficultés cumulées et celles où les collectivités peinent à avoir l'adhésion des occupants dans les procédures LHI. Ces mesures AVDL ont apporté beaucoup de souplesse aux procédures, et ont permis de mieux considérer les difficultés des familles qui ne se limitent pas au logement. Cela a ainsi permis de mieux mobiliser des ressources pour sortir les occupants des situations d'insalubrité et de les accompagner dans leurs futurs logements.

En mars 2020, les membres du PDLHI ont organisé avec le CNFPT une formation à l'attention des collectivités sur la LHI et les polices du Maire et du Préfet.

En septembre 2020, le comité responsable du PDALHPD a validé la nomination d'un référent départemental pour le déploiement et le bon fonctionnement de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non-décent (ORTHI).

Les procédures et les signalements d'insalubrité dans le département

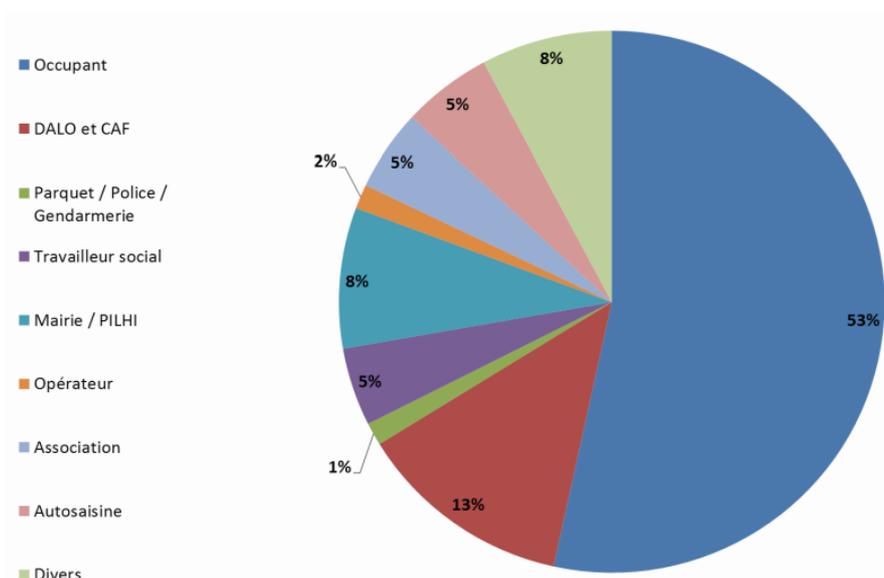
Types de procédures d'insalubrités instruites par l'ARS pour le compte du Préfet :

En habitat régulier (Code de la Santé Publique)				
Procédure	Cas d'application	relogement/hébergement	Éventuels travaux d'office (TO) à réaliser	Autorité compétente pour les TO
L1311-4	Danger sanitaire ponctuel et imminent	-	Travaux de mise en sécurité prescrits par l'arrêté	Maire
L1331-26-1	Danger imminent lié à l'insalubrité	Hébergement si une interdiction temporaire d'habiter est prévu par l'arrêté	Travaux de mise en sécurité prescrits par l'arrêté	Préfet
L1331-22	Locaux impropres à l'habitation	relogement	Condamnation du local	Maire ou Préfet
L1331-23	Sur-occupation du fait du logeur	relogement	-	-
L1331-24	Locaux dangereux de par leur usage	relogement	Condamnation du local	Maire ou Préfet
L1331-25	Périmètre insalubre	relogement	Condamnation ou démolition (si prescrite par l'arrêté)	Maire ou Préfet
L1331-26	Insalubrité remédiable	Hébergement pendant la durée des travaux si prévu par l'arrêté	Travaux de remédiation prescrits par l'arrêté	Maire ou Préfet
	Insalubrité irrémédiable	relogement	Condamnation ou démolition (si prescrite par l'arrêté)	Maire ou Préfet
En habitat informel (loi Letchimy)				
Procédure	Cas d'application	relogement/hébergement	Éventuels travaux d'office (TO) à réaliser	Autorité compétente pour les TO
Art. 10	Insalubrité remédiable	Hébergement pendant la durée des travaux si prévu par l'arrêté	Démolition	Maire ou Préfet

Suite aux signalements, l'ARS effectue les contrôles et qualifie l'état d'insalubrité des logements ainsi que l'urgence à intervenir. Elle sollicite en premier lieu l'intervention des propriétaires-bailleurs dans une procédure contradictoire (ou mise en demeure). Si l'ARS constate la défaillance des propriétaires-bailleurs face aux mises en demeure, elle demande aux autorités compétentes l'engagement des procédures d'exécution d'office des

mesures de mise à l'abri des occupants (hébergement ou relogement) et/ou des travaux nécessaires pour remédier à l'état d'insalubrité des logements ou pour en empêcher l'usage.

L'ARS a reçu 2 057 signalements sur la période 2011-2019. Les origines de ces signalements sont réparties comme suit :

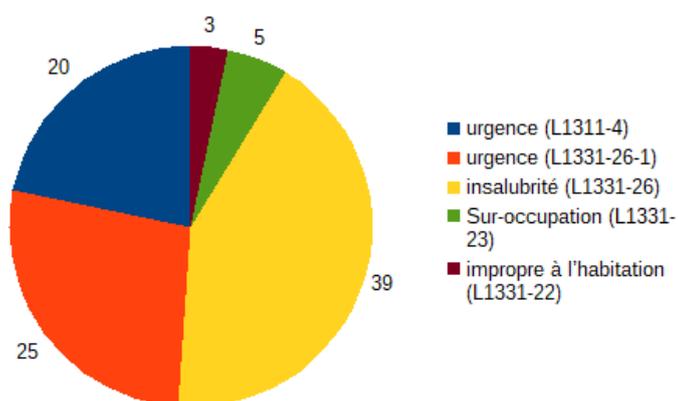


De 2004 à 2020, l'ARS a mené 654 procédures pour 1227 logements :

- 335 procédures sont closes c'est-à-dire que les propriétaires ou l'autorité compétente ont faits des travaux pour rendre les logements décents ;
- 270 procédures sont dites vacantes c'est-à-dire que les logements ne sont plus occupés, sans que des travaux n'aient été effectués afin d'écartier les risques visés par les arrêtés. Une vigilance est souhaitable pour vérifier régulièrement que les propriétaires ne remettent pas en location ces logements, les propriétaires n'ont pas les moyens de rénover ces logements qui pourraient répondre à des besoins ;
- 39 nouvelles procédures en cours où les occupants sont toujours exposés aux dangers d'insalubrité, les mises en demeure ne sont pas encore arrivées à échéance ou les autorités compétentes pour intervenir se heurtent à des difficultés ;
- 10 anciennes procédures où une réoccupation est avérée ou suspectée avec une réactivation des procédures d'office.

De 2011 à 2017, le nombre de procédures était stable à raison d'une quarantaine, depuis 2018 on note une augmentation annuelle du nombre de procédures de 22.

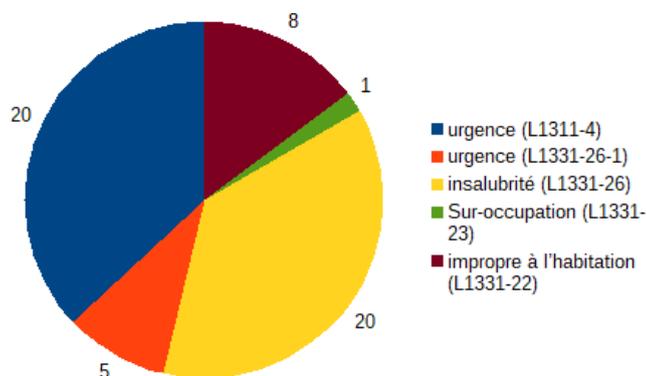
Le bilan 2019 indique 92 procédures instruites au titre du Code de la Santé Publique.



- 12 procédures de mainlevées d'insalubrité et abrogations
- 5 procès-verbaux transmis au Parquet

- 29 dossiers signalés aux mairies ou à la DEAL pour réalisation des travaux d'office en lieu et place des propriétaires

Le bilan 2020 indique 54 procédures instruites au titre du Code de la Santé Publique. (au 25 novembre 2020)



7 procédures d'insalubrité irrémédiable sur les 20 procédures L.1331-26 ;

- 21 procédures de mainlevées d'insalubrité et abrogations ;
- 5 procès-verbaux transmis au Parquet ;
- 3 dossiers signalés aux mairies ou à la DEAL pour réalisation des travaux d'office en lieu et place des propriétaires, le stock de 2019 est toujours en cours d'instruction.

Hébergement des ménages sortants d'insalubrité : les Maisons intercommunales d'urgence

Dans le cadre du repérage et de l'accompagnement fait par les équipes PILHI, mais également par la commission de coordination de lutte contre l'habitat insalubre (CCLHI), il est régulièrement nécessaire de procéder à l'hébergement temporaire des ménages qui, en habitat insalubre, encourent un danger particulier. Aussi, la DJSCS a lancé un appel à projets en 2020 pour le déploiement de maisons d'urgence intercommunales, pour la mobilisation de 5 places d'hébergement au moins par EPCI, avec un accompagnement effectué par les équipes des CCAS ou de l'intercommunalité. 4 EPCI sur 5 ont répondu, et 24 places d'hébergement dédiées aux sorties d'insalubrité seront ainsi réparties sur les territoires de la CIVIS, du TCO, de la CINOR et de la CIREST.

Les travaux d'office

La DEAL a un rôle d'assistance en vue de faciliter la réalisation des travaux d'une part auprès des propriétaires qui souhaitent faire des travaux avec l'aide de professionnel ou pas, et d'autre part auprès des collectivités qui souhaitent avoir des moyens (subventions ANAH par exemple) ou des conseils d'ordre technique sur les solutions à envisager face à des logements dangereux.

Les prescriptions des arrêtés préfectoraux visent des obligations de résultat et non de moyens.

Les dépenses occasionnées par les travaux d'office pour le compte du Préfet sont payés sur la ligne budgétaire unique (LBU).

Ces réalisations de travaux d'office opérées par la DEAL, concernent :

- En 2019 :
 - 6 procédures d'insalubrité concernés par l'engagement d'une procédure d'exécution d'office ;
 - 5 chantiers urgents de mise en sécurité de l'installation électrique pour un total de 18 k€ ;
 - 1 chantier conséquent de réparation de toiture non étanche pour 9,5 k€ ;
 - 1 procédure judiciaire référé avec des frais d'assignation et des honoraires d'avocat et d'huissier de 5 k€ ;
 - la mise en recouvrement avec rétablissement de crédit de 29,5 k€ auprès de la DRFIP ;
- En 2020 :
 - 9 procédures d'insalubrité concernés par l'engagement d'une procédure d'exécution d'office ;
 - 4 chantiers urgents de mise en sécurité de l'installation électrique pour un total de 22,5 k€ ;

- 1 chantier urgent de mise en sécurité de l'installation électrique toujours en cours avec opposition du locataire à intervenir, coût engagé 5,2 k€ ;
- 1 chantier conséquent de condamnation d'un ensemble de logement insalubre pour 19,7 k€ ;
- 1 procédure judiciaire référé avec des frais d'honoraire d'avocat 2,3 k€;
- la mise en recouvrement avec rétablissement de crédit de 5,6 k€ auprès de la DRFIP ;

Suite aux travaux d'office, certains propriétaires bailleurs s'opposent aux titres de perception émis en recouvrement des frais de travaux majorés de 8 % de frais de maîtrise d'ouvrage.

Ces oppositions sont bien souvent d'ordre « gracieux », un seul bailleur a toutefois contesté le titre de perception auprès du tribunal administratif de Saint-Denis, qui a reconnu le bien-fondé de l'intervention de la DEAL et donc l'émission du titre de perception.

VII - L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

A- UN CADRAGE GLOBAL QUI EVOLUE

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 est en cours de finalisation ; dès lors, ce sont les chiffres de l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 qui sont présentés ci-après.

A1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont soumises à l'obligation d'atteindre d'ici à 2025, un taux de 25 % de logements locatifs sociaux en regard des résidences principales.

Toutefois, pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

A La Réunion, les 24 communes sont des « communes SRU », dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret 2020-1006 du 6 août 2020 redéfinit les seuils de pression sur la demande de logements locatifs sociaux, mesurés à l'échelle des territoires SRU (EPCI et agglomération de plus de 50 000 habitants) au sein desquels le parc de logements existant justifie ou non un effort supplémentaire de logements sociaux, qui permet de déterminer le niveau d'obligation à atteindre des communes en matière de logement social.

Les communes de l'Entre-Deux et du Tampon sont désormais assujetties à taux SRU de **20 %** à l'instar de Saint-Joseph et Saint-Philippe. Cette obligation s'applique ainsi à l'ensemble des communes de la CASUD qui rejoignent de fait celles de la CINOR et de la CIREST.

Par ailleurs, la commune de Saint-Louis voit ses obligations SRU passer également de **25 à 20 %** alors que ce taux n'évolue pas pour les autres communes de la CIVIS ainsi que celles du TCO.

A2. Le régime des exemptions

Pour être éligibles à l'exemption SRU, les communes doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes (l'exemption n'est plus automatique) :

- avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du 2^e alinéa du III de l'article L. 302-5 du CCH (plan d'exposition au bruit, PPRn, etc.) ;
- être situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social est inférieur à 2 ;
- être situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun.

Les communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 du code de la Construction et l'Habitat pour la période triennale 2020-2022 sont : Cilaos, Sainte-Rose, Salazie, Trois-Bassins et la Plaine des Palmistes.

Pour la période triennale 2020-2022, ces communes exemptées ne seront donc plus soumises aux obligations SRU. N'étant plus considérées en déficit pour cette période, elles ne pourront bénéficier de la bonification foncière SRU pratiquée par l'EPFR (cf. infra).

Toutefois, elles restent soumises à la procédure d'inventaire contradictoire annuelle du parc locatif social.

A3. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019

Un inventaire contradictoire est réalisé chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. Cet inventaire permet le calcul des objectifs triennaux de rattrapage (cf supra, au 1^{er} janvier de l'année qui précède la période triennale) mais aussi les prélèvements financiers annuels (au 1^{er} janvier de l'année qui précède le prélèvement) pour les communes n'ayant pas atteint par leur objectif de mixité sociale.

Ce prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant. Il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour la Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'Établissement Public Foncier local, l'EPFR.

Communes	exemptée	Taux de mixité sociale							Prélèvement 2020 (situation au 1 ^{er} janvier 2019)		
		Taux SRU 2010	Taux SRU 2012	Taux SRU 2014	Taux SRU 2016	Taux SRU 2017	Taux SRU 2018	Taux SRU 2019	Déficit en logements sociaux	Montant prélèvement SRU Brut	montant prélèvement SRU 2019 arrêté
Saint-Denis		34,93	34,37	34,1	34,64	35,70%	37,22%	37,27%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Marie		15,32	14,61	18,92	21,7	22,10%	22,98%	23,48%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Suzanne		19,95	19,07	18,39	20,23	20,38%	21,70%	21,44%	0	0,00 €	0,00 €
CINOR		30,79	30,24	30,44	31,31	31,88%	33,51%	33,54%	0	0,00 €	0,00 €
Le Port		57	59,07	58,94	59,64	59,88%	58,83%	60,03%	0	0,00 €	0,00 €
La Possession		18,93	18,44	20,67	22,79	25,01%	28,82%	30,10%	0	0,00 €	0,00 €
Saint-Leu		6,27	5,93	7,15	8,97	10,80%	10,75%	10,79%	1 878	283 544,67 €	136 710,20 €
Saint-Paul		9,21	9,61	10,6	11,74	12,55%	14,52%	16,03%	3 512	696 793,96 €	0,00 €
Trois-Bassins	1	4,18	4,46	4,46	4,93	4,87%	6,17%	6,98%	460	60 406,74 €	0,00 €
TCO		18,18	18,22	19,03	20,22	21,72%	22,62%	23,81%	5 849	1 040 745,37 €	136 710,20 €
Bras-Panon		22,86	23,69	28,06	30,06	29,88%	32,44%	32,34%	0	0,00 €	0,00 €
Plaine-des-Palmistes		5,32	5,17	12,31	12,78	15,21%	15,08%	14,83%	128	13 519,27 €	13 519,27 €
Saint-André		18,6	20,76	21,04	24,59	24,52%	25,01%	25,31%	0	0,00 €	0,00 €
Saint-Benoît		23,37	25,62	28,86	30,69	31,69%	33,72%	33,57%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Rose	1	6,83	6,94	7,62	10,02	12,10%	12,76%	13,61%	158	26 298,61 €	0,00 €
Salazie	1	0	0,62	0,61	0,59	0,60%	1,94%	2,78%	440	40 727,06 €	0,00 €
CIREST		18,73	19,84	21,88	24,3	24,67%	25,99%	26,15%	726	80 544,94 €	13 519,27 €
Les Avirons		10,53	9,27	8,85	10,54	10,36%	10,23%	12,40%	577	79 708,32 €	79 708,32 €
Etang-salé		10,9	10,4	10,62	13,88	13,73%	13,60%	14,86%	554	97 267,60 €	0,00 €
Petite-Ile		2,04	1,91	2,98	4,12	4,20%	4,48%	4,30%	1 055	140 446,03 €	94 424,71 €
Saint-Louis		17,51	17,05	16,98	18,56	18,76%	19,30%	19,21%	1 127	191 828,34 €	191 828,34 €
Saint-Pierre		20,8	20,13	20,99	20,75	20,69%	21,27%	21,53%	1 184	251 282,63 €	0,00 €
Cilaos	1	1,62	1,56	3,08	3,01	2,95%	3,02%	3,05%	460	64 379,62 €	0,00 €
CIVIS		16,35	15,83	16,47	17,22	17,20%	17,68%	18,00%	4 957	824 912,53 €	365 961,37 €
Entre-Deux		8,93	8,55	8,25	8,03	8,85%	9,34%	9,09%	426	34 769,60 €	62 739,19 €
Saint-Joseph		10,32	10,9	10,94	10,52	10,70%	11,94%	12,61%	1 117	123 744,15 €	0,00 €
Saint-Philippe		3,54	4,96	5,92	8,35	8,29%	7,92%	7,64%	239	21 459,42 €	21 459,42 €
Le Tampon		12,7	13,06	12,59	13,07	13,34%	13,63%	13,74%	3 474	443 489,52 €	443 489,52 €
CA Sud		11,43	11,87	11,62	11,87	12,13%	12,68%	12,92%	5 255	623 462,69 €	527 688,14 €
Total RÉUNION		20,05	20,05	20,73	21,76	22,32%	23,29%	23,72%	16 787	2 569 665,53 €	1 043 878,97 €

Au 1^{er} janvier 2019, 8 communes atteignent leur obligation légale minimale de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port et la Possession.

Le montant brut du prélèvement 2019 est de 2 528 938,47 €. Après analyse et calcul des dépenses déductibles transmises par les communes, le prélèvement net est de 1 043 878,97€. Huit communes se répartissent ce montant.

B- L'EXERCICE DE BILAN TRIENNAL

Le bilan triennal consiste à étudier, pour les communes déficitaires, la réalisation d'objectifs de rattrapage qui lui sont assignés par période de trois ans. Si la commune ne remplit pas ses objectifs, elle peut alors faire l'objet d'une procédure de carence, qui entraîne :

- le transfert du droit de préemption à l'État,
- le transfert des droits de réservation de la commune au préfet,
- une possible majoration du prélèvement financier annuel (prélèvement calculé annuellement pour les communes en déficit, dont elles peuvent déduire certaines dépenses engagées en faveur du développement du logement social), qui peut être multiplié jusqu'à atteindre 5 fois le montant initial,
- un possible transfert de l'instruction des autorisations d'urbanisme au préfet.

Les objectifs de rattrapage s'analysent sous deux aspects :

- l'aspect quantitatif : le nombre de logements à réaliser durant cette période de rattrapage de 3 ans correspond à un pourcentage du nombre de logements sociaux manquants dans le parc total de résidences principales.

Pour le bilan 2017-2019, ce dernier représentait 33 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016.

- l'aspect qualitatif : la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a imposé que les réalisations triennales contiennent un minimum de 30 % de LLTS et un maximum de 30 % de PLS si la commune est couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il est à noter que l'ensemble des EPCI est désormais doté d'un PLH couvrant la totalité des 24 communes.

Conformément à l'instruction ministérielle du 23 juin 2020 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019, ne sont pas soumises à ce bilan :

- les huit communes ayant atteint leur taux légal de mixité sociale (Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Saint-André, Bras-Panon, Saint-Benoît, le Port et la Possession),
- les quatre communes exemptées sur la période triennale 2017-2019 (Salazie, Cilaos, Sainte-Rose et Trois-Bassins), dont l'exemption a été reconduite sur la période 2020-2022 (décret 31 décembre 2019) et la commune de la Plaine-des-Palmistes.

Lors de cette procédure contradictoire, après notification du triennal bilan, les communes sont invitées à exposer les causes du non-respect des objectifs de rattrapage 2017-2019 mais aussi de présenter les perspectives relatives au développement de l'offre de logements locatifs sociaux pour la prochaine triennale 2020-2022.

B1. Le bilan triennal 2017-2019

Sont concernées par le bilan triennal 2017-2019, onze communes (Saint-Leu, Saint-Paul, Etang-Salé, Petite-Île, Saint-Louis, Saint-Pierre, Entre-Deux, Saint-Joseph, Saint-Philippe et le Tampon) qui présentent un déficit en logements locatifs sociaux.

Parmi ces onze communes, six font l'objet d'une procédure de constat de carence (Entre-Deux, Petite-Île, Avirons, Saint-Philippe, Saint-Joseph et Saint-Leu).

L'objectif de rattrapage 2017-2019 fixé aux communes en déficit s'élevait à 33 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016.

Ce bilan triennal a montré que six communes n'avaient pas respecté leurs objectifs de rattrapage : Saint-Leu, Entre-Deux, Petite-Île, l'Entre-Deux, Saint-Joseph et Saint-Philippe, qui font donc l'objet d'une procédure de constat de carence (en cours).

La commune de l'Entre-Deux a fait l'objet, à la suite du précédent bilan, d'une carence ayant abouti à un arrêté préfectoral n° 2776 de carence en date du 21/12/2017.

B2. Les objectifs triennaux 2020 - 2022

L'objectif de rattrapage pour la période triennale 2020-2022, notifié par le préfet aux communes en déficit le 24 novembre 2020, s'élève à 50 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2020 conformément à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Il s'agit de l'avant-dernière période triennale qui doit amener les communes déficitaires à remplir leurs obligations à l'horizon 2025. La neuvième et dernière période s'achèvera à cette échéance.

Communes	exemptée (décret 2019-1577 du 30/12/2019)	Taux de réalisation de l'objectif triennal		Objectifs 2017-2019					Objectifs 2020-2022 (décret n° 2020-1006 du 6 août 2020)						
		Bilan 2014-2016	Bilan 2017-2019	Taux de mixité sociale avant loi E et C	Taux de mixité sociale après la loi E et C	Objectifs quantitatifs pour l'année 2017 = 11 %	Objectifs quantitatifs pour 218 et 2019 = 22 %	Objectifs 2017-2019	Taux de mixité sociale après la loi E et C	Déficit en logements sociaux au 01/01/2019	Objectifs 2020-2022	Taux de mixité sociale après la loi E et C décret 6/06/2020	Déficit en logements sociaux au 01/01/2019 (suite au décret 2020)	Objectifs 2020-2022 recalculés	
Saint-Denis				20%	20%							20%			
Sainte-Marie				20%	20%							20%			
Sainte-Suzanne				20%	20%							20%			
CINOR															
Le Port				25%	25%							25%			
La Possession		350%		25%	25%	29	57	86				25%			
Saint-Leu		100%		25%	25%	217	433	650				25%	1 878	939	
Saint-Paul		100%		25%	25%	553	1 105	1 658				25%	3 512	1 756	
Trois-Bassins	1	52%		25%	25%	54	108	162				25%	460	230	
ICO						853	1 703	2 556							
Bras-Panon				20%	20%							20%			
Plaine-des-Palmistes	1	155%		20%	20%	19	37	56				20%	128	64	
Saint-André				20%	20%							20%			
Saint-Benoît				20%	20%							20%			
Sainte-Rose	1	111%		20%	20%	26	52	78				20%	158	79	
Salazie	1			20%	20%							20%	440	220	
CIREST						45	89	134							
Les Avirons		104%		20%	25%	44	136	180				25%	577	289	
Etang-salé		134%		20%	25%	34	124	158				25%	554	277	
Petite-Île		78%		20%	25%	84	222	306				25%	1 035	528	
Saint-Louis		101%		20%	25%	29	257	286				25%	1 127	282	
Saint-Pierre				20%	25%		302	302				25%	1 184	592	
Cilaos				20%	25%	39	100	139				25%	460	230	
CIVIS						230	1 141	1 371							
Entre-Deux		74%		20%	25%	30	86	116				20%	426	213	
Saint-Joseph		73%		25%	20%	225	295	520				20%	1 117	558	
Saint-Philippe		104%		25%	20%	33	46	79				20%	339	120	
Le Tampon		100%		20%	25%	221	762	983				25%	3 474	1 737	
CA Sud						509	1 189	1 698							
Total RÉUNION						1 637	4 122	5 759							

VIII - La demande et les attributions de logements sociaux

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La réforme de la gestion des demandes de logements social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et une plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

A. Données issues de l'infocentre SNE

L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social à l'échelle de la commune.

Ces données contribuent à la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des PLH CIA et PPGD notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

B. Déploiement de SYPLO

Dans le cadre de l'évolution vers la gestion en flux des contingents, et donc du contingent préfectoral, la DJSCS a déployé l'application SYPLO en 2020. Le système permet la fiabilisation et le suivi du vivier des ménages prioritaires de l'État pour La Réunion.

Le déploiement de SYPLO a donc demandé un paramétrage du système de cotation des publics prioritaires, tels que défini dans l'accord Etat bailleurs.

	DALO : 500 points
	PDALHPD : 401 points
	Sortants d'hébergement : 300 points
	Insalubrité : 200 points
	Autres publics relevant de l'art L 441-1 du CCH : 2 à 50 points en fonction des motifs

L'ensemble des bailleurs sociaux a été formé à l'utilisation de SYPLO par la DJSCS, à travers 10 demi-journées de formation qui ont réuni 70 participants. A l'issue de ces formations et à compter du 1er décembre 2020, les bailleurs expertisent ainsi eux même les dossiers des candidats à présenter en CAL à partir de recherches dans SYPLO.

Au 30 novembre 2020, le SNE comptabilise 32 812 demandes actives de logement locatif social. Les territoires où se concentre la demande sont le nord, l'ouest et le sud qui regroupent plus de 87% de la demande.

1- Répartition de la demande par territoire

CINOR	TCO	CIVIS	CIREST	CASUD	Total
9 969	9 233	5 775	4 191	3 644	32 812
30,4 %	28,1 %	17,6 %	12,8 %	11,1 %	

2 -Caractérisation de la demande

Le motif le plus invoqué à l'appui d'une demande de logement locatif social est l'absence de logement propre. Elle est le fait de près de 30 % des demandeurs. Les autres motifs sont un logement trop petit pour 16 % d'entre eux ou un logement trop cher pour près de 12 %.

Le handicap et les raisons de santé sont invoqués par près de 9 % des personnes en attente d'un logement social. Une part importante des demandeurs sont déjà logés dans le parc social (32%) alors que 25 % d'entre-eux déclarent être hébergés chez des parents ou enfants. Il est à noter les 22 % de ménages logés dans le parc privé. La jeunesse du public est un fait majeur de la demande. En effet, 27 % des personnes en recherche d'un logement sont âgées de moins de 30 ans. Les moins de 20 ans représentent 2 % de cet ensemble.

La classe d'âge la plus présente est celle des 30 - 44 ans avec 35 %.

Quant aux personnes de plus de 65 %, elles rassemblent près de 7 % de la demande.

Par ailleurs, la demande émanant des personnes isolées est relativement importante. Elle représente 41% du total enregistré. Ce taux grimpe à 64 % si l'on considère globalement les ménages d'une à deux personnes.

Cet état de fait induit une pression sur la demande en petits logements. Environ 46 % des demandeurs déclarent vouloir un T1/T2. Toutefois, la demande de logements de taille moyenne, typologie la plus fréquente ces dernières années, reste relativement importante. Elle représente près de 50 % des typologies souhaitées.

Les revenus des demandeurs traduisent leur grande précarité, rendant 81 % d'entre eux éligibles au logement très social, le LLTS.

Ces revenus sont, pour plus de 46 % des demandeurs, inférieurs à 1 000€ mensuels.

Il est à noter que le statut professionnel n'est pas renseigné par un pourcentage significatif de demandeurs (près de 34%). Quand cette information est indiquée, l'absence d'emploi concerne environ 30 % des ménages en attente d'un logement alors que seuls 16 % disposent d'un CDI.

3 -Les attributions de logement social

Sur la période d'octobre 2019 à octobre 2020, 7 475 attributions ont été prononcées au profit des ménages.

Les territoires nord et ouest concentrent la majorité d'entre elles avec plus de 56 % de logements attribués.

4 -Répartition des attributions par territoire

CINOR	TCO	CIREST	CIVIS	CASUD	Total
2434	1797	1358	1064	822	7475
32,6 %	24,00 %	18,20 %	14,20 %	11,00 %	

5 -Caractérisation des attributions

S'agissant de l'ancienneté de la demande, près de 64 % des demandeurs ont été attributaires d'un logement alors que leur demande datait de moins d'un an. Le taux de réponse est de 22 % pour les demandes supérieures à 1 an et inférieure à deux. Il est de 8,5 % pour celles supérieures à 2 ans et inférieures à 3.

Les ménages attributaires sont composés majoritairement de personnes isolées pour 31 % d'entre eux. Ce taux est de 61 % pour les petits ménages d'une à deux personnes et grimpe à 80 % pour ceux composés d'une à 3 personnes.

Il est à noter que les attributions à destination des ménages de plus de 5 personnes représentent 9 % de l'ensemble.

Les attributions ont été prononcées essentiellement hors quota de réservation (66%). Le contingent préfectoral destiné aux publics prioritaires a été mobilisé à hauteur de 7 % alors que celui des collectivités a permis de loger plus de 13% des attributaires. Action Logement a contribué à loger 6 % de son public sur son quota de logements.

Le profil social des personnes ayant obtenu un logement montre que 28,5 % d'entre elles sont sans emploi alors que 16,5 % disposent d'un CDI, 10 % ont un statut précaire (intérim, stage, CDD). S'agissant des revenus des attributaires, 71 % disposent de moins de 1 000€ mensuels.

Les typologies des logements attribués laissent apparaître une part relativement importante de logement de taille moyenne, T3/T4 à hauteur de 61 % alors qu'elles ne représentent que 50 % de la demande.

Les petites typologies, T1/T2, quant à elles, composent 33,5 % des attributions alors qu'elles sont plébiscitées par 46 % des demandeurs (cf. supra). Ces attributions ont été prononcées majoritairement sur les territoires nord et ouest.

Il est à noter que 90 % des attributaires sont éligibles au LLTS.

L'accès au logement des publics prioritaires- Bilan 2019

1 687 ménages prioritaires ont été suivis par la DJSCS en 2019, soit une augmentation de 46 % par rapport à 2018. Parmi ces ménages, 655 ont bénéficié d'une attribution sur le contingent préfectoral, soient 39%. Les attributions sur le contingent ont donc augmenté pour plus de 100 ménages par rapport à 2018, mais le pourcentage d'attribution reste faible, et diminue même, en raison du nombre plus important de ménages prioritaires repérés.

Le contingent préfectoral reste dans tous les cas en dessous de ses capacités. Cette situation a plusieurs facteurs, tels que la complétude des dossiers des demandeurs, les évolutions de la demande des ménages dans le temps, mais elle reflète surtout l'inadéquation entre les besoins des publics prioritaires et l'offre sur le contingent préfectoral comme dans le parc social dans son ensemble.

En effet, 54% des demandeurs prioritaires en 2019 sont en attente d'un petit logement de type T1/T2, ce qui ne correspond pas à la répartition typologique du parc social. De fait, même en mobilisant tous les petits logements du CP, ce sont 57% des publics prioritaires toujours en attente fin 2019 qui souhaitent un petit logement.

Le deuxième écueil est le prix des petits logements au regard du nombre de personnes prioritaires au minima sociaux. 37% des personnes isolées sont au RSA (331 personnes identifiées sur l'année): seules 24% de ces demandes (78 personnes) ont pu bénéficier du contingent préfectoral.

Il existe un troisième écueil, non mesuré, de constitution de dossier auprès des bailleurs pour accéder au logement social, y compris pour les publics prioritaires. En effet, les retours des bailleurs indiquant un dossier incomplet est fréquent, après proposition d'une candidature par le préfet.

Enfin, de nombreux candidats sont indiqués injoignables par le bailleur qui tente de les contacter, ce qui est également difficilement mesurable mais constitue un frein au relogement des ménages prioritaires.

Le DALO

La commission de médiation DALO de La Réunion a reconnu 26 % des 1083 recours engagés sur le département en 2019 comme prioritaires et urgents, et devant être relogés dans les 6 mois. Le contingent préfectoral est utilisé en priorité pour le relogement de ce public prioritaire par les services de l'État. 58,9% des ménages reconnus prioritaires DALO en 2019 ont trouvé une solution par le DALO ou par leurs propres moyens. Au vu de l'inadéquation de l'offre et de la demande et en concertation avec les bailleurs sociaux, la pratique locale est de proposer un ménage sur un logement adapté, par ordre de priorité selon l'ancienneté de la COMED y compris au-delà des 6 mois réglementaires. Cette pratique aboutit à garder la responsabilité du relogement des publics DALO au-delà des délais réglementaires, mais à pouvoir in fine proposer au moins une attribution effective à tout ménage reconnu prioritaire.

C- La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI

La loi ALUR est venue parachever la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en modifiant le régime des attributions au niveau local. Elle vise les objectifs suivants :

- simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;

- rendre les demandeurs davantage actifs ;
- mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue préciser les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Elle impose notamment à tous les réservataires et les bailleurs des relogements des publics déclarés prioritaires :

- les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 25 % des attributions (accès, mutations) hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- de la même manière, les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles ;
- elle étend à l'ensemble des réservataires l'obligation de reloger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires. Il s'agit de décliner les priorités dans le PDALHPD.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle de l'EPCI, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) que devra élaborer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Les EPCI disposant de la compétence Habitat et d'au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sont concernés. C'est le cas de l'ensemble des EPCI de La Réunion.

L'action de l'ensemble des intervenants sur le logement doit permettre de lutter fermement contre la formation dans les quartiers de poches de très grande pauvreté et permettre d'œuvrer dans le sens du renforcement de la mixité sociale.

Il est donc essentiel d'agir, à travers la mise en œuvre de ces nouveaux outils que sont la CIA et le PPGDLSID, sur les orientations relatives aux attributions et ainsi permettre aux citoyens les plus pauvres ou déclarés prioritaires d'accéder à des logements situés en dehors de ces quartiers.

La CIL définit et suit la mise en œuvre de la politique intercommunale relative aux attributions. Elle adopte des orientations sur :

- les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations ;
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, du droit au logement et des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette conférence, instance de dialogue entre les acteurs du logement est co-présidée par les représentants de l'État et de l'EPCI, rassemble les maires des communes, membres de droit, ainsi que les représentants des bailleurs sociaux, d'action logement et des associations présentes sur le territoire intercommunal.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire et est associée au suivi de leur mise en œuvre.

Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offre de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fusionne :

- la « convention d'équilibre territorial » prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 pour la ville et la cohésion urbaine dans les communes comportant un quartier prioritaire (QPV), qui devra déterminer les objectifs de mixité et d'équilibre des territoires ;
- l'accord collectif intercommunal sur les objectifs d'accueil des ménages défavorisés, qui précisera les modalités de relogement du public prioritaire.

Elaborée pour une durée de 6 ans, la CIA décline les orientations de mixité sociale fixées par la CIL et les objectifs d'équilibre entre les secteurs du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV.

La gouvernance de la CIA est assurée par la CIL qui doit se réunir au moins une fois par an et faire un bilan de la mise en œuvre des engagements.

Elle est associée à l'élaboration du PPGDLSID, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

C1. La réforme des attributions

La labellisation PDALHPD

Le PDALHPD a permis d'anticiper une partie des travaux sur la cotation en déployant une grille de labellisation des publics du plan, ciblant les ménages en cumul de difficultés au regard du logement. Ce public a été reconnu comme prioritaire immédiatement après les DALO par l'ensemble des partenaires : bailleurs (au sein de l'accord état bailleurs) ou autres réservataires (au sein des CIA).

La gestion des contingents de réservation en flux

Le passage vers une gestion en flux doit être effective pour tous les contingents avant le 25 novembre 2021.

Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage (30 % localement) sur le patrimoine locatif conventionné du bailleur hors ANRU. Elles s'expriment tant sur la vacance que sur les opérations nouvelles.

Les logements réservés par le représentant de l'État dans le département représentent 30 % du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État (...) ils représentent 30 % du flux annuel sur le patrimoine du bailleur sur chaque commune (...) la part du flux annuel de logements mis à disposition du représentant de l'État dans le département sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 %.]

Les conventions de réservation doivent permettre l'application de la LEC soit 30% à destination des publics prioritaires et 25% des autres contingents.

Le fonctionnement et les outils de la gestion en flux :

- SYPLO pour le repérage des publics prioritaires et le suivi par l'Etat des objectifs
- le SNE pour l'enregistrement des attributions et des baux signés (le SNE alimentant SYPLO)

C2- Avancée des procédures

A la CINOR

La CINOR est le premier territoire à disposer :

- d'une Convention Intercommunale d'Attributions (document unique les orientations en matière d'attributions et les engagements des acteurs en la matière validée par le comité responsable du PDALHPD en juillet 2018.
- d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) ayant pour missions des missions d'informer et d'orienter les demandeurs afin qu'ils disposent permettant de toutes les informations nécessaires pour constituer une demande de logement social et suivre l'état d'avancement de cette demande.

Le plan a été approuvé le 6 avril 2017. Il définit le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur qui s'organise autour de guichets chargés de délivrer des informations aux demandeurs ou spécialisés dans l'accompagnement des publics particulièrement fragiles.

La Conférence Intercommunale du Logement s'est réunie, le 03 novembre 2020 dans sa nouvelle composition.

Au TCO

La CIA du TCO dispose également d'une CIA validée par le comité responsable du PDALHPD le 13 décembre 2018. S'agissant de son PPGDLSID, l'EPCI a fait le choix d'une organisation de l'accueil et de l'information à trois niveaux de guichets qui assurent des missions d'information et d'orientation (mairies, mairies annexes et agences des bailleurs sociaux), d'enregistrement et de renouvellement de la demande de logement social (agences des bailleurs sociaux et mairies) et d'orientation vers un accompagnement social les demandeurs les plus en difficulté.

Le PPGDLSID du TCO a fait l'objet d'un avis de l'État notifié à l'EPCI le 24 octobre 2018.

Le 18 novembre 2020, l'EPCI a installé sa CIL dans sa nouvelle composition.

A la CIREST

La CIA de la CIREST a été présentée au comité responsable du PDALHPD le 13 décembre 2018 et a reçu un avis favorable. L'avis du comité a été notifié à l'EPCI le 12 février 2019. La convention a été approuvée par le conseil communautaire le 14 mars 2019.

Le PPGDLSID dont les travaux ont été lancés en juillet 2018 a fait l'objet d'un avis favorable du Préfet le 10 juin 2020. Le document a été définitivement adopté en conseil communautaire le 2 octobre 2020.

A la CIVIS

Depuis l'avis très réservé du Comité Responsable du PDALHPD le 13 décembre janvier 2018 relatif à la CIA de la CIVIS et l'avis rendu le 12 février 2019, les services de l'État n'ont pas été destinataires du document ayant pris en considération les modifications et compléments demandés.

L'État ne dispose pas d'information sur l'état d'avancement de ce document.

A la CASUD

L'installation de la CIL prévue le 18 octobre 2019 n'a pas pu être réalisée.

Les premiers travaux relatifs au PPGDLSID et la CIA ont débuté avec le recrutement d'un bureau d'études en 2019. La CIL devrait être installée en février 2021.

IX - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées

Pour rappel, le 6e PDALHPD, confié à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), ayant commencé en 2017, se terminera en 2022, après prise d'un arrêté de prorogation. Un bilan d'action et les perspectives à venir sont dressés ci-après.

BILAN D'ACTION

2020 a été marquée par la crise sanitaire et la période de confinement pendant laquelle aucun groupe de travail n'a pu avoir lieu, a freiné la mise en œuvre partenariale du plan. Néanmoins cette année a été source d'opportunités pour le Logement d'abord, notamment le relogement et l'accompagnement des personnes sans-abris.

Les journées partenariales Logement d'abord

Le début de l'année a été l'occasion de renouveler les journées partenariales Logement d'abord, sur la thématique de la prévention des expulsions, auxquelles ont participé 342 professionnels, dont 69 % de travailleurs sociaux. L'organisation autour d'une table ronde d'intervenants partageant leurs expériences a favorisé les interactions. 81 % des participants seraient favorables à l'organisation de 2 sessions par an.

Le relogement et l'accompagnement des personnes sans-abris

La forte mobilisation partenariale durant la période de confinement, soutenue par la Stratégie Pauvreté, a permis la mise à l'abri de 101 personnes puis la mise en logement ou l'hébergement de 66 personnes. Ce résultat montre que l'ambition « zéro SDF » souhaitée par tous est possible. Une réunion de coordination post confinement avec les CCAS et les services de 1^{er} accueil a dressé les grands axes à poursuivre pour maintenir la dynamique sur le *repérage* (domiciliation...), la *prise en charge* (maisons d'urgence...) et la *coordination* (développement de la plateforme 1 kaz d'abord pour coordonner la dynamique instaurée par micro territoire, à partir de situations individuelles).

La révision du RI FSL

La crise économique engendrée par la crise sanitaire a poussé les services du Département à initier la révision du règlement intérieur du Fond Solidarité Logement dès le mois de mai. Les partenaires du plan ont été beaucoup mobilisés au sein de groupes de travail thématiques qui ont abouti à l'élaboration d'un nouveau règlement en cours de validation par la commission permanente du Département. De nombreuses évolutions ont été apportées : l'élargissement du public éligible, l'augmentation du type d'aides, leurs modalités d'attribution et l'augmentation des plafonds d'aides, ou encore la mise en œuvre du volet collectif de l'Accompagnement Social Lié au Logement. Des actions de promotion pour une bonne appropriation par les travailleurs sociaux seront organisées en 2021.

La Stratégie Pauvreté

Les actions proposées en début d'année par le groupe de travail Hébergement-Logement de la Stratégie pauvreté puis retravaillées en lien avec les services de l'Etat et du Département ont donné un coup d'accélérateur à la mise en œuvre du PDALHPD et du plan Logement d'abord :

- Le renforcement de la plateforme 1 kaz d'abord comme prémisses au projet de PlateForme Territoriale d'Accompagnement afin d'améliorer l'accès au logement et la coordination de l'accompagnement
- Le développement de l'aller-vers par le développement de deux plateformes d'accueil de jour
- Le logement des jeunes via le déploiement de mesures d'accompagnement et d'intermédiation locative à destination des jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance
- Le renforcement de l'accueil d'urgence des personnes victimes de violences
- La captation du parc privé vacant à des fins sociales par le renforcement de l'IML mandat de gestion
- L'accès au logement des publics prioritaires du plan par la pérennisation de la gestion de la commission de labellisation et la promotion du dispositif
- La mise en œuvre du volet collectif de l'Accompagnement Social Lié au Logement et le développement de commissions Territoires d'Action Social/bailleurs autour de la prévention des impayés locatifs
- La prévention des expulsions via une étude sur les expulsions effectives et la mise en œuvre d'un aller-vers dédié effectué par un binôme conseiller juriste/travailleur social

PERSPECTIVES 2021

D'autres actions initiées en 2020 viendront alimenter le travail partenarial de 2021 :

- Le renouvellement du diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal-logement, avec un rendu final prévu en février 2021. La mission effectuée par un prestataire externe, le CREAI, permettra de mettre à jour les données et de pousser l'analyse qualitative par le dénombrement des publics sans domicile et des focus sur le public jeune (18-25 ans) et le public personnes âgées (plus de 60 ans).
- La réalisation d'une enquête auprès des locataires et demandeurs de logement concernant leurs attentes sur le volet qualitatif d'un logement. Les résultats de cette étude permettront d'orienter la programmation en fonction des priorités des ménages et des compromis qu'ils seraient éventuellement prêts à faire au regard des contraintes pour vivre dans un logement de qualité et abordable
- La candidature à l'AMI Logement d'abord : en complément et en cohérence avec la Stratégie Pauvreté, cet AMI est une véritable opportunité pour le territoire sur la mise en œuvre du Logement d'abord. L'expérience et le recul acquis par les partenaires du plan ont permis de proposer un plan d'action stratégique ambitieux. Pour exemple : *la prime AMI* afin de négocier des baisses de loyers durables en contrepartie d'une prime à la signature de la convention Louer abordable ou du mandat de gestion, *la compensation de loyers* couvrant la différence entre le loyer réel et le loyer acceptable pour certains ménages, la mise en œuvre de la *PlateForme Territoriale d'Accompagnement* ou encore *l'expérimentation d'un aller vers dédié prévention des expulsions* au moment des saisines CAF pour rencontrer les bailleurs et ménages concernés par un impayés.

D'autres opportunités sont en cours de travail : la réponse à un AMI grande marginalité, le développement de maisons d'urgence intercommunales...

Enfin, durant le 2nd semestre 2021, seront lancés conjointement les travaux d'élaboration du cahier des charges de l'évaluation de la Charte de prévention des impayés et des expulsions locatives ainsi que celui de l'évaluation du PDALHPD. La réalisation de ces deux évaluations sont prévues pour le 1^{er} semestre 2022.

X - La mobilisation du foncier

A - Par l'EPFR

Les orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2019-2023 de l'EPF Réunion sont les suivantes :

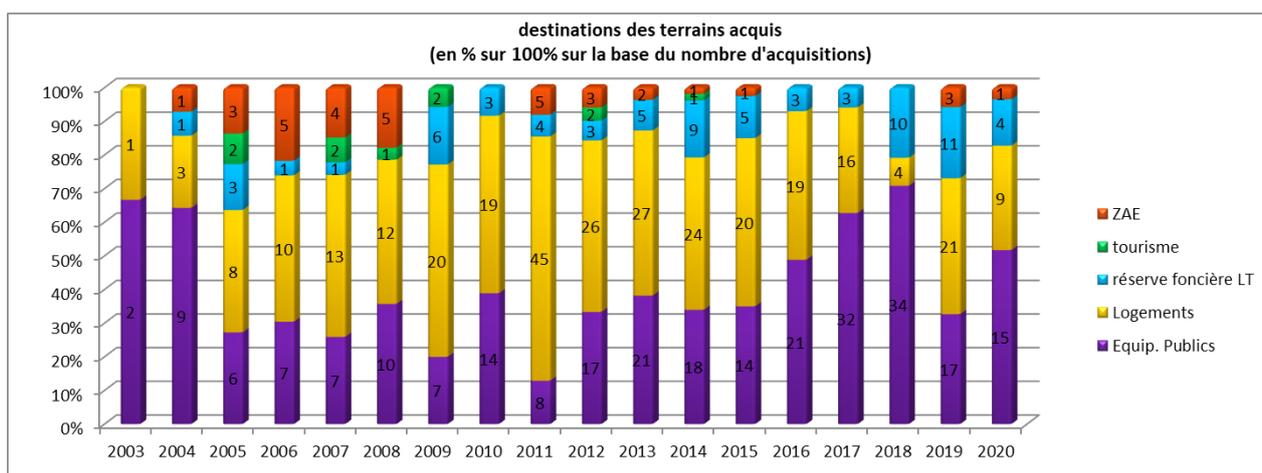
- Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale
- De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales
- Du foncier pour l'économique et le touristique ...
- Des terrains pour une meilleure structuration urbaine

Fin Octobre 2020, nous constatons que ce sont environ 5 840 logements qui sont réalisés ou en cours de réalisation sur 100 ha de terrains de l'EPF Réunion. A noter que la densité moyenne est passée de 44 logements/ha pour la période 2009-2013 à 50 logements/ha sur la période 2014-2018 et 52 logements/ha sur la période 2019- Octobre 2020.

Si nous extrapolons sur l'ensemble des réserves foncières à prédominance logements, nous comptabilisons, sur la base d'une densité moyenne constatée de 52 logements/ha, un potentiel de logements à venir de 18 600 logements (pour environ 350 ha).

Les acquisitions et les rétrocessions de l'EPF Réunion à fin Octobre 2020

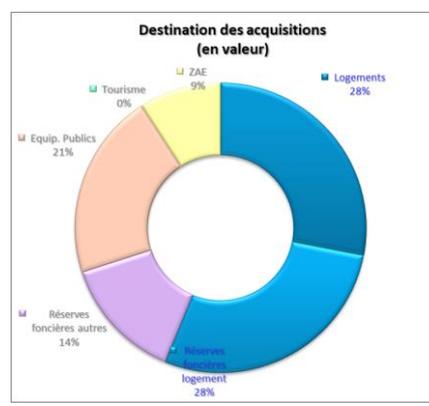
Durant l'année 2019 et jusqu'à fin Octobre 2020, l'EPF Réunion a procédé à 81 acquisitions foncières qui représentent une surface cumulée de 130 ha et 75 M€.



A noter que l'année 2019 a été exceptionnelle en termes d'acquisitions foncières (67 M€). En particulier, l'acquisition des terrains de la zone de Cambaie (33 M€) ainsi que Technor 2 (10,2 M€) explique un tel volume d'acquisitions. Nous notons également une reprise pour les acquisitions foncières pour du logement. Ces acquisitions de grandes réserves foncières sur le territoire Ouest et Nord permettront de réaliser, à terme, des quartiers importants et des zones économiques de premier plan.



Période 2003-2014

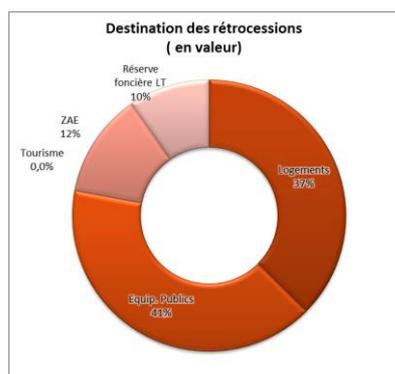


Période 2015-2020

En matière de volume financier, les réserves foncières occupent dorénavant une place plus importante (42 % sur les 5 dernières années), alors que les acquisitions foncières pour du logement sont en baisse (28 % sur les 5 dernières années alors qu'elles représentent 52 % des acquisitions depuis l'origine jusqu'en 2014).

Les reventes de terrains par l'EPF Réunion à des collectivités ou des bailleurs sociaux

Durant l'année 2019 et jusqu'à Octobre 2020, l'EPF Réunion a procédé à 68 rétrocessions pour une surface cumulée de 19,8 ha et une valeur de 22,6 M€.



Les recettes et dépenses de l'EPF Réunion à fin 2019

Le PPIF 2019-2023 de l'EPF Réunion estime que les recettes pourraient s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt.

A fin octobre 2020, les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement 22,6 M€ de recettes à comparer à un prévisionnel de 69 M€ pour une période de 5 ans (2019- 2023).

En conséquence, les recettes de cession pour 2019 correspondent aux perspectives qui figurent dans le PPIF 2019-2023, à savoir une estimation prévisionnelle de recettes de 182 M€ pour la période 2019-2023.

En matière de dépenses, ce sont 75 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées depuis 2019. Le PPIF 2019–2023 estimait des dépenses d'environ 182 M€ dont 151 M€ pour des acquisitions. Fin Octobre 2020, l'EPF a déjà réalisé 50 % de l'objectif des acquisitions foncières et immobilières prévus pour la période 2019-2023.

Point sur la méthode de travail

- **La poursuite de l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF)**

L'EPF Réunion a réalisé 25 Plans d'Actions Foncières sur 21 communes, 2 PAF intercommunaux (Cinor, Civis), ainsi que 7 mises à jour.

- **L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière**

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 21 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Ce sont plus de 10 500 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter durant ces cinq dernières années.

L'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. A fin Octobre 2020 ce sont déjà 61 ha, sur les 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 3 M€.

- **Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière**

La convention-cadre de minoration foncière au titre de la période 2019-2023 a été renouvelé par la CIVIS pour un montant de 3 M€, par la CIREST à hauteur de 2 M€, et par la CASUD pour un montant annuel de 0,4M€. La CINOR l'a inscrit dans le programme d'actions du PLHI et le TCO définit actuellement ses priorités.

- **Les nouvelles mesures d'accompagnement de l'EPF**

L'EPF a validé un programme d'actions qui se traduit par 8 mesures opérationnelles portant sur la période 2019-2023 et un engagement de 10 M€ sur fonds propres

1. Prise en charge des frais notariés
2. Réalisation du proto aménagement des terrains
3. Minoration à hauteur de 500 000€/opération, sous conditions, pour les zones d'activités économiques et touristiques
4. Minoration par la CIVIS, la CASUD, la CIREST et la CINOR en faveur des logements aidés selon conditions et plafond de subventions
5. Minoration par l'EPF de 20% (200 000€ maximum) en faveur des logements aidés selon conditions pour les communes bénéficiaires du dispositif SRU

6. Minoration par l'EPF de 20% (200 000€ maximum) en faveur des logements aidés selon conditions pour les communes non bénéficiaires du dispositif SRU et les terrains acquis 2019-2023
7. Bonification en faveur du logement aidé réalisé dans les grandes opérations d'aménagement : ZAC, RHI, ECOCITE, périmètres ANRU et Action Coeur de Ville
8. Bonification en faveur du logement aidé réalisé sur des terrains en stock qui ne peuvent recevoir de logements aidés en raison d'un déficit d'opération

- **Les conventions de portage et la gestion des biens**

De 2019 jusqu'à fin Octobre 2020, ce sont 52 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF et les collectivités, 24 démolitions de bâtiments sur des terrains en portage par l'EPF, 13 opérations de désamiantage, des opérations de sécurisation, des mises aux normes (pour des locations), des opérations de confortement ou réhabilitation légère...

- **Des acquisitions à des prix maîtrisés**

La présence d'un établissement public foncier sur un territoire, permet aux collectivités de faire l'acquisition à un prix maîtrisé, du foncier nécessaire à la réalisation de leur projet d'intérêt général. En effet, la mise en place des plans d'actions foncières et les mandats confiés par les collectivités, donnent la possibilité à l'EPF Réunion, d'intervenir le plus en amont possible, notamment sur les zones AU du territoire où le prix du foncier reste à des valeurs inférieures à celui des zones U déjà aménagées, permettant, après quelques années de portage, de satisfaire aux besoins en équipement publics et en logements sans avoir à en payer le prix fort.

Dans les zones U du territoire, l'intervention de l'EPF Réunion sur des secteurs déterminés, par la voie amiable mais aussi par la mise en place de la délégation du droit de préemption, a pour effet de créer des références de prix sur ces secteurs et de limiter la spéculation foncière.

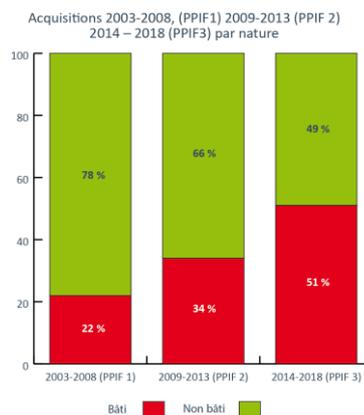
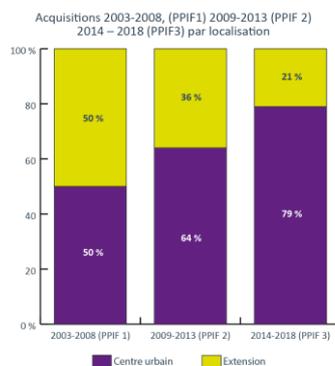
L'EPF Réunion a acquis 356 terrains sur les deux 1^{ers} PPIF (2003-2008 et 2009-2013) et 570 terrains en intégrant le 3^{ème} PPIF 2014-2018 soit une augmentation de plus de 60% sur la 3^{ème} période) sans jamais déroger, et souvent en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine.

Depuis la création de l'EPF, le prix médian des acquisitions, de toutes natures et de toutes destinations confondues, reste à un niveau relativement bas, de l'ordre de 101 €/m². Cependant, ces prix tendent à évoluer au fil du temps pour atteindre 142 €/m² sur le PPIF 2014-2018.

Ce phénomène s'explique en grande partie par le fait que l'EPF est de plus en plus amené, conformément aux objectifs clairement affirmés, à intervenir en centre urbain (79% pour le PPIF 2014-2018 contre 64% pour le PPIF 2009-2013), plus dense, comportant des terrains de petite taille et de fait plus chers (Centre de Saint-Denis, Saint-Pierre et Saint-Paul notamment), mais aussi par la raréfaction des terrains à bâtir.

De plus, le foncier bâti (donc en général plus cher) représente désormais 51% des acquisitions sur la période du dernier PPIF contre 34% sur le PPIF 2009-2013.

En conclusion, selon l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières de l'Agorah, il convient de constater que le prix médian des transactions 2012-2016 pour les terrains à bâtir sur l'île est de 202 €/m². Par comparaison, le prix médian des acquisitions de même nature réalisées par l'EPF Réunion sur la période du PPIF 2014 -2018 est de 142 €/m².



Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 SRU au 31/12/ 2019

Le Conseil d'Administration a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU. L'EPF Réunion transmet, à l'Etat, un rapport sur l'utilisation des sommes ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non-utilisées.

1 - Mise en place d'un dispositif de minoration foncière

En 2015 L'EPF a arrêté, à titre expérimental, et après consultation des services de l'Etat, les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU.

En 2019 l'EPF a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF. Il a été décidé que l'EPF apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais), pour le compte des communes SRU en rattrapage dans la limite d'un montant de 200 000€ par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS.

Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI / EPF

Sont exclues du dispositif :

- Les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) ainsi que dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté »,
- Les Communes déficitaires exemptées conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

2 - Communes concernées et prélèvements opérés

Au 1^{er} janvier 2019 :

- 8 communes satisfont aux obligations de la loi.
- 4 communes sont exemptées : TROIS-BASSINS, SAINTE-ROSE, SALAZIE, CILAOS.
- 1 commune a fait l'objet d'un constat de carence.
- 11 communes n'ont pu justifier du respect de l'obligation du taux de logement social renforcé de 25% ou du régime dérogatoire de 20%.

Sur ces 12 communes, le montant des prélèvements SRU pour 2019, au regard de la situation en 2018, opérés par l'Etat au profit de l'EPFR, s'est élevé à 737 518,57 €.

3 - Affectation des sommes perçues par l'EPF Réunion.

L'engagement financier de l'EPF pour le dispositif 2019 a été de 1 672 416,02 € :

- reliquats des précédents dispositifs non consommés :	934 898.02 €
- montant des prélèvements au titre de la SRU 2018 perçue en 2019 :	737 518.57 €
TOTAL	1 672 416.59 €

4 - Communes et opérations de logements ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière en 2019

8 acquisitions sur 6 communes SRU ont fait l'objet de décisions favorables de l'EPFR en 2019 en vue de bénéficier des dispositifs de minorations foncières, pour un montant de subventions de 926 605,40 €, soit 125% des sommes perçues par l'EPFR en 2019.

Sur ces 8 terrains, sur la base des densités habituellement constatées, ce sont au moins 235 logements locatifs sociaux qui pourraient être réalisés par les bailleurs.

Depuis la mise en place du dispositif en 2015, ce sont 45 dossiers représentant une superficie de 20h66a, qui ont fait l'objet de l'attribution d'une subvention en faveur de la production de logements locatifs sociaux, pour un montant de subventions de 3 158 469.10 €, soit 77% des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015.

Ces opérations concernent environ 1430 logements sociaux.

5 - Perspectives d'utilisation des sommes non utilisées

Au 31/12/2019, le solde non utilisé (945 811.19 €) pourrait être affecté au fur et à mesure de l'avancement des projets et de la désignation d'un bailleur social par la Commune, A ce jour, 8 nouvelles acquisitions pourraient faire l'objet d'une décision d'attribution, pour un montant d'environ 937 955 € de subventions, soit 99% du solde du dispositif 2019.

Appui à la DEAL en matière de droit de préemption urbain sur une commune carencée.

Sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2014-2016, la commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date 29 décembre 2017.

Il résulte que, pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, le droit de préemption est exercé par le représentant de L'État dans le département, en substitution de la commune, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement. Le représentant de L'État a délégué son droit de préemption à l'EPFR afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

A la demande de l'Etat, l'EPFR a exercé son droit de préemption à 4 reprises, en 2018 et 2019 pour une superficie de 6 330 m² et une valeur de 1 228 000 €.

B- Mobilisation du Foncier Public

La loi du 18 janvier 2013 prévoit les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de logements avec application d'une décote sur la valeur vénale dès lors que les programmes de construction proposés comportent des logements sociaux.

Ces biens doivent être portés sur une liste établie par le Préfet après avis de la commune (sans réponse, avis réputé favorable) sur laquelle le CDHH est consulté. Cette liste fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Dès lors qu'un bien est publié sur cette liste et qu'il est cédé au profit d'une collectivité locale (commune ou EPCI), l'application de la décote est de droit lorsque celle-ci veut y réaliser un programme incluant du logement social. Cette décote peut également être affectée à la réalisation d'équipements de proximité nécessaires aux habitants des logements dont la construction est programmée.

- Une liste de biens identifiés a été arrêtée sur la base d'un examen des règles d'urbanisme applicables (PLU, servitudes, risques) et du potentiel de construction, liste soumise à l'avis du CDHH de juin 2013 (favorable) ;
- L'arrêté préfectoral n°1420 du 31 juillet 2013 liste les 10 biens retenus ;
- La vente des biens de l'État a été confiée à la cellule régionale du suivi de l'immobilier de l'Etat (CRSIE) qui s'est entourée des compétences de France Domaine et de la DEAL.

Depuis la publication de l'arrêté, le CRSIE a rencontré à de nombreuses reprises les élus afin de définir avec eux leurs projets et connaître leur souhait d'exercer leur droit de priorité (en direct ou en le transférant à un bailleur social) ou non (travail conjoint CRSIE/Ville pour définir des cahiers des charges de cession). De ce positionnement dépendent des modalités de mise en vente. La décote, si elle existe, est calculée par la DRFIP en fonction du programme validé avec la DEAL.

Dans le cas du non-exercice du droit de priorité, le service local du Domaine rédige un cahier des charges. La DEAL peut fournir les éléments techniques pour aider à la définition des programmes. Ces éléments doivent être suffisamment précis pour permettre des réponses cohérentes aux appels d'offres, tant pour la construction de logements libres que sociaux ou encore d'équipements publics. Ce type de situation allonge de fait les délais de cession.

Sur les dix biens recensés, cinq ont fait l'objet d'une vente dont 2 pour des opérations de logements sociaux d'envergure :

- Sainte Marie - Flacourt - 100 logements locatifs sociaux (commerces et bureaux)

Cette vente a bénéficié d'une décote d'un montant de 734 407€. L'opération a été réalisée par la SEDRE et elle a été livrée fin 2016.

- Le Tampon - Rue Bertaud – 89 logements locatifs sociaux

Cette vente a bénéficié d'une décote d'un montant de 1 297 315 euros. L'opération est réalisée par la SODEGIS.

D'autres ventes ont été réalisées ou sont en cours mais avec un programme restant à finaliser :

- Le Brûlé à Saint Denis

Au regard des objectifs de l'actuel PLH, le projet porté par la SHLMR comprendra 21 logements en locatif très social et est inscrit en programmation 2021.

Le compromis de vente a été signé le 29/08/2020.

- Sainte-Marie- Rue Lagourgue

Le droit de priorité a été exercé par la mairie sur un foncier de 4 579m². L'acte de cession a été signé le 05/03/2019 sans décote mais aucun projet n'a été identifié à ce jour.

La cession de plusieurs fonciers totalisant 3 794m² est prévue en 2021.

- L'ancienne prison Dodu à Saint Denis

La procédure vente est actuellement interrompue.

XI - L'Observatoire des Transactions Immobilières

L'enjeu du suivi des marchés immobiliers et fonciers

L'observation et la connaissance des marchés immobiliers et fonciers sont des préalables essentiels à la mise en œuvre d'une politique publique efficace. Le suivi des marchés immobiliers et fonciers constitue ainsi un véritable enjeu. Dans cette optique, les prix du logement et du foncier constituent les indicateurs clés qui vont dicter l'orientation des politiques locales en matière d'habitat et la stratégie foncière des collectivités pour un aménagement durable du territoire. À un autre niveau, l'appréhension de la valeur des biens immobiliers et fonciers est également une démarche nécessaire pour les ménages souhaitant accéder à un logement.

En définitive, l'État, les collectivités locales, les organismes de logement social, les opérateurs privés et les ménages (le grand public) sont directement concernés par la connaissance des marchés immobiliers et fonciers.

La mise en œuvre d'un observatoire

L'Agorah s'est inscrite très tôt, depuis sa création, dans une démarche d'observation des prix du foncier et des logements pratiqués sur le territoire réunionnais à travers l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF).

Cet observatoire est aujourd'hui alimenté par la base de données fiscales « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) produite par la DGFIP. Il est directement intégré au programme partenarial de l'AGORAH, ce dernier étant financé par l'ensemble des administrateurs de l'agence. Depuis 2016, un solide partenariat avec l'EPFR a été acté et permet un financement complémentaire de 20 000 € chaque année.

Le développement de l'observatoire local s'appuie sur une méthodologie nationale élaborée à l'initiative de l'Association des Études Foncières (ADEF) et reprise depuis 2014 par le Groupe national DVF (GnDVF). Ce groupe mène des recherches afin d'améliorer l'exploitation de la donnée fiscale DVF qui n'est à l'origine pas conçue pour du traitement statistique.

Point de vigilance : La base DVF, malgré sa fiabilité et son exhaustivité, souffre d'un manque de consolidation sur la dernière année fournie. Concrètement, pour une livraison au 1^{er} semestre 2020, seules les données courant jusqu'en 2018 seront pleinement exploitées. Les données sur l'année 2019 pourront fournir des grandes tendances de prix mais le volume de biens vendus devra encore être consolidé par la DGFIP via les prochaines transmissions.

Les objectifs de l'observatoire

Les missions de cet observatoire s'inscrivent directement dans le cadre de la loi ALUR, qui cherche à « accroître les conditions de transparence sur les prix afin de mieux contrôler les manquements aux règles de déontologie du secteur immobilier ».

L'OTIF a notamment vocation à :

- Connaître les volumes et les prix des biens immobiliers et fonciers
- Proposer un suivi de l'évolution de ces volumes et de ces prix dans le temps
- Aider à la réflexion et à la définition des politiques locales en matière d'habitat et de gestion de la ressource foncière
- Apporter un éclairage précieux lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification (PLH, PLU, etc.)
- Maîtriser les coûts et participer à la régulation des marchés fonciers

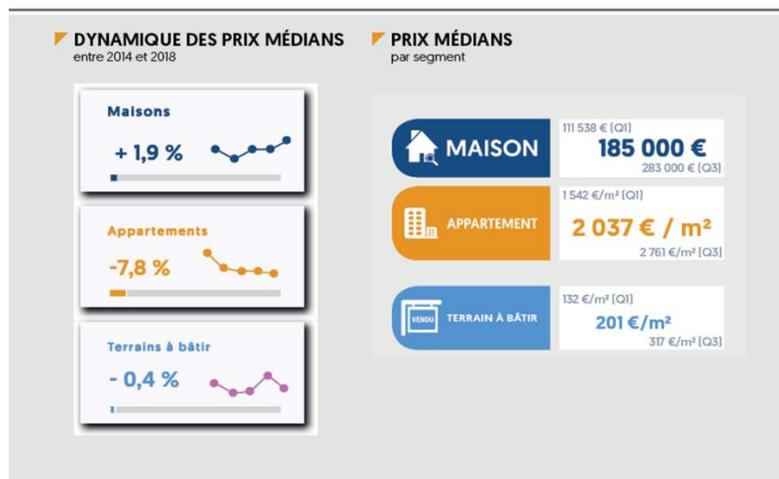
L'analyse proposée au sein de l'observatoire se fonde sur l'ensemble des transactions conclues sur une période de 5 ans en milieu urbain et s'articule autour de trois segments : les maisons, les appartements et les terrains à bâtir.

Les résultats de l'observatoire (Des marchés dynamiques...)

Le nombre de transactions, en 2018, a dépassé pour la première fois, depuis 2007 et la survenance de la crise financière mondiale, le seuil des 8 000 biens vendus (maisons, appartements et terrains à bâtir réunis). Il est en augmentation de 8,3% sur la dernière année mais a subi une hausse spectaculaire de 49,4% par rapport à l'année 2014 (5 615 biens vendus) !

Depuis septembre 2014 avec l'abaissement historique des taux d'intérêt de crédit, les conditions d'emprunt n'ont jamais été aussi avantageuses et attractives. Le volume de transactions a été ainsi dynamisé par l'augmentation des prêts immobiliers accordés. Sur la période 2014-2018, ce ne sont pas moins de 34 483 biens qui ont été vendus.

Si la tendance observée laisse à penser que le volume de transactions continuera sa progression en 2019, l'interrogation portera vraisemblablement sur l'année 2020 qui a vu l'émergence de la Covid-19 et l'instauration de mesures de confinement. Dans quelle proportion ces événements vont-ils influencer sur les ventes ?



À l'échelle de l'île, les évolutions de prix sur la période 2014-2018 présentent des tendances divergentes.

Alors que le prix médian des maisons affiche une progression moyenne de 1,9%, celui des appartements subit une forte décroissance (-7,8%).

Sur le marché des terrains à bâtir, le prix médian se stabilise en 5 ans.

... mais avec de fortes disparités

Le prix médian des maisons a grimpé de + 2,6% en moyenne sur la CINOR et atteint 241 000 € sur la période étudiée, soit la valeur la plus élevée enregistrée sur l'île.

Sur le TCO, bien que le marché du collectif ait connu une baisse moyenne de -2,9% en 5 ans, les appartements se vendent à des prix très supérieurs aux prix observés dans les autres intercommunalités.

La CIREST est la seule intercommunalité à avoir enregistré une diminution annuelle de prix sur les 3 segments analysés. Les ventes d'appartements s'établissent à des prix bien inférieurs par rapport au reste du territoire.

C'est à la CASUD que les transactions de terrains à bâtir sont conclues aux prix les plus faibles : 146 €/m² (valeur médiane), moitié moins qu'à la CINOR : 303 €/m².

Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	241 000 €	145 000 €	240 000 €	180 000 €	140 000 €
Appartement	1 978 €/m ²	1 307 €/m ²	2 854 €/m ²	2 080 €/m ²	1 490 €/m ²
Terrain à bâtir	303 €/m ²	182 €/m ²	272 €/m ²	210 €/m ²	146 €/m ²

Segment	CINOR	CIREST	TCO	CIVIS	CASUD
Maison	+2,6 %	-3,7 %	-0,1 %	+5,7 %	-0,5 %
Appartement	-7,8 %	-6,4 %	-2,9 %	-2,2 %	-4,8 %
Terrain à bâtir	-1,2 %	-8,7 %	+13,3 %	-4,8 %	+2,5 %

XII - Les Ventes dans le Parc Locatif Social

La vente de logements locatifs sociaux constitue un axe important de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux d'une part et, d'autre part, de la construction des parcours résidentiels des ménages locataires du parc social, dans un département où ceux-ci sont souvent exclus du marché de l'accession libre.

La politique de vente permet de diversifier les statuts d'occupation dans un même quartier, favorisant ainsi la mixité sociale. C'est un outil qui peut concourir à la requalification urbaine de certains quartiers.

Avant la loi ELAN un seul régime de ventes existait (L443-7 CCH), permettant des ventes « au fil de l'eau », groupe par groupe suite à une instruction et une autorisation préfectorale.

A l'occasion de la signature des CUS, un second type de ventes s'est ajoutée à cette de la procédure « fil de l'eau ». En effet, l'article L445-1 CCH prévoit que la CUS peut comporter un plan de mise en vente dans le respect des règles de l'article L443-7 CCH et que la signature de la CUS vaut autorisation de vente, ne nécessitant donc pas d'autorisation préfectorale.

Enfin, un troisième régime de ventes est issu de la loi ELAN et du décret du 3 septembre 2019 qui a institué les sociétés de vente de HLM dont l'unique objet est l'acquisition et la revente aux locataires des logements sociaux. A la Réunion, seul l'Opérateur National de Ventes (ONV), émanation du groupe Action Logement, exerce une activité encore à son commencement.

Le régime historique des ventes

Seuls deux bailleurs, SIDR et SHLMR, vendaient des logements à la Réunion jusqu'à récemment. Deux nouveaux bailleurs s'y ajoutent. La SEMAC a obtenu des autorisations de vente en 2018, ainsi que la SEMADER en 2019. Ces ventes commencent tout juste à être effectives

	SHLMR	SIDR	SEMAC	SEMADER
2017	18	102	s.o.	s.o.
2018	17	56	0	s.o.
2019	27	76	4	0

Ces chiffres sont prévus en augmentation, pour la majorité des bailleurs qui se sont engagés dans la démarche, dans la deuxième génération de CUS signée fin 2019 pour la période 2019-2025.

SHLMR	SIDR	SEMAC	SEMADER	SODIAC	SODEGIS	SEDRE
441	2104	83	0	0	0	0

La SODIAC a bénéficié d'un prolongement de sa CUS pour cette année. Aucun objectif de vente n'était affiché au regard de la jeunesse de son patrimoine.

Le régime du plan de ventes dans les CUS de seconde génération 2019-2025

Seuls les 2 bailleurs historiques, possédant un stock de logements à vendre, présentaient un intérêt à soumettre un plan de ventes qui serait autorisé à la signature de leur CUS.

SHLMR	SIDR	SEMAC	SEMADER	SODIAC	SODEGIS	SEDRE
1091	804	0	0	0	0	0

Enfin, un travail de révision de la doctrine locale sur la mise en œuvre du processus d'autorisation de vente par l'Etat, se poursuit cette année, en concertation avec les acteurs concernés. Cette révision devra concourir à accompagner les bailleurs dans la poursuite de leurs objectifs de vente, au regard notamment des enjeux suivants :

- la prévention des copropriétés dégradées
- la nécessité de soutenir l'accession sociale à la propriété
- la définition des statuts des espaces et des équipements communs (propriété et gestion).

Pour rappel, le préalable indispensable à l'initiation d'un projet de vente est le respect de l'article L. 443-7 du CCH al. 1, qui dispose que « ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimales fixées par décret en Conseil d'Etat [V. Annexe 23] ».

XIII - Les Conventions d'Utilité Sociale

La convention d'utilité sociale est un contrat passé entre un bailleur social et l'État, qui définit la politique patrimoniale du bailleur, ses engagements et ses objectifs.

Les éléments constitutifs d'une CUS sont définis aux articles L.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). La conclusion de la CUS est fondée sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) établi par le bailleur tel que défini à l'article L.411-9.

Le contenu global et la structure de la CUS sont définis par le code aux articles L.445-15-1 et R.445-2.

Principales thématiques des conventions d'utilité sociale

1- Politique patrimoniale

La CUS aborde les thèmes de la production neuve, de la rénovation énergétique, de la réhabilitation, des ventes de logements et des mutations. Elle permet donner une vision structurelle globale à l'échelle de la Réunion des défis et des réponses apportées sur le plan du logement social à la Réunion. Sous réserve d'une amélioration du contexte économique et réglementaire, les CUS permettent d'envisager l'accroissement de la réponse aux besoins en logements des réunionnais.

La réhabilitation devrait être nécessairement renforcée par rapport à son volume des années précédentes.

2- Politique sociale

Il s'agit de dynamiser les attributions de logements sociaux aux catégories de public les plus fragiles : priorisés dans le cadre du PDALHPD ou labellisés DALO. A cet égard les besoins sont croissants à la Réunion et la question nécessitera encore de nombreux échanges entre l'État et les Bailleurs afin de faire vivre un mécanisme cohérent permettant de répondre aux besoins.

La question des loyers n'est pas abordée directement par la CUS mais par le biais d'un mécanisme facultatif (Nouvelle Politique des Loyers) qui pourra être mis en place après la signature de la Convention.

Les Conventions sont applicables pour 6 ans avec une évaluation à mi-parcours. Le respect des engagements des bailleurs et l'atteinte des objectifs notamment chiffrés par des indicateurs fera l'objet d'échanges avec les services de l'État si nécessaire.

A la Réunion, hormis la SODIAC, chaque bailleur dispose d'une CUS en vigueur signée avant le 1^{er} janvier 2020.

En raison de changements dans sa gouvernance, la SODIAC n'était plus en mesure de s'engager l'année dernière pour les 6 années prévues. Elle a donc sollicité avant l'échéance une prolongation de la CUS de première génération et un report d'un an pour les motifs limitativement énumérés par la loi.

La SODIAC a déposé son projet cette année pour une signature pour le 31 décembre 2020 dans un délai très contraignant imposé par un changement de gouvernance dont la durée s'est prolongée.

XIV - L'Observatoire des Loyers Privés

Avec un seuil de pauvreté et de chômage trois fois plus élevé qu'en métropole le parc locatif privé de la Réunion qui loge près du quart des ménages réunionnais constitue une alternative indispensable au logement social.

La croissance importante du parc social sur le département, les dynamiques démographiques et résidentielles entre les différentes collectivités de communes mais aussi le maintien de zones tendues en termes d'offre de logements à prix adaptés aux ménages, continuent de rendre indispensable la connaissance et l'analyse statistique des loyers privés dans l'ensemble du département.

Prévu par l'article 6 de la loi ALUR du 24 mars 2014 la création d'un réseau d'observatoires, utilisant une méthodologie commune d'observation et d'analyse du marché locatif a inclus l'observatoire local préexistant d'abord de façon expérimentale sur le chef-lieu, puis de façon pérenne et sur un territoire qui depuis 2016 couvre les cinq EPCI donc l'ensemble du département.

En collaboration avec l'Agence nationale pour l'information sur le Logement qui définit les échantillonnages nécessaires au travail d'analyse, l'Etat s'appuie localement pour le travail de collecte des données et d'analyse sur les deux acteurs historiques de La Réunion en matière de loyers privés que sont l'ADIL, pour la réalisation des enquêtes auprès des ménages, relatives aux locations de particulier à particulier et l'AGORAH, pour le recueil des données auprès des agences immobilières.

Les résultats de l'observatoire des loyers privés (Publication 2019)

Les résultats ont fait l'objet d'une publication en 2019 consultable sur le site de la DEAL reunion.developpement-durable.gouv.fr et sur les sites de l'ADIL de La Réunion et de l'AGORAH.

10 550 logements ont été enquêtés (9 305 en gestion déléguée et 1 245 en gestion directe)

Le loyer moyen au m² constaté en 2018 sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit à :

- 9,80 € sur l'ensemble du département
 - > 9,30 € pour une maison
 - > 10,40 € pour un appartement

Les loyers moyens varient entre 9,50 €/m² pour un T5 à 13,50 pour un T1.

Les loyers les plus élevés sont constatés sur le TCO, suivi dans l'ordre par la CINOR, la CASUD, la CIREST et la CIVIS.

Le loyer médian au m² constaté en 2018 sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit à :

- 10 € sur l'ensemble du département
 - > 9,10 € pour une maison
 - > 10,70 € pour un appartement

Les enseignements de l'observation développés plus en détails dans la publication sont :

- les petites surfaces affichent des prix élevés au m²,
- un appartement se loue plus cher qu'une maison,
- plus un logement est ancien, moins son loyer est élevé,
- le nombre de logements sociaux influe sur le montant des loyers privés.

La publication des résultats de l'observatoire 2019 aura lieu fin 2020, début 2021.

Les minimums statistiques requis ayant été atteints et l'observation ayant été réalisé sur les mêmes territoires, l'analyse des résultats permettra de valider certaines hypothèses émises précédemment.

La gouvernance de l'observatoire

Le comité de pilotage (COPIL) est l'instance décisionnelle de l'observatoire. Il procède aux arbitrages stratégiques, aux orientations des études à conduire, au suivi de l'activité mise en œuvre et à la validation des résultats ainsi qu'à leur communication.

Le COPIL compte 15 membres : le directeur de la DEAL, la présidente de l'union départementale des associations familiales (UDAF), le président de l'union des consommateurs de La Réunion (UCOR), le directeur de l'ADIL, la direction de l'AGORAH, le directeur de la CAF, la directrice de l'INSEE, les directeurs des services Aménagement de la communauté d'agglomération du Sud de l'île de La Réunion (CASUD), de la CINOR, de la communauté intercommunale Est Réunion (CIREST), de la CIVIS et du TCO, l'expert immobilier et délégué de la chambre des experts de France, le représentant de la FNAIM et le représentant de la chambre départementale des professionnels de l'immobilier.

Une présentation de la publication des résultats finalisée est réalisée annuellement devant le COPIL élargi aux communes du territoire d'observation, aux agences immobilières participantes et à l'ARMOS.

Le comité technique (COTECH) est composé de : la DEAL (Service Habitat – Logement Social et Service Connaissance évaluation et Transition énergétique), l'ADIL (deux chargés d'études) et l'AGORAH (chargé d'études).

Le comité technique évalue le budget qui sera soumis pour approbation au comité de pilotage, effectue le recueil des données, les dépôts sur la plate-forme et l'analyse des résultats. Il rédige la plaquette générale d'information et celles spécifiques par territoire.

Depuis 2017, l'observatoire local des loyers privés de La Réunion est co-piloté par l'ADIL et l'AGORAH, étant précisé que la première assure le rôle de coordinateur et capte à ce titre, les différentes subventions assurant le financement de l'outil. Ce co-pilotage fait l'objet d'une convention bilatérale, dont la rédaction a été conduite sous le regard attentif de l'Etat.

Le financement de l'observatoire

L'observatoire est financé à environ 70% par l'Etat. En 2019 et 2020, les EPCI contribuent chacun à part égale à hauteur de 10 000€.

