

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

Décembre 2017

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
Service Habitat - Logement Social

I - DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	5
A - BILANS DES AIDES À LA PIERRE.....	5
<i>A1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux.....</i>	<i>6</i>
<i>A2 L'accession sociale à la propriété.....</i>	<i>8</i>
<i>A3 L'amélioration de l'habitat.....</i>	<i>9</i>
B- L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION (SOURCE ZOURITE / CERBTP).....	17
C- LES GARANTIES DES PRÊTS AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....	18
D- LES PRÊTS OCTROYÉS PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS.....	20
E- AUTRES DISPOSITIFS DE LA RÉGION	21
II – LE FRAFU « AMÉNAGEMENT À VOCATION SOCIALE » SOUS ACTION 3.....	23
A - OPÉRATIONS FINANCÉES DANS LE CADRE DU CONTRAT DE PLAN 2015-2020 :	23
<i>A1. Opérations engagées de 2015 à 2017.....</i>	<i>23</i>
<i>A2. Les opérations engagées en 2017.....</i>	<i>25</i>
B - PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE 2018 D'APRÈS LE DISPOSITIF DYNAMIQUE DE PROGRAMMATION (DDP)	25
C - LES ÉVOLUTIONS DE LA MESURE : UN NOUVEAU PROTOCOLE POUR 2018.....	26
D – INTERVENTION DE LA RÉGION.....	26
III - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	27
A - LE PDLHI.....	28
B – LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE (RHI).....	30
<i>B1 – Bilan des actions RHI.....</i>	<i>30</i>
<i>B2. Le plan local de lutte contre l'habitat indigne.....</i>	<i>32</i>
IV – LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH).....	34
V - L'OBLIGATION LÉGALE DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT.....	38
A. UN CADRAGE GLOBAL QUI ÉVOLUE.....	38
<i>A1. Les communes concernées par les obligations de logement social.....</i>	<i>38</i>
<i>A2. Le régime des exemptions modifié par la loi Egalité et Citoyenneté.....</i>	<i>39</i>
<i>A3. L'inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2016.....</i>	<i>39</i>
B. L'exercice de bilan triennal.....	40
<i>B1. Le bilan triennal 2014 – 2016 (du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2016).....</i>	<i>41</i>
<i>B2. Les objectifs triennaux 2017 – 2019.....</i>	<i>41</i>
VI - LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	43
A. LE SNE.....	43
B. AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF EN 2017.....	43
<i>B1. Le portail grand public (PGP) de demande de logement social et l'application « Android ».....</i>	<i>43</i>
<i>B2. La mise en place du "dossier unique" et de l'instruction des demandes par GEOD.....</i>	<i>45</i>
<i>B3. Le transfert des missions de gestionnaire à un prestataire « Aatiko ».....</i>	<i>45</i>
<i>B4. Les avancées de l'outil SNE attendues pour 2018.....</i>	<i>46</i>
C. DONNÉES ISSUES DE L'INFCENTRE SNE.....	46
D LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET LA GESTION DES ATTRIBUTIONS DANS LES EPCI.....	47
VII - LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT EN FAVEUR DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD).....	50
A L'ÉLABORATION DU 6ÈME PDALHPD.....	50
<i>1- Un des enjeux majeurs du PDALHPD : l'identification du public cible.....</i>	<i>50</i>
<i>2- La définition du programme d'action.....</i>	<i>50</i>

B L'ANIMATION DU PDALHPD.....	51
1- <i>Le plan d'action pour 2017.....</i>	<i>51</i>
2- <i>Les modalités de travail.....</i>	<i>51</i>
C LA DÉCLINAISON DU PLAN D'ACTION 2017.....	51
1- <i>La mise en œuvre de la grille de cotation.....</i>	<i>51</i>
2- <i>L'harmonisation des CCAPEX et le déploiement du logiciel EXPLOC.....</i>	<i>51</i>
3- <i>La solvabilisation des ménages en logement adapté.....</i>	<i>52</i>
4- <i>L'affinement des indicateurs de suivi du plan.....</i>	<i>52</i>
5- <i>La mise en place de référents entre les Maisons du Département et les bailleurs sociaux...52</i>	<i>52</i>
6- <i>L'impact du coût du logement social sur les loyers.....</i>	<i>52</i>
7- <i>La prise en charge des diagnostics sociaux.....</i>	<i>52</i>
8- <i>La réécriture de l'article 15 du règlement intérieur du FSL.....</i>	<i>52</i>
D LA PROGRAMMATION POUR 2018.....	52
VIII - LE PROGRAMME NATIONAL POUR LA RÉNOVATION URBAINE (PNRU) ET LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)...53	53
A - LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (PNRU) 2003-2015.....	53
B - <i>Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024.....</i>	<i>54</i>
IX- MOBILISATION DU FONCIER.....56	56
A- L'EPFR.....	56
1- <i>Les acquisitions de terrains réalisées par l'EPF REUNION.....</i>	<i>56</i>
2- <i>Les reventes de terrains par l'EPF à des collectivités ou des bailleurs sociaux.....</i>	<i>59</i>
3- <i>Les recettes et dépenses de l'EPF entre 2014 et le 1/12/2017.....</i>	<i>59</i>
4- <i>Point sur la méthode de travail.....</i>	<i>59</i>
5- <i>Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU au 01/12/2017.....</i>	<i>60</i>
6- <i>Perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.....</i>	<i>60</i>
B- FONCIER PUBLIC.....	61
B1. <i>Le bilan régional 2013/2017 de la mobilisation du foncier public.....</i>	<i>61</i>
B2. <i>Tableau de suivi des ventes des biens fonciers État.....</i>	<i>62</i>
C- OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES.....	62
X - VENTES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.....63	63
XI - POLITIQUE DES LOYERS DANS LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....65	65
A. CADRE JURIDIQUE (RAPPEL).....	65
B. 2011-2016 ENCADREMENT LÉGAL DES LOYERS.....	65
B1. <i>Rappel des éléments réglementaires.....</i>	<i>65</i>
B2. <i>Mise en œuvre pour l'année 2014.....</i>	<i>65</i>
B3. <i>Mise en œuvre à partir de 2015.....</i>	<i>65</i>
C. ÉVOLUTION MOYENNE DES LOYERS DEPUIS 2012.....	66
D. LA LOI « ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ » DU 27 JANVIER 2017.....	66
XII - L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS.....68	68
A. LA LOI ALUR ET LA CRÉATION D'UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES.....	68
B. LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS EN 2015.....	69
C. L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS DE LA RÉUNION EN 2016 ET EN 2017.....	70
LEXIQUE.....72	72

I - Développer l'offre de logements

Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social compte 70 444 logements et loge environ 22 % des ménages de La Réunion, avec de forte variation selon les territoires (25 % dans l'est, 32 % dans le nord, 21 % à l'ouest et 15 % dans le sud).

Les trois quarts des ménages réunionnais sont éligibles à un logement locatif social. Le nombre de demandeurs actuellement hors du parc s'élève en janvier 2017 à 20 000 (plus 8 000 déjà logés dans le parc).

La production, très élevée les premières années de la décennie, tend aujourd'hui à se réduire passant de 3 275 logements locatifs sociaux financés en 2014 à 2 290 en 2017 (chiffre provisoire).

La production de nouveaux logements reste donc une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Cependant, cette dynamique de développement de l'offre locative sociale ne peut être simplement quantitative. Elle 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.

A ce titre, les acteurs de l'habitat (État, bailleurs sociaux, EPCI et communes, notamment) doivent jouer pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation d'opérations respectueuses des critères environnementaux, sociaux et économiques du développement durable portant principalement sur la densification du tissu urbain et la réalisation d'opérations économes en espace, l'extension maîtrisée d'une urbanisation articulée avec les politiques de déplacement, dans le cadre de l'armature structurante du SAR et des SCoT.

Aussi les opérations inscrites en programmation et financées par la LBU doivent être situées dans un quartier urbain bénéficiant d'équipements publics, de services et d'une offre satisfaisante de transport en commun, et participer à sa structuration. Cette mixité urbaine doit s'accompagner d'une indispensable recherche de mixité sociale en prenant garde à ce que le quartier ne présente pas un taux de logements sociaux élevé (au-delà de 50%). A cet égard, les opérations prévues dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou à proximité ne pourront être financées qu'à condition d'être motivées et justifiées au regard des équilibres sociaux recherchés. Les intentions d'opérations en lien avec un projet de renouvellement urbain au titre de l'ANRU doivent se réfléchir dans le cadre de l'élaboration du projet piloté par la collectivité.

L'exercice de programmation pluriannuelle veille par ailleurs à l'indispensable adéquation des opérations avec l'atteinte des objectifs définis dans le PLH en termes de produit, de typologie, de taille de logement, de population et de montant de loyer.

A - Bilans des aides à la pierre

En dépit d'un léger rebond en 2016, le nombre de logements sociaux financés connaît à La Réunion un fléchissement amorcé depuis 2013.

Le nombre total de logements sociaux financés en 2016 s'établit ainsi à **3 571 logements** (dont 2 688 logements neufs) se répartissant de la sorte :

- 2 284 logements locatifs sociaux neufs pour 41,11 M€ de LBU ,
- 404 logements en accession sociale à la propriété (LES + PSLA) pour 10,25 M€ de LBU,
- 357 logements réhabilités pour 2,34 M€ de LBU,
- 526 logements améliorés, pour 12,77 M€ de LBU.

Pour 2017, ce nombre total provisoire de logements sociaux financés est de **3 380 logements** (dont 2 448 logements neufs) se répartissant de la sorte :

- 2 290 logements locatifs sociaux neufs pour 35,36 M€ de LBU,
- 258 logements en accession sociale à la propriété (LES + PSLA) pour 7,45 M€ de LBU,
- 513 logements réhabilités pour 4,53 M€ de LBU,
- 319 logements améliorés, pour 8,44 M€ de LBU.

A1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

Au début de la décennie, l'introduction de la défiscalisation a permis d'augmenter fortement le nombre de logements locatifs financés, jusqu'à atteindre 4 346 en 2012. Le recours à la combinaison des aides budgétaires et fiscales a permis d'accroître l'intensité des financements de l'État dans les opérations de locatif neuf et ainsi de relancer ce secteur, en allégeant le recours à l'aide budgétaire. Ainsi la LBU, non mobilisée sur le financement du locatif neuf grâce à la défiscalisation a pu être redéployée sur les autres produits de logements (accession sociale et l'amélioration de l'habitat).

A partir de 2013, le nombre de logements financés diminue, suivant logiquement l'évolution à la baisse des aides à la pierre (effet combiné de la diminution de la dotation globale de la LBU avec un niveau croissant d'aide budgétaire consacré au financement de l'aménagement) et tend désormais à se stabiliser à près de 2 300 logements neufs par an.

	2015		2016		2017	
	Nb logts	LBU	Nb logts	LBU	Nb logts	LBU
LLS	908	13 997 143	379	6 018 167	756	12 692 740
LLTS	832	21 251 022	1 488	35 094 538	905	23 219 651
PLS	137		417		629	
Locatif neuf	1 877	35 248 165	2 284	41 112 705	2 290	35 912 391

La production des PLS en 2015 a été freinée par la mise en place du plancher d'aide publique à hauteur de 5 %, peu compatible avec le CCH interdisant le financement du PLS par la LBU et à défaut d'aide publique autre.

Elle est relancée, à partir de 2016, par la modification du CGI, mais reste limitée du fait de la restriction imposée du nombre de logements en PLS à 15 % du nombre de logements sociaux de type LLTS, LLS et PLS livrés l'année précédente.

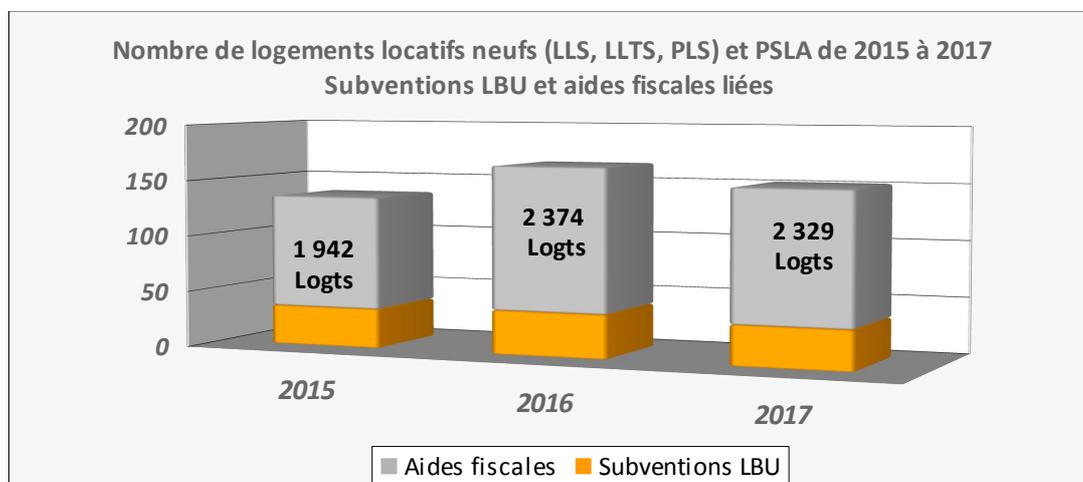
Le quota PLS pour 2016 a donc restreint sa production à 417 logements.

Pour 2017, la loi de finances limite le nombre de PLS selon le montage financier de l'opération :

- à 15 % du nombre de logements sociaux (LLTS, LLS et PLS) livrés l'année précédente en crédit d'impôts, soit 408 logements,
- à 25 % du nombre de logements sociaux (LLTS, LLS et PLS) livrés l'année précédente en défiscalisation, soit 679 logements.

Toutefois, le dispositif de défiscalisation étant contraint par la fin programmée du dispositif au 31 décembre 2017, réorienté en faveur du crédit d'impôt à travers les différentes lois de finances, un faible nombre d'opérations de PLS ont été agréés en défiscalisation. Ainsi, le quota de PLS en crédit d'impôts a été pleinement utilisé contrairement au quota en défiscalisation. La somme des logements agréés selon les deux dispositifs permet d'atteindre 629 logements.

L'application du mécanisme de la défiscalisation représente un effort financier majeur de l'État au service du secteur du logement locatif social neuf. Le total des aides de l'État sur l'ensemble de la filière logement (LBU totale+ aides fiscales) s'élève à 186 M€ en 2015, 212,3 M€ en 2016 et 186 M€ en 2017.

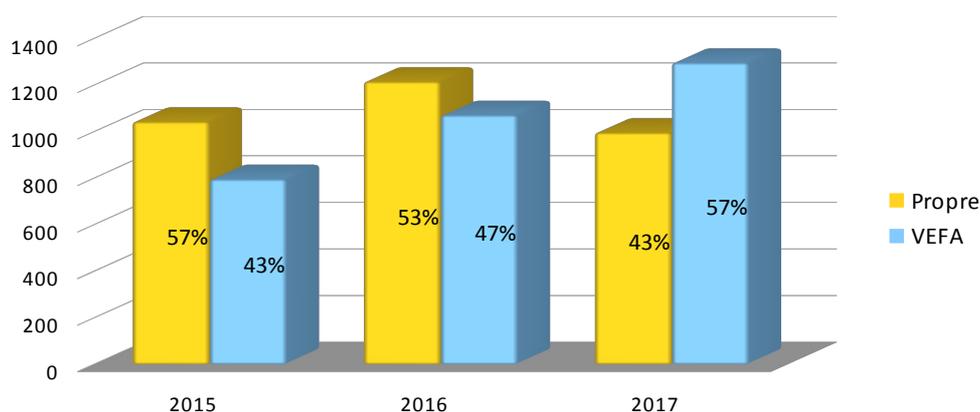


N.B. : les montants indiqués dans le graphique ci-dessus correspondent à la part rétrocédée des aides fiscales sollicitées par les bailleurs sociaux à l'appui de leur demande de financement LBU, au cours de l'année concernée. Ils ne correspondent donc pas au coût fiscal pour l'État dans cette même année.

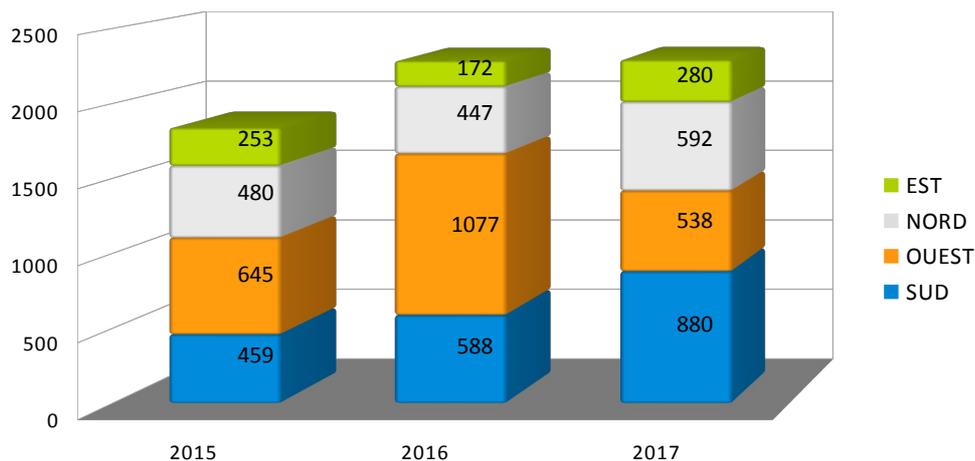
La part des financements de l'État, au titre des aides fiscales, dans les plans de financement des opérations reste relativement stable depuis 2010. La part de LBU a, en revanche, tendance à augmenter.

L'année 2015 a marqué le début des opérations montées selon le mécanisme du crédit d'impôt, généralisé depuis, qui offre une plus grande souplesse pour la mise en chantier des opérations.

Par ailleurs, l'infléchissement des VEFA au bénéfice des productions propres, constaté depuis 2012 (48 % des logements et 44 % des opérations) et confirmé les années suivantes autour de 45 % des logements connaît un renversement de tendance en 2017. Le pourcentage de logements en VEFA est de fait équivalent à celui du début de la décennie.



Concernant la répartition géographique des logements locatifs sociaux neufs engagés, depuis 2013 le rééquilibrage s'était opéré au bénéfice de l'Ouest qui a bénéficié de la part majoritaire des subventions, notamment en 2016 (objectif de rattrapage). Cette année, cette tendance connaît un coup d'arrêt (-50 % par rapport à 2016) au bénéfice du Sud (+50 %) et dans une moindre mesure du Nord (+33 %).



A2 L'accèsion sociale à la propriété

Comme pour le locatif, le secteur de l'accèsion sociale à la propriété a connu des années 2012 et 2013 favorables avec respectivement 589 et 509 logements financés. Depuis, ce nombre est en diminution, notamment pour le seul LES groupé (LES G), en baisse constante depuis 2012, passant de 149 unités à 52 en 2017, exclusivement dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre.

Le nombre de LESD resté relativement stable, autour de 200 à 240 unités par an sur la même période, diminue également fortement en 2017.

Les LES G font l'objet d'une programmation annuelle en concertation avec les 4 principaux opérateurs : Bourbon Bois Primo, Sica Habitat Réunion, le Pact et Sud Habitat Conseil. Ces opérateurs rencontrent de grandes difficultés dans le montage de leurs opérations tant sur le plan technique que financier.

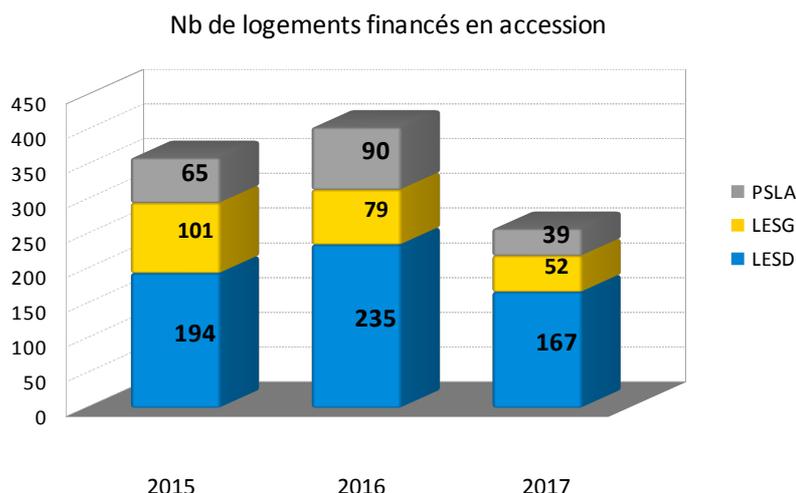
Sur le plan technique, ils sont tributaires de l'aménagement des terrains qu'ils ne réalisent pas. La programmation annuelle devient de ce fait relativement aléatoire puisque les opérations prévues en fin d'année N -1 et arrêtées en avril sont impactées par des retards dans la livraison des terrains aménagés et de plus en plus souvent déprogrammées et décalées à l'année suivante.

Sur le plan financier, les montages sont de fait plus complexes en la matière, les futurs accédants aux LESG s'inscrivant dans une dynamique pro-active souvent moindre que les candidats aux LESD (déjà propriétaires du foncier et inscrits dans une dynamique de valorisation patrimoniale forte). Il est fréquent que des familles se désistent en cours de montage des dossiers ce qui oblige l'opérateur à remonter le dossier pour un nouveau bénéficiaire.

Au total, en 2016, le nombre de LES financés s'est élevé à 314, répartis entre 235 en secteur diffus et 79 en groupé.

2017 accuse une baisse importante avec 219 LES financés répartis entre 167 pour le diffus et 52 pour le groupé, pour un montant total de subventions de 7,454 M€.

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012 avec 159 logements agréés, peine à trouver son équilibre, seuls 39 logements étant agréés en 2017.



A3 L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre trois champs bien distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, l'amélioration des logements des propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif social.

➤ La réhabilitation du parc social :

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) 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 rénovation 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).

En 2014 (578 logements) et 2015 (1 046 logements, dont 735 au titre des ré-engagements de subventions caduques) les difficultés rencontrées au montage des opérations confrontées notamment à l'amiante et par les durées des décisions de financement (deux années prorogeables une année), peu compatibles avec les difficultés techniques inhérentes à ce type de travaux, ont freiné la mise en œuvre de ces opérations indispensables.

Malgré le décret du 27 mai 2016, faisant évoluer les durées de décisions de financement à 2 ans, prorogeables deux ans, assorties d'une cinquième année supplémentaire en cas de difficultés importantes liées à l'amiante ou en cas de difficultés économiques d'entreprise en cours de chantier, la relance des opérations de réhabilitation est toujours attendue.

Pour 2017, les réhabilitations de 513 logements ont été financées sur la LBU pour 4,5M€

En sus des financements de l'État, la collectivité régionale a entrepris en septembre 2015 de financer la réhabilitation thermique, énergétique et qualité de vie de certaines opérations de logement social.

La réhabilitation de 331 logements sociaux engagée en 2016 auprès de la SEMADER et la SIDR se poursuit en 2017 en regard d'un investissement de 2,86 M€.

Opérations	Nombre de logements concernés	Subvention sollicitée par le bailleur	Subvention maximale attribuée
« Bengalis » - SEMADER	96 LLS	768 000 €	768 000 €
« Bois rouge » - SEMADER	164 LLS	1 312 000 €	1 312 000 €
« Casernes » - SEMADER	17 LLS	584 000 €	136 000 €
« Source 2 » - SIDR	54 LLS	745 000 €	648 000 € (plafonné à 12 000€/lgt)
Total	331	3 409 000 €	2 864 000 €

Avec les nouvelles possibilités introduites par la loi NOTRe, la collectivité a renforcé en 2016 ses actions dans le domaine du logement et de l'amélioration de l'habitat en adoptant un nouveau cadre d'intervention.

Par ailleurs, le nouveau cadre d'intervention de la Région, adopté le 30 mai 2016, prévoit la réhabilitation du parc locatif social en vue d'une vente aux locataires, dans la limite d'un plafond de 20 000 €/logement .

Les travaux portent sur la remise aux normes et l'amélioration des logements (revêtements des parois intérieures, finition des sols, menuiseries intérieures, les plafonds), et de rénovation thermique, acoustique et énergétique.

Ils concernent des logements individuels ou groupés en bande, nécessitant peu d'interventions sur les parties communes, les VRD et les espaces verts recensés lors du diagnostic.

À travers ce dispositif, la Région entend faciliter l'accession à la propriété du locataire, en diminuant l'effort net du bénéficiaire pour l'acquisition du logement (participation sur les travaux de remise aux normes).

En 2017 la collectivité aura voté 4 M€ à ce titre en autorisation d'engagement pour un programme de réhabilitation en partenariat avec les deux principaux bailleurs sociaux.

Deux conventions financières ont été signées en 2017 avec la SIDR et la SHLMR, pour un montant cumulé de travaux de 2,775 M€ comprenant la réhabilitation de 212 logements.

En 2018, il est prévu d'examiner la demande de la SEMADER portant sur la rénovation d'une centaine de logements.

➤ **L'amélioration de l'habitat (propriétaires occupants) :**

Les aides de l'État

Le dispositif de l'État se décline par des aides réservées à des personnes physiques avec des conditions de ressources. L'État accorde une priorité aux opérations situées en RHI et en ANRU, et les opérations en co-financement avec le département (environ 50 % des dossiers).

Le montant de la subvention de l'État ne peut excéder pour chaque logement 70 % de la dépense subventionnable dans la limite des plafonds établis en fonction de la composition familiale. Afin de garantir la réalisation des travaux particuliers de chauffage 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 4 463 € par logement (montant 2017). Lorsque l'installation de production d'eau chaude est vétuste et n'apporte pas les garanties de sécurité nécessaires, les logements doivent être équipés d'un chauffe-eau solaire. Une subvention complémentaire forfaitaire de 878 € peut être mobilisée (montant 2017).

Après une année 2010 particulièrement faible, 2011 (523 logements financés) avait permis à ce secteur de retrouver son meilleur niveau de financement depuis 2007, puis de se stabiliser avec 469 logements améliorés en 2014, 493 logements en 2015 et 520 améliorations financées en 2016. **Cependant 2017 marque une nette diminution, seuls 319 dossiers étant financés.**

Les difficultés de certains opérateurs expliquent sans doute en grande partie ce phénomène.

La dotation budgétaire reflète quant à elle le souci de l'État de maintenir sensiblement le même niveau de LBU sur l'amélioration (entre 11 et 13 millions d'euros par an) afin de soutenir l'activité des opérateurs, cette part de LBU allouée aux améliorations était de 12,625 M€ en 2016. **Elle passe néanmoins à 8,4 M€ en 2017 .**

La subvention moyenne d'une opération d'amélioration est de 24.280 €.

L'âge moyen des bénéficiaires se situe entre 55 et 60 ans mais s'étend d'une vingtaine d'années pour les plus jeunes à plus de 80 ans pour les plus âgés et que la tranche d'âge 70 - 90 représente plus de 30 % des bénéficiaires.

La politique en faveur de l'amélioration du logement des propriétaires occupants contribue grâce au co-financement État / Département à maintenir des personnes âgées à domicile dans un logement aux normes de la décence et de la salubrité.

Dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, depuis 2013, les dossiers ne peuvent plus recevoir, comme auparavant, une subvention complémentaire de la CAF pour l'installation des chauffe-eaux solaires. Par contre, le dispositif "Eco-solidaire" de la Région peut être actionné.

Les aides du Conseil Départemental

La collectivité a voté en juin 2016 son budget à hauteur de 18,7 M€ pour l'aide à l'amélioration de l'habitat. En effet elle a décidé de poursuivre auprès des autres partenaires sa politique volontariste dans la lutte contre l'habitat indigne dans le même contexte que 2015 (budget particulièrement contraint).

Toutefois, cette décision tardive liée au manque de lisibilité sur le devenir de l'amélioration de l'habitat au Conseil départemental (suite au vote de la Loi NOTRE) a occasionné de gros retards dans la réalisation des objectifs fixés aux 4 opérateurs agréés, soit au total 2020 décisions.

Engagement des autorisations de programme par opérateur en 2016

Opérateur	Nbr/voté	Nb prévisionnel annuel	Nombre total de décisions émises	Dont CD / LBU	Dont CD/CGSS	Dont CD/Région	Tx de réalisation effectif
PACT	Nbr	600	229	24	73	12	38%
	M €	5,40	2,29	0,21	0,62	0,11	42%
SICA	Nbr	500	143	77			29%
	M €	6,50	2,39	0,84			37%
SHC	Nbr	170	70	29			41%
	M €	1,53	0,88	0,26			58%
SPLAR	Nbr	750	680				91%
	M €	5,25	5,08				97%
TOTAL	Nbr	2020	1122	130	73	12	56%
	M €	18,68	10,64	1,30	0,62	0,11	57%

56 % du montant total des décisions prévues ont pu être réalisés au 31/12/2016, soit 1122 décisions dont 130 en cofinancement État/CD, 73 en cofinancement CD/CGSS et 12 en cofinancement CD/Région.

Seule la SPLAR a pu atteindre 91 % de son objectif sachant qu'elle n'intervient que sur des dossiers financés 100 % par le Département et ne nécessitant pas d'autorisation préalable de la commune.

Mise en œuvre de nouveaux dispositifs :

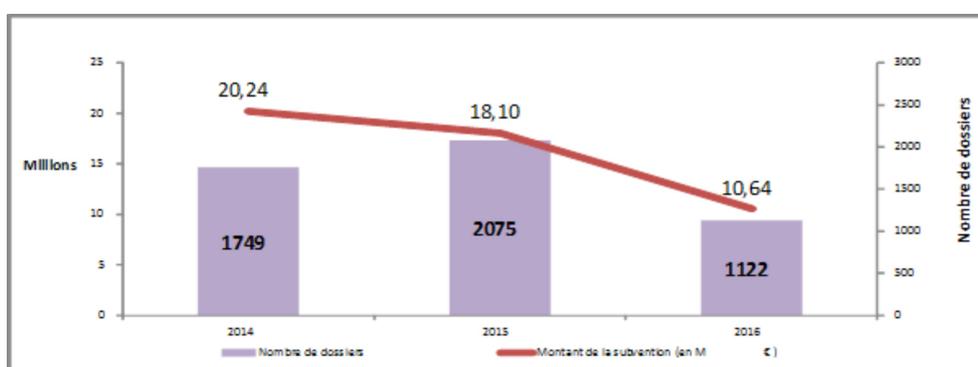
En 2016, le PACT a pu produire 12 dossiers en cofinancement avec la Région une fois le dispositif validé en mai 2016. Il a poursuivi par ailleurs le travail de partenariat avec la CGSS (public âgé) avec qui il est le seul opérateur conventionné depuis 2015.

Ainsi 73 ménages ont pu bénéficier d'un cofinancement CD/CGSS.

Enfin, la **SPLAR** a mis en œuvre le nouveau dispositif départemental **Intervention Directe pour Travaux d'Urgence (IDTU)** intégré au Règlement Départemental des Aides à l'Amélioration de l'Habitat dont la **gestion** lui a été **confiée** par le Conseil départemental en mai 2016.

Ce dispositif cible les ménages en cours d'hospitalisation dont le retour à domicile est conditionné à l'amélioration de leur logement, ou les ménages hospitalisés dans l'année précédant la demande d'aide. Les travaux qui sont réalisés dans ce cadre concernent l'accessibilité et l'adaptation des sanitaires aux personnes à mobilité réduite. Ainsi **31 dossiers ont pu être engagés pour un montant de 151 461 €**.

Evolution des aides départementales de 2014 à 2016 (Secteur diffus : propriétaire/locataire/occupant à titre gratuit)



A titre comparatif, 1749 décisions ont été émises en 2014, 2075 décisions en 2015 et 1122 en 2016. Cette baisse de productivité est liée (comme indiqué plus haut) au fait que les objectifs 2016 en terme d'amélioration de l'habitat n'ont pu être fixés qu'à la fin du premier semestre 2016. Les opérateurs dans l'ensemble n'ont pas disposé suffisamment de temps pour produire le nombre de décisions prévues, soit 2020.

Répartition des demandes d'aides à l'amélioration et des aides attribuées par type de public en 2016

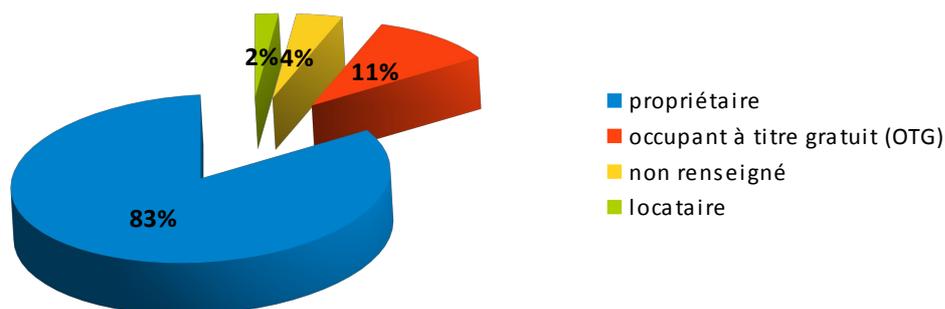
	Nb demandes réceptionnées	en %	Nombre de décisions émises	en %
Personnes Agées	1208	65%	847	76%
Personnes Handicapées	222	12%	165	15%
Situation Fragilité ou Urgence	121	6%	34	3%
Extension (création d'une chambre)	97	5%	26	2%
Familles d'accueil	24	1%	12	1%
Autres publics	214	11%	38	3%
Total	1886	100%	1122	100%

Les personnes âgées sont les plus nombreuses à constituer une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat. Elles représentent 65 % des demandes et 76 % des aides attribuées. Les personnes handicapées ne représentent que 12 % des demandes et 15 % des aides.

On constate par ailleurs que les « Autres publics » au regard du dispositif départemental sont nombreux. Ils concernent 11 % des demandes mais seuls 3 % ont obtenu des aides (il s'agit de ménages dont le logement présentait un risque). Il est à noter que les demandes d'aides des « autres publics » sont orientées vers les opérateurs historiques pour une étude au titre d'un financement État (LBU) ou Région, **à condition qu'ils soient propriétaires de leur résidence.**

Les dossiers des « Autres publics » locataires de leur logement, ou occupants à titre gratuit sont rejetés par la collectivité sauf ceux qui sont reconnus en situation de danger comme indiqué précédemment.

Répartition des dossiers par statut d'occupation du logement

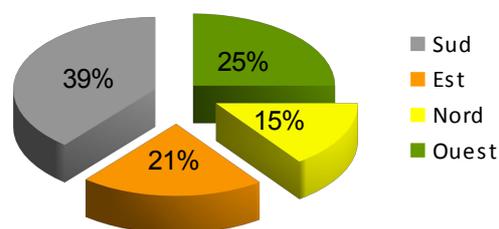


Pour rappel, le dispositif départemental intervient en faveur des ménages propriétaires, occupants à titre gratuit et locataires du parc privé.

Parmi les décisions émises, figurent majoritairement les ménages propriétaires de leur logement avec 83 % des dossiers engagés. Les occupants à titre gratuit sont à 11 % et les locataires du parc privé à 2 %. Ces derniers ne peuvent émerger au dispositif ETAT et de la Région.

Répartition des aides attribuées par territoire et par commune

	2016	
	Nb	%
BRAS PANON	26	2%
LA PLAINE DES PALMISTES	13	1%
SALAZIE	23	2%
ST ANDRE	79	7%
ST BENOIT	77	7%
STE ROSE	22	2%
ST DENIS	83	7%
STE MARIE	49	4%
STE SUZANNE	35	3%



Le secteur Sud est le territoire le plus couvert en nombre de décisions émises (39 %). Elle est suivie par l'Ouest avec 25% des aides puis l'Est (21%). Le territoire Nord se situe en dernière position avec 15 % des aides attribuées.

Perspectives 2017

La collectivité poursuit sa politique volontariste en 2017. Ainsi, 17 millions d'euros sont votés et répartis entre les opérateurs sur la base des dossiers engagés en 2016 :

* PACT :	4,0 M€ (444 dossiers)
* Sud Habitat Conseil :	1,5 M€ (166 dossiers)
* SICA :	2,8 M€ (311 dossiers)
* SPLAR :	8,7 M€ (1130 dossiers dont 130 IDTU)

NB : La SICA n'a pas souhaité renouveler sa convention pour 2017 avec le Conseil départemental.

Les aides de la Région

Un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat a été adopté en 2016. Il intervient en complémentarité de celui du Département et celui de l'État (LBU).

L'aide régionale (d'un montant maximum de 20 000 €) est attribuée sur conditions de ressources aux familles ayant le statut de propriétaires occupants.

Elle finance aussi bien des petits travaux que des réalisations plus importantes, notamment la réhabilitation de toitures et les mises aux normes électriques.

La maîtrise d'œuvre de ces deux dispositifs a été confiée par voie de convention à des opérateurs agréés à but non lucratif (PACT et SICA HABITAT).

La complémentarité avec le dispositif départemental est assurée puisque depuis 2013, l'aide départementale qui reste plafonnée à 14 000€ s'adresse en priorité aux personnes âgées ou handicapées.

En 2017, la Région aura engagé 13 M€ pour l'amélioration de l'habitat et consommé près de 6,2 M€ de crédits de paiement pour ces opérations.

➤ Les aides de l'ANAH (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, comme on l'a vu ci-avant, pris en charge sur la LBU.

Deux types d'aides financières sont mobilisables :

- la subvention de l'ANAH ;
- 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.

Les caractéristiques des modalités de subvention pour les propriétaires bailleurs à la Réunion sont les suivants :

- L'éligibilité s'établit au préalable au regard de la dégradation de l'immeuble : coefficient de dégradation déterminé selon des grilles élaborées par l'ANAH sur la base d'un diagnostic (seuil d'éligibilité avec un coefficient de 35 % sur l'ensemble du bâtiment - forte dégradation établie à compter de 55 %), arrêté d'insalubrité ou constat d'indécence ;
- Le taux de subvention est de 35 % maximum de l'investissement, dans la limite d'un plafond de travaux ;
- Le plafond de travaux est fonction de leur nature : pour les travaux lourds de réhabilitation

d'un logement indigne ou très dégradé, le plafond de travaux subventionnables est fixé à 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement. Pour les autres projets, le plafond s'élève à 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement.

Dans un département où seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles et où l'absence de partenariat avec les collectivités territoriales à travers une opération programmée se fait lourdement sentir, la réforme de 2011 a eu pour conséquence la chute drastique des demandes de subvention pour travaux. Le tarissement des opérations d'amélioration s'en était suivi de 2012 à 2015 (1 logement par an, voire aucun).

En 2016, une opération de 7 logements et une autre pour un logement a été financée.

En 2017 une opération pour 12 logements a été engagée à Saint-Denis.

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, 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).

En revanche, le conventionnement sans travaux trouve un certain écho chez les propriétaires bailleurs. 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 » a pris le relais du « Borloo dans l'Ancien » pour un logement décent ne nécessitant pas de travaux. Louer abordable est davantage intéressant puisqu'il 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.

Conventionnement sans travaux	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social	Total
2014	5	2		7
2015	7	5		12
2016	9	14		23
2017	17	25	2	44

Depuis 2014, le plafond du loyer intermédiaire est issu d'une formule paramétrique dont la variable est la surface du logement. En 2017, pour un logement de 80 m², le loyer intermédiaire plafond s'établit à 9,5 €/m² en zone de loyer tendu et à 8,8€/m² en zone de loyer non tendu. Les plafonds des loyers sociaux sont des forfaits au m² : 7,8 € pour du social et 6,07 € pour du très social.

Malgré le très faible nombre de dossiers avec subvention engagés depuis 2012, les dotations mises à disposition chaque année par l'ANAH pour La Réunion s'échelonnent entre 150 000€ et 300 000€.

Concernant le financement possible par l'ANAH d'opérations d'ingénierie, seule la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) Insalubrité de Saint-Denis a fait l'objet d'un engagement de 68 970 € par an pour une durée de trois ans à compter de 2014.

Circulaire de programmation ANAH

Les orientations de l'agence font l'objet d'une circulaire annuelle de programmation. L'ANAH y rappelle ses objectifs pluriannuels et fixe 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 en cours sur le territoire

- La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale insalubrité de Saint-Denis traite des situations relevant des polices administratives (insalubrité, péril) en menant des enquêtes et des diagnostics. Elle propose des solutions adaptées aux situations rencontrées.

La convention relative à la MOUS de Saint-Denis financée à 80 % par l'ANAH, 16 % par la commune et 4 % par la CINOR a été signée le 23 juillet 2014 par le délégué de l'agence dans le département et le maire, pour une durée de 3 ans. Elle a un objectif de 30 actions annuelles, pour un coût de 243 000 € (HT) avec participation de l'ANAH à 206 910 € soit 68 970 € par an pour 30 ménages. Son bilan officiel à quelques mois du terme de la convention est le suivant :

84 enquêtes terrain réalisées,
 52 dossiers engagés,
 41 dossiers traités (sorti du dispositif MOUS)
 3 dossiers en cours de travaux
 8 dossiers en cours de traitement (dont 3 travaux réalisés attente justificatif de contrôle, 5 en médiation)
 39 familles relogées dans les parcs logements des bailleurs sociaux.

- La commune de Saint-André a décidé de réaliser un diagnostic et une étude pré opérationnelle sur son centre-ville.

Le financement de cette étude est assuré selon la répartition suivante :

- ANAH (50 %) : 18 946,82 €
 - CIREST (20 %) : 7 578,73 €
 - Commune (15 %) : 5 684,04 €
 - CDC (15%) : 5 684,04 €

L'étude pré-opérationnelle est en cours de finalisation par le groupement qui a été retenu suite à l'appel d'offre lancé par la commune.

Sur la base des résultats et de l'analyse de cette étude à intervenir d'ici fin 2017, la commune pourra envisager la mise en place d'une OPAH courant 2018 dont l'objectif principal serait de résorber des situations d'habitat indigne dans le centre de la commune.

- Programme national en faveur de la revitalisation des centres bourgs (lancement en 2014)

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, seul le projet de la commune de Cilaos a été sélectionné.

Après la signature de la convention avec le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire le 13 avril 2015 pour un montant s'élevant à 284 000€ et représentant 80 % des besoins d'ingénierie ; la convention de revitalisation signée le 23 mars 2017 avec l'ANAH a pris le relais.

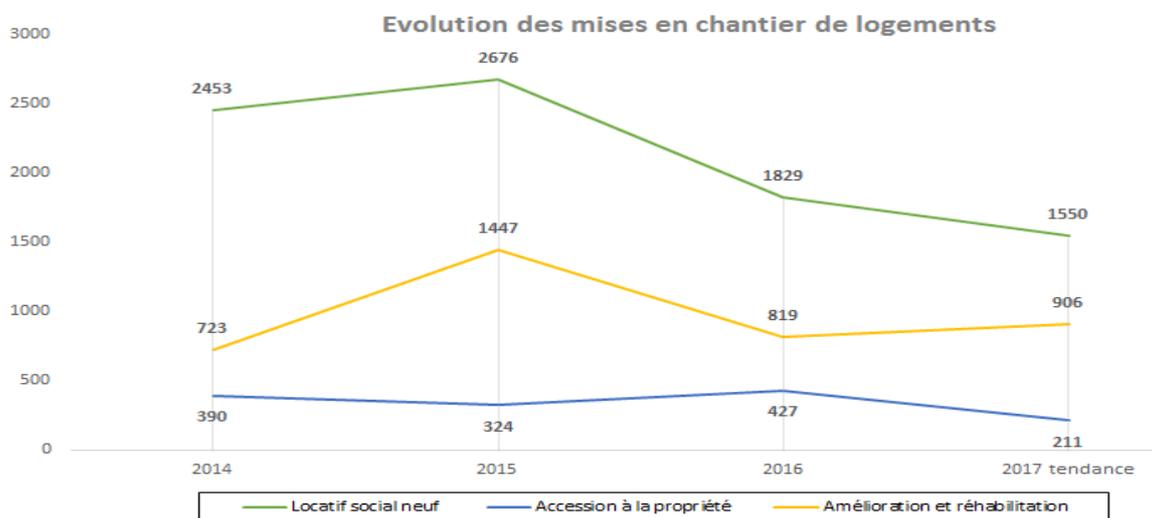
La subvention ANAH permet de financer l'équipe projet et suivi animation composée de trois personnes, une partie de ses actions et les travaux qui viendraient à être réalisés sur les logements des propriétaires bailleurs.

Le projet de contrat de bourg comprend un volet habitat (convention ANAH), un volet de développement économique et touristique (rééquipement du cinéma, création d'aires de loisirs, panneaux d'interprétation, schéma piéton, valorisation de bâtiments en sommeil, signalétique commerciale, redéfinition des façades, création de la maison des projets, etc.).

B- L'activité de la construction (source Zourite / CERBTP)

Les mises en chantier depuis 2014

	2014	2015	2016	2017 (provisoire)
Locatif social neuf	2453	2676	1829	1550
Accession à la propriété	390	324	427	211
Amélioration et réhabilitation	723	1447	819	906

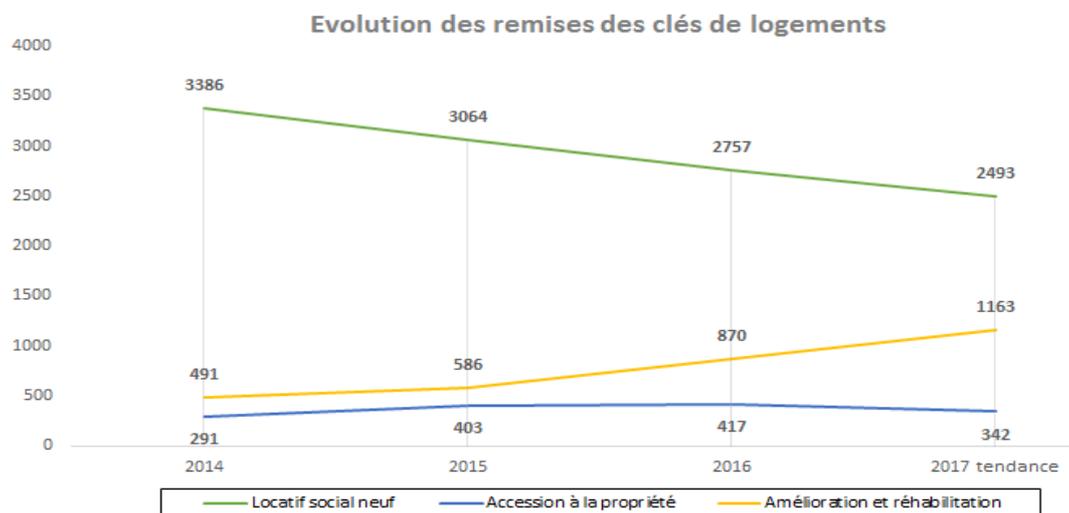


Après une année 2015 ayant connu une augmentation sensible des mises en chantier, notamment en réhabilitation du fait du réengagement de sept opérations (pour 735 logements) dont les chantiers étaient prêts à démarrer, les mises en chantier connaissent une baisse importante en locatif social neuf. Les chiffres 2017 sont néanmoins provisoires et devraient être sensiblement équivalents aux chiffres 2016.

Concernant l'accession sociale à la propriété, après une diminution constante des mises en chantier en début de décennie, la tendance s'est stabilisée de 2014 à 2016, mais repart à la baisse cette année

Les livraisons depuis 2014

	2014	2015	2016	2017 (provisoire)
Locatif social neuf	3386	3064	2757	2493
Accession à la propriété	291	403	417	342
Amélioration et réhabilitation	491	586	870	1163



Les livraisons s'inscrivent globalement dans la même tendance que les mises en chantiers mais de manière plus atténuée, en baisse sur le locatif neuf et l'accession et en forte hausse sur les opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat.

C- 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 système précédent à plusieurs garants, dont le protocole s'est achevé le 31 décembre 2016, constituait un dispositif complexe qui aboutissait dans de nombreux cas à faire appel à quatre garants successifs, ce qui accentuait ses délais d'obtention et était facteur de retard dans les mises en chantier.

L'enjeu de répondre le plus rapidement possible aux demandes en logement social, rendait donc nécessaire une plus grande fluidité dans la procédure de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

C'est dans ce cadre que les acteurs ont décidé d'arrêter un nouveau protocole de garantie simplifié sur le principe : une opération, un unique garant, qui permette d'assurer pour les quatre ans à venir un niveau de production de logement social à la hauteur des enjeux du territoire.

Ce nouveau protocole validé par les acteurs (Caisse des Dépôts, Bailleurs et collectivités) fixe les principes et les modalités du partenariat conclu entre l'ensemble des parties prenantes au titre de la garantie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts, selon la répartition figurant au tableau ci-après.

CINOR	LLTS	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
CINOR		100%	100 %	
Communes CINOR	100%			

CIREST	LLTS	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
CIREST		100%	100 %	
Communes CIREST	100%			

TCO	LLTS	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
TCO	100%		100 %	
Communes TCO		100%		

CIVIS	LLTS	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
CIVIS	100%		100 %	
Communes CIVIS		100%		

CASUD	LLTS y compris RPA	LLS / PLS y compris RPA	Réhabilitation
CASUD	100%		50 %
Communes CASUD		100%	50%

N.B. : La Région intervenait depuis 2013, à parité avec le Département en garantie des emprunts souscrits par les bailleurs sociaux auprès de la CDC pour la construction de logements sociaux. Beaucoup d'opérations qui étaient bloquées depuis 2012 faute de garants ont pu ainsi voir le jour permettant ainsi une plus grande mobilisation des prêts CDC sur fonds d'épargne. La collectivité a garanti à hauteur de 37,6 M€ un montant cumulé de prêts CDC de 501 M€ permettant ainsi de produire 4970 logements de type LLS/LLTS/PLS. La Région n'intervient plus dans le nouveau dispositif en vigueur depuis 2017.

Ce mécanisme d'accord par une collectivité de sa garantie sur une opération de logement social intervient en aval de tous les processus décisionnels s'étalant sur plusieurs années : programmation pluriannuelle concertée avec communes et EPCI puis notifiée, obtention du permis de construire, décision favorable de financement de l'État et accord de principe de l'administration fiscale pour le logement neuf dans le cadre du dispositif de défiscalisation notamment. A ce stade l'opération est validée par l'ensemble des parties intervenant dans le processus et n'est plus remise en cause lors de cette demande de garantie.

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

Il est à noter que 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.

Période 2010 à 2012

La Caisse des dépôts a financé la construction et réhabilitation de 8 585 logements répartis comme suit :

- **2010** : 3 336 logements construits ou acquis ont été financés et aucune réhabilitation financée.
- **2011** : 3 459 logements construits ou acquis et 89 logements réhabilités
- **2012** : 1 591 logements construits ou acquis et 110 logements réhabilités

On constate ainsi un volume substantiel de prêts mis en place en 2010 et 2011, avec 6 884 logements neufs ou réhabilités.

En revanche, et alors que le nombre de dossiers locatifs financés continue d'augmenter, **le volume des prêts mis en place par la CDC en 2012 chute**, pour porter sur 1 591 logements neufs et 110 réhabilités. La raison principale de cette baisse brutale s'explique par les **difficultés de mise en place des garanties des prêts par les collectivités** suite à une modification du schéma de garantie en vigueur jusqu'alors (le Conseil Général était le principal garant intervenant sur la totalité des contrats de prêts). Elle aura un impact direct sur les mises en chantier en 2012.

Période 2013 à 2014

La Caisse des dépôts a financé la construction et réhabilitation de 15 260 logements répartis comme suit :

- **2013** : 5 564 logements construits ou acquis et 6 337 logements réhabilités. 2013 est une année "record" avec l'afflux de dossiers des années antérieures et notamment de la programmation 2012.
- **2014** : 3 359 logements construits ou acquis et pas de réhabilitation, traduisant un retour aux volumes de logements financés en 2010 et 2011.

En 2013, la Caisse des dépôts a également mis en place plusieurs dispositifs pour fluidifier la production des contrats, et permettre le lancement dans les meilleurs délais des Ordres de Service (OS) :

- **Les contrats de prêts sont émis sans attendre l'obtention des garanties** (qui devient une condition de versement des contrats de prêts).
- **La délibération simplifiée**, prise au vu du contrat de prêt qui est joint en annexe de la délibération et en fait partie intégrante. Ce dispositif permet de réduire très sensiblement le nombre de retour de délibérations pour défaut.
- La mise en place **d'un préfinancement bancaire**, sur ressources propres CDC, des contrats de prêts n'attendant plus que la garantie collectivité locale pour être décaissés.

Ceci permet aux OLS de lancer les OS sans attendre ladite garantie.

- La simplification de la politique d'engagement pour certains bailleurs grâce à la production d'une prospective intégrant leur production prévisionnelle (plafond d'engagement).

Le 17 septembre 2013, un protocole d'accord sur les garanties d'emprunt au logement social a été signé par l'État, les Présidents des CT, de l'ARMOS et le directeur régional de la CDC. Fin 2014 un avenant au protocole de garantie a été signé entre l'ensemble des parties pour les programmations 2015 et 2016.

Période 2015 à 2017

- **2015** : 2 814 logements construits ou acquis et 3 917 logements réhabilités
- **2016** : 2 061 logements construits ou acquis et 742 réhabilitations
- **2017** : *les prévisions actuelles font état de 2100 logements construits ou acquis et 200 réhabilitations*

Depuis 2016, on constate une diminution de la production de prêts au logement social par rapport aux années précédentes avec à peine plus de 2 000 logements neufs financés à la Réunion. Cette diminution se confirme en 2017 dans un contexte de rééquilibrage entre production neuve et réhabilitation mais également de transition de la défiscalisation vers le CIDOM.

Sur cette période, 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 pour la période 2015-2017. Des négociations sont en cours avec les services de l'Etat pour renouveler cette enveloppe en 2018.
- 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.

Enfin, un nouveau protocole de garantie visant à simplifier le protocole de 2013 doit être signé avant la fin de l'année 2017

Dans le cadre du CPER 2015/2020, 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 réhabilitation.

E- Autres dispositifs de la Région

Plusieurs dispositifs mis en place depuis 2011 visent à lutter contre la précarité énergétique.

- a) Chauffe-Eau Solaire : le dispositif **Éco-solidaire**

Les personnes en situation de précarité énergétique peuvent bénéficier d'une aide à l'installation de chauffe-eau solaire (taux d'aide à 80 % + subvention de 500 € HT de EDF). Cofinancés par le FEDER. L'objectif est d'équiper 9 600 foyers sur la période 2014-2020 (en comptant les installations à destination des logements locatifs sociaux). Depuis 2011 ce sont plus de 3 300 chauffe-eau solaires qui ont été installés pour un investissement de 6,8 M€.

Pour mémoire, les aides de la Région, de l'Ademe pour les équipements dans le secteur du logement social, et de l'Europe sont mises en place depuis 2003 (taux d'aide de 60 % à 80%). Depuis 2010 cette aide est circonscrite aux logements existants ; les bâtiments neufs relevant d'une obligation réglementaire liée à la RTAADOM.

b) Photovoltaïque : le dispositif **Chèque Énergie**

Le Chèque Énergie permet de subventionner les particuliers faisant l'acquisition d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 1 à 9 kWc.

Ces systèmes équipés de batterie de stockage intelligents (avec raccordement ou non au réseau EDF) permettent aux ménages aidés de faire de l'autoconsommation. Les agriculteurs en bénéficient pour une installation sur toiture, dont la puissance reste inférieure à 9 kWc. L'installation photovoltaïque est financée par un forfait de 3000€ pour une puissance comprise entre 3 à 9 kWc. Une aide régionale complémentaire de 3 000 € peut être mobilisée pour le système de stockage, à la condition que celui-ci soit conforme aux exigences fixées par la Région Réunion et la SPL Energies Réunion.

Près de 1000 installations ont bénéficié de l'aide régionale depuis sa mise en place en 2010 pour un montant cumulé de l'ordre de 4,2 M€.

c) Maîtrise de l'Énergie : le **Schéma Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME)**

Le dispositif SLIME REUNION consiste à réaliser des diagnostics énergétiques au sein de foyers identifiés comme potentiellement en situation de précarité énergétique. La Région Réunion mandate la Société Publique Locale Énergies Réunion pour la mise en œuvre de ces diagnostics.

Les objectifs de cette opération sont multiples :

- apporter un conseil aux familles identifiées comme étant en précarité énergétique pour leur permettre d'améliorer leur situation énergétique et les orienter vers les structures adaptées ;
- leur remettre à titre gratuit des kits de matériels participant à la maîtrise de l'énergie impactant immédiatement leur consommation électrique ;
- améliorer la connaissance de la précarité énergétique à La Réunion ;
- créer un réseau d'acteurs de lutte contre la précarité énergétique.

9 500 foyers ont bénéficié dispositif SLIME REUNION pour un montant cumulé de 7,75 M€.

II – LE FRAFU « Aménagement à vocation sociale » sous action 3

Le dispositif FRAFU « aménagement à vocation sociale », défini par l'article 31 de la loi du 13 décembre 2000 codifié par l'article L.340-1 et suivants du code de l'urbanisme, est instruit par la DEAL. Il est financé par l'État au titre du BOP 123, « Conditions de vie outre-mer » (actions 1 et 2) et des fonds spécifiques du Conseil Régional au titre du CPER 2015-2020. Cette mesure d'appui aux collectivités et aménageurs pour assurer la viabilisation des quartiers à vocation principale de logement social est régie par un protocole du 8 juin 2012 et ses annexes qui précisent, dans le cadre du contexte réunionnais, les dispositions du décret n° 2009-787 du 23 juin 2009 relatives aux dépenses éligibles et aux instances de gouvernance de la mesure.

Cette action publique 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).

Cet outil permet de financer :

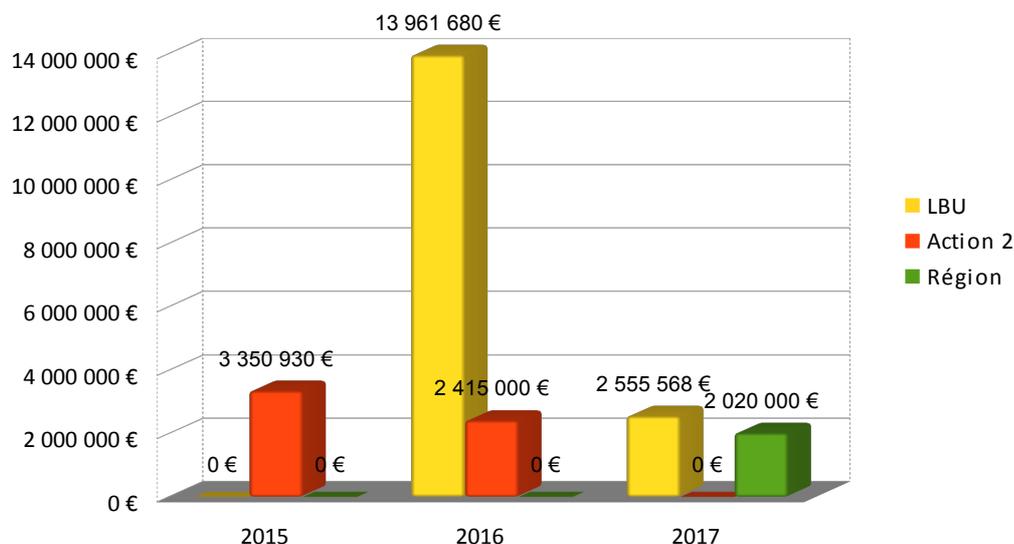
Les études de mise en place de programmes annuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière pour aider les collectivités à se doter d'outils opérationnels ou de programmation en matière de maîtrise foncière ;

- *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).
- Les travaux de création ou de re-calibrage 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.
- A noter qu'un abondement de la subvention est possible sous certaines conditions, notamment dans le cadre du financement de la viabilisation des réseaux secondaires pour les opérations de restructuration urbaine et dans le cadre des opérations entrant dans la démarche de labellisation écoquartier.

A - Opérations financées dans le cadre du Contrat de plan 2015-2020 :

A1. Opérations engagées de 2015 à 2017

Evolution des engagements FRAFU par type de financeur
 Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020



En 3 années, ces sources de financement ont permis l'engagement de 24,30 M€ en contribuant à la construction de plus de 756 logements aidés au titre de la viabilisation secondaire.

Cette enveloppe globale a permis le financement de 22 dossiers dont :

- 2 au titre des études pré-opérationnelles pour une enveloppe de 91 680 € soit un taux de 0,38 % de la subvention globale ;
- 10 au titre de la viabilisation en réseaux secondaires pour un engagement de 12,21 M€ (soit 50,27 % de la subvention globale) et la réalisation de 756 logements aidés construits répartis comme suit : 344 LLTS, 269 LLS, 100 PLS, 33 PSLA et 10 LES ;
- 10 au titre du raccordement au réseau primaire pour un montant engagé de 11,98 M€ et un taux de 49,35 % de la subvention globale.

Parmi ces dossiers on retient notamment en 2015 :

Les opérations financées au titre de la viabilisation secondaire :

- « Badéra » à Saint Joseph de 805 000 €,
 - « Géranium » à Trois Bassins : 210 930 €,
 - « Rose des Bois » au Tampon pour 690 000 €
- Et l'opération « ZAC Sans Souci » à Saint Paul financée au titre de la viabilisation primaire pour un montant de subvention de 985 000 €.

En 2016 la programmation a concerné plusieurs opérations d'aménagement de type ZAC pesant à elles seules environ 10,2 M€ :

- Viabilisation du foncier dans la « ZAC Cœur de Ville de la Possession (Tranche 2) »,
- Viabilisation du foncier et réalisation des réseaux primaires dans la « ZAC Mail Océan au Port (Tranche 2) »,
- 2^e tranche de mise en place du réseau primaire à Saint Paul dans le cadre de l'opération « ZAC Sans Souci ».

A2. Les opérations engagées en 2017

En 2017, trois opérations ont été engagées et subventionnées au titre de la LBU :

- « l'étude pré-opérationnelle – 23^{ème} km » au Tampon d'un montant de 16 480 € portée par la SODEGIS,
- l'opération de viabilisation secondaire pour le projet d'aménagement « Bras Moutons » à Saint-Leu d'un montant de subvention de 380 000 € présentée par la SODEGIS,
- et enfin l'opération de viabilisation primaire de la « ZAC Moulin Joli – Partie Basse - Réseaux primaires » à La Possession d'un montant de 2 159 088,13 € portée par La SEDRE.

Elles sont complétées par l'opération « ZAC Renaissance III » au titre des réseaux primaires à Saint-Paul portée par la SEDRE et subventionnée par la Région Réunion à hauteur de 2,02 M€, permettant le raccordement de 404 logements de type intermédiaire PLS et PSLA.

B - Programmation prévisionnelle 2018 d'après le Dispositif Dynamique de Programmation (DDP)

Dans le cadre du Dispositif Dynamique de Programmation (DDP) FRAFU, 6 opérations ont été validées en CTA, figurant comme des opérations susceptibles d'être engagées en 2018.

On trouve notamment la programmation de plusieurs opérations d'aménagement de grande ampleur :

- L'opération globale d'aménagement « Quadrilatère Océan » à Saint-Denis, dans le cadre du développement urbain du centre-ville, avec la réalisation de la viabilisation secondaire au travers des espaces publics (mails piétonniers, parvis, placette et parkings), pour un montant de subvention de 8,44 M€ calculé pour 422 logements aidés répartis entre l'État et La CINOR (la CINOR prenant en charge la part de subvention correspondant aux produits de PSLA).
- La « ZAC Renaissance III – Réseaux primaires » située à Saint-Paul, dans le cadre du projet d'extension urbaine du quartier de Plateau Cailloux. Cette opération comprend la mise en place des réseaux primaires sur cette vaste zone aujourd'hui non équipée (voirie, réseaux eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseau téléphone,...). Le montant de la subvention complémentaire à celle apportée par la Région sur les logements intermédiaires en 2017 et correspondant aux logements financés par l'État est de 3,02 M€. Les travaux devront permettre le raccordement de 604 logements aidés (LLS et LLTS).
- L'opération d'Aménagement et de RHI « Butte Citronnelle, Pied des Roches et Ravine Sheunon - Réseau pluvial primaire » à l'Étang-Salé dans le cadre du projet de densification de ces quartiers et la mise en place d'un réseau primaire de récupération des eaux pluviales, pour un montant de subvention d'environ 1,38 M€ et permettre le raccordement de 394 logements aidés, permettant pour une partie le relogement de familles en situation d'habitat indigne.

Deux études préalables et une opération d'aménagement sont susceptibles d'être engagées en 2018 :

- l'étude pré-opérationnelle d'aménagement du quartier Bras-Long à L'Entre-Deux pour un montant de subvention de 40 000 €,
- l'étude pré-opérationnelle d'aménagement du quartier d'aménagement et de développement du secteur de Langevin à Saint-Joseph pour un montant de 50 400 €,

- enfin, l'opération d'aménagement au titre de la mise en place des réseaux secondaires « Les Filaos » située au Tampon pour un montant de 880 000 €, permettant le raccordement de 44 logements aidés.

Les besoins exprimés pour l'année 2018 s'annoncent donc importants. Ils sont estimés globalement à 13,5 M€ pour la réalisation d'environ 1 364 logements aidés (y compris les logements raccordés au titre des réseaux primaires).

Afin de répondre aux besoins attendus en matière de production de logements aidés dans un souci de qualité des projets et de réponse aux objectifs du SAR, le FRAFU doit soutenir prioritairement la réalisation d'opérations en densification dans les centres urbains existants.

De plus, le FRAFU est un outil financier dont il est impératif de conforter la vocation partenariale. La nécessité de mobiliser prioritairement les crédits de la LBU sur le financement des logements sociaux neufs, sur la réhabilitation du parc locatif social ancien et sur l'amélioration de l'habitat privé ou encore la résorption de l'habitat insalubre, secteurs d'intervention privilégiés de l'État, rend indispensable le maintien d'un partenariat financier sur la mesure FRAFU.

C - Les évolutions de la mesure : un nouveau protocole pour 2018

Le protocole en cours en 2015 était adossé au CPER de la période 2007/2014. Il nécessite donc d'être réactualisé pour prendre en compte les nouvelles mesures et dispositifs inscrits et validés dans le Contrat de Plan État Région 2015/2020.

Dans l'objectif de disposer d'un guide de mise en œuvre et d'un outil de pilotage, le nouveau document en cours de finalisation a été élaboré et co-construit avec les partenaires financiers afin d'apporter aux porteurs de projets la connaissance des conditions dans lesquelles le FRAFU peut intervenir et les aider à élaborer au mieux leurs dossiers de demande de subvention.

Il réaffirme également la volonté de réussir la ville réunionnaise par la mise en place d'une véritable structuration et organisation de l'armature urbaine, porteuses de valeur ajoutée. Ainsi sera priorisé le développement urbain autour des centralités de l'armature urbaine, au sein des espaces urbains de référence et des espaces d'urbanisation prioritaire, définis par le SAR.

Le protocole comportera un outil appelé « grille d'évaluation », qui devra permettre aux aménageurs d'explicitier au travers d'éléments précis et détaillés l'insertion du projet et sa qualité à tous les niveaux de la programmation.

Enfin, la DEAL encouragera les collectivités et aménageurs dans l'élaboration des études pré-opérationnelles (subventionnées par le FRAFU), afin de permettre une analyse fine du secteur dans lequel le projet s'intégrera.

D – Intervention de la Région

Dans le cadre des opérations d'aménagement qu'elle conduit, la collectivité intervient depuis 2012 en partenariat avec l'État, pour accélérer la production de logements sociaux en finançant l'aménagement d'espaces publics structurants à vocation sociale, la viabilisation de parcelles groupées de logements sociaux et de logements intermédiaires, ou encore les études nécessaires pour mener à bien ces opérations.

Pour l'ensemble de ces opérations, la Région aura engagé 22,3 M€ sur la période 2012/2016.

En 2017, la collectivité cofinance à hauteur de 2,020 M€ une nouvelle opération, à savoir : l'aménagement de la « Zac Renaissance III » portée par la SEDRE sur la commune de SAINT-PAUL, opération qui émerge au CPER 2015/2020.

III - La Lutte contre l'Habitat Indigne

Le cadre national

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'appuie sur un arsenal de textes législatifs et réglementaires, 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 (et plus récemment par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), 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)). La loi ALUR du 24 mars 2014 est également venue améliorer les outils de la lutte contre l'habitat indigne.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents plans et programmes nationaux d'actions : Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil.

Depuis l'année 2002, la LHI est animée par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), structure à caractère interministériel dont l'un des objectifs est de renforcer l'action territoriale par la création de partenariats étroits entre les différents acteurs de la LHI. En effet, l'efficacité de l'action publique dans ce domaine repose sur un fort niveau de collaboration entre les différents partenaires concernés : services de l'Etat, collectivités, opérateurs, associations...

Pour ce qui concerne les départements d'outre-mer, les conclusions de la mission parlementaire présidée par le Député-maire de Fort de France, Serge LETCHIMY, remises au gouvernement en septembre 2009, ont souligné l'importance que revêt la LHI dans ces territoires, et l'absolue nécessité de renforcer en priorité l'animation et la coordination de l'action publique. Ainsi, dans le prolongement de ce rapport, une circulaire interministérielle du 17 mai 2010 demande aux Préfets des DOM de créer dans leur département, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Le contexte local

La problématique de l'habitat insalubre à la Réunion peut être estimée, à travers le dernier inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) effectué par l'Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH) à 16 000 logements potentiellement insalubres, soit environ 6% du parc. Parmi ces 16 000 logements, plus de 50% d'entre eux nécessitent une amélioration lourde voire une démolition. Cependant, ce document déjà ancien (2007) ne reflète qu'imparfaitement la réalité de terrain. Son actualisation est d'ailleurs en cours (cf infra, observatoire de l'habitat indigne piloté par l'AGORAH).

La lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer, nécessite d'adapter les pratiques d'intervention du fait des contextes sociaux, environnementaux et fonciers propres à ces départements. L'instruction opérationnelle en vue de traiter l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer signée le 31 mars 2014 complète et coordonne les différents modes de l'intervention publique sur l'ensemble des aspects que revêt l'habitat indigne dans les DOM (cf infra, partie sur la RHI), avec notamment la résorption de l'habitat spontané (RHS) et l'opération groupée d'amélioration légère d'habitat (OGRAL).

Conformément à l'instruction du Gouvernement du 15 mars 2017, le préfet de La Réunion a désigné

en qualité de sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne le sous-préfet à la cohésion sociale et la jeunesse.

A - Le PDLHI

Le PDLHI de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique, avec un parc potentiellement insalubre de plus de 16 000 logements, soit environ 6% du parc total,
- la prise en compte, dans le traitement de ce parc, des spécificités réunionnaises, nécessitant de l'adaptation et de l'innovation dans les pratiques,
- une plus grande efficacité par le décloisonnement des actions des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Pour ce faire, différents principes d'organisation ont été retenus.

Tout d'abord, il est apparu opportun de retenir un large périmètre d'intervention, incluant toutes les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre), afin de traiter l'habitat indigne dans toutes ses composantes. A travers cette transversalité, une priorité a cependant fait consensus : la lutte contre les "marchands de sommeil".

Ensuite, il est apparu naturel d'articuler les actions du pôle avec les dispositifs pré-existants, au premier rang desquels figure le PDALPD.

La coordination des partenaires a quant à elle été envisagée sous l'angle du respect des prérogatives de chacun. Ainsi, il a été décidé d'élaborer un plan d'actions basé sur des objectifs prioritaires partagés, comme le renfort du repérage et du signalement de l'habitat indigne ou encore l'accompagnement des familles. Ce programme d'actions a été validé le 29 novembre 2011, et s'est articulé autour de 3 piliers : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales.

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.

Lors de ces 6 premières années d'existence, le pôle a rempli son rôle d'impulsion d'actions à l'échelle départementale, complémentaire à l'échelle intercommunale ou communale, tout autant stratégiques.

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 notamment être citées :

- 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" en particulier à travers la création d'une cellule dédiée, 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 et l'ARS,
- la mise en place de l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH, avec la publication fin 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption, assurant la garantie d'un regard harmonisé sur les modes de faire et une lecture commune des situations identifiées,
- l'institution 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.

Cependant, l'ambition conférée au 1^{er} plan d'actions n'a que partiellement été atteinte, en raison principalement d'un déficit d'animation et d'un schéma de gouvernance lourd et complexe qui, en l'absence d'animation dédiée, s'est retrouvé déconnecté de la faculté des services référents (ARS / DEAL / DJSCS) à assurer un co-pilotage du pôle à côté de leurs missions quotidiennes.

C'est pourquoi il a été décidé la **mise en place en octobre 2016 d'une animation dédiée du PDLHI**, assurée par l'ADIL (par ailleurs animatrice du PDALHPD, facilitant les passerelles entre les deux plans). Sur la base d'une évaluation partenariale du 1^{er} plan d'actions, qui s'est achevée le 31 décembre 2016, et d'une gouvernance simplifiée et clarifiée, un **nouveau plan d'actions a été partagé par les acteurs du pôle, validé en comité de pilotage le 11 décembre 2017** (et annexé au présent rapport). Si la lutte contre les "marchands de sommeil" reste une priorité forte (la cellule de lutte contre les marchands de sommeil animée par le parquet est reconduite), la montée en puissance des collectivités constitue un des enjeux majeurs de ce nouveau plan, en particulier à travers la mise en place du réseau des acteurs de la LHI (cf infra actions déjà entreprises dans ce cadre).

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). Réunie mensuellement, il s'agit d'un 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 travaux d'office.

En 2017 (au 30 novembre), 43 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été signés, dont :

- 14 au titre d'un danger imminent lié à l'insalubrité (CSP, art. L.1331-26-1 – compétence Préfet pour travaux d'office),
- 9 au titre d'un danger sanitaire ponctuel et imminent (CSP, art. L. 1311-4 – compétence Maire pour travaux d'office),
- 18 au titre d'une insalubrité, dont 13 pour une insalubrité remédiable et 5 irrémédiable (CSP, art. L. 1331-26, compétence Maire ou Préfet pour travaux d'office),
- 2 au titre de locaux impropres à l'habitation (CSP, art. L. 1331-22 - compétence Maire ou Préfet pour travaux d'office).

En 2017 (au 30 novembre), un peu plus de 33 000€ de LBU (crédits budgétaires de l'État) ont été mobilisés pour intervenir pour des travaux d'office, dont des travaux d'urgence électrique pour 9 logements, de condamnation d'accès pour 2 logements et la réalisation d'une étude de diagnostic et de préconisations quant au risque inondation pour 1 logement. 22 ménages ont été relogés sur le contingent préfectoral.

La CCLHI est composée de l'ARS-OI, de la DEAL, de la DJSCS, des PILHI et de l'animateur du PDLHI. Sa composition peut varier en fonction des situations traitées par la CCLHI (CAFet DRFIP notamment).

La première réunion du **réseau des acteurs** a eu lieu en novembre 2016, afin principalement de définir les enjeux existants autour de la création de ce réseau et de recueillir les attentes des différents partenaires. Mis en place effectivement en 2017 (animation assurée par l'animateur du PDLHI, en partenariat avec l'ARS et la DEAL et l'appui logistique du CNFPT), il a permis la tenue d'une journée d'information / formation « Maîtriser le foncier pour valoriser le patrimoine bâti - Biens vacants sans maître, immeubles en l'état d'abandon manifeste et expropriation spécifique » le 2 octobre (supports mis en ligne sur la plateforme du CNFPT), ainsi qu'une restitution de l'étude d'évaluation des missions MOUS en opération de RHI le 23 novembre (maîtrise d'ouvrage DEAL, consultable sur le lien suivant <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-l-etude-evaluation-des-missions-a701.html>). La présentation de cette étude a été l'occasion pour les acteurs de travailler sur la priorisation et la concrétisation des différentes pistes d'amélioration mises en exergue par le bureau d'études. Une plateforme internet est dédiée au réseau des acteurs de la LHI.

B – La Résorption de l’Habitat Indigne (RHI)

Une **opération de résorption de l’habitat indigne** est une opération publique sous maîtrise d’ouvrage locale, soutenue financièrement par l’État (LBU).

Elle 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. Constitue également une opération de RHI celle qui consiste à procéder à la démolition de tous les locaux à usage d’habitation, à en reloger les 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.

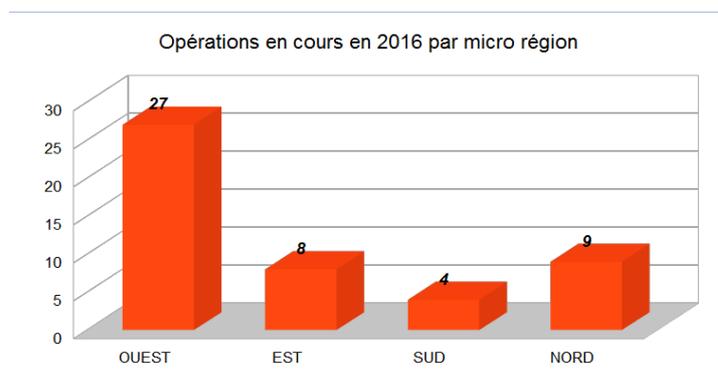
La programmation annuelle des crédits est établie par décision du comité technique départemental RHI (**CTDRHI**), 3 fois par an. Le CTDRHI est présidé par le préfet (ou son représentant), et composé des services déconcentrés de l’Etat compétents et de toute personne qualifiée que le préfet juge utile d’associer. Son secrétariat est assuré par la DEAL qui procède à la pré-instruction des dossiers soumis à l’avis du comité. Le CTDRHI se réunit en tant que de besoin. Le dernier CTD RHI de l’année arrête la programmation définitive.

L’instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l’habitat indigne dans les départements d’outre mer renforce le rôle du comité technique départemental de résorption de l’habitat insalubre (CTD RHI) en ajoutant à ses missions de programmation annuelle des aides de l’Etat celle d’un examen des opérations RHI de plus de 10 ans bloquées et celles de plus de 5 ans dont le rythme d’avancement n’est pas suffisant. Ce CTDRHI dédié a été mis en place à La Réunion en 2016.

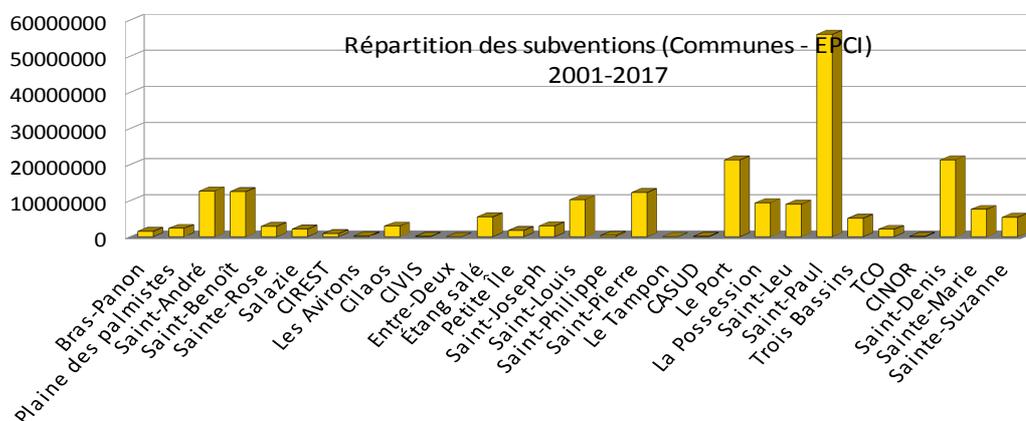
B1 – Bilan des actions RHI

- **Les opérations de RHI en cours**

En 2016, 48 opérations de RHI (hors opérations groupées d’améliorations légères, OGRAL) sont en cours de réalisation, conduites par 15 communes de La Réunion et bénéficiant d’une aide de l’État d’un montant évalué à 120,56M€ mobilisés sur la ligne budgétaire unique (LBU). 27 opérations se situent dans la micro région Ouest. 85 % des opérations sont en gestion par 4 opérateurs : la SIDR, la SEMADER, la SEDRE et la SHLMR.



De 2001 à 2016, 198,066M€ de LBU ont été attribués aux opérations, tous types confondus : études, opérations, MOUS.



- **La programmation 2017**

Le CTRHI du 5 octobre 2017 a validé la programmation finale pour un montant total cumulé de 11 435 534,97 €. Elle correspond à 20 actions (hors travaux d'office).

Pour rappel, le CTRHI du 27 septembre 2016 a validé la programmation engagée en 2016 à un montant total cumulé de 5 332 883,65 €. Elle correspond à 22 actions (hors travaux d'office).

Le tableau ci-dessous donne le détail des actions validées pour les programmations 2016 et 2017.

CTD RHI 27 septembre 2016 programmation finale			CTD RHI 5 octobre 2017		
Nature de l'action	Nombre	Montant	Nature de l'action	Nombre	Montant
MOUS ou Prolongation de MOUS	10	1 234 661,64 €	MOUS ou Prolongation de MOUS	4	454 769,22 €
Opérations	2	2 562 470,14 €	Opérations	3	9 017 088,15 €
OGRAL	2	110 400,00 €	OGRAL	2	33 387,20 €
Etudes	7	418 617,80 €	Etudes	10	1 625 452,00 €
PILHI	1	1 006 734,07 €	PILHI	1	227 976,00 €
			complément subvention	1	76 862,40 €
TOTAL	22	5 332 883,65 €	TOTAL	21	11 435 534,97 €

En 2017, le CTD s'est réuni le 3 mars 2017 (pré-programmation), le 15 juin 2017 (analyse des opérations engagées depuis plus de 10 ans), et enfin le 5 octobre pour sécuriser le montant de la programmation, arrêtée à 11,943 M€, dont 9,017 M€ consacrés au financement de nouvelles opérations ou nouvelles tranches d'opérations : la ZAC Sans Souci secteur T2 (Nez de Rempart), la RHS Bellemène Macabit (tranche 1) et la RHS Tamarins (tranche 3).

- **Le niveau d'encours**

L'encours correspond aux crédits engagés non encore payés. Son observation peut apporter des éléments d'analyse sur l'avancement opérationnel, les paiements étant sollicités au rythme de l'avancement des actions financées.

A la fin 2017, le niveau de l'encours des subventions RHI s'élevait à **74 873 952,23 €**. Le reste à mandater demeure toujours conséquent, notamment pour les opérations engagées depuis 10 ans et plus (encours de 34M€ en 2017 pour 30 opérations).

La maîtrise du foncier sur lequel doivent s'effectuer les travaux est difficile à mettre en œuvre dans les opérations en cours et constitue un facteur de blocage. Ce constat a amené les services de l'État depuis quelques années à solliciter un niveau d'avancement et de maturité des études et des procédures administratives suffisant avant de valider l'engagement des phases opérationnelles (dossier DUP, loi sur l'eau, ...). Les opérations ont également fait l'objet de découpages en tranches opérationnelles et financières pluriannuelles afin d'apporter une plus grande souplesse dans la gestion de l'aménagement et des négociations sociales.

Ces éléments expliquent en grande partie la baisse du niveau d'engagement annuel depuis 2008. Enfin, il est rappelé que le versement du solde de la subvention est conditionné à l'achèvement total du plan de relogement des familles. La durée de mise en œuvre des anciennes opérations entraîne une évolution des situations sociales, rendant leur aboutissement difficile et donc retardant leur clôture budgétaire.

Année	nombre d'opérations	opérations non soldées	montant des subventions €	montant mandaté toutes gestions	Reste A mandater
2001	22	2	27 347 626,74 €	24 757 584,84 €	2 251 074,81 €
2002	28	1	7 884 117,00 €	6 121 840,09 €	702 493,30 €
2003	18	4	30 456 176,15 €	23 994 320,48 €	3 498 127,06 €
2004	21	4	24 472 934,72 €	18 484 958,39 €	2 429 177,76 €
2005	14	6	25 229 957,00 €	14 739 139,89 €	10 411 969,23 €
2006	16	6	20 349 442,27 €	13 754 702,03 €	6 591 404,24 €
2007	17	8	17 619 567,65 €	8 918 400,06 €	8 491 516,22 €
2008	19	7	5 155 940,51 €	3 293 842,83 €	1 599 895,93 €
2009	15	7	6 999 761,13 €	4 515 089,43 €	2 280 490,74 €
2010	9	1	455 018,34 €	422 118,34 €	32 900,00 €
2011	16	4	2 266 275,00 €	1 684 244,30 €	309 304,30 €
2012	20	14	6 979 340,17 €	1 146 774,21 €	5 702 689,83 €
2013	14	6	2 451 316,37 €	760 102,02 €	1 691 214,35 €
2014	14	11	5 713 201,25 €	2 438 496,38 €	3 272 679,87 €
2015	14	13	10 043 725,78 €	224 227,90 €	9 819 497,88 €
2016	22	22	4 662 051,18 €	231 207,06 €	4 430 844,12 €
2017	20	20	11 358 672,59 €	0,00 €	11 358 672,59 €
total	299	136	209 445 123,85 €	125 487 048,25 €	74 873 952,23 €

Situation de l'encours au 08/12/2017

B2. Le plan local de lutte contre l'habitat indigne

Chaque commune doit se doter d'un Plan local de lutte contre l'habitat indigne depuis la publication de la loi du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer. La mise en œuvre des Plans Communaux ou Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (**PCLHI** ou **PILHI**) 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, à terme, 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.

Les travaux d'observation conduits par les PILHI alimentent l'observatoire départemental de l'habitat indigne piloté par l'AGORAH, permettant l'actualisation des données de l'inventaire ZHPI et le suivi de l'habitat indigne à l'échelle départementale. Les premiers résultats et éléments d'analyse 2015 – 2016 ont fait l'objet d'un COPIL dédié de l'observatoire le 12 décembre 2017.

	Diagnostic	Plan d'actions	Programmation
PILHI TCO			2 ^e convention de 3 ans (2016-2019) – guichet unique, OGRAL, etc.
PILHI CIREST			Recrutement complémentaire de l'équipe d'animation et de suivi en cours + étude HI en zone d'aléa fort (2018) + 1 OGRAL
PILHI CIVIS		En attente de validation	
PCLHI St André			1 action OPAH en cours (étude)
PCLHI Petite Île		En cours de validation	1 OGRAL sur le quartier Manapany les Hauts
PILHI CINOR	En cours démarré 07/2017		
PILHI CA SUD	Subvention 2017		

IV – Les programmes locaux de l’habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document programmatique d'une durée de 6 ans qui permet de répondre à tous les besoins en logement, pour tous les publics. Ses objectifs s'orientent vers la production neuve de logement et vers le parc existant. Ils sont quantifiés, territorialisés et s'inscrivent dans les orientations des documents de planification et d'urbanisme. Il participe de la lutte contre l'habitat indigne. Pour permettre d'offrir des réponses à tous les besoins, il s'articule avec les décisions prises par la CIL et favorise la mixité sociale.

Le PLH définit la politique publique de l'habitat pour un bassin de vie et dans toutes ses composantes pour intégrer les problématiques d'équipements, de déplacement, etc. Pour favoriser sa réussite, il doit reposer sur un travail de prospective foncière et être doté d'un observatoire solide.

Les communautés d'agglomération de la CINOR, du TCO et de la CIREST disposent d'un programme local de l'habitat, tous les trois en révision depuis 2016, qui permettent la mise en place d'une véritable politique de l'habitat. Cependant les observatoires des PLH de la CINOR et du TCO, ont montré clairement que la gouvernance mise en place n'est pas efficiente due à un manque d'adhésion des communes. La CIVIS et la CASUD ont entrepris plus récemment chacune l'élaboration de leur PLH.

La transmission des porter à connaissance de l'État relatifs à la révision ou la réalisation des PLH, en 2016 et en 2017, a permis de réaffirmer aux EPCI les enjeux majeurs du territoire, relatifs :

- aux objectifs de mixité et de maintien de la production de logements sociaux au titre de l'article 55 SRU,
- à la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions,
- à l'anticipation des acquisitions foncières par la définition d'une stratégie d'acquisitions dans les PLH,
- à la lutte contre l'habitat indigne,
- à l'observation et la gouvernance du PLH.

La CASUD

Un diagnostic a été validé lors du Conseil communautaire fin 2012. Sur la base d'un séminaire organisé fin avril 2016 et d'un comité de pilotage réuni le 27 avril 2016, ce conseil a pris acte de la reprise des travaux du PLH.

Le point d'avancement est aujourd'hui le suivant ;

- adoption des orientations et du programme d'actions en conseil communautaire de mars 2017 ;
- obtention des communes et du SMEP SCOT (favorables) ;
- rendu des avis au conseil communautaire de septembre 2017 ;
- transmission du dossier du PLHI semaine 49 pour solliciter l'avis de l'État ;
- date prévisionnelle pour avoir un document exécutoire : février/mars 2018.

Le projet de PLH s'articule autour de deux grands défis :

- défi n°1 : répondre quantitativement aux besoins, au regard de la combinaison de la pression démographique, du desserrement des ménages et des besoins de renouvellement du parc ;
- défi n°2 : répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement, pour répondre à une population qui vieillit, à des ménages en situation précaire, à un parc de logements insuffisamment diversifié (environ 12% de logements locatifs sociaux).

Pour répondre à ces défis, un travail est notamment amorcé sur l'identification des marges de manœuvre foncières dans le cadre du SCOT, des PLU en révision et avec l'intervention de l'EPFR.

Ce 1^{er} PLH devra aussi permettre de créer les conditions du partenariat, tout en positionnant la CASUD comme l'animateur de l'ensemble des interventions sur le territoire à travers la mise en place d'outils d'observation, de mobilisation et de priorisation.

Une convention relative à la minoration foncière avec l'EPFR sera approuvée lors du conseil communautaire du 08 décembre 2017.

La CINOR

Le 23 juin 2016, le Conseil communautaire de la CINOR a délibéré pour la 2^e révision de son PLH. **Cette révision s'appuie sur les résultats du PLH 2011 – 2017.** Si d'un point de vue quantitatif les résultats ont été au rendez-vous, d'un point de vue qualitatif le bilan est plus mitigé. Sur la base de ces premiers constats, la stratégie réorientée de la CINOR à mi-parcours poursuit 3 objectifs :

- un réinvestissement de la chaîne de production de l'amont (foncier et aménagement) à l'aval (peuplement) ;
- un repositionnement des aides financières de la CINOR pour leur conférer un véritable effet de levier sur les priorités poursuivies ;
- un positionnement affirmé de son rôle de chef de file et une appropriation du PLH par les communes.

Les pistes d'actions proposées pour répondre à ces 3 objectifs s'articulent autour de **4 défis** :

- **maîtriser davantage la qualité de la production neuve**

- x définir un Plan d'Actions Foncières Intercommunal (PAFi), piloté par l'EPCI, avec des appels à projets et l'attribution de secteurs d'intervention aux opérateurs pour accélérer les projets

A noter : **avant de conclure une procédure d'acquisition foncière, la collectivité souhaite disposer d'une étude de potentialités** au regard du droit des sols et des contraintes environnementales. Cette étude de pré-faisabilité d'aménagement permet de garantir un équilibre économique à l'opération (anticipation des coûts relatifs au foncier dont on connaît le caractère stratégique dans le montage financier d'une opération) et de mettre en exergue bien en amont les potentialités mais aussi les obstacles, permettant ainsi de mieux guider les orientations d'aménagement.

Cette prestation intellectuelle est en partie financée à 80 % par le FRAFU, car allant dans le sens d'un aménagement qualitatif du territoire.

- x élaborer un plan pluriannuel d'opérations commun à la CINOR et aux communes, notamment en s'appuyant sur les travaux de l'observatoire et l'analyse de la demande sociale (cf partie sur la demande et les attributions avec la mise en place de la CIL)
 - x engager un travail collaboratif communes / CINOR de révision de la territorialisation du PLH
- **stimuler et pérenniser l'accession sociale à la propriété**
- x identifier le patrimoine social « vendable » et accompagner les bailleurs pour la mise en vente dans de bonnes conditions (se référer aussi à la partie du rapport relatif à la vente des logements sociaux)
 - x développer une stratégie foncière dédiée à l'accession sociale, notamment en identifiant dans la PAFi les terrains qui semblent les plus adaptés. Par ailleurs, **le Conseil communautaire du 23 juin 2016 a validé la participation de la CINOR au dispositif FRAFU (sous-mesures 1 et 2) au bénéfice des PSLA et des PTZ**

- **organiser une politique de peuplement au service de la mixité**

Pour ce faire, la CINOR devra articuler les orientations du PLH avec les orientations de la CIL, ces dernières étant traduites en partie dans le PPGD que la CINOR est en train d'élaborer.

- **Mieux travailler ensemble au service de ces 3 défis**, par la mise en place d'une cellule de référents PLH au sein de chaque commune

Les caractéristiques du territoire ont été présentées en avril dernier. Les enjeux issus du diagnostic du PLH 2018-2023 ainsi que les contraintes et difficultés identifiées ont servi de support pour l'élaboration du document d'orientations dont les éléments de préfiguration ont été présentés lors de la dernière CIL de la CINOR (juin 2017).

Ainsi, ce document d'orientations a été transmis à l'ensemble des partenaires en août 2017 pour avis. En concertation avec les communes, les monographies de quartier sont en cours de réalisation. Le premier trimestre 2018 sera consacré à la rédaction du projet de programme d'actions du PLH et l'arrêt prévisionnel du 3e PLH de la CINOR 2018-2023 est programmé pour le 2e semestre 2018 .

La CIREST

Le 24 mars 2016, le Conseil communautaire de la CIREST a délibéré pour la révision de son PLH mais son élaboration n'a réellement débuté qu'en septembre 2017. Un agent a été recruté à cette même période pour mener les différentes missions afférentes à la compétence habitat de la communauté d'agglomération, et notamment le suivi du PLH intercommunal.

Le diagnostic devrait être rendu au 1^{er} trimestre 2018 et le document, avec les orientations stratégiques et le plan d'actions, pourrait être arrêté vers le 3^e trimestre 2018.

L'observatoire de l'habitat de la CIREST est en cours de création. L'EPCI s'est engagée dans un partenariat avec l'AGORAH, ainsi que l'ADIL, pour mener différents observatoires (Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne, observatoire des loyers privés, observatoire des transactions immobilières et foncières, portraits de quartier...).

Les différentes données et rendus de ces partenaires permettront d'alimenter l'observatoire de l'habitat de la CIREST, et de mettre en place un suivi des indicateurs du PLH pour une meilleure aide à la décision au service de la politique intercommunale de l'habitat.

La CIVIS

Une démarche conjointe de réalisation du PLH / PILHI est en cours selon un calendrier commun. Le diagnostic a été transmis début 2017 et les orientations sont en cours d'élaboration, dans l'objectif de la présentation d'un programme d'actions commun PLH / PILHI et de l'arrêt du PLH mi-2018. La CIVIS est en attente de décret prévu avant la fin de l'année 2017 relatif à la procédure d'exemption des communes au titre de l'article 55 SRU pour avancer sur son document.

Plusieurs actions ont ainsi été menées depuis janvier 2016, sur le cadrage des dynamiques socio-économiques et la caractérisation du parc de logements (pré-diagnostic), le foncier, la constitution d'une base de données SIG,...

D'autres études, notamment sur le marché immobilier, les problématiques du parc privé, les populations à besoins spécifiques, ont été programmées.

Ce 1^{er} PLH devra veiller au renforcement de la CIVIS comme pilote de la politique de l'habitat intercommunal.

Le TCO

La procédure de révision du PLH 2 du TCO, adopté en 2012, a été engagée par anticipation, en Conseil Communautaire du 21 décembre 2015.

L'année 2016 a permis d'intégrer, au cahier des charges d'élaboration du PLH 3, les nouvelles et nombreuses dispositions législatives impactant à la fois les PLH et la politique de l'Habitat menée par l'intercommunalité.

Il s'agissait notamment d'y intégrer la définition d'une stratégie foncière plus volontariste et opérationnelle, opposable réglementairement, pour mieux orienter les politiques publiques foncières sur le TCO, ou encore d'intégrer la nouvelle gouvernance en matière de gestion de la demande sociale. L'objectif était de bien appréhender l'ensemble de ces dispositions, dans un souci d'élaborer un PLH cohérent avec les différents documents relevant de la compétence de l'intercommunalité et ceux auxquels elle doit contribuer (PPGDI/ NPNRU-CIA / PDALHPD / PDU). Dans cette même logique, en juin 2016, les services de l'Etat transmettent au TCO un Porter à connaissance PLH/PPGDI.

Le PLH 3, dans une logique de compatibilité, est également en charge de traduire, à une échelle plus fine et en cohérence avec son armature urbaine, les objectifs définis par le SCoT 2016 en matière d'habitat.

Le lancement de la concertation pour l'élaboration du PLH 3 s'est fait dans le cadre d'un 1er Lab'PLH organisé fin mars 2017, présentant les enjeux et attentes de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que les résultats des portraits de quartier et de la 1ère année d'observation des loyers privés dans l'Ouest (Agorah/ADIL). Le lancement de la phase d'écriture et la présentation des 1ers éléments de bilan ont eu lieu les 4 et 6 octobre 2017. L'élaboration du diagnostic est en cours et doit être finalisé en février 2018.

Par ailleurs, un audit foncier a été présenté début novembre aux partenaires associés à l'élaboration du PLH. Il a déjà permis de mettre en évidence les dysfonctionnements du territoire en matière de politique foncière. La définition des Orientations stratégiques et le Programme d'actions territorialisées devront être finalisés pour permettre l'arrêt du document « PLH3 » et le lancement de sa procédure d'adoption fin septembre/début octobre 2018.

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

A. Un cadrage global qui évolue

Les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L. 302-5 à L.302-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'article 97 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté redéfinit le champ d'application territoriale de l'article 55 de la loi SRU et les conditions générales (définition des obligations, conditions d'exemption, etc.) de sa mise en œuvre afin de permettre son recentrage sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement sur les territoires agglomérés. La loi s'est donc attachée d'une part, à recourir à un indicateur unique, le taux de pression sur la demande de logement social, mesuré à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), pour déterminer les obligations SRU (20 % ou 25 % en regard des résidences principales - **A1**), et d'autre part, à réviser les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU (**A2**).

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2017 est en cours de finalisation ; dès lors, ce sont les chiffres de l'inventaire au 1^{er} janvier 2016 qui seront présentés ci-après (**A3**).

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.

En application du Décret n°2017-840 du 5 mai 2017, la CINOR, la CIREST et la CASUD, présentant un taux de tension sur la demande en logement social inférieur à 4, ne justifient pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. Dès lors, le taux légal minimal de mixité applicable à leurs communes est de 20 %, excepté pour Le Tampon et l'Entre-Deux qui appartiennent par ailleurs à l'unité urbaine de plus de 50 000 habitants de St-Pierre qui elle, présente un taux de tension supérieur à 4 ; ces deux communes se voient donc appliquer un taux de 25 %, tout comme l'ensemble des communes de la CIVIS et du TCO, dont les taux de tension à l'échelle de l'EPCI sont supérieurs à 4.

La situation reste donc inchangée post loi égalité et citoyenneté pour les communes de la CINOR (20%), de la CIREST (20%) et du TCO (25%). En revanche, les communes de la CIVIS voient passer leur taux légal minimal de mixité sociale de 20 % à 25 %, tout comme l'Entre-Deux et Le Tampon. Enfin, les communes de Saint-Joseph et de Saint-Philippe voient leur taux ramené de 25 % à 20 %.

A2. Le régime des exemptions modifié par la loi Egalité et Citoyenneté

Avant la loi du 27 janvier 2017, pouvaient être automatiquement exemptées du dispositif SRU :

- les communes comprises dans une agglomération ou un EPCI dont le nombre d'habitants avait décru et qui était doté d'un PLH exécutoire ;
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé était soumis à une inconstructibilité de bâtiments d'habitation liée aux risques technologiques ou naturels.

En application de cette dernière disposition, la commune de SALAZIE avait été exemptée des obligations SRU pour le bilan triennal 2014 – 2016.

Pour être éligibles à l'exemption SRU telle que nouvellement définie par la loi Egalité et Citoyenneté, les communes doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes (plus d'exemption 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.**

L'exemption, applicable à l'échelle communale, est sollicité par les EPCI. A La Réunion, les EPCI ont demandé l'exemption des communes suivantes : Trois-Bassins pour le TCO, Les Avirons, Étang-Salé, Cilaos et Petite-Île pour la CIVIS, ainsi que Sainte-Rose, Salazie et La-Plaine-des-Palmistes pour la CIREST.

Le préfet a fait connaître son avis sur ces demandes d'exemption à la commission nationale SRU en octobre. Un décret pris avant le 31 décembre 2017 fixera la liste des communes exemptées.

Pour la période triennale 2017 – 2019, 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).

A3. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2016

Un inventaire contradictoire est effectué chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. C'est à partir de cet inventaire que sont calculés les objectifs triennaux de rattrapage (cf infra, 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), tous deux assignés aux communes en déficit, c'est-à-dire celles soumises à une obligation de mixité sociale et n'atteignant par leur objectif de 20 % ou 25 %.

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 (Établissement public foncier de la Réunion – pour l'utilisation par l'EPFR de ce prélèvement à travers une bonification foncière spécifique, cf partie sur le foncier).

Communes	Taux de mixité sociale				Prélèvements 2017 (situation au 1 ^{er} janvier 2016)		
	taux SRU 2010	Taux SRU 2012	Taux SRU 2014	Taux SRU 2016	Déficit en lgts sociaux	Montant prélèvement SRU Brut	Montant prélèvement SRU 2017 arrêté
411 - Saint-Denis	34,93%	34,37%	34,10%	34,64%			
418 - Sainte-Marie	15,32%	14,61%	18,92%	21,70%			
420 - Sainte-Suzanne	19,95%	19,07%	18,39%	20,23%			
CINOR	30,79%	30,24%	30,44%	31,31%			
407 - Le Port	57,00%	59,07%	58,94%	59,64%			
408 - La Possession	18,93%	18,44%	20,67%	22,79%	260	41 808 €	
413 - Saint-Leu	6,27%	5,93%	7,15%	8,97%	1969	253 661 €	
415 - Saint-Paul	9,21%	9,61%	10,60%	11,74%	5024	884 631 €	
423 - Trois-Bassins	4,18%	4,46%	4,46%	4,93%	493	55 133 €	11 996 €
TCO	18,18%	18,22%	19,03%	20,22%	7745	1 235 233 €	11 996 €
402 - Bras-Panon	22,86%	23,69%	28,06%	30,06%			
406 - Plaine-des-Palmistes	5,32%	5,17%	12,31%	12,78%	170	16 849 €	16 849 €
409 - Saint-André	18,60%	20,76%	21,04%	24,59%			
410 - Saint-Benoît	25,37%	25,62%	28,86%	30,69%			
419 - Sainte-Rose	6,83%	6,94%	7,62%	10,02%	236	35 485 €	35 485 €
421 - Salazie	0,00%	0,62%	0,61%	0,59%	462		
CIREST	18,73%	19,84%	21,88%	24,35%	868	52 333 €	52 333 €
401 - Les Avirons	10,53%	9,27%	8,85%	10,54%	404	51 053 €	
404 - Etang-salé	10,90%	10,40%	10,62%	13,88%	310	46 402 €	46 402 €
405 - Petite-Ile	2,04%	1,97%	2,98%	4,12%	768	93 923 €	
414 - Saint-Louis	17,51%	17,05%	16,98%	18,56%	262	41 610 €	41 610 €
416 - Saint-Pierre	20,80%	20,13%	20,99%	20,75%			
424 - Cilaos	1,62%	1,56%	3,08%	3,01%	350	45 578 €	45 578 €
CIVIS	16,35%	15,83%	16,47%	17,22%	2094	278 567 €	133 591 €
403 - Entre-Deux	8,93%	8,55%	8,25%	8,03%	295	23 179 €	23 179 €
412 - Saint-Joseph	10,32%	10,90%	10,94%	10,52%	2050	204 870 €	28 923 €
417 - Saint-Philippe	3,54%	4,96%	5,92%	8,35%	299	25 902 €	25 902 €
422 - Le Tampon	12,70%	13,06%	12,59%	13,07%	2011	230 157 €	230 157 €
CA Sud	11,43%	11,87%	11,62%	11,87%	4655	484 107 €	308 160 €
Total RÉUNION	20,05%	20,05%	20,73%	21,76%	15362	2 050 240 €	506 080 €

A la lecture du tableau ci-dessus, on peut voir qu'au 1^{er} janvier 2016, 8 communes atteignaient leur obligation légale minimale de mixité sociale : les trois communes de la CINOR, Bras-Panon, St-André et St-Benoît pour la CIREST, Le Port pour le TCO et St-Pierre pour la CIVIS. Pour rappel, Salazie était exemptée.

Avec la loi égalité et citoyenneté et l'application d'un taux minimal de 25 % à l'ensemble des communes de la CIVIS, St-Pierre se trouve désormais en situation de déficit.

Le montant brut du prélèvement 2016 a été calculé à 2 050 240€. Les dépenses déductibles transmises par les communes ont ramené ce montant à 506 080€ (10 communes concernées).

La Possession, au regard des réalisations récentes de logements sociaux sur son territoire, devrait atteindre prochainement son taux légal minimal de mixité sociale.

B. L'exercice de bilan triennal

Le bilan triennal consiste à étudier, pour les communes déficitaires, la réalisation d'objectifs dits 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 %age du nombre de logements sociaux manquants dans le parc total de résidences principales. Pour le bilan 2014 – 2016, ce %age était de 25 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013,
- 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 20 % (si la commune présente un taux de logement social < à 10 %) ou de 30 % de PLS (si la commune présente un taux de logement social > à 10 %).

B1. Le bilan triennal 2014 – 2016 (du 1^{er} janvier 2013 au 1^{er} janvier 2016)

L'objectif de rattrapage 2014 – 2016 fixé aux communes en déficit s'élevait à 25 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013.

Ce bilan triennal a montré que six communes n'avaient pas respecté leurs objectifs de rattrapage : Trois-Bassins pour le TCO, La-Plaine-des-Palmistes pour la CIREST (non respect de l'objectif qualitatif), Petite-Île et Cilaos pour la CIVIS, ainsi que l'Entre-Deux et Saint-Joseph pour la CASUD.

Par courrier du 15 février 2017, le Préfet a fait savoir à ces six communes qu'il engageait à leur encontre la **procédure de carence**. Cette procédure est marquée par plusieurs étapes :

- une **étape contradictoire** qui constitue un temps privilégié d'échanges entre les services de l'État et la commune. Au cours de celle-ci, les communes exposent les raisons ayant conduit au non-respect des objectifs de rattrapage, la nature des difficultés rencontrées et les actions néanmoins mises en œuvre ainsi que, le cas échéant, les mesures volontaristes envisagées ou les engagements amenés à être pris à court terme. Cette phase s'est déroulée en février et mars 2017 ; notamment, les communes ont été chacune convoquées à une réunion d'échange bilatéral en sous-préfecture ;
- Le **CDHH** est obligatoirement consulté (CCH, art. L. 302-9-1) en amont de la prise des arrêtés de carence pour analyser le traitement des communes du territoire départemental soumises à la procédure. Cette formalité a été mise en œuvre à travers une réunion du bureau du CDHH, ce dernier lui ayant délégué lors de sa dernière assemblée plénière du 25 août 2016 la compétence relative aux projets d'arrêtés de carence. Le bureau du CDHH a validé la proposition de projet d'arrêté de carence à l'encontre de la commune de l'Entre-Deux.
- Sur la base d'une synthèse régionale, la commission nationale SRU s'est réunie, a analysé la mise en œuvre de la procédure de carence, a échangé avec le préfet et donné son avis au ministre en charge du logement. Celui-ci a fait savoir au préfet par courrier le 8 novembre 2017 qu'il donnait son accord à la **mise en carence de la commune de l'Entre-Deux**.

B2. Les objectifs triennaux 2017 – 2019

L'objectif de rattrapage 2017 – 2019, notifié par le préfet aux communes en déficit le 17 juillet 2017, s'élève à 33 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016. Il correspond à la somme :

- **pour l'année 2017, de 33 % * 1/3 du nombre de logements sociaux manquants au**

**1/01/2016, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction du taux applicable à la commune antérieurement à la publication des décrets de la loi égalité et citoyenneté ;
- pour l'ensemble des deux années 2018 et 2019 :**

- si le taux applicable à la commune n'a pas changé sous l'effet des décrets : 33 % * 2/3 du nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction de ce taux,
- si le taux applicable à la commune a changé sous l'effet des décrets : 33 % * 2/3 du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017, pour atteindre 20 % ou 25 % de logements sociaux en fonction de ce taux. A ce stade, le calcul a pris comme référence le nombre de logements manquants au 1^{er} janvier 2016, expliquant l'estimation des objectifs 2017 – 2019 (cf infra, tableau).

Les communes qui ont vu leur taux de mixité à atteindre changer sous l'effet de la loi égalité et citoyenneté recevront, une fois l'inventaire au 1^{er} janvier 2017 achevé (prochainement), un courrier notifiant l'objectif définitif de rattrapage pour le triennal 2017 – 2019.

	Taux de réalisation de l'objectif triennal	Objectifs 2017 – 2019 estimés (en attente de l'inventaire au 1/01/2017 et du décret sur les exemptions)				
	Bilan 2014-2016	Taux de mixité 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 2018 et 2019 = 22 %	Objectif 2017-2019
Communes						
411 - Saint-Denis		20%	20%			
418 - Sainte-Marie		20%	20%			
420 - Sainte-Suzanne		20%	20%			
CINOR						
407 - Le Port		25%	25%			
408 - La Possession	350%	25%	25%	29	57	86
413 - Saint-Leu	100%	25%	25%	217	433	650
415 - Saint-Paul	100%	25%	25%	553	1 105	1 658
423 - Trois-Bassins	52%	25%	25%	54	108	162
TCO				853	1 703	2 556
402 - Bras-Panon		20%	20%			
406 - Plaine-des-Palmistes	155%	20%	20%	19	37	56
409 - Saint-André		20%	20%			
410 - Saint-Benoît		20%	20%			
419 - Sainte-Rose	111%	20%	20%	26	52	78
421 - Salazie		20%	20%			
CIREST				45	89	134
401 - Les Avirons	104%	20%	25%	44	136	180
404 - Etang-salé	134%	20%	25%	34	124	158
405 - Petite-Ile	78%	20%	25%	84	222	306
414 - Saint-Louis	101%	20%	25%	29	257	286
416 - Saint-Pierre		20%	25%		302	302
424 - Cilaos	-42%	20%	25%	39	100	139
CIVIS				230	1 141	1 371
403 - Entre-Deux	74%	20%	25%	30	86	116
412 - Saint-Joseph	73%	25%	20%	225	295	520
417 - Saint-Philippe	104%	25%	20%	33	46	79
422 - Le Tampon	100%	20%	25%	221	762	983
CA Sud				509	1 189	1 698
Total RÉUNION				1 639	4 129	5 768

La notification des objectifs quantitatifs s'est accompagné d'une notification des objectifs qualitatifs selon les mêmes modalités que pour le précédent triennal (cf supra).

VI - La réforme de la demande et des 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. Le SNE

Le système national d'enregistrement est un outil développé par le ministère en charge du logement qui permet :

- l'enregistrement de chaque demande en logement locatif social et la délivrance du Numéro Unique correspondant à la demande ;
- la certification de la date de dépôt et ainsi la garantie de leur ancienneté ;
- la mise à jour des informations des dossiers de demande en fonction des changements de situation des demandeurs ;
- la radiation des demandes, notamment au moment de l'attribution d'un logement ;
- le partage des pièces constitutives du dossier du demandeur
- l'exploitation, via son infocentre, des données relatives à la connaissance de la demande.

Le SNE est également la colonne vertébrale du système d'information logement de l'État. Il est en effet interfacé avec les systèmes de gestion et les fichiers partagés départementaux Comdalo, RPLS (répertoire du parc locatif social) et bientôt SYPLO (gestion du contingent préfectoral).

Le SNE alimente la base nationale des données « logement » et joue un rôle clé **dans la connaissance de la demande de logement social, sa localisation, ses caractéristiques et son niveau de satisfaction (délai d'obtention d'un logement, etc).**

B. Améliorations apportées au dispositif en 2017

B1. Le portail grand public (PGP) de demande de logement social et l'application « Android »

Le PGP est disponible à l'adresse suivant : www.demande-logement-social.gouv.fr. Mis en place depuis novembre 2013, ses fonctionnalités se sont développées. Il permet à présent à tout demandeur de créer une demande de logement social, de la renouveler et de déposer l'ensemble des pièces constitutives de son dossier.

Ce site informe également le demandeur sur le nombre de logements présents sur la commune ainsi que la « tension » existante pour chaque typologie. Il est informé également des coordonnées des guichets enregistreurs présents sur le territoire de la commune .



Demande de
logement social



en ligne



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

Accueil



Vous venez d'enregistrer une demande sur ce site mais n'avez pas la possibilité de joindre la pièce d'identité ou le titre de séjour nécessaire à sa validation ?

Vous n'avez pas la possibilité d'enregistrer une demande en ligne sur ce site ?

Consultez l'annuaire des guichets !

Où trouver les guichets ?

Ce site permet d'enregistrer une demande de logement social nouvelle, pour laquelle un « numéro unique d'enregistrement » n'a pas encore été délivré.

Après validation, votre demande sera rendue disponible aux organismes de logement social disposant de logements sur les communes recherchées.

Pour commencer l'enregistrement d'une demande nouvelle, cliquez le bouton « Créer une demande ».



Vous pouvez également consulter, mettre à jour ou renouveler une demande de logement social existante, c'est à dire pour laquelle vous disposez déjà du « numéro unique d'enregistrement ».

Pour renouveler, mettre à jour ou consulter une demande existante, cliquez le bouton « Accéder à ma demande ».

Attention, si vous souhaitez renouveler votre demande, veillez à bien conserver le récépissé qui sera téléchargeable et qui vous sera envoyé par courrier électronique à la fin de la procédure.

Créer une demande

Accéder à ma demande



Vous avez ou allez faire une demande de logement social ?

Consultez les chiffres clés des communes qui vous intéressent.

Consulter les chiffres clés du
logement social dans ma commune

A La Réunion au
31 octobre 2017

12 % des demandes sont
créées sur le PGP

28 % sont renouvelées
sur le PGP

Depuis cette année, il est également possible pour le demandeur de télécharger l'application « **ma demande de logement social** » depuis son smartphone et de déposer ainsi sa demande de logement social accompagnée des pièces justificatives.

B2. La mise en place du "dossier unique" et de l'instruction des demandes par GEOD

La loi ALUR met en place diverses dispositions visant la simplification des démarches administratives des demandeurs de logement social, dont le « dossier unique ». La modification apportée par cette loi à l'article L.441-2-1 du CCH dispose que « *les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le SNE et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système* ».

Le département de La Réunion a mis en œuvre le dossier unique depuis le 27 juin 2016. Les bailleurs de la Réunion ont fait le choix de mutualiser l'instruction des demandes et des renouvellements de logement social. Pour ce faire, ils ont créé une association « GEOD » qui instruit pour le compte des guichets l'ensemble des demandes. Il s'agit d'une proposition totalement inédite et qui n'existe dans aucune autre région.

La mise en place de ce dispositif a permis d'apporter de nombreuses améliorations :

- la prise en compte systématique de la demande par le SNE (pas d'échanges outils privatif/SNE) par une saisie directe sur l'outil SNE et non via un outil privatif (pas d'échange informatique via une interface) ;
- meilleure saisie des informations relatives au demandeur ;
- réduction du nombre de doublons par un contrôle systématique des demandes dans le SNE avant création ;
- traitement des demandes déposées sur le PGP pour la CINOR dans le cadre d'un conventionnement.

GEOD a connu au cours de la fin de l'année 2016 une montée en charge progressive de sa charge de travail. A présent pleinement opérationnel, GEOD a traité du 1^{er} janvier au 30 octobre 2017, plus de 12 000 demandes. Cependant, encore trop de demandes (26 %) sont encore traitées par les guichets et ce malgré la mise en place par GEOD d'une procédure « d'urgence ». Les raisons évoquées par les guichets sont soit la livraison de nouveaux logements ou les demandes « urgentes » des réservataires.

B3. Le transfert des missions de gestionnaire à un prestataire « Aatiko »

Le GIP/SNE en charge de la maîtrise d'ouvrage du SNE a dans le cadre d'un marché national, délégué les missions de gestionnaire départemental à un prestataire de service. Ces missions étaient assurées auparavant par les services de l'État dans chaque département, en l'occurrence la DEAL à la Réunion.

Le prestataire retenu est la société AATIKO et ses missions sont notamment de :

- administrer la base départementale ;
- contrôler la qualité des données et la mise en œuvre des procédures.

Dans ce cadre Aatiko adresse chaque mois un suivi qualité des principaux indicateurs aux guichets enregistreurs, pour lesquels il est demandé de rendre compte de certaines pratiques.

Dans le cadre de ce marché, un représentant de Aatiko était présent à La Réunion au cours de la semaine du 4 au 08 décembre 2017.

Sa venue a été l'occasion d'organiser :

- des rencontres en bilatéral avec chaque bailleur pour faire le point sur les pratiques et les améliorer le cas échéant ;
- deux sessions de formation qui ont accueilli 25 personnes ;
- un comité de pilotage avec l'ensemble des guichets enregistreurs.

B4. Les avancées de l'outil SNE attendues pour 2018

Une nouvelle version du SNE doit être déployée en début d'année 2018. Cette nouvelle version vient répondre à des nécessités de mises en conformité législatives et réglementaires, et compléter les objectifs d'une gestion partagée de la demande, initiées avec les précédentes versions.

Elle embarquera les principales évolutions suivantes :

- la mise à jour du Cerfa de la demande de logement social ;
- l'intégration du NIR dans le système ;
- la saisie des relogements ANRU ;
- les attributions à des ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH ;
- le calcul des ressources mensuelles par unité de consommation pour l'indication de l'appartenance d'un ménage au premier quartile.

C. 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 alimentent 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 et des 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.

A La Réunion, l'association GEOD valorise ces données et publie les résultats de l'observatoire de la demande de logement social et des attributions (Annexe). Le travail de fiabilisation de la saisie lancée en 2014, a été poursuivi par l'association GEOD au moins sur la partie demande (information sur le demandeur mieux saisie, moins de doublons etc). En revanche, il reste du travail à faire avec les bailleurs sur le volet attribution qui reste moins bien renseigné avec un déficit de l'ordre de 15 % par rapport à la réalité.

En décembre 2017, le SNE comportait 28 433 demandeurs de logement social dont 8 782 demandes de mutation, soit 19 651 nouveaux demandeurs, répartis en parts égales (environ 29%) entre la CINOR, le TCO et le SUD de l'île (17 % pour la CIVIS et 12 % pour la CASUD). La CIREST représente 14 % de la demande.

Pres de la moitié des demandeurs sont sans emploi. Les personnes bénéficiant d'un statut professionnel stable (CDI) représentent seulement 13 % des demandeurs.

A l'échelle départementale, la tension (rapport nombre de demandes / nombre d'attributions) est la plus élevée au TCO et à la CIVIS, qui présentent respectivement des taux de 6,84 et 6,46 supérieurs à la moyenne départementale (5,71). Cette tension porte d'abord sur les petits logements (surtout T1 mais aussi T2) puis, dans une moindre mesure, sur les grands logements (T6 puis T5) et enfin sur les typologies moyennes (T4 et T3). Ce phénomène de tension sur les petits logements et en particulier les T1 est criant au TCO et à la CIVIS.

	T1	att T1	tension T1	T2	att T2	tension T2	T3	att T3	tension T3	T4	att T4	tension T4	T5	att T5	tension T5	T6 ou plus	att T6	tension T6	Somme :	somme att	tension moy par commune
<u>CIVIS</u>	894	49	18,24	1394	178	7,83	1399	290	4,82	960	183	5,25	234	52	4,50	26	8	3,25	4907	760	6,46
<u>CASUD</u>	623	93	6,70	1047	166	6,31	897	230	3,90	594	134	4,43	158	31	5,10	16			3335	654	5,10
<u>CIREST</u>	613	69	8,88	918	229	4,01	1098	327	3,36	909	243	3,74	233	44	5,30	13			3784	912	4,15
<u>CINOR</u>	1195	140	8,54	2394	416	5,75	2551	603	4,23	1816	265	6,85	424	64	6,63	30	7	4,29	8410	1495	5,63
<u>TCO</u>	1255	49	25,61	2165	284	7,62	2651	517	5,13	1834	296	6,20	404	72	5,61	33	2	16,50	8342	1220	6,84
<u>Réunion</u>	4580	400	11,45	7918	1273	6,22	8596	1967	4,37	6113	1121	5,45	1453	263	5,52	118	17	6,94	28778	5041	5,71

D 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 (PPGD). 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 CIL et le PPGD, 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.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la convention intercommunale d'attribution 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.

Cette conférence, co-présidée par les représentants de l'Etat 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 est associée à l'élaboration du PPGD, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

Le PPGD, au regard des besoins et des circonstances locales, comporte :

- un volet portant sur l'enregistrement de la demande et le droit à l'information : il précise les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets. De ce fait, les communes jouent un rôle essentiel pour déterminer les lieux opportuns d'implantation des services d'information et d'accueil au plus près des besoins de la population ; les EPCI pourront s'appuyer sur les services communaux compétents pour le fonctionnement de ces guichets. Ce volet va de pair avec la mise en place du « dossier unique » (cf supra).
- un volet portant sur la gestion partagée de la demande : il vise à partager, entre l'ensemble des partenaires et notamment les réservataires de logements, les données relatives à la gestion et à l'évolution de la demande, notamment si celle-ci revêt un caractère prioritaire au titre du DALO, du Plan Départemental d'Action pour l'accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou encore des accords collectifs départemental et intercommunal.

A La Réunion, la CIREST, la CINOR et le TCO ont délibéré pour la création de leur CIL et l'élaboration de leur PPGD. Les premières réunions des CIL pour le TCO et la CINOR ont eu lieu au 2^e trimestre 2016. Les travaux d'élaboration du PPGD de la CINOR sont bien avancés.

Avancée des procédures à décembre 2017 :

La CINOR :

La CINOR a débuté les travaux pour l'élaboration de son PPGD et de la CIA dès 2016. De fait, l'année 2017 a permis d'aboutir sur ces deux documents. Le PPGD a été approuvé par le conseil communautaire en date du 06 avril 2017. La mise en œuvre opérationnelle devrait se faire prochainement, la CINOR étant en attente de la confirmation de certains points d'accueil par la mairie de Saint-Denis.

La CIA a été présentée lors de la CIL du 06 octobre 2017 et une mention concernant la priorisation des publics prioritaires a été ajoutée. La CIA a été présentée en conseil communautaire pour approbation le 07 décembre 2017. Dans le même temps, un projet d'arrêté a été soumis pour signature au préfet afin « d'agrèer » cette convention. Cet agrément permet de fusionner l'accord collectif intercommunal et la convention d'équilibre territorial.

TCO :

Par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2015, le TCO s'est engagé à créer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et à élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. L'ensemble de ces délibérations a été notifié au Préfet le 2 février 2016. Le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat a été transmis en mai 2016.

La CIL installée depuis le 08 juin 2016, a orienté son action sur l'élaboration de la CIA et le PPGD. Grâce à un important travail partenarial qui a mobilisé le TCO, les communes, les services de l'État et l'ensemble des partenaires, le TCO travaille actuellement à la rédaction des orientations de la CIA et du PPGD dont la validation est prévue au 1er semestre 2018. La CIA devra être annexée aux contrats de ville ainsi qu'aux protocoles de préfiguration de RU.

CIREST et la CIVIS débutent seulement la mise en place des CIL et le calendrier pour aboutir à l'approbation de la CIA est contraint. L'arrêté de création des CIL devrait être pris début 2018 ; l'État est en attente des propositions des EPCI. Les deux EPCI ont pris l'attache d'un bureau d'études ce qui devrait permettre de les avancer dans l'élaboration de la CIA.

VII - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

A L'élaboration du 6^{ème} PDALHPD

Pour rappel, à partir de l'évaluation du 5^{ème} PDALPD et du diagnostic partagé à 360° établis en 2015, un nouveau plan a été validé en COPIL le 25 avril 2016.

La particularité de ce 6^{ème} plan consiste en la fusion du Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Ce plan a une durée de 5 ans de 2016 à 2021.

1- Un des enjeux majeurs du PDALHPD : l'identification du public cible

L'enjeu majeur de ce plan a été de circonscrire davantage le public du plan pour mettre en place des actions spécifiques avec des objectifs atteignables. Il s'agissait de cibler au sein du public défavorisé, déjà accompagné dans le droit commun, les situations les plus complexes pour lesquelles les solutions du droit commun n'apparaissent plus suffisantes.

Pour cela, il s'est avéré nécessaire de définir une méthode objective et équitable permettant de prendre en compte tous les critères de complexification sans exclure de situation difficile.

Le CTS PDALHPD du 12 janvier 2016 a proposé l'utilisation d'une grille de cotation permettant d'identifier le public en cumul de problématiques, public particulièrement défavorisé et cible du plan.

Des expérimentations ont été réalisées pour vérifier la pertinence des items retenus dans la grille de cotation et définir le nombre de points à partir duquel un ménage est labellisé public PDALHPD : le seuil a été fixé à 5 points.

2- La définition du programme d'action

La définition de propositions d'actions a eu par la suite pour objectif d'établir des réponses prioritaires et partagées aux opportunités et points de vigilance repérés dans le cadre du diagnostic à 360° et de l'évaluation de l'ancien plan.

A cette fin, des groupes de travail ont été organisés en février 2015, permettant de réfléchir collectivement aux principaux enjeux identifiés et pistes d'actions prioritaires.

Seize actions ont été définies au sein de cinq grands objectifs :

- Développer un accompagnement global des publics du plan
- Développer une offre de logement ordinaire, d'hébergement et de logement adapté en adéquation avec les besoins du public
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement existant
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Renforcer la gouvernance et le pilotage du PDALHPD

B L'animation du PDALHPD

L'attribution du marché du PDALHPD à l'ADIL été notifiée le 26 juin 2017. L'animatrice du plan a pris ses fonctions le 1^{er} août 2017 au sein de l'ADIL, ce qui a permis le démarrage des actions du plan.

1- Le plan d'action pour 2017

Lors du COPIL du 29 août 2017, un premier plan d'action pour la fin de l'année a été décidé. Plusieurs actions ont été priorisées :

- La mise en œuvre de la grille de cotation
- L'harmonisation des CCAPEX et le déploiement du logiciel EXPLOC
- Le statut du logement adapté
- L'affinement des indicateurs de suivi du plan
- La mise en place de référents entre les Maisons du Département et les bailleurs sociaux
- L'impact du coût du logement social sur les loyers
- La prise en charge des diagnostics sociaux
- La réécriture de l'article 15 du règlement intérieur du FSL

2- Les modalités de travail

Il a été convenu de travailler les différentes actions prioritaires sous forme de groupes de travail réunissant les membres du CTS ainsi que d'autres partenaires du plan concernés par les sujets. De ce fait les CTS ont été fixés de manière bimensuelle afin de suivre les avancées des groupes de travail et réajuster les objectifs si besoin.

C La déclinaison du plan d'action 2017

1- La mise en œuvre de la grille de cotation

Après avoir affiné les items de la grille de cotation et ajouter ceux issus de la loi égalité citoyenneté, la démarche a été de définir le processus de labellisation pour prioriser l'accès au logement du public du plan. La proposition qui sera faite au prochain COPIL PDALHPD est celle de la mise en place d'une instance de labellisation portée par les copilotes et l'animation du plan, réunissant les membres du CTS.

Les travailleurs sociaux solliciteraient cette commission de labellisation qui validerait la demande de priorisation et ferait le lien avec les bailleurs sociaux et les réservataires pour informer du caractère prioritaire de la demande de logement social du ménage. Cette instance serait chargée du suivi du relogement des ménages prioritaires.

La grille de cotation et la notice explicative qui ont été travaillés figurent en annexe du présent rapport.

2- L'harmonisation des CCAPEX et le déploiement du logiciel EXPLOC

L'objet est d'améliorer le traitement des impayés de loyer sur le plan de la prévention par le travail des CCAPEX. Chaque territoire est doté d'une CCAPEX portée par les sous-préfectures (ouest, sud, est) et par la DJSCS (Nord). Le déploiement du logiciel EXPLOC doit permettre de simplifier les échanges entre partenaires et le travail des CCAPEX.

Le travail mené a pour objectif de renforcer le travail partenarial (huissiers, bailleurs, CAF, services judiciaires...) et d'harmoniser le fonctionnement des CCAPEX pour une égalité de traitement quel que soit le territoire.

3- La solvabilisation des ménages en logement adapté

Le montant de l'AL foyer dans les DOM est inférieur à celui de la métropole. Le résiduel à payer par les ménages en maisons relais et en FJT est donc plus élevé et difficilement compatible avec les ressources de ces ménages particulièrement fragilisées. Les acteurs ont donc souhaité que cette problématique soit portée à nouveau au niveau national. La prise en charge nécessaire dans certaines structures de ce différentiel remet en cause la viabilité de leur modèle économique. Ce sujet a donc été abordé lors des ateliers des assises de l'outremer consacrés au logement.

4- L'affinement des indicateurs de suivi du plan

Afin de pouvoir mener à bien le suivi et l'évaluation des actions du plan, un travail d'affinement des indicateurs définis dans le plan a été amorcé. Parallèlement, pour réactualiser le diagnostic à 360°, l'animatrice du plan travaille à la rédaction d'un cahier des charges dédié. Celui-ci permettra aux acteurs de faire remonter les éléments d'observation nécessaires.

5- La mise en place de référents entre les Maisons du Département et les bailleurs sociaux

Un partenariat renforcé entre le Département et les bailleurs sociaux est une condition nécessaire pour un accompagnement des ménages facilité. Dans cet objectif la mise en place de référents facilitera les échanges entre les deux institutions.

6- L'impact du coût du logement social sur les loyers

Pour répondre à l'objectif d'adapter les loyers du parc social à la solvabilité du public le plus défavorisé, un groupe de travail a été organisé autour des différents leviers du coût de logement social. La démarche est de prendre le loyer comme objectif et non plus comme une résultante. Plusieurs pistes d'amélioration ont été retenues et le travail se poursuivra en 2018.

7- La prise en charge des diagnostics sociaux

La prise en charge des diagnostics sociaux dans le cadre des impayés de loyer a été répartie entre le Département et la CAF. Le travail d'harmonisation des pratiques entre ces deux institutions a commencé.

8-La réécriture de l'article 15 du règlement intérieur du FSL

La question de la récupération des indus sur l'AL dans le cas des impayés de loyer n'était pas complètement traitée lorsque le nouveau règlement intérieur du FSL a été validé. L'article 15 a depuis été retravaillé et attend d'être validé au prochain CODIR FSL. De plus la dématérialisation des échanges entre la CAF et le Département pour les saisines CAF est en cours d'étude.

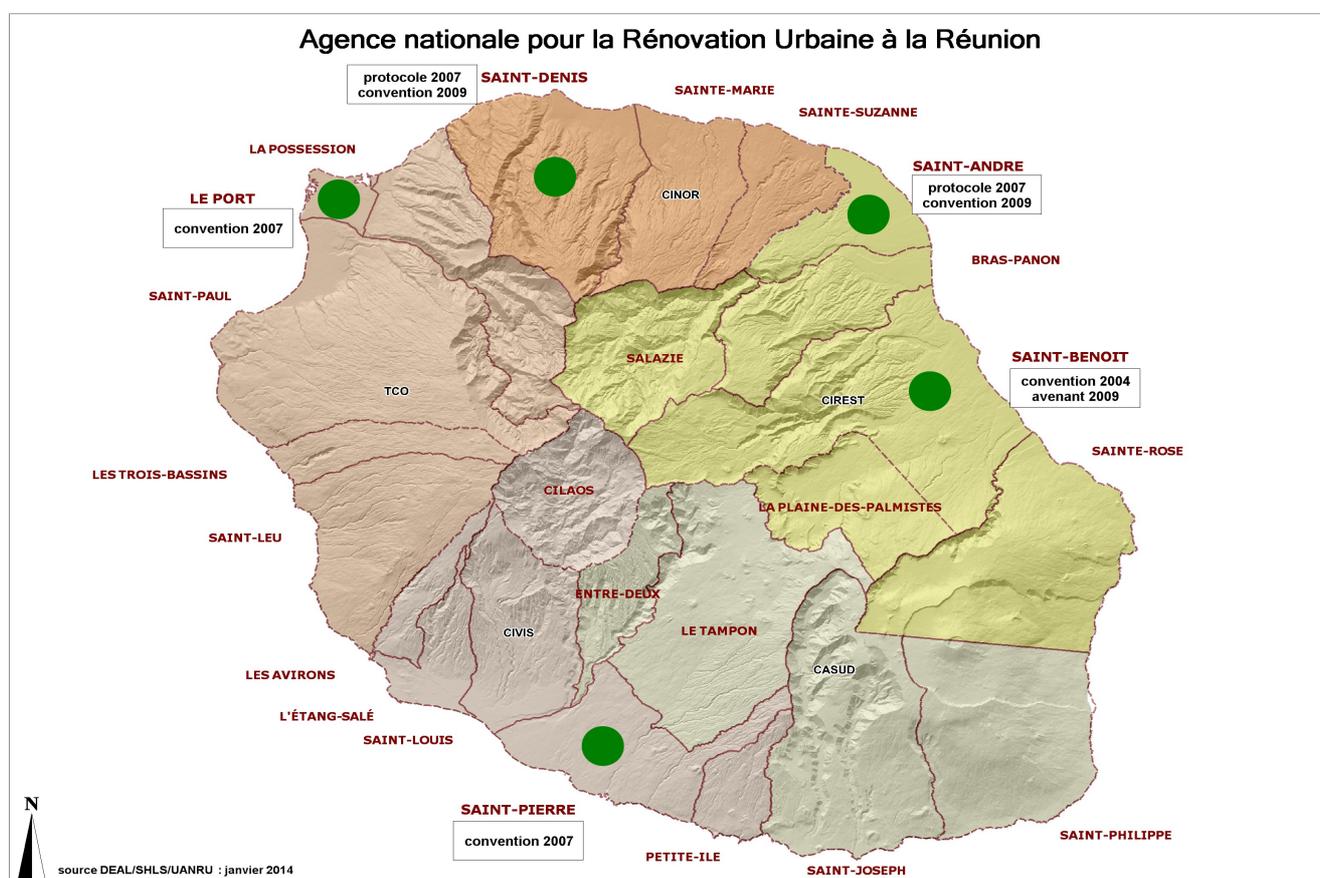
D La programmation pour 2018

Lors du prochain COPIL PDALHPD du 15 décembre 2017, un nouveau plan d'action pour le 1^{er} semestre 2018 sera proposé. Il reprendra les actions à continuer et les nouvelles à impulser.

VIII - Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) et le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

A - Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) 2003-2015

La Réunion a bénéficié de 5 projets sous conventions nationales : Saint Benoît-*Bras Fusil* (2004), Le Port-ZAC1 et 2 (2007), Saint Pierre-*Ravine Blanche* (2007), Saint André-*Cressonnière* (2009) et Saint Denis-*Camélias/Vauban/Butor* (2009), ainsi que de 29 opérations isolées sur les communes de Saint Leu (convention locale-7 opérations), Sainte Marie, La Possession et Saint Paul.



Ces 5 projets ont mobilisé un total de **77 M€** de subventions de l'ANRU et **90 M€** de subventions LBU. Elles génèrent un montant global de travaux de l'ordre de **519 M€**.

Les 29 opérations isolées bénéficient ensemble d'un montant global de **9,141 M€**, dont 5M€ pour la convention locale de St Leu, et génèrent un montant de travaux d'environ **21,5 M€**.

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a fixé la date limite d'engagement des financements ANRU au 31 décembre 2015.

Afin de contractualiser le montant définitif de subvention, chaque projet a fait l'objet d'un avenant de sortie de convention qui a figé le montant des économies redéployées et le montant définitif de subventions attribué.

Communes	Base financement (M€)	Subvention ANRU (M€)	Taux d'engagement (%)	Taux paiement (%)
Saint André	86,937	21,018	100	86,96%
Saint Benoit	75,062	11,469	100	100 %
Saint Denis	129,737	20,333	100	79,36%
Saint Pierre	138,389	11,995	100	86,40%
Le Port	88,919	12,266	100	88,13%

(le tableau ne comprend pas le financement des opérations isolées(OPI))

Le PNRU a constitué un levier essentiel pour intervenir sur les cinq quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville où les dysfonctionnements sociaux et l'état de dégradation du cadre de vie étaient les plus marqués. L'ensemble des thématiques concernant la dynamique et la vie de ces quartiers ont ainsi été traitées en s'appuyant sur une équipe projet dédiée et sur de nouvelles pratiques, intégrées, en matière d'ingénierie urbaine et sociale.

Chaque territoire, a permis de développer des projets urbains adaptés à ses spécificités permettant la requalification des quartiers concernés dans une dynamique de forte plus-value (ex. du parc urbain de Ravine Blanche et des résidentialisations de logements locatifs sociaux).

Sur les cinq territoires engagés dans un PNRU, le lien fonctionnel a été établi, et pour certains, renforcé, avec l'ensemble des dispositifs « politique de la ville », le CUCS étant devenu le point de centralité de l'animation du volet social de l'ANRU. Le Plan Stratégique Local (PSL) permettra de valoriser et de pérenniser les dynamiques actuelles pour les collectivités ayant bénéficié d'un PRU.

Le PNRU a représenté un vecteur de développement économique important et a permis de soutenir l'emploi dans ces territoires où la situation était particulièrement dégradée. A titre d'exemple, les résultats obtenus par la clause d'insertion méritent particulièrement d'être soulignés. En effet, elle a, de manière globale, très bien fonctionné du fait de la forte implication des acteurs et présente un bilan très satisfaisant.

B - Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024

La nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville :

La révision de la géographie prioritaire précédente, élaborée en 1996 et matérialisée par les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), a été initiée dès 2012 et a abouti à la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, formalisant les objectifs et les moyens de la mise en œuvre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

Les contrats de ville constituent le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville. A ce titre, ils fixent les orientations des futurs projets de renouvellement urbain (NPNRU) et prévoient l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville.

Les habitants étant des acteurs à part entière de la politique de la ville, tous les dispositifs (contrat de ville et NPNRU) doivent être conçus et pilotés en associant les citoyens concernés. Des conseils citoyens seront créés dans les territoires prioritaires ainsi qu'une maison de projet dans chaque quartier bénéficiant d'un NPNRU.

Le cadre de référence :

La liste des 1_300 quartiers prioritaires de métropole a été publiée le 31 décembre 2014 (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014).

Le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 a fixé la liste des 48 nouveaux périmètres des quartiers prioritaires à La Réunion, couvrant une population d'environ 160_000 habitants (pour 240_000 antérieurement). Il a été complété par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 , portant le nombre des quartiers prioritaires à 49 (Domenjod).

L'arrêté du 29 avril 2015 a figé la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

- Saint Benoît – Rive droite de Saint Benoît
- Saint André – Centre-ville
- Saint Denis- Le bas Maréchal Leclerc- Le Butor-Vauban
- Le Port – 1^{ère} et 2^e Couronne
- Saint Louis – Le Gol
- Saint Pierre – Bois d'Olives

Les projets de renouvellement urbain constituent la déclinaison opérationnelle des contrats de ville pour les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

La démarche se déroule en 2 phases distinctes :

- le protocole de préfiguration
- la convention pluriannuelle

Chaque phase fait l'objet d'un avis préalable du représentant de l'État dans le département et d'une présentation par les services locaux de l'État aux partenaires nationaux de l'ANRU dans le cadre d'une Réunion de Travail Partenarial (RTP), puis d'un comité d'engagement (CE) en présence des porteurs de projet.

Les six protocoles de préfiguration ont été examinés par ces deux instances pour être validés.

Leur signature en ce mois de juin 2016 a déclenché le financement des équipes dédiées et des études nécessaires à l'élaboration des projets prévues pour une durée de 24 mois.

Les financements :

Ils sont de 5 Mds€ sur la période 2014-2024 (article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 modifiant la loi n°2003-710 du 1 août 2003-article 9-2), dont 150 M€ consacrés aux protocoles de préfiguration. 1Mds€ supplémentaires de crédit de l'État sont venus abonder le budget initial (LF 2017).

Par ailleurs, le montant global de financement devrait être porté à 10Mds€ pour la période 2014-2024.

Le financement accordé par l'ANRU pour les protocoles de préfiguration, s'élève à 4,31 M€ pour les six projets locaux. (*v. fiches en annexe*)

IX- Mobilisation du foncier

Le développement d'une stratégie foncière est indispensable pour en permettre sa maîtrise et ainsi viser à l'atteinte des objectifs et favoriser l'émergence de nouveaux projets. Or, l'aspect foncier des PLH apparaît peu ou mal appréhendé et le diagnostic foncier est rarement réalisé ou limité à l'identification des terrains disponibles sans approfondissement sur la capacité d'accueil du foncier et les coûts d'aménagement.

La loi Egalité et Citoyenneté impose dans les PLH un volet « plan d'intervention foncière ». Cette mesure vise à conduire les EPCI à concevoir une véritable stratégie foncière pour l'atteinte des objectifs du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Dans le cadre de la mise en place de ces observatoires fonciers, le rôle de l'EPF est de venir en appui aux collectivités.

Par ailleurs, le CDHH devient une instance d'échange et de partage sur les politiques foncières et il est destinataire des bilans annuels d'activités de l'EPF.

A- L'EPFR

Conformément à la loi et sur la base des objectifs du SAR, L'EPF a adopté un programme pluriannuel d'interventions foncières (PIF) pour la période 2014-2018 avec les orientations suivantes :

- Une priorité aux acquisitions foncières dans les 26 000 ha d'espace urbain de référence, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour favoriser le renouvellement urbain,
- Des acquisitions dans les 3 525 hectares d'urbanisation prioritaire, identifiés dans le SAR et traduits dans les PLU, pour permettre la constitution de réserves foncières,
- Pour réaliser à court, moyen et long terme (15 ans maximum) en priorité : des opérations d'aménagement, la construction de logements aidés, la réalisation de zones d'activités économiques, la réalisation d'opérations à caractère touristique et, accessoirement, la construction d'équipements publics structurants.

A ce jour, ce sont 5 300 logements qui sont réalisés ou en cours de réalisation sur 99,6 ha de terrains de l'EPF Réunion.

En extrapolant sur l'ensemble des terrains à destination logements ainsi que les réserves foncières à prédominance logements, cela représente, sur la base d'une densité moyenne constatée de 48,8 logements/ha, un potentiel de logements de **9 600 logements** (pour environ 196,7 ha).

A ces chiffres, il conviendra de rajouter les acquisitions foncières à venir sur la zone de Cambaie (180 ha: plus de 10 000 logements envisagés sur une longue période), plus les terrains de la ZAC Renaissance III (expropriation en cours par l'EPF Réunion) soit 1 900 logements.

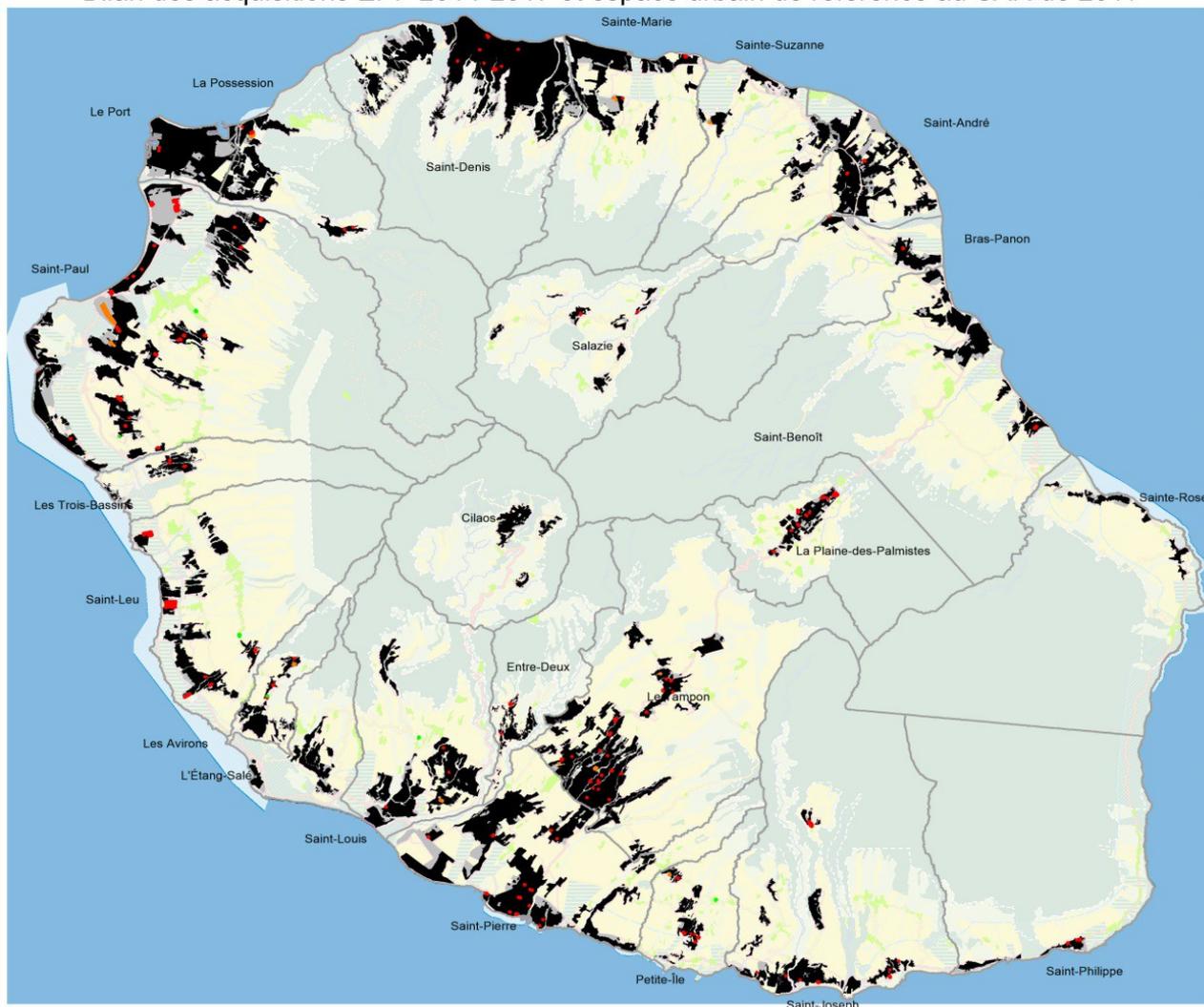
1- Les acquisitions de terrains réalisées par l'EPF REUNION

Entre 2014 et le 01/12/2017, l'EPF Réunion a procédé à 179 acquisitions foncières qui sont localisées sur la cartographie du SAR:

- à 89 % dans les espaces urbains à densifier,
- à 7 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire,
- à 4% dans des territoires ruraux habités

Entre le 1^{er} Janvier et le 1^{er} Decembre2017, l'EPF a procédé à 43 acquisitions foncières (9ha, 13M€). Plusieurs acquisitions importantes devraient être menées à bien d'ici le 31/12.

Bilan des acquisitions EPF 2014-2017 et espace urbain de référence au SAR de 2011



Acquisitions 2014-2017 (179 pour env. 95 ha)

- Acquisition en espace urbanisé à densifier (159 pour env. 68 ha)
- Acquisition en espace d'urbanisation prioritaire (13 pour env. 25 ha)
- Acquisitions en "territoires ruraux habités" (7 pour moins de 2 ha)

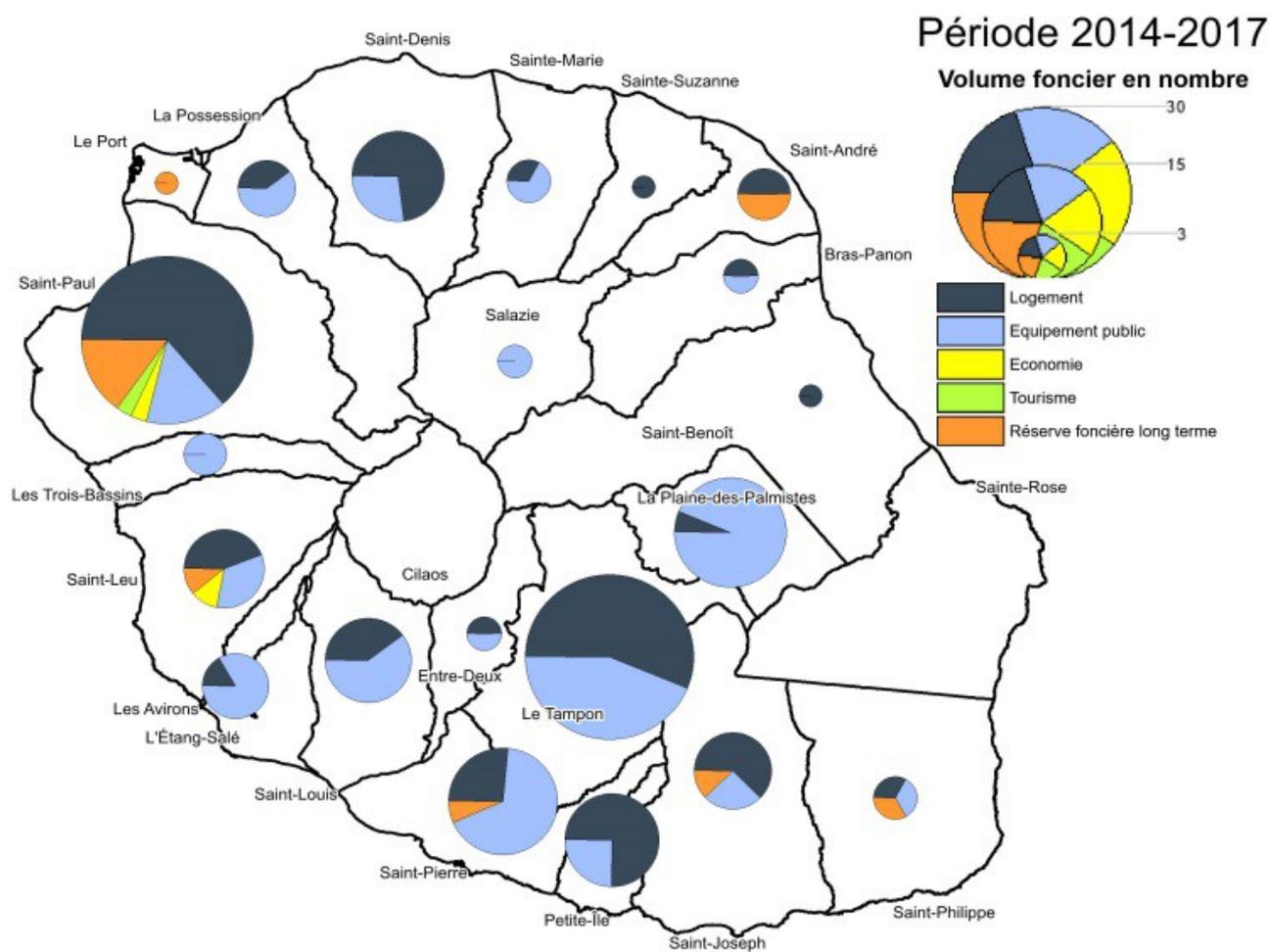
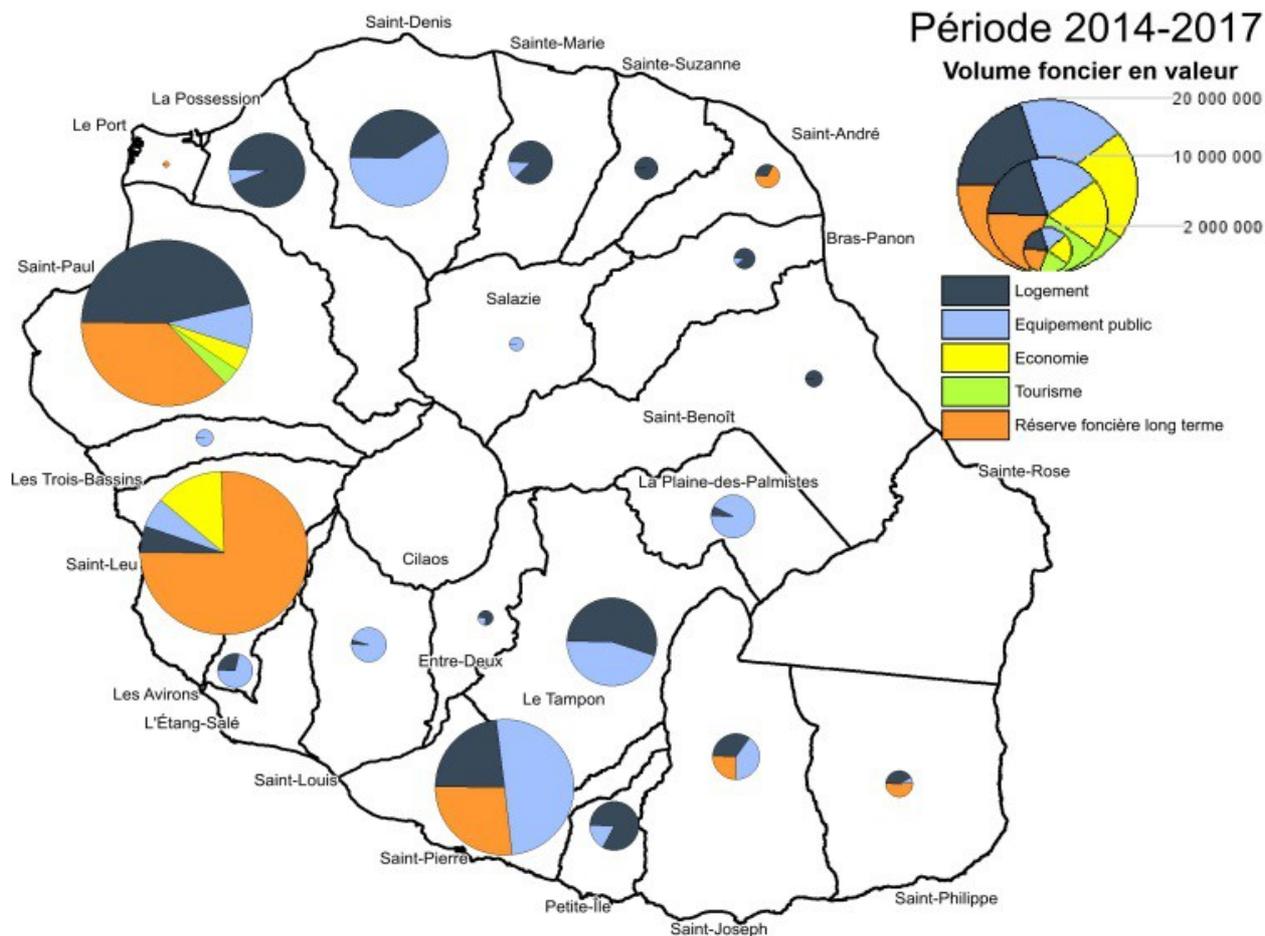
Espace urbain de référence

- Espace urbanisé à densifier
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Territoires ruraux habités

La stratégie développée sur le territoire en lien avec les PLH est précisée en annexe du présent rapport.

Les 179 acquisitions foncières réalisées entre 2014 et 2017 (dont 43 en 2017), représentent une surface cumulée de 95,5 ha et 92,7 M€ :

- 12 terrains (46 ha et 29,4 M€) dont 1 terrain pour 2017 : réserves foncières et opérations d'aménagement,
- 85 terrains (25ha et 33,6 M€) dont 16 terrains en 2017 : logement,
- 3 terrains (8ha et 4,5 M€) : activité économique et touristique,
- 79 terrains (16,5 ha et 25,2 M€) dont 26 terrains pour des équipements publics en 2017 : équipements publics, des aires de loisirs, des aménagements paysagers ...



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

Durant la même période, l'EPF Réunion a rétrocédé 121 terrains (dont 40 en 2017) représentant une **surface cumulée** de 74,8 ha et 40,7 M€, soit:

- 69 terrains (34,1 ha, 27 M€) dont 23 terrains en 2017 pour des opérations de construction de logements,
- 40 terrains (17,6 ha, 8,7 M€) dont 16 terrains en 2017 pour des constructions d'équipements publics,
- 3 terrains (ha, 1,5 M€) pour des opérations touristiques,
- 9 terrains (22ha, 3,5 M€) dont 1 terrain en 2017 pour des Zones d'activités économiques.

3- Les recettes et dépenses de l'EPF entre 2014 et le 1/12/2017

Pour mener ce programme, l'estimation prévisionnelle des recettes était de 167 M€ de recettes d'ici 2018, dans le PPIF, pour des possibilités d'acquisitions foncières de 27 M€ d'acquisitions annuelles ou 43 M€ avec un emprunt.

Entre 2014 et le 1/12/2017, 70,2 M€ de recettes de terrains ont été réalisées, auxquelles s'ajoutent un prévisionnel de 28 M€ en supplément, à venir d'ici 2018. D'ici fin 2018, à priori l'estimation prévisionnelle inscrite dans le PPIF (80,6 M€.) serait dépassée pour atteindre un montant de : 98,2 M€

A ce montant s'ajoutent :

- les recettes de la TSE: 63 M€ pour 2014-2018,
- la trésorerie disponible au 1^{er} janvier 2014 soit 20 M€,
- les taxes issues de la loi SRU ,soit 2 000 000 € à ce jour.

En conséquence, l'estimation prévisionnelle de recettes de 167,7 M€, qui figurait dans le PPIF, pourrait être atteinte voire dépassée fin 2018.

En matière de dépenses, ce sont déjà 92,7 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées entre 2014 et le 1/12/2017. Cela représente près de 70 % de l'objectif prévu au PPIF (136,4 M€).

Compte tenu des prévisions d'acquisitions sur la zone de Cambaie (plus de 100 ha) et sur la ZAC Renaissance III (90 ha) en 2018, il semble probable que la prévision de 136 M€ d'acquisitions foncières, figurant dans le PPIF, pourrait être atteinte voire dépassée fin 2018.

4- Point sur la méthode de travail

- La poursuite de l'élaboration et la mise à jour de Plans d'Actions Foncières (PAF) :

Entre 2014-2016, l'EPF a réalisé ou actualisé 7 Plans d'Actions Foncières, dont 1 PAF intercommunal pour la CINOR.

- L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière :

20 communes ont délégué à l'EPF leur droit de préemption urbain pour une surface de 10 100 ha. Ce sont 6875 déclarations d'intention d'aliéner que l'EPFR a eu à traiter depuis 2014.

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.

- Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière :

La convention-cadre de minoration foncière au titre de la période 2014-2018 a été renouvelée par la CIVIS pour un montant de 2,5 M€, par la CIREST à hauteur de 3 M€, par la CINOR à hauteur de 1 M€/an. Le TCO n'a pas souhaité renouveler cette mesure.

Le produit de la taxe SRU a été réorienté en faveur de la production court terme de logements locatifs sociaux et étendu depuis 2016 au PLS, pour les communes « SRU » en rattrapage .

- Les conventions de portage et la gestion des biens depuis 2014 :

- 136 conventions de portage ont été signées entre l'EPF Réunion et les collectivités ;
- 47 biens bâtis, dont 7 nouveaux en 2017, pour lesquels l'EPF Réunion a assuré la gestion ;
- 63 bâtiments, dont 25 supplémentaires en 2017, sur des terrains en portage pour lesquels l'EPF Réunion a fait procéder à des démolitions ;
- 16 opérations de désamiantage ont été menées sous la supervision des équipes de l'établissement.

5- Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU au 01/12/2017

L'EPF Réunion a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU.

année SRU	Montant des pénalités SRU perçues par l'EPFR				
2013	280 418.87 €	}			
2014	548 037.77 €				
		}			

- Des acquisitions foncières à destination du logement social sur 10 communes en déficit pour un montant total de 11 746 108,00 € qui ont bénéficié du dispositif de minoration foncière pour un montant de 1 097 857,90 €
- Sur ces 30 terrains, ce sont 962 logements locatifs sociaux qui pourront être réalisés par les bailleurs sociaux.
- 19 de ces terrains sont déjà rétrocédés à des bailleurs sociaux ,après justification de la réalité du projet, pour 7,5 ha et une production d'environ 630 logements à court terme.

6- Perspectives d'utilisation des sommes non utilisées

Le solde non utilisé à ce jour s'élève à 1 263 352,23€, sur lequel seulement 5 dossiers représentant la somme de 333 261,01 € seront présentés à un prochain Conseil d'Administration. Il restera donc un solde à consommer de 930 091,22€.

Les perspectives d'utilisation de cette mesure sont faibles à ce jour et de plus les demandes nouvelles d'acquisitions foncières pour du logement social sont en chute libre. Il conviendra de se pencher, avec les services de l'Etat, sur les nouvelles modalités à étudier pour consommer au mieux le montant de ces taxes, mais aussi de façon plus générale de mener une réflexion avec l'ensemble des partenaires pour relancer la politique de maîtrise foncière en faveur du logement social.

B- 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.

Rappel de la démarche :

- une liste de biens identifiés a été arrêtée sur la base d'un examen des règles d'urbanisme applicables (PLU, servitudes, risques, etc.) et du potentiel de construction, liste qui a été soumise à l'avis du CDH de juin 2013 (avis 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.

B1. Le bilan régional 2013/2017 de la mobilisation du foncier public

Depuis la publication de l'arrêté, le CRSIE a rencontré 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 :

- Ste 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 et le chantier devrait débiter à la rentrée du BTP 2018.

Les ventes en cours :

- L'ancienne prison Dodu – St Denis

Le projet porté par la SHLMR comprend la réalisation de : 12 logements sociaux de type PLS réservés aux étudiants ; 40 logements de type LLS ; 2000 m² de commerces ou bureaux ; 1 parking en R-1 réservé aux logements et propriétaires des commerces ; 1 parking en R-2 (optionnel). La procédure vente est temporairement interrompue car l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine doit être modifiée, le permis de construire redéposé et enfin un recours est en cours contre le permis de démolir.

- Le Brûlé à St Denis

Au regard des objectifs de l'actuel PLH, le projet porté par la SHLMR comprendra 18 logements en locatif social et 5 LESG.

La signature du compromis de vente est conditionnée à la délivrance des autorisations d'urbanisme mais devrait intervenir en 2018.

- Duparc à Ste Marie

Les terrains se situent au Nord de la ZAC de Beauséjour. Ces parcelles font partie du quartier « Gillot - La Mare - Duparc » du programme local de l'habitat (PLH) de la CINOR. Dans le cadre du nouveau PLH 2018-2023 en cours d'élaboration, il est prévu sur ce quartier la production de 280 logements dont 45 % (126) en logements locatifs sociaux et 20 % (56) en accession aidée. Les terrains concernés sont proches d'un collège et d'un lycée professionnel, bien desservis par une ligne de transport en commun et le quartier voisin ne dispose pas de logements sociaux. Enfin, la proximité d'une zone d'activités commerciales est susceptible de fournir des emplois à ces nouveaux ménages. Ainsi l'État est très favorable à la réalisation sur ces parcelles d'une opération d'aménagement qui comprendrait à la fois du logement locatif social, de l'accession aidée et du logement libre.

- L'ancienne gendarmerie de Ste-Suzanne :

La commune souhaite sur ce site développer une opération d'urbanisme intégrant du logement, des commerces et des services. Elle ne pourra donc plus bénéficier de la décote prévue pour la production de logement social. De fait, l'évaluation des domaines a été revue en 2017, mais la commune ne souhaite pas acquérir au nouveau montant fixé par les Domaines.

B2. Tableau de suivi des ventes des biens fonciers État

Le tableau de suivi des ventes des biens fonciers Etat se trouve en annexe du présent rapport.

C- OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Au niveau local, l'AGORAH pilote l'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF), outil qui vise à apporter aux collectivités locales, élus et techniciens, professionnels et grand public, une aide à la décision sur la gestion des ressources foncières et de l'habitat.

Les analyses menées s'appuient sur une nouvelle source de données : Demande de Valeurs Foncières (DVF), fichiers qui recensent sur une période maximale de cinq ans les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière, complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre.

L'Observatoire 2017 (données DVF 2012-2016) est joint en annexe du présent rapport.

X - 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 également 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.

Seuls deux bailleurs vendent des logements sur cette période (SIDR et SHLMR) : 1 004 logements locatifs sociaux ont été vendus entre 2011 et 2016, soit 167 en moyenne par an.

Années	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR	SHLMR	SIDR
Bras-Panon	1		1									
La Plaine-des-Palmistes			1									
Le Port	63	7	12	19	8	36	7	16	11	10	3	5
La Possession	3				10		3		2		2	
Saint-André	2	3	1	9	1			3	1	1	3	8
Saint-Benoît	1	2				3		15	3	3	1	7
Saint-Denis	4	19	6	67	0	88	2	53	5	53	6	56
Saint-Joseph	3		2		3						1	
Saint-Leu	1								1			
Saint-Louis	16	4	13	2	4	1	4	1	5		4	1
Saint-Paul	19		6		3		9		3		3	
Saint-Pierre		6		15		38		41		25		23
Saint-Philippe			2									
Sainte-Marie		1						7		7		2
Le Tampon	13	1	5	6	4		3	5	1		4	
Réunion	126	83	49	118	33	166	25	139	36	100		
Tot. Année	209		167		199		164		136		129	

Les objectifs fixés dans les CUS (conventions d'utilité sociale – cf tableau infra), en décalage avec les ventes réelles, seront ré-étudiés dans le cadre de l'élaboration de la deuxième génération de CUS au cours de l'année 2018.

Objectifs de ventes dans le cadre des CUS 2011-2016 prorogées							
	SIDR	SHLMR	SEMADER	SEDRE	SODEGIS	SEMAC	SODIAC
Total	900	300	260	0	0	45	0
Années							
2011	150	50	15			0	
2012	150	50	45			0	
2013	150	50	50			16	
2014	150	50	35			20	
2015	150	50	20			5	
2016	150	50	10			4	

Un travail de révision de la doctrine locale sur la mise en œuvre du processus d'autorisation de vente par l'Etat, élaborée de manière partenariale et diffusée au début de l'année 2012, s'est engagé en 2016, en concertation avec les acteurs concernés. Cette révision devra concourir à accompagner les bailleurs sociaux 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]* »..

XI - Politique des loyers dans le secteur locatif social

A. Cadre juridique (Rappel)

Depuis le 1er janvier 1997, «les dispositions relatives aux loyers des organismes d'HLM fixées par les articles L. 442-1, à l'exception du troisième alinéa, à L. 442-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales, dans les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane et de la Réunion, pour les logements à usage locatif leur appartenant, ou appartenant à l'État, à une collectivité locale ou à un groupement de collectivités locales et gérés par lesdites sociétés. « Toutefois, l'application de ces dispositions à l'une des sociétés précitées ne peut intervenir que consécutivement à la passation d'une convention révisable annuellement entre cette société et l'État, définissant notamment des objectifs de loyers ».

B. 2011-2016 Encadrement légal des loyers

B1. Rappel des éléments réglementaires

La loi de finances de 2011, avait fixé l'augmentation des loyers l'IRL du troisième trimestre de l'année N-1 pour les années 2011, 2012 et 2013.

L'Indice de référence est publié par l'institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'article 51 de la loi ALUR, votée en première lecture par les deux assemblées, prolonge les dispositions de l'article 210, III de la loi de finances pour 2011 et ce jusqu'au 31 décembre 2016. De fait, les bailleurs ont du tenir compte de ces dispositions dès l'année 2014, même si la loi n'a été ensuite votée qu'en mars 2014.

Afin d'être au plus proche de la situation locative réelle des locataires et de l'évolution de leur quittance, l'augmentation doit être calculée en niveau (logement par logement) et non en masse. En effet, l'augmentation en niveau est basée sur l'évolution du loyer mensuel payé par le locataire d'une année sur l'autre alors que le calcul en masse fait évoluer l'ensemble en répercutant l'augmentation de façon différenciée d'un logement à l'autre.

La loi a prévu deux dérogations à cette règle transitoire. Ainsi, ces plafonds pourront être dépassés en cas de réhabilitation ou lorsque l'organisme rencontre des difficultés financières.

B2. Mise en œuvre pour l'année 2014

Dans le cadre de prorogation des modalités d'encadrement des loyers, la révision des loyers pratiqués des logements appartenant aux organismes de logement social a été limitée, pour l'année 2014, à l'IRL du 3ème trimestre de l'année précédente + 0,90 % maximum.

Par ailleurs, cette année, les 7 bailleurs ont conventionné avec l'État pour la revalorisation des loyers. Ainsi le loyer moyen constaté en 2014 est de 5,60€/m².

B3. Mise en œuvre à partir de 2015

Si la loi de finances 2014 a reconduit l'encadrement de la valorisation des loyers, la loi ALUR a en revanche modifié les indices de référence. Pour les organismes HLM (la SHLMR) la revalorisation pour l'année N ne doit pas être supérieure à l'IRL du 3ème trimestre de l'année N-1. En revanche pour les SEM (tous les autres bailleurs), l'augmentation ne doit pas excéder l'IRL du 2ème trimestre.

C. Évolution moyenne des loyers depuis 2012

2012 : 1,90 % (IRL 3ème trimestre 2011)

2013 : 2,15 % (IRL 3ème trimestre 2012)

2014 : 0,90 % (IRL 3ème trimestre 2013)

2015 : 0,47 % pour la SHLMR (IRL 3ème trimestre 2014) et 0,57 % pour les autres bailleurs (IRL 2ème trimestre de 2014)

2016 : 0,08 % / le 2nd trimestre 2015 et 0,02 % / le 3ème trimestre 2015 (SHLMR)

2017 : **0,00 %/ le 2nd trimestre 2016 et 0,06 %/ le 3ème trimestre 2016 (SHLMR)**

D. La loi « Égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017

La loi Égalité et Citoyenneté introduit de la souplesse dans le principe des loyers fixés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble, pour favoriser la mixité.

Les mesures du chapitre II de loi Égalité et Citoyenneté portent principalement sur la **politique des loyers dans le parc social**. Elles découlent des objectifs fixés pour les politiques d'attribution. Améliorer la mixité par les attributions suppose en effet que les logements à loyers accessibles aux ménages prioritaires soient eux aussi mieux répartis.

Les délais de mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale de seconde génération, impactant notamment les loyers, sont prévus d'être reportés d'un an. Il en est tenu compte dans les développements ci-dessous.

Les loyers dans le parc social sont aujourd'hui principalement déterminés par les modalités de financement initiales des opérations. Cela ne correspond pas forcément aux besoins. S'abstraire de cette contrainte n'est pas une thématique nouvelle et la loi MoLLE de 2009 prévoyait une obligation, à partir de 2017 dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) contractualisées entre l'État et les bailleurs, de « remettre en ordre les loyers ».

Cependant, le critère fondateur de cette remise en ordre était la qualité du service rendu (localisation et qualité de l'immeuble), ce qui aurait eu pour effet de pouvoir augmenter les loyers du parc le mieux situé et baisser ceux du parc le moins attractif. au risque d'accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale lors des attributions que le projet de loi entend combattre.

Lorsque cela est nécessaire pour un bailleur donné, il s'agirait au contraire de pouvoir instituer une « nouvelle politique des loyers » visant, à masse constante, à mieux répartir les types de loyers et à « mixer » au sein des ensembles immobiliers.

Ce principe de mixage des produits (LLTS, LLS, PLS) est déjà très fréquemment mis en œuvre dans les opérations nouvelles financées depuis quelques années. Il s'agirait de pouvoir l'introduire sur le stock des ensembles sociaux.

Suppression des dispositifs d'action sur les loyers afin de mieux répondre aux objectifs de mixité sociale.

- Les dispositions relatives au **supplément de loyer de solidarité dans les CUS sont supprimées**, à compter du 1er janvier 2019.
- L'obligation faite aux organismes de logement social de **classer leurs immeubles en fonction d'un critère de service rendu** aux locataires est **supprimée**.
- Le dispositif de la **remise en ordre des loyers maximaux (ROLM)**, qui conduisait à modifier le loyer des immeubles en fonction de ce critère de service rendu, et qui devait être généralisé lors de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale (CUS), est également **supprimé**.
En effet, selon les principes de la ROLM, les logements de meilleure qualité et les mieux situés étaient susceptibles de voir leur loyer augmenter et inversement pour les logements les moins bien situés. La mise en oeuvre obligatoire de ce dispositif étant donc de nature à **renforcer des phénomènes ségrégatifs**, les programmes de moins bonne qualité devenant la seule opportunité de logement offerte aux ménages les plus modestes, le législateur a fait le choix de le supprimer.
La ROLM est remplacée par la NPL (facultative)

Une **disposition dérogatoire est prévue pour les organismes ayant mis en oeuvre la ROLM** lors de la signature de leur première CUS en 2011. Ainsi, les engagements relatifs aux immeubles ayant fait l'objet d'une ROLM sont prorogés à chaque renouvellement du cahier des charges de gestion sociale de la CUS et ce, jusqu'à ce que ces immeubles soient intégrés dans le champ de la NPL.

La Nouvelle Politique des Loyers :

La CUS **pourra** fixer une **nouvelle politique des loyers (NPL)** visant à faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale dans les attributions. Cet outil est facultatif.

Cette NPL permet de **modifier la répartition des plafonds de ressources et de loyers initialement fixée, afin de donner de la souplesse** aux bailleurs vis-à-vis des conditions de financement initial. Elle tient compte de l'état de l'occupation sociale (cf. 1.1.2) ainsi que des objectifs de mixité sociale (cf. 1.1.3). La NPL remplace la ROLM.

La NPL s'applique aux **baux conclus après son entrée en vigueur**.

La NPL peut être introduite par **avenant à la CUS**. Elle s'applique à compter du 1er janvier de l'année civile qui suit la signature de la CUS ou de l'avenant.

La NPL pourra être mise en oeuvre dans les CUS à compter du **1er janvier 2020**. S'il est envisagé de mettre en place une NPL destinée à être effective au 1er janvier 2020, la NPL doit être intégrée à la CUS lors de sa signature au 30 juin 2019.

La NPL pourra également être mise en oeuvre de manière différée. Elle sera alors intégrée à la CUS en cours **par avenant et s'appliquera à compter du 1er janvier suivant la date de conclusion de l'avenant**.

La loi propose ensuite diverses mesures visant à favoriser la mobilité et à rendre plus équitable, pour les logements sociaux les mieux localisés, le niveau de loyer acquitté par les ménages dépassant les plafonds de ressources : La loi veut également rendre plus effectives les possibilités de mettre un terme au bail pour les ménages dont les revenus dépassent fortement et durablement les plafonds de ressources. Ainsi, Dès 2018, les locataires en "[zone tendue](#)" devront quitter leur logement, dès lors que leurs revenus dépasseront, pendant deux années consécutives, d'au moins 150 % les [plafonds de ressources](#) prévus pour l'attribution des logements sociaux.

XII - L'observatoire des loyers privés

Le parc locatif privé loge près du quart des ménages réunionnais. A l'échelle infra-départementale, les dynamiques sont cependant différentes d'un territoire à un autre, au regard par exemple de l'offre proposée par le parc social ou encore de l'attractivité économique et / ou résidentielle. L'analyse des phénomènes à l'échelle intercommunale connaît une résonance toute particulière à La Réunion puisque les cinq EPCI sont en train d'élaborer ou de réviser leur PLH.

L'observation dans ces cinq territoires de la place et du rôle du parc locatif intervient dans un contexte de croissance très dynamique du parc social. La mesure de l'impact de cette croissance sur les marchés du logement, en particulier dans les secteurs tendus comme l'Ouest, constitue un enjeu fort.

Cependant, la demande de logements reste élevée. La Réunion a entamé sa transition démographique et la diminution de la taille des ménages est un phénomène récent. Celle-ci fait pression sur l'offre de logements et notamment sur le parc social qui, malgré un taux de croissance élevé, ne peut répondre totalement à la population d'un territoire qui vit à 42 % sous le seuil de pauvreté et où le chômage est trois fois plus élevé qu'en métropole.

La place et le rôle du parc privé dans le paysage local de l'habitat constitue donc un enjeu fort.

A. La Loi ALUR et la création d'un réseau d'observatoires

L'article 6 de la loi ALUR du 24 mars 2014 a scellé la création d'un réseau d'observatoires, dont le déploiement s'opère progressivement depuis 2013 dans la plupart des régions. S'appuyant sur une démarche partenariale, l'objectif est de mettre à la disposition de tous des données de référence en matière de marchés locatifs privés, grâce à un travail de collecte et d'analyse basé sur une méthodologie statistique rigoureuse définie nationalement.

La Réunion a été sélectionnée en 2013 par le Ministère du logement pour faire partie des 17 sites pilotes pour l'expérimentation d'un observatoire local des loyers privés sur l'agglomération de Saint-Denis (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie).

La définition des échantillonnages nécessaires au travail d'analyse est désormais effectuée par l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement). Au préalable, cet exercice était piloté par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), qui avait été positionné depuis 2013 par le Ministère du logement comme expert référent de la démarche au regard de son expérience méthodologique en la matière. Pour assurer la collecte des données, l'État s'appuie localement d'une part sur l'ADIL, pour la réalisation des enquêtes auprès des ménages relatives aux locations de particulier à particulier et, d'autre part sur l'AGORAH, pour le recueil des informations auprès des agences immobilières.

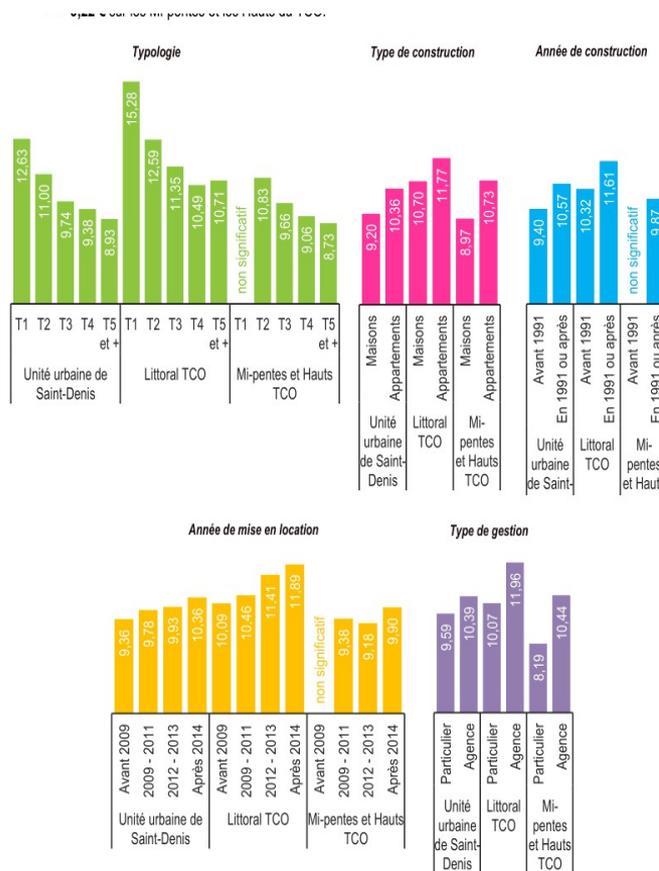
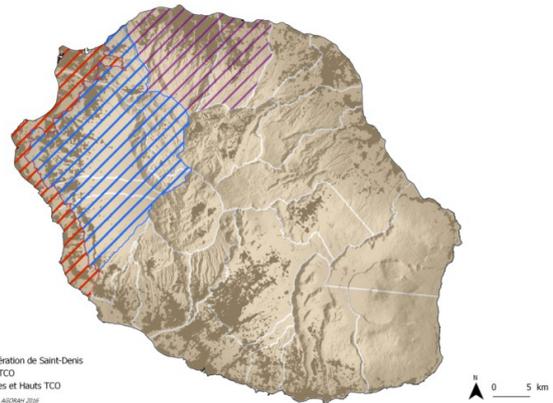
L'expérimentation a été reconduite en 2014 sur l'agglomération de Saint-Denis ainsi qu'en 2015, année où l'observatoire a été étendu au TCO, sur lequel deux zones sont étudiées (littoral / Mi-pentes et Hauts). L'ensemble de ce territoire couvre près de 50 % de la population réunionnaise. En 2016, l'observatoire couvre l'ensemble du territoire de la CINOR, du TCO et de la CIVIS. **L'observatoire 2017 couvrira tout le territoire départemental.**

B. Les résultats de l'observatoire des loyers privés en 2015

Les résultats ont fait l'objet d'une publication consultable sur le site de la DEAL <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/observatoire-des-loyers-privés-r362.html>

Le loyer moyen au m² constaté en 2015 sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit à :

- **9,88€ dans l'unité urbaine de Saint-Denis** (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie)
- 11,26€ sur le littoral du TCO
- 9,22€ dans les mi-pentes et hauts du TCO



Source : OLAPI/ANIL

Les grands 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 type de gestion influe sur le montant du loyer.

C. L'observatoire des loyers privés de La Réunion en 2016 et en 2017

• Les territoires observés

La publication des résultats de l'observatoire 2016 aura lieu en début d'année 2018. L'observation a porté sur 4 territoires : la CINOR, le littoral du TCO, les mi-pentes et hauts du TCO et la CIVIS.

En 2017, l'observatoire va couvrir tout le territoire de La Réunion, les 5 EPCI ayant désormais tous délibéré en ce sens. Les périmètres d'observation vont a minima doubler puisqu'ils comprendront désormais la CASUD et la CIREST, et la CINOR et la CIVIS devraient faire l'objet de sous-découpages.

• La gouvernance de l'observatoire

Le comité de pilotage (**COFIL**) 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 COFIL 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 directrice 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 à 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 COFIL 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 (chargé 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.

A compter de 2017, l'observatoire local des loyers privés de La Réunion est co-piloté par l'ADIL et l'AGORAH, étant précisé que la première assurera le rôle de coordinateur et captera, à ce titre, les différentes subventions assurant le financement de l'outil. Ce copilotage fait l'objet d'une convention bilatérale, dont la rédaction a été conduite sous le regard attentif de l'Etat. Elle entérine notamment les missions et la part des subventions relevant de chaque structure, ainsi que les modalités de reversement de la part des subventions bénéficiant à l'AGORAH par l'ADIL.

• Le financement de l'observatoire

L'observatoire est financé à environ 70% par l'Etat. En 2017, les EPCI contribuent chacun à part égale à hauteur de 10 000€.

Lexique

ADIL : Agende Départementale d'Information sur le Logement
AFL :
AGORAH : Agence d'urbanisme de la Réunion
AI : Allocation Logement
ANAH :
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
ARES :
ARS : Agence Régionale de Santé (océant indien)
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDC : Caisse des Dépôts et Consignation
CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social au titre des bailleurs sociaux
CID : Comité Inter-services Départemental
CINOR :
CIREST : Communauté Intercommunale de l'Est
COMED : Comition de médiation DALO
CPER : Contrat de Plan Etat Région
CTD-RHI :
CTEA : Comité Technique Eau et
CUCS :
DALO : Droit au logement opposable
DDP : Dispositif Dynamique de Programmation
DEAL : Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DOM : Département d'Outre-Mer
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
ETP : Equivalent Temps Plein
FRAFU : Fond Régional d'Aménagement du Foncier Urbain (FRAFU-AVS)
FIDOM :
GUP : Gestion Urbaine de Proximité
LBU : Ligne Budgétaire Unique
LES : Logement Evolutif Social
LLS : Logement Locatif Social
LLTS : Logement Locatif Très Social
MOUS : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
NPNRU : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain
OGRAL : Opération Groupé d'Amélioration Légère d'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmée de l'Habitat – Rénovation Urbaine
PSL : Plan Stratégique Local
PCLHI : Plan Communal de Lutte Contre l'Habitat Indigne
PILHI : Plan Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne
PLF :
PRU : Projet de renvoullement ubain
RHI : Résorption Habitat Insalubre
RHS : Résorption Habitat Spontanné
SAR : Schéma d'Aménagement Régional
SICA HR
SIDR : Société Immobilière du Département de la Réunion
SNE : Système National d'Enregistrement
SPLAR :
TCO : Territoire de la Cote Ouest
TCSP : Transport Commune en Site Propre

UESL : Union Economique et Sociale pour le Logement
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZI : Zone industrielle
ZUS : Zone Urbaine Sensible