

1^{ère} évaluation
du
Programme Local de l'Habitat II
du TCO
(2011 – 2016)



Evaluation 2011-2012 et perspectives 2013

Le PLH 2011-2016

- Évaluation
- Rappel : Programme des actions
 - *Objectifs territorialisés*
 - *Axes d'interventions*
- Difficultés rencontrées

L'évaluation – Cadre réglementaire

- **Le PLH est un document évolutif** en fonction de la situation sociale, économique et démographique.
- **Il est soumis à :**
 - **Un bilan annuel de réalisation des actions et objectifs** permettant de décider des éventuelles modifications à apporter (Article R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation)
 - **Un bilan triennal portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale.** Le rapport examine le respect des obligations des communes en matière de réalisation de logements locatifs sociaux (Article L302-9 du Code de la construction et de l'habitation)

Le Programme des actions – Une programmation territorialisée

Des objectifs pour chaque commune, déclinés par pôle de vie

Objectifs de production à l'échelle du TCO

Commune	Total Logements	Locatif LLTS/LLS/PLS	Accession LES/PTZ/PSLA	Libre
Le Port	2 680	900	660	1 120
La Possession	3 740	1 810	500	1 430
Saint-Leu	3 620	1 650	560	1 410
Saint-Paul	7 200	3 420	1020	2 760
Trois-Bassins	760	320	140	300
TOTAL TCO	18 000	8 100	2880	7 020

Le Programme des actions – Dix actions articulées suivant 4 axes d'intervention

- **Axe 1 : S'organiser pour produire 3 000 logements diversifiés par an**
 - **Action 1** - Elaborer une stratégie d'action foncière
 - **Action 2** - Appliquer le principe de mixité sociale (diversification/parcours résidentiel)
 - **Action 3** - Réussir l'articulation Habitat / Aménagement / Développement Durable

- **Axe 2 : Adapter et gérer le parc existant**
 - **Action 4** - Mettre à niveau le parc privé existant (lutte contre l'insalubrité/PILHI)
 - **Action 5** - S'assurer du niveau de confort du parc social ancien (garder et améliorer son attractivité)

- **Axe 3 : S'assurer que les logements sont adaptés aux ménages en plus grande difficulté face au logement**
 - **Action 6** - Le logement des jeunes
 - **Action 7** - Le logement des ménages en précarité et en rupture
 - **Action 8** - Le logement des personnes âgées
 - **Action 9** - Le logement des personnes handicapés

- **Axe 4 : Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs fixés**
 - **Action 10** - Mettre en place la gouvernance nécessaire au suivi des objectifs et un observatoire

Difficultés rencontrées

Mêmes difficultés que pour le précédent PLH pour la récupération des données annuellement :

- **A l'échelle** intercommunale, communale et des quartiers
- **Construction** : chiffres pas toujours publiés / écart qui subsiste entre Sit@del et Urbapro
- **Livraisons** : un niveau de suivi qui diffère d'une commune à l'autre
- **La demande** : difficultés de récupération de chiffres fiables auprès des communes et des bailleurs

Pas d'outil fiable permettant le suivi et la récupération des données auprès des communes → nécessité de structurer et consolider un observatoire de l'habitat

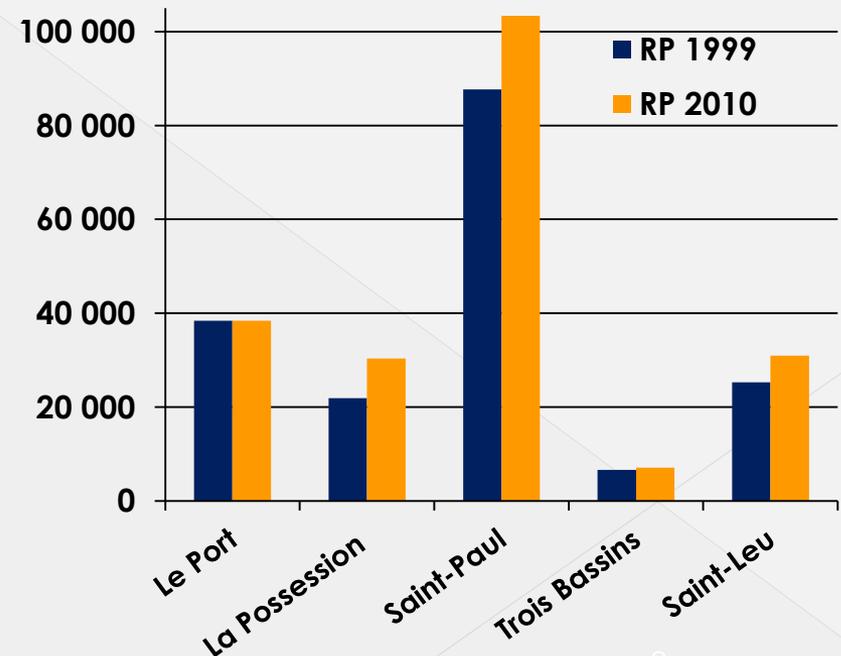
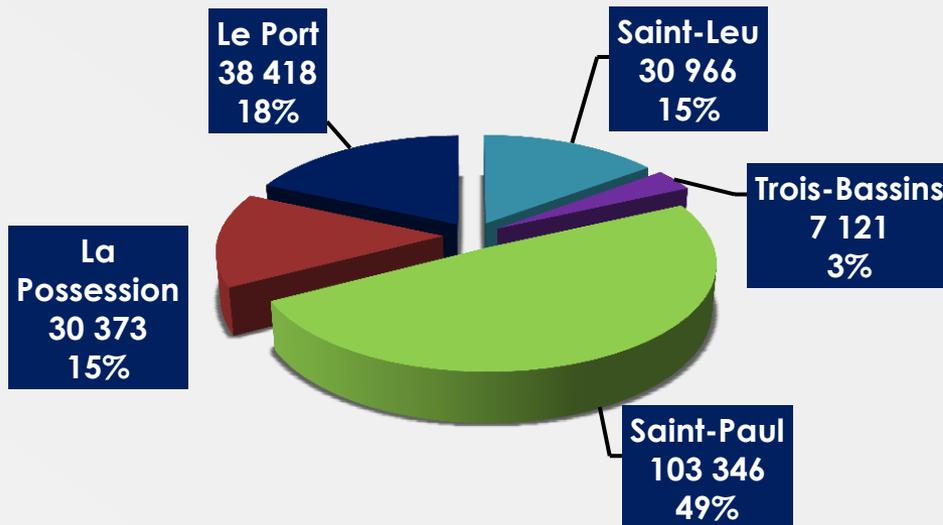
Evolution du contexte socio-démographique - Depuis l'élaboration du document

- Démographie
- Les ménages
- Activité/Ressources

La population

210 224 habitants au 1^{er} janvier 2013 (RP2010), soit **26 %** de la population régionale

- + 30 438 habitants par rapport à 1999 soit une variation annuelle de 1,4 % (= moyenne régionale)
 - Solde naturel de **1,5 % /an**
 - Solde migratoire de **- 0,1 % /an (- 0,04 % à l'élaboration du PLH 2)**
- Variation annuelle (1999-2010) de 0 % pour le Port et 3 % pour La Possession

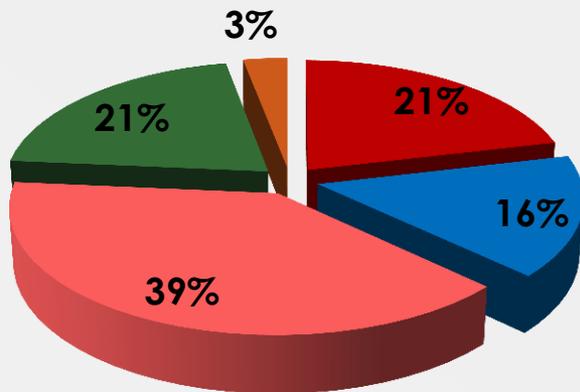


Les ménages

Plus de ménages mais des ménages plus petits :

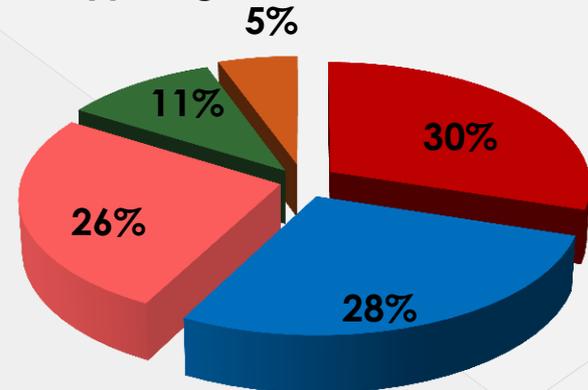
- **72 813 ménages** au 1^{er} janvier 2013 (ARMOS OI), soit **3 996 ménages** de plus qu'en 2010
 - + 1998 ménages /an en moyenne (2011-2012)
 - En dessus des prévisions INSEE : **Projection des ménages en 2020** - +17 900 ménages entre 2007 et 2020 pour l'Ouest soit environ 1377/an
- **2,9 pers/ménage** (INSEE RP2010) contre 3 en 2009 et 3,4 en 1999
- Une majorité de ménages **avec familles** (76 %)
- Une majorité de **petites familles** (58 % avec 0 ou 1 enfant)

Typologie de ménages



- Ménages d'une personne
- Couples avec enfants
- Autres ménages sans famille
- Couples sans enfants
- Famille monoparentale

Typologie des familles



- Aucun enfant
- 2 enfants
- 4 enfants ou plus
- 1 enfant
- 3 enfants

Activité et Ressources

Activité :

- **96 431** actifs dont 33 015 chômeurs (RP 2010)
 - 26 % des chômeurs du territoire régional (26% de la population)
 - Taux de chômage : 34,2 % des actifs (Réunion 34,4%)
 - Le plus faible taux à La Possession (22,8 %) et le plus élevé au Port (46,2 %)

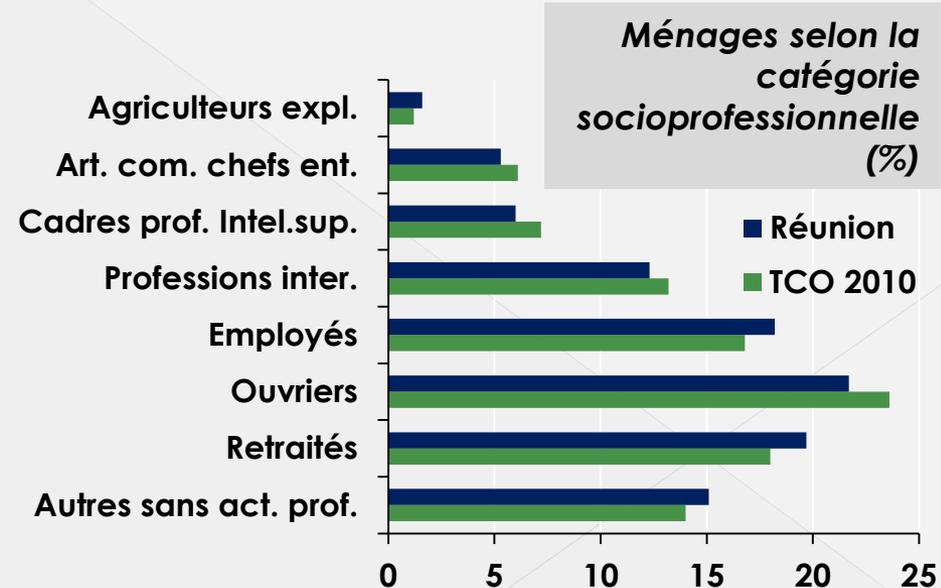
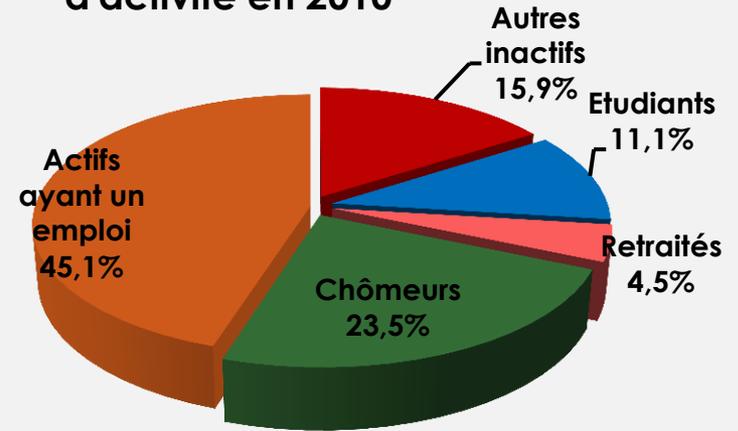
Revenus 2010 :

- **69 940** ménages fiscaux
 - **37,2 %** ménages fiscaux imposés
 - **60 %** des personnes dans un ménage déclarant **un revenu inférieur à 13 962 €** (soit - de 1200 €/mois) : - de 50% pour La Possession ; + 70% sur Le Port

Evolution des CSP entre 2009-2010

- + de ménages, en particulier **des retraités (+2,9 %)**, et **des professions intermédiaires (+2,5 %)**
- - de cadres/professions intellectuelles et autres sans activité professionnelle

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010



Activité et Ressources

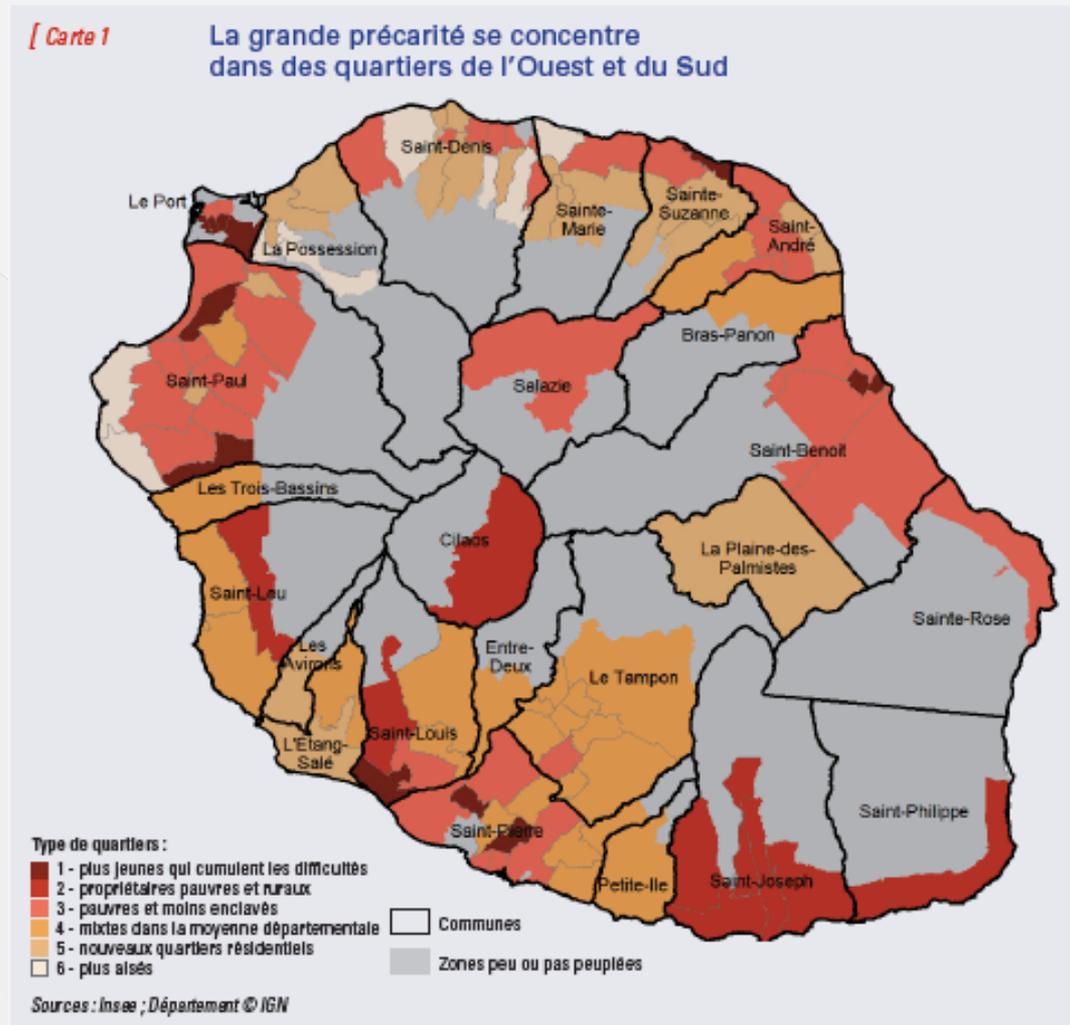
Précarité :

La grande précarité se concentre sur l'Ouest et le Sud

- La microrégion Ouest présente la **plus grande disparité** entre ses quartiers
- **Les six classes de quartiers** définies y sont représentées : de la plus **précaire et vulnérable** (sur Le Port et Saint-Paul) à la classe la plus **aisée** (sur Saint-Paul et La Possession)
- Grande **disparité** sur la commune de Saint-Paul et grande **similitude** entre les quartiers du Port

6 classes s'appuient notamment sur : L'âge, le statut d'occupation du logement, la taille et la composition des ménages, l'emploi, les revenus sociaux , etc....

Des quartiers inégaux face à la précarité - Publication INSEE partenaires n°26, octobre 2013



Evolution du parc de logements - Depuis l'élaboration du document

- Etat du parc de logements
- Demande et attributions
- Evolution du marché de l'immobilier et du foncier
- Les loyers

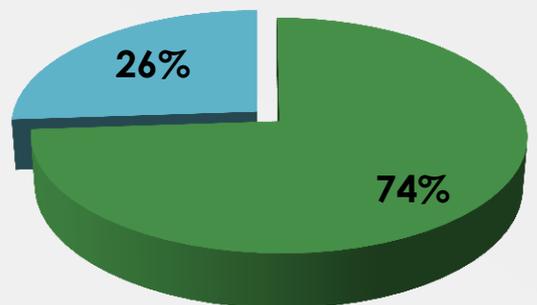
Etat du parc de logements - Evolution et caractéristiques

Composition du parc	RP 1999	RP 2009	RP 2010
Résidences Principales	52 501	69 857	70 940 *
Résidences secondaires et occasionnels	1 136	1 625	1 673
Logements vacants	3 927	5 186	5 318
Parc total	57 564	76 667	77 931

- **24 % du parc** régional pour **26 % de la population** régionale
- **Un** taux de vacance de 6,8 % - Inférieur à la moyenne régionale (8,1%), mais en hausse
- - de locataires sociaux (**37 %**) et + de locataires privés (**63 % en 2010**)

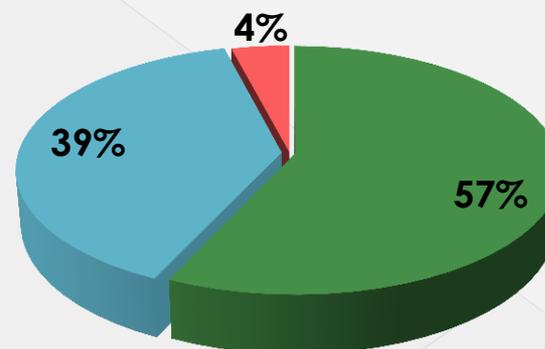
* 1^{er} janvier 2013 - Résidences Principales = 72 813 (ARMOS)

Type de logements en 2010



■ Maisons ■ Appartements

Statut d'occupation en 2010



■ Propriétaires ■ Locataires ■ Logés gratuitement

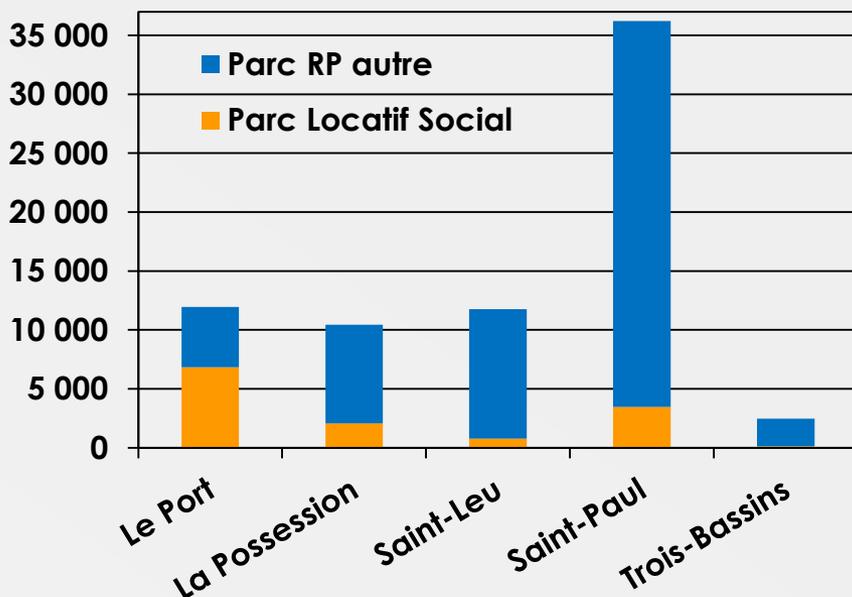
Etat du parc de logements

- Focus sur le logement social

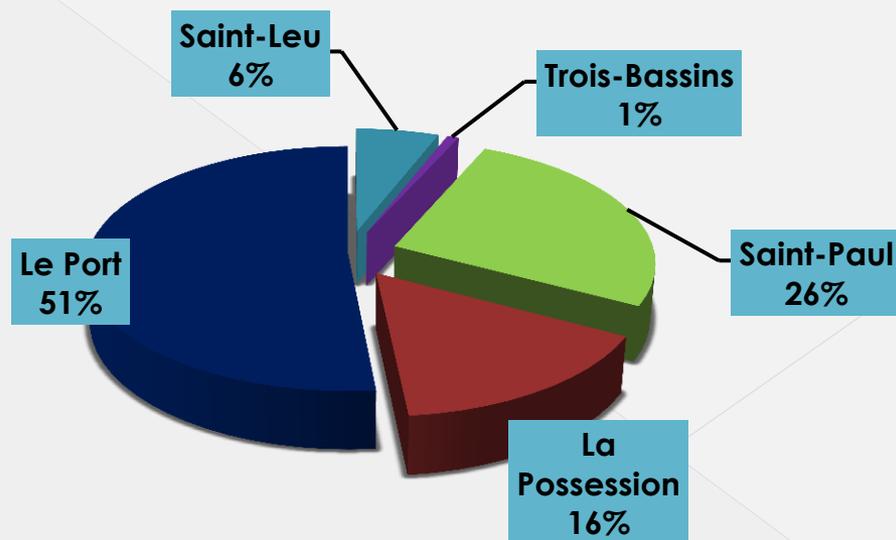
Au 1^{er} janvier 2013 :

- Un parc de 13 251 Logements Locatifs Sociaux (12 513 au 1^{er} janvier 2011, soit 738 de plus qu'en 2010)
 - **18%** du parc TCO (stable) et **22%** du parc locatif social régional
 - Un parc qui se diversifie lentement - augmentation du poids de l'intermédiaire
 - LLS (majoritaires) et LLTS représentent 74 % du parc
 - Le poids des LLTS augmente (19%) et le poids de LLS diminue

Répartition Locatif Social / RP autre

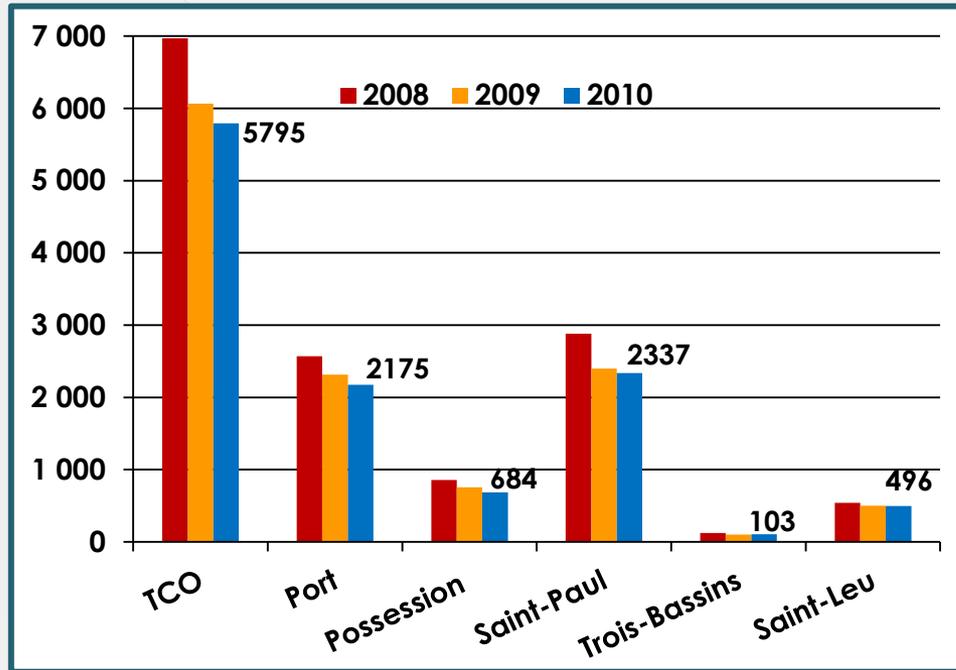


Poids du parc social du territoire



Evolution de la demande -

Chiffres de
2008, 2009 et 2010



	Évolution 2008/2010
Le Port	- 395
La Possession	- 174
Saint-Paul	- 544
Trois-Bassins	- 20
Saint-Leu	- 42
TCO	- 1 175

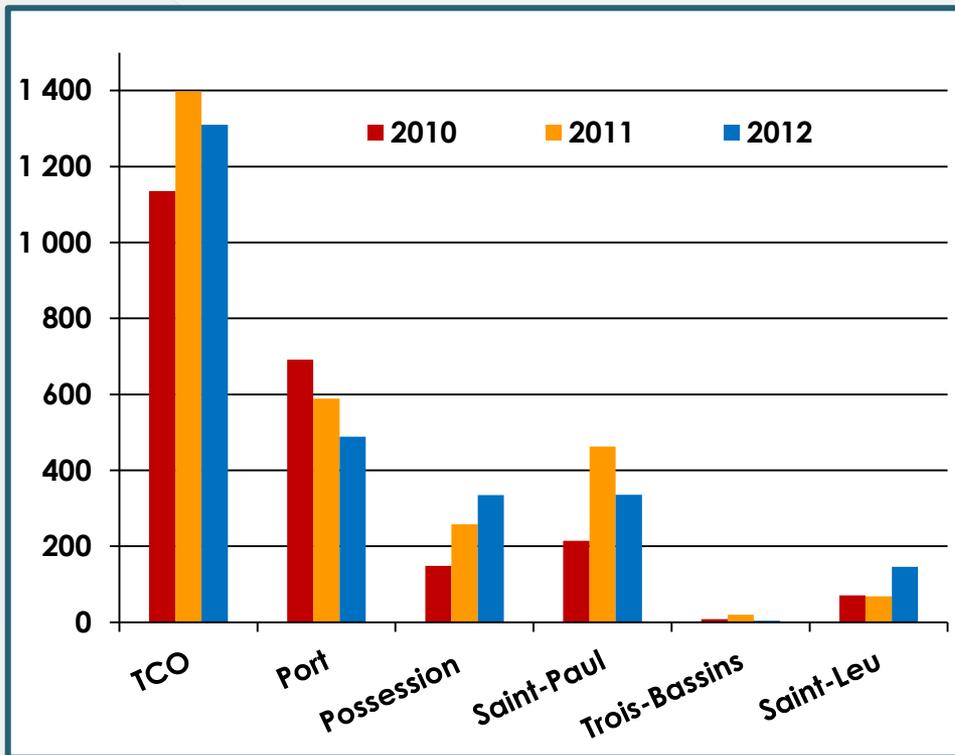
ARMOS OI - Publications 2009 - 2010 -2011

Remarques :

- Plus de chiffres de la demande fiabilisés depuis 2011
 - Changements d'outil informatique à l'initiative de l'Etat pour la mise en place du numéro d'enregistrement unique
 - Difficulté de récupérer des données complètes et fiabilisées auprès des communes des bailleurs (multiples demandes déposées auprès de plusieurs bailleurs)
- Une demande en baisse entre 2008 et 2010
- Malgré une baisse des demandes, la baisse puis la stagnation des attributions n'a pas suffi à améliorer le taux de satisfaction des ménages dans l'Ouest (le + faible = 21%) .

Evolution des attributions -

Chiffres de
2010, 2011 et 2012



	Évolution 2010/2011	Évolution 2011/2012
Le Port	-103	- 100
La Possession	109	77
Saint-Paul	248	- 127
Trois-Bassins	12	- 16
Saint-Leu	-3	78
TCO	263	- 88

ARMOS - 2011 - 2012 -2013

Remarques :

- Augmentation du nombre d'attributions sur le territoire en 2011 et légère baisse en 2012 :
 - Variation très marquée sur Saint-Paul avec +248 attributions en 2011 et -127 attributions en 2012
 - Augmentation constante pour la Possession
 - Baisse constante pour Le Port mais un nombre qui reste supérieur à celui des autres communes
- **28 %** des attributions dans le parc neuf **en 2012 contre 36 % en 2011**

Evolution du marché - Immobilier et foncier

Des prix au-dessus de la moyenne régionale :

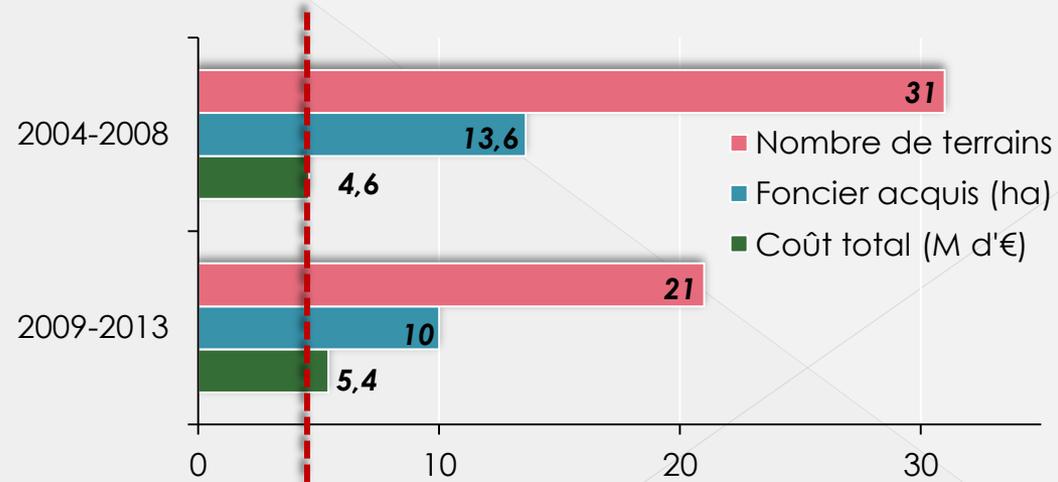
- Dans le neuf comme dans l'ancien pour les **appartements**
- Pour les **maisons anciennes, mais** les prix sur la commune du Port tirent les 2 moyennes vers le bas
- Des terrains moins chers (Trois-Bassins et Saint-Leu), mais un **prix moyen au m² élevé**

	Prix au m ² des appartements		Prix moyen des maisons		Prix moyen des terrains à bâtir	
	Anciens	Neufs	Anciennes	Neuves	À la parcelle	Au m ²
TCO	3 100	4 650	269 000	170 300	169 600	235
Réunion	2 480	4 100	206 600	174 500	174 850	210

Observatoire des transactions immobilières et foncières - AGORAH Données de 2011

Remarques générales :

- **Foncier :**
 - Prix **x 3** de 2000 à 2008
 - Baisse fin 2008, **mais** reprise de la croissance jusqu'à aujourd'hui
- **Maisons appartements :**
 - Prix **x 2** de 2000 à 2008
 - Stabilisation depuis 2009, **mais** à un niveau haut



Evolution des loyers – Privés et sociaux

Les loyers privés

	Loyer moyen au m ²		Evolution 2008-2009	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Nord	11,7 €/m ²	10,3 €/m ²	- 3,4 %	- 0,7 %
Ouest	12 €/m ²	10,6 €/m ²	- 6,3 %	- 4 %
Sud	9,6 €/m ²	8 €/m ²	- 0,3 %	0,1 %
Est	9,2 €/m ²	7,7 €/m ²	- 3,7 %	- 3,8 %
Réunion	11,1 €/m ²	9,1 €/m ²	- 2,6 %	- 0,7 %

Observatoire des loyers privés - Données 2009 publiées en 2011

- **2007 - 2008** : hausse de 3 %
- **2008 - 2009** : baisse de 1,2%
- Niveaux loyers élevés pour les très grands (T5+) et très petits (T1) logements dans l'Ouest
→ Ecart important avec les autres microrégions
- **La baisse la plus importante dans l'Ouest**, toutes tailles de logements confondues

Les loyers sociaux

	LLTS	LLS	PLS
Plafonds réglementaires 2013	5,43 €/m ²	6,79 €/m ²	10,18 €/m ²
Plafonds réglementaires 2012	5,31 €/m ²	6,64 €/m ²	9,96 €/m ²
Loyers moyens pratiqués en 2012	4,9 €/m ²	5,8 €/m ²	6,82 €/m ²

Source : DEAL

Remarque sur l'intermédiaire :

Les quelques opérations PLS réalisées dans l'Ouest affichent des loyers globalement plus élevés par rapport à la moyenne régionale (notamment une opération au Port à 8,75 €/m² en 2012)

Bilan 2011-2012

- Dynamique de construction
- Financements
- Livraisons
- Les premiers constats et freins évoqués
- Les premières actions du PLH 2

Dynamique de construction

TCO

▪ **2011** - Tendence à la hausse de logements autorisés ***pour toutes les communes de l'Ouest*** exceptée Saint-Paul

- **+ 10% d'autorisations** sur le territoire par rapport à 2010
- **26,2 % des autorisations régionales** pour **25 % de la population**

▪ **2012** - ***Chute des autorisations de logements***

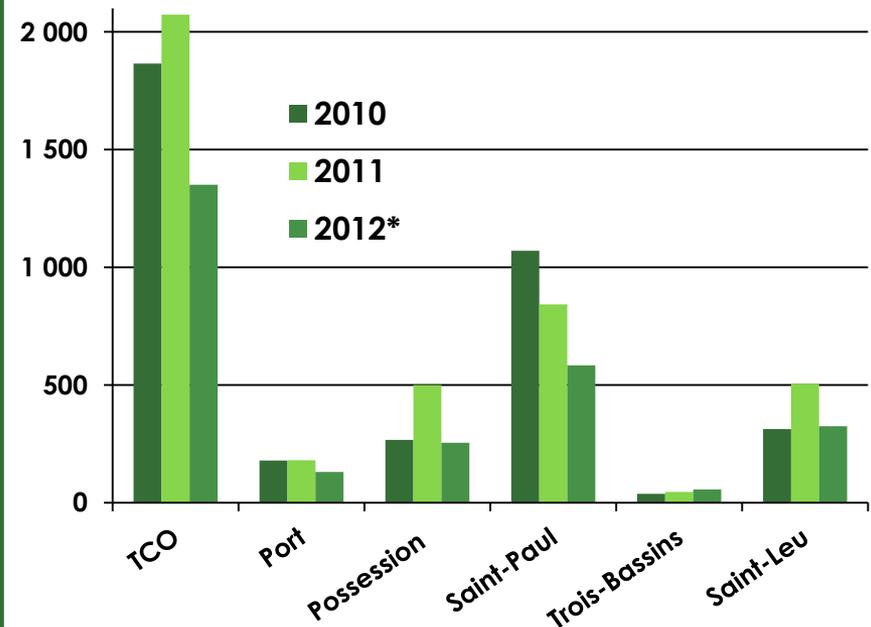
- **2 073** autorisés en 2011
- **1 351** autorisés en 2012*

* Données 2012 non publiées
Sources : DEAL et Sit@del

Nombre de
logements autorisés
(2010-2012)

Réunion

- **2005 / 2008** - Période faste pour la construction (libre et défiscalisation)
- **2009** - chute du volume d'autorisation
- Légère reprise **en 2010**, mais le niveau reste bas **en 2011**
→ **- 8.5% d'autorisations** par rapport à 2010



Financements de la production -

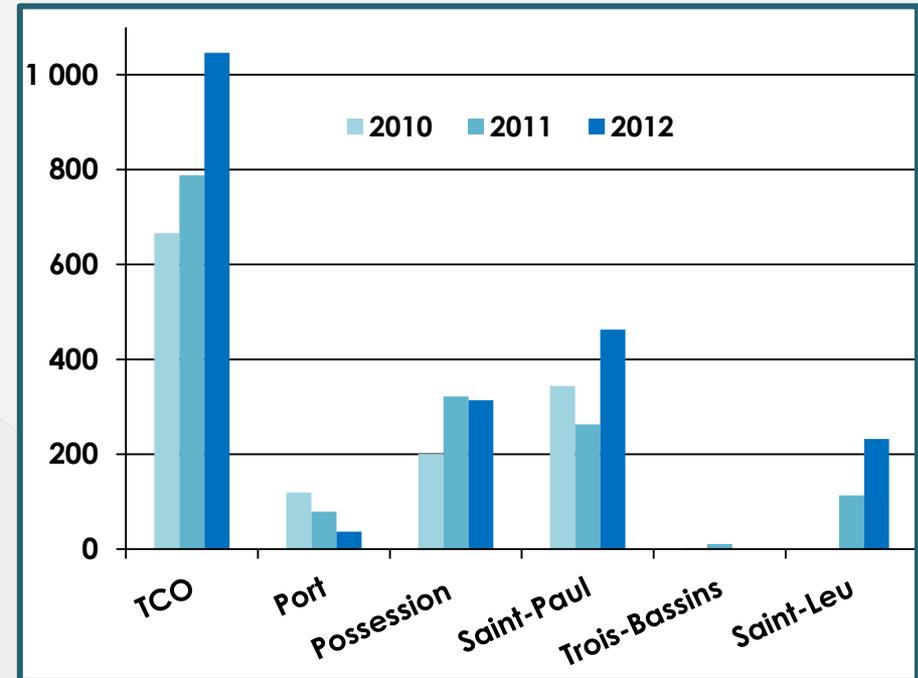
1^{ers} effets de la défiscalisation sociale

Enveloppe LBU TCO 2012 : env. 30 M d'€
(94,7 M d'€ pour toute l'île)

- **Aide à la pierre globale** : 24,4 M d'€
- **RHI/FRAFU** : 5,5 M d'€

Augmentation du nombre de logements financés et programmés (LLS et LESG) :

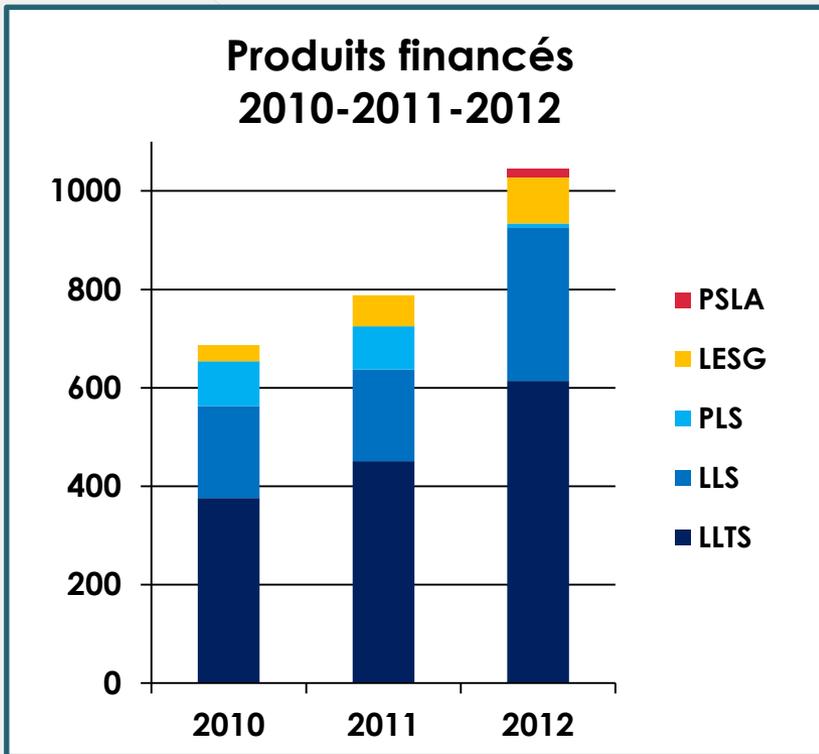
- **654** financés en 2010
 - 19,6 M d'€ de LBU
 - 12,9 M d'€ de défiscalisation
- **788** financés en 2011
 - 13 M d'€ de LBU
 - 34,8 M d'€ de défiscalisation
- **1 046** financés en 2012
 - 17 M d'€ de LBU
 - 44 M d'€ de défiscalisation



Remarques :

- Les réformes de la défiscalisation de 2009
 - Fin de la défiscalisation sur le libre et l'intermédiaire en 2012
 - En faveur du logement social dans les DOM
- Optimisation du montage LBU/Défiscalisation
 - Recours de plus en plus important à la défiscalisation seule à permis de dégager plus de LBU pour d'autres projets

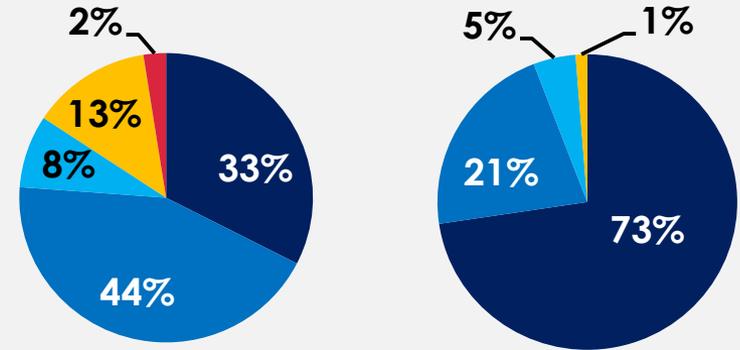
Financements - Produits financés



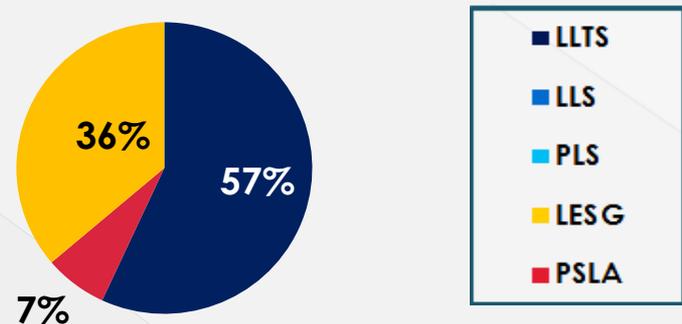
Remarques :

- Des produits qui se diversifient, mais moins d'intermédiaires financés en 2012
- Programmations 2010-2011-2012 correspondent aux livraisons attendues pour 2012-2013-2014

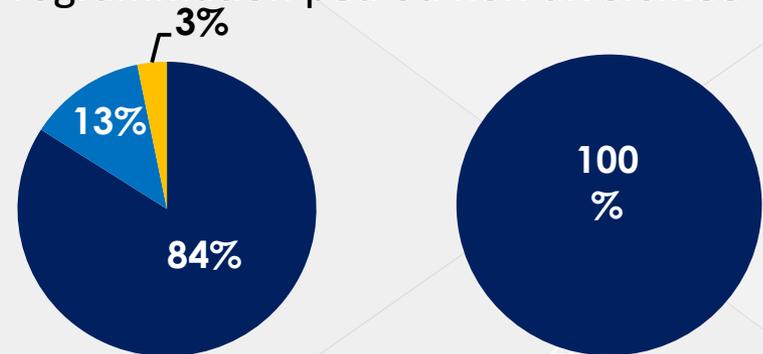
Saint-Paul et La Possession - 2011-2012 :
 Programmation plutôt diversifiée



Le Port - 2011-2012 : Des efforts faits sur l'accession intermédiaire



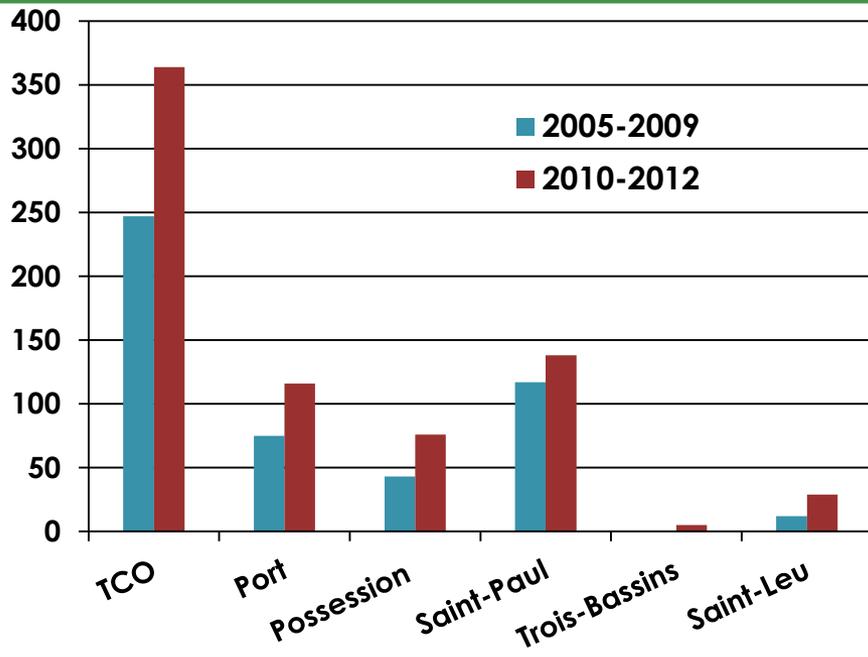
Saint-Leu et Trois-Bassins - 2011-2012 :
 Programmation peu ou non diversifiée



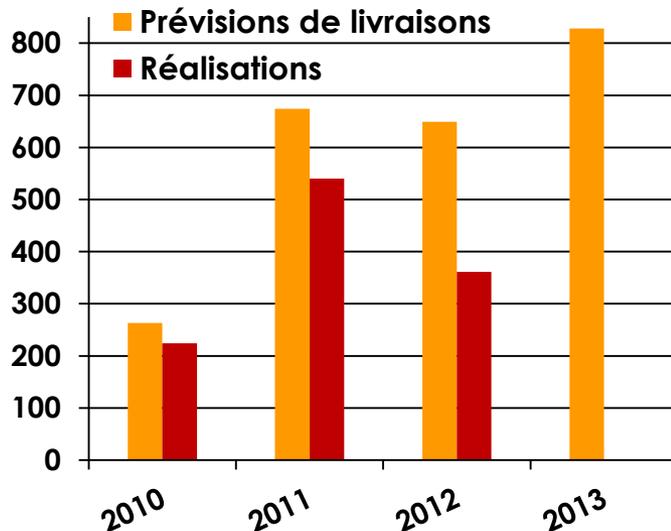
Livraisons de LLS -

2011-2012

Rythme annuel moyen de livraison de LLS



- **Baisse** du rythme de livraisons annuel entre 2005-2009, **reprise** depuis **2010**, même si inférieure aux objectifs annuels du PLH (1350/an)
- **2011 - Bonne relance des livraisons**
 - **540 livraisons** de logements locatifs sociaux (contre 224 en 2010)
 - **72 %** dans des opérations d'aménagement
- **2012 - Ralentissement des livraisons**
 - **361 logements** locatifs sociaux (contre 649 prévus)
 - **69 %** dans des opérations d'aménagement
 - Les livraisons importantes prévues sur Saint-Paul et La Possession semblent avoir été différées en 2013 voire en 2014



Livraisons et programmations connues- Saint-Paul

68 projets recensés (opérations de logements en diffus et en ZAC) :

▪ **48 projets étaient envisagés** à l'échelle du PLH 2 :

- 10 opérations reportées et n'entrent plus dans le cadre du PLH 2 (Etudes et maîtrise foncière en cours mais manque de visibilité sur une programmation à moyen terme)
- environ 54 nouvelles opérations de logements recensées à cours et moyen terme
- 737 logements aidés livrés entre 2011 et 2013, soit 17 % de l'objectif du PLH 2
- 2436 logements sociaux/aidés en programmation connue de 2014 à 2016

▪ Sur la base de la programmation connue : 71 % des objectifs PLH à l'horizon 2016

▪ **Principaux freins :**

- De nombreux **retards sur les démarrages et chantiers en cours** en raison :
 - ✓ de négociations foncières longues et compliquées
 - ✓ des difficultés rencontrées par les entreprises
- Pas **d'aide de la CAF** pour les LES en 2013

Saint-Paul	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Total aidés
Objectifs	1 505	1 495	420	370	650	4440
Livraisons 2011 - 2012	190	132	22	2	0	346
Livraisons 2013	179	176	9	27	0	391
Livraisons 2014 - 2015 - 2016	1439	763	58	31	145	2436
Total	1808	1071	89	60	145	3173

Livraisons et programmations connues -

Le Port

23 projets recensés (opération aménagement ou logements) :

▪ **17 étaient envisagés à l'échelle du PLH 2**

- 2 opérations n'entrent plus dans le cadre du PLH 2 (manque de visibilité)
- 8 opérations nouvelles recensées à moyen terme
- 362 logements sociaux/aidés livrés entre 2011 et 2013 (23 % de l'objectif PLH 2)
- 717 logements sociaux/aidés en programmation connue de 2014 à 2016

▪ Sur la base de la programmation connue : 69 % des objectifs PLH à l'horizon 2016

▪ Un effort de diversification avec 86 logements libres programmés

▪ **Principaux freins :**

• **Au niveau des RHI - Ralentissement/blocage d'opération**

- ✓ Mise en transit des familles, celles qui vieillissent, celles dont la situation a changé
- ✓ Pas d'aide de la CAF pour les LES en 2013 et des opérateurs en difficulté

• **Difficulté de diversifier les produits**

- ✓ Réticences des opérateurs sur l'accession intermédiaire et le libre au Port
- ✓ En attente des nouvelles modalités de défiscalisation

Le Port	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Total aidés
Objectifs	340	380	180	270	390	1560
Livraisons 2011 - 2012	78	25	77	45	18	243
Livraisons 2013	119	0	0	0		119
Livraisons 2014 - 2015 - 2016	355	0	142	134	86	717
Total	552	25	219	179	104	1079

Livraisons et programmations connues -

Trois-Bassins

16 projets recensés (opérations d'aménagement et de logements) :

▪ **11 étaient envisagés à l'échelle du PLH 2**

- 2 opérations ont été annulées (changement de vocation du terrain / pas de perspective d'évolution à moyen terme) et n'entrent plus dans le cadre du PLH 2
- 12 LLS livrés en 2011 (2,5 % des objectifs)
- 281 logements sociaux/aidés en programmation connue de 2014 à 2016 sur les 460 à programmer

▪ Sur la base de la programmation connue : 61 % des objectifs PLH à l'horizon 2016

▪ **Principaux freins évoqués**

- Démarrages conditionnés au raccordement au réseau d'assainissement (liaison avec St-Paul) = ouvre des possibilités de densification → programmations à réajuster
- Aménagement compliqué des terrains accidentés (respect des réglementations accessibilité ordures ménagères)
- Pas d'aide de la CAF pour les LES en 2013

Trois-Bassins	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Total aidés
Objectifs	160	160	0	90	50	460
Livraisons 2011-2012		12				12
Livraisons 2013						0
Livraisons 2014 - 2016	164	37	0	65	3	269
Total	164	49	0	65	3	281

Tableau des opérations recensées – actualisation 2013

Bilan des livraisons et programmations de logements aidés connues - TCO

Objectifs PLH2

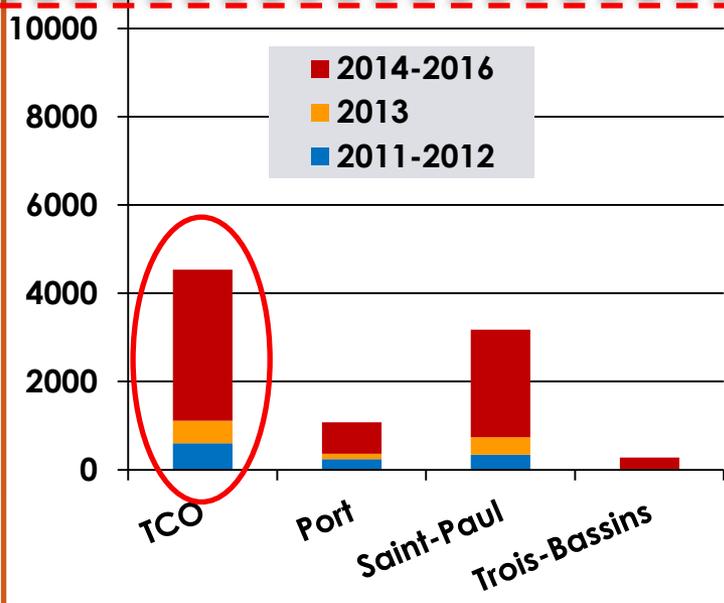


Tableau des opérations recensées – actualisation 2013

Communes de Trois-Bassins, de Saint-Paul et du Port

Environ 170 projets recensés à l'élaboration du PLH 2 (opérations d'aménagement et de logements) :

- **126 projets envisagés** à l'échelle du PLH 2
 - environ 60 opérations nouvelles à moyen terme
 - **1111 logements** aidés livrés entre 2011 et 2013, soit 10 % de l'objectif PLH 2
 - **3422 logements** sociaux/aidés en programmation connue de 2014 à 2016
- Sur la base des programmations connues pour ces 3 communes (70% de la population), **41 % des objectifs sociaux/aidés** seront atteints en 2016
- Une bonne dynamique sur les LLTS, mais un grand effort de mixité à faire, notamment sur l'accession et l'intermédiaire

TCO	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Total aidés
Objectifs	3 600	3 600	900	1 080	1 800	10980
Livraisons 2011 - 2012	268	169	99	47	18	601
Livraisons 2013	298	176	9	27	0	510
Livraisons 2014 - 2016	1958	800	200	230	234	3422
Total	2524	1145	308	304	252	4533

Les premiers constats et freins évoqués

- Un **coût du foncier** qui pèse de plus en plus sur la sortie des grandes opérations d'aménagement et qui a conduit le TCO à re-questionner le régime d'aides associé au PLH 2
- Des difficultés à sortir les produits dits « **intermédiaires** » (surtout le PSLA) essentiel pour assurer le parcours résidentiel des ménages du territoire
 - Mécanismes de financements insuffisants pour obtenir des loyers de sortie au plafond réglementaire et encore moins en dessous
 - Le logement individuel privilégié par les opérateurs
- **Le LES** un produit en fin de vie - pas de nouveau produit proposé, de moins en moins d'opérateurs pour le faire (Réflexions portées par les services de l'Etat sur le devenir du produit - non abouties à ce jour)
- **Retard** sur les démarrages de chantiers et chantiers en cours engendre des décalage dans les livraisons :
 - Nombreux recours
 - Négociations foncières compliquées
 - Entreprises en difficulté

Les premières actions du PLH 2 - Le PILHI

- **2^{ème} semestre 2011 :**
 - Validation des résultats des études
 - Engagement du TCO pour la mise en place d'une démarche expérimentale PILHI en partenariat avec l'Etat et des Communes
- **1^{er} semestre 2012 :**
 - Définition des modalités d'organisation de l'équipe
 - Élaboration de la convention tripartite (État/Communes/TCO) et du plan de financement
- **2^{ème} semestres 2012 :**
 - Validation du projet de convention et du plan de financement
 - Validation du projet par les communes et mise à la signature de la convention
 - Lancement de la procédure de recrutement de l'équipe de suivi/animation
- **Mai/Juin 2013 :**
 - Mise en place de l'équipe
 - Début des missions de l'équipe (Prise de contact, lancement des partenariats et des actions)
- **1^{er} comité de pilotage le 25 novembre 2013**

Les premières actions du PLH 2 - Les Garanties d'emprunts

- **2012** : Nouvelle orientation du Conseil général sur les garanties des emprunts pour le LLS et proposition d'un positionnement des EPCI
- **Conseil Communautaire du 24 juin 2013** - Modification des compétences du TCO en matière d'équilibre social de l'habitat :
 - 100% des emprunts pour les LLTS et PLS
 - Pour une durée de 2 ans
 - Positionnement de la Région et du Département pour une intervention à 7,5% chacun pour une durée de 2 ans (2013-2014)
- **CDH du 26 juin 2013** - Signature du protocole d'accord fixant les modalités de partenariat au titre de la garantie d'emprunts avec les premiers partenaires
- **Conseil Communautaire du 26 août 2013** - Délibération qui valide le protocole d'accord et autorise le Président à signer
- **Conseil Communautaire du 28 octobre 2013** - Validation des 1^{ères} demandes de garanties d'emprunts :
 - **4 opérations** (Saint-Paul et Port) - 111 LLTS - 9,6 M d'€
 - **+ 10 opérations en instance** (CC du 16 décembre) - 289 LLTS - 27 M d'€

Les premières actions du PLH 2 -

Mission d'assistance à l'acquisition et à la consolidation des données du logement

- **Mission préparée en 2012 et lancée en mars 2013** - Prestataire OPERIS
- **Objectif : Création d'une base de données de la construction exhaustive et fiable à l'échelle de l'Ouest**
 - **Alimenter et de consolider** l'observatoire de l'habitat du TCO prévu par le PLH 2011-2016
 - **Dresser le bilan** annuel des logements autorisés **à l'échelle des quartiers**
 - Disposer d'un **outil de connaissance et de synthèse partagé** par les 5 communes et le TCO
 - **Faciliter les échanges** pour la mise en œuvre des objectifs
- **Au-delà du suivi et de l'évaluation de la programmation du PLH :**
 - **Définir le rythme de construction** permettant de faire les projections nécessaires à l'élaboration des documents de planification (consommation d'espace, densités etc.)
 - **Desservir correctement** la population de l'Ouest (ramassage des ordures ménagères, transports collectifs, scolaires...)
- **Mission en 4 phases (2013-2014) :**
 - **Phase 1** : Définition des objectifs et des besoins et sélection des données utiles
 - **Phase 2** : Analyse et correction des données existantes dans les communes depuis 2010
 - **Phase 3** : Développement des outils nécessaires à l'acquisition et à l'exploitation des données
 - **Phase 4** : Accompagnement au démarrage et suivi du dispositif (1 an)

Les premières actions du PLH 2 - Régime d'aides

Régime d'aides du PLH 2

- **Approuvé en mars 2012** : aides à l'aménagement essentiellement
 - **1,4 millions d'euros engagés en 2013, au titre de la mesure « Aide à la viabilisation foncière » du régime d'aides du PLH 2** :
 - ✓ ZAC Rivière des Galets au Port - 978 077 € (310 logements)
 - ✓ Tournant Karly à Saint-Paul - 236 703,84 € (80 logements)
 - ✓ Résidence de personnes âgées à Saint-Leu - 198 417,47 € (14 LLTS)
 - **Bonification foncière** (convention cadre 2009-2013) - **1 080 280 €** pour **l'acquisition de 21 terrains**, soit environ **10 ha** :
 - ✓ 21 813 m² sur la Possession pour un montant de 360 120 €
 - ✓ 7 784 m² sur Saint-Paul pour un montant de 188 730 €
 - ✓ 70 377 m² sur Saint-Leu pour un montant de 531 380 €

Rappel PLH 1

- **2,7 M d'€ engagés en 2010, au titre du PLH 1 - opérations soldées ou en cours 2011-2013** :
 - **Aide à la production de foncier aménagé** : 1 435 877 euros (3 opérations sur Saint-Paul) = 152 logements
 - **Aide à l'acquisition de foncier à bâtir** : 1 304 794 € (1 opération sur le Port et 4 sur Saint-Leu) = 185 logements

Les premières actions du PLH 2 - Autres faits marquants depuis l'adoption du document

- Définition de l'intérêt communautaire **en matière d'équilibre social de l'habitat**, pour la mise œuvre du PLH 2
- Réflexion sur **le logement intermédiaire** (TCO-Bailleurs-Communes) (2012)
- **Séminaire INTA** en février 2013 pour mise en perspective des projets écocité et PILHI
- Organisation du **1^{er} Conseil territorial de l'Habitat** (DEAL-TCO) (Mai 2013)
- État des lieux de « **la prise en charge des personnes sans abri ou mal logées** » et actualisation des besoins du territoire (Avril-Mai 2013)
- Avis favorable du **Conseil Départemental de l'Habitat** pour le PLH 2 (Juin 2013)

Perspectives d'évolution 2013, 2014 et après...

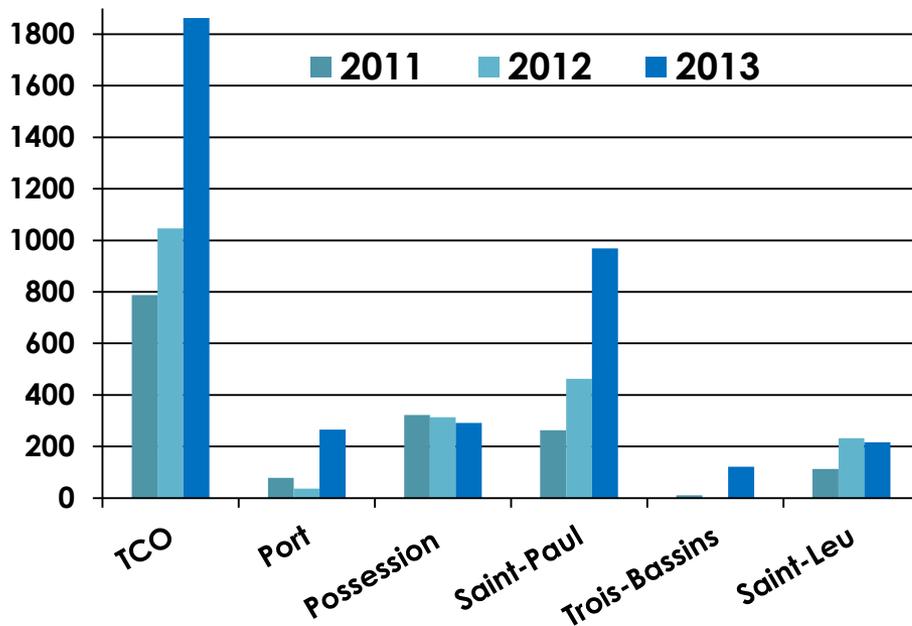
Perspectives 2013

Programmation de financements

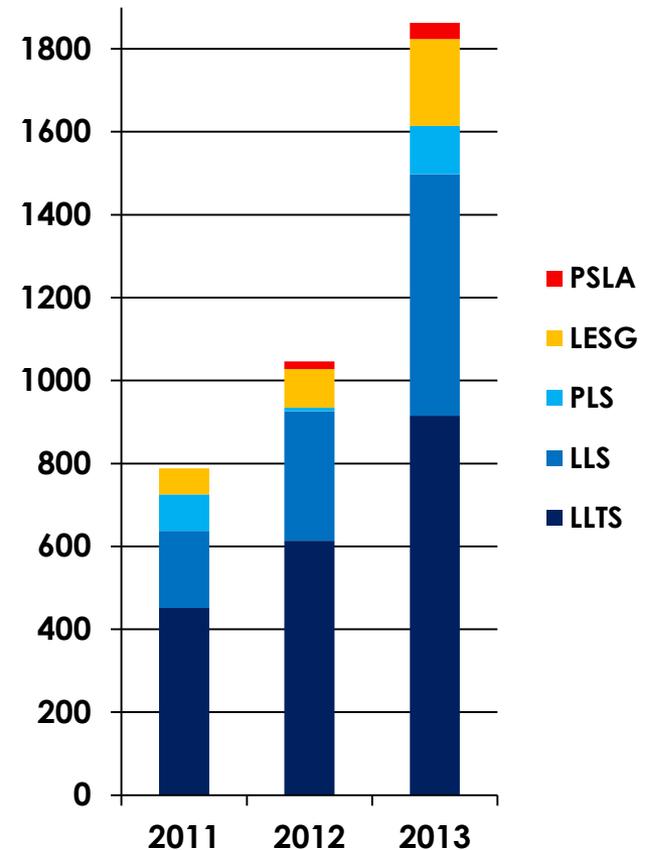
Augmentation du nombre de logements programmés en 2013 (LLS et LESG) :

- **788** financés en 2011
- **1046** financés en 2012
- **1863 programmés en 2013 (1526 P1)**

Source : DEAL ; PPA 2013 (Priorité 1 et 2) Mise à jour CDH juin 2013



Répartition par produit



Remarques :

Une diversité de produits qui commence à s'installer (PLS et PSLA)

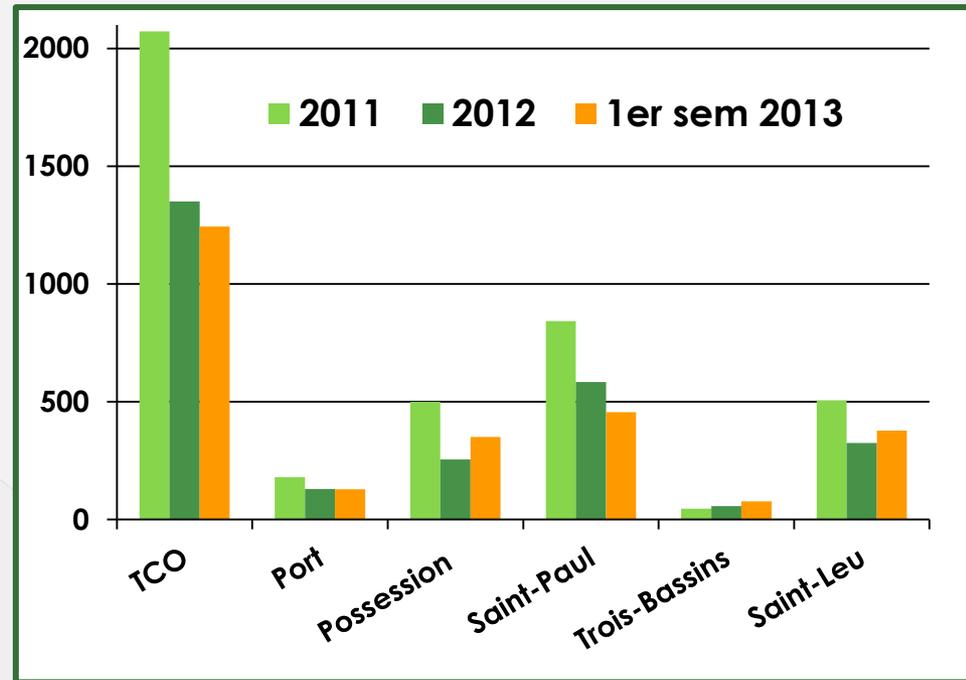
Perspectives 2013

Autorisations

Un nombre de PC autorisés encourageant sur les 6 premiers mois de 2013 :

- **2073** autorisés en 2011
- **1351** autorisés en 2012*
- **1244 autorisés au 1^{er} semestre 2013**

* Données 2012 non publiées
Sources : Sit@del et DEAL



Remarques

- Au 2^{ème} trimestre 2013 le TCO autorise **1/3 des logements du territoire** régional (33%)
- Si cette tendance à la hausse est à nuancer à l'échelle régionale en comparant avec 2012 :
 - Ils sont plutôt encourageants pour l'Ouest : **augmentation de 89 %** par rapport au 2^{ème} trimestre 2012
 - La hausse semble déjà effective pour St-Leu, La Possession et Trois-Bassins

Les perspectives d'évolution en 2013 et au-delà

Beaucoup d'incertitudes

▪ Evolution conjoncturelle :

- Les prévisions de livraison des bailleurs pour 2013 et 2014 laissent espérer une production plus élevée malgré le **contexte de fragilisation du secteur du BTP** (à nuancer : écarts constatés entre les intentions et la réalité)

▪ Evolutions financières :

- Arrêt du dispositif d'aides de la **CAF** aux familles accédant à un LES ?
 - de 10 000 € à 12 000 € par famille → Augmente le taux d'effort des familles
- **Défiscalisation Duflot DOM-TOM** - modalités définies pour 2013 ; en cours pour 2014 (Globalement considérée comme peu avantageuse pour les DOM)
- Les **garanties d'emprunts** après 2014 ?

▪ Evolutions du cadre réglementaire :

- 18 janvier 2013 - « **Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** » :
 - de 20 à 25 % de logements sociaux à partir du 1^{er} janvier 2014
 - à atteindre d'ici 2025
 - renforcement des sanctions
- SCoT approuvé en avril 2013 et PLU Intercommunal

Merci de votre attention