

Programme Local de l'Habitat du TCO

PLH 2011-2016

*du diagnostic au programme
des actions*



Sommaire

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	7
1^{ERE} PARTIE : LE DIAGNOSTIC	9
I. LE BILAN-EVALUATION DU PLH 2005-2010 ET DES ACTIONS ENGAGEES PAR LE TCO	11
1. RAPPEL DES OBJECTIF DU PLH 2005-2010	13
1.1 Les objectifs quantifiés et territorialisés	13
1.2 Les actions transversales mises en œuvre	17
2. QUEL BILAN EVALUATION DU PLH 2005-2010 ?	19
2.1 Le bilan chiffré : Quel volume de construction ?	19
2.2 Le bilan chiffré : Quel type de produit logements ?	29
2.3 Plus qualitativement : le regard des acteurs sur le PLH	34
3. LES ENSEIGNEMENTS POUR CE NOUVEAU PLH	36
3.1 Concernant le contexte de développement	36
3.2 Concernant les actions engagées par le TCO	38
II. LES ELEMENTS DE CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE	41
1. QUELQUES CONSTATS ACTUALISES SUR LA DEMOGRAPHIE ET LE CONTEXTE SOCIAL	43
1.1 Un territoire de près de 200 000 habitants	43
1.2 Les migrations résidentielles induisent des changements socio-démographiques	47
1.3 La taille des ménages poursuit sa baisse, plus modérément	51
1.4 Encore une part dominante de jeunes	53
1.5 Une récente remontée du chômage à la Réunion	55
1.6 Des contrastes importants dans les revenus du TCO	57
2. UN CADRAGE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2006	62
2.1 La composition du parc reste stable	62
2.2 Le parc des résidences principales	63
III. LE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT (ANALYSE EN 2008)	67
1. LE MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	69
1.1 Des prix de terrain élevés, des acquéreurs locaux	69
1.2 L'accession dans le neuf	72
1.3 La revente, un segment de marché plus accessible	78
1.4 Accession sociale et intermédiaire	83
2. LE MARCHE DU LOCATIF PRIVE	86
2.1 Le volume de l'offre en locatif privé	87
2.2 Les loyers les plus élevés du département	88
2.3 Retour sur le dispositif de défiscalisation et ses impacts	93
3. LE MARCHE DU LOCATIF SOCIAL	95

3.1	19% de logements locatifs sociaux en 2009	95
3.2	Les indicateurs de fonctionnement	99
3.3	L'état de la demande	100
3.4	Les rythmes de livraisons récentes et les prévisions à court terme	103
4.	LES STRUCTURES D'ACCUEIL SPECIFIQUES	107
4.1	Logement et hébergement des personnes âgées	107
4.2	Les personnes handicapées et leurs conditions de logement	111
4.3	Le logement des jeunes	114
4.4	Les situations d'urgence et de grande précarité	116
5.	LES INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT	119
5.1	Le potentiel de réhabilitation a diminué	119
5.2	Bilan des actions menées sur le territoire	121
IV.	EN CONCLUSION : SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC	125
1.	L'ARBRE DE CHOIX DES SEGMENTS DE MARCHÉ	127
2.	LES MENAGES ET LES PARCOURS RESIDENTIELS	129
3.	LES ENJEUX POUR CE NOUVEAU PLH DU TCO	130
2^{EME}	PARTIE : LE PROGRAMME DES ACTIONS	131
I.	L'ENONCE DES PRINCIPES ET DES ORIENTATIONS DU PLH 2011-2016	133
1.	PRODUIRE 3 000 LOGEMENTS PAR AN	135
2.	METTRE L'ACCENT SUR UNE PRODUCTION ADAPTEE AUX PROFILS DES MENAGES	136
2.1	Un objectif fondamental : s'accorder sur le profil des ménages	136
2.2	Entre l'idéal et le possible : le principe de réalité	136
2.3	Un nouveau découpage par pôle de vie	139
3.	LE POTENTIEL TERRITORIAL OUEST	141
3.1	Un potentiel de projet dans les communes au départ du PLH	141
3.2	Une programmation à plus long terme qui doit être travaillée	153
3.3	L'urbanisation diffuse et libre demeure prépondérante	154
4.	UN OBJECTIF ADAPTE ET TERRITORIALISE	159
4.1	Les objectifs à l'échelle du TCO	161
4.2	Les objectifs pour la commune du Port	163
4.3	Les objectifs pour la commune de la Possession	165
4.4	Les objectifs pour la commune de Saint-Paul	167
4.5	Les objectifs pour la commune de Trois-Bassins	169
4.6	Les objectifs pour la commune de Saint-Leu	171
4.7	Les préconisations par pôle de vie	173
5.	LES ORIENTATIONS THEMATIQUES	175
	Axe 1 : S'organiser pour produire 3 000 logements diversifiés chaque année	175
	Axe 2 : Adapter et gérer le parc existant	177
	Axe 3 : S'assurer que les logements sont adaptés aux ménages en plus grande difficulté face au logement	178
	Axe 4 : Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs	179

Préambule

La communauté d'agglomération du TCO écrit une nouvelle page de sa politique de développement en termes d'habitat, avec ce deuxième PLH 2011-2016.

La période qui vient de s'écouler a vu l'agglomération active sur le domaine de l'habitat. Toutefois, le bilan des six dernières années fait apparaître des résultats mitigés quant à l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs prévus dans le premier PLH.

Pourtant, les ménages sont bien en situation de crise face au logement. Comment font-ils ? Quelles solutions réussissent-ils à trouver pour continuer de vivre et d'évoluer sur ce territoire attractif du département de la Réunion ?

De multiples défis doivent encore être relevés sur le territoire. Assurer des possibilités d'évolutions résidentielles pour tous, offrir une vraie qualité de vie, assurer le développement et la pérennité d'une offre mixte...

A l'heure où il lui faut redéfinir ses ambitions dans un nouveau PLH, l'agglomération met en avant un certain nombre d'enjeux :

- La nécessité de **reconsidérer les objectifs quantitatifs** compte tenu d'un bilan faible en termes de production de logements sociaux ; et malgré l'évident décalage qui subsiste entre demande et offre sur le territoire ;
- L'importance d'une **coordination entre le futur PLH et les autres réflexions menées en matière d'aménagement** (adéquation avec les avancées du SCOT en cours d'élaboration, ainsi qu'avec les réflexions régionales en matière d'habitat, pour assurer les conditions d'un développement territorial équilibré et durable);
- L'élaboration d'un outil qui permette de mener une **politique concrète, territorialisée, comprise et partagée par tous**, qui considère la question de l'habitat **en lien avec les questions foncières et d'aménagement** ;
- La proposition d'**une vision prospective** pour assurer une politique de l'habitat structurée, pérenne, menée en collaboration avec les partenaires de ce domaine et qui permette d'anticiper les évolutions à venir.

Partant de ce qui existe ou qui est en cours, les objectifs de cette nouvelle étape de la politique de l'habitat seront les suivants :

- dresser un bilan-évaluation des résultats et effets de la politique de l'habitat mise en œuvre,
- disposer d'éléments de connaissance actualisés et élargis sur les marchés de l'habitat dans leur globalité,
- rechercher la mixité sociale au travers d'équilibres urbains à l'échelle de la communauté, en préservant le caractère des communes,
- développer cette offre dans le souci d'un aménagement cohérent et maîtrisé du territoire et d'une préservation du cadre de vie,
- redéfinir des modalités de travail avec les partenaires de la communauté d'agglomération sur les différents thèmes...

1^{ère} partie : le diagnostic



I. Le bilan-évaluation du PLH 2005-2010 et des actions engagées par le TCO

1. Rappel des objectif du PLH 2005-2010

Le précédent Programme Local de l'Habitat a été adopté par la communauté d'agglomération le 21 mars 2005, pour la période 2005-2010.

Il s'articulait autour de 5 enjeux principaux, qui apparaissent toujours d'actualité, voire pour certains, encore plus prégnants aujourd'hui :

1. **Produire en quantité** : la pression de la demande était déjà forte et les dernières années révélaient les difficultés des ménages et la fin des mouvements résidentiels
2. **Produire en qualité** : quantité ne doit pas vouloir dire se relâcher sur la qualité. C'est ce qui risquait d'arriver avec l'urgence. C'est au contraire dans ce contexte qu'il faut prendre des risques (mesurés) pour proposer aux ménages des solutions sérieuses mais innovantes.
3. **Mettre le parc de logement à niveau** : le PLH faisait le bilan d'encore trop de logements en situation d'insalubrité, l'enjeu était d'avancer dans la construction en résorbant définitivement ce problème.
4. **Exiger des évolutions de modes opératoires** : il est indéniable que les points d'achoppements à la mise en marché de logements sont nombreux et difficiles à contourner. De la réserve foncière au projet d'architecte, du public au privé, les modes opératoires devaient et doivent encore pouvoir converger et se compléter plutôt que se concurrencer.
5. **Gérer et optimiser le parc social existant** et à venir : la dimension « gestion » est importante, en particulier au Port et à La Possession.

1.1 Les objectifs quantifiés et territorialisés

□ Rappel de l'évaluation quantitative des besoins en logement

Trois hypothèses avaient été présentées en détail :

- **une hypothèse « fil de l'eau »**, classique, qui poursuivait les évolutions observées entre 1990 et 1999 dans le TCO, selon les mêmes indicateurs et rythme d'évolution : elle constituait l'hypothèse haute,
- **une hypothèse « basse »**, construite sur la base des prospectives démographiques mises au point par l'INSEE pour le TCO, en retenant le scénario médian,
- **une hypothèse tendancielle** calée sur les résultats départementaux de la période 1990 - 1999.

Types de besoins	Hypothèse « fil de l'eau »	Hypothèse « basse » appuyée sur les prospectives de l'INSEE	Hypothèse calée sur les résultats départementaux
Besoins liés à l'évolution démographique	2 323	1 650	2 183
<i>Dont décohabitation</i>	841	566	900
Réserves pour la fluidité du parc	202	165	219
Besoins liés au renouvellement du parc	762	358	683
TOTAL	3 287	2 173	3 085

L'hypothèse « fil de l'eau » indiquait que si les grandes tendances se poursuivaient sur le TCO, le besoin global de constructions augmenterait du fait du poids de population supérieur : + 47,5% par rapport à la période précédente. La prise en compte des besoins de desserrement sur une population plus nombreuse conduisait à ce résultat tout comme la part considérable du renouvellement de parc engagé ou projeté au travers des opérations de RHI.

L'hypothèse de l'INSEE était alors apparue comme très basse au regard des besoins de desserrement, de renouvellement et de la croissance démographique constatée. De plus, cette hypothèse aurait conduit à une diminution du rythme de construction (2 228 logements par an sur la décennie précédente).

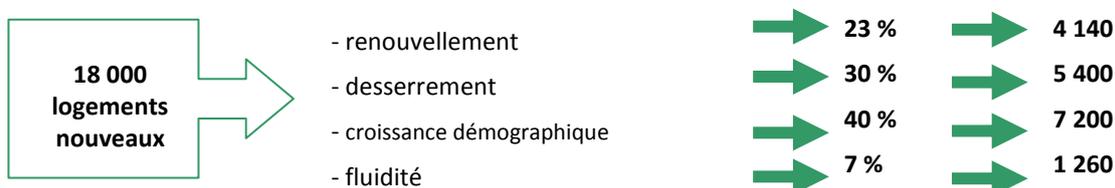
L'hypothèse tendancielle aboutissait, comme l'hypothèse « fil de l'eau », à une hausse importante de la construction (+ 32,5% par rapport à 1990-1999). Elle lissait certaines composantes de l'évaluation (moindre croissance de la population, renouvellement un peu plus modéré) et aboutissait à un objectif élevé mais qui semblait cohérent avec l'expression des besoins et la réalité de ce territoire.

Ces hypothèses se situaient toutes au-dessus de la construction des 10 dernières années, dont on disait qu'elles avaient été bonnes en termes d'effort d'aménagement et de réalisation de logements.

Cela indiquait qu'il s'agissait d'une agglomération importante avec des besoins endogènes encore amplifiés par son poids démographique d'alors.

Dans ce contexte, l'objectif ambitieux mais nécessaire de **3 000 logements par an** a été retenu dans le cadre du précédent PLH.

Le TCO devait donc répondre aux besoins estimés de 18 000 logements sur six ans correspondant à diverses catégories de besoins :

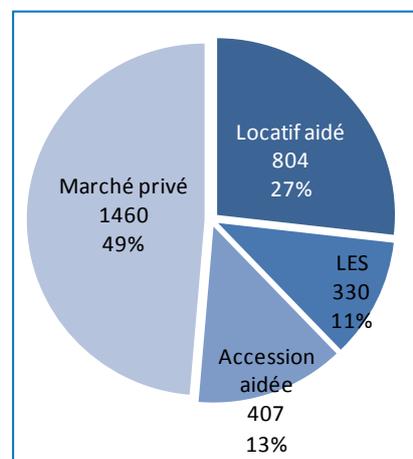


Programme de programmation par famille de produits logements répondant à la demande

	Renouvellement	Desserrement	Croissance démo	Fluidité	TOTAL sur 6 ans	Soit par an	Soit en %
Locatif social	1 449	2 700	360	315	4 824	804	27 %
LES	1 035	270	360	315	1 980	330	11 %
Accession intermédiaire	414	270	1 440	315	2 439	407	14 %
Marché privé (accession/ locatif)	1 242	2 160	5 040	315	8 757	1 460	49 %
TOTAL	4 140	5 400	7 200	1 260	18 000	3 000	100%

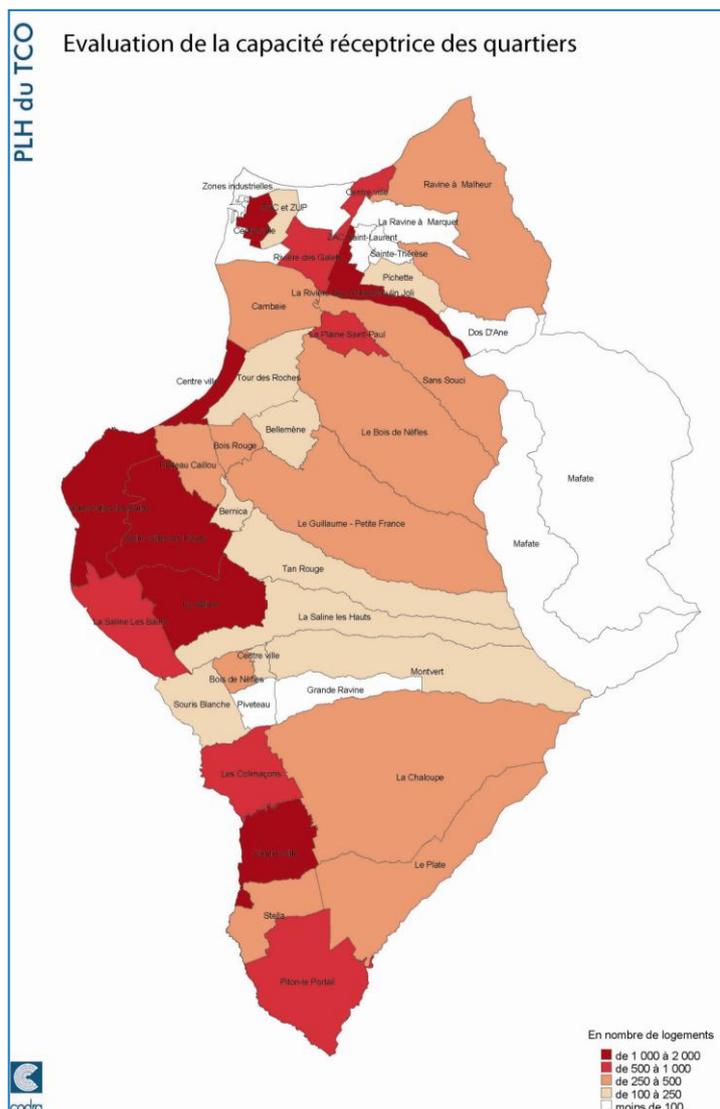
Cette programmation ambitieuse s'appuyait sur des prises de position par rapport au contexte du moment et des évolutions significatives en matière de politique du logement :

- la recherche d'une mixité des réponses et des solutions de logement, quelle que soit la nature des besoins,
- la poursuite de l'effort consacré à la production de locatifs aidés, pour répondre à la demande de décohabitation très importante chez les jeunes ménages notamment,
- la prise en compte du segment de l'accession aidée tout aussi importante dans l'offre produite que le locatif,
- la nécessité de résorber l'habitat insalubre et de fournir une réponse durable aux difficultés de vie liées à la qualité du logement.



◆ **La capacité réceptrice des quartiers et des communes**

Le précédent PLH avait identifié les perspectives de développement de l'habitat dans chaque quartier et en avait déduit une estimation globale de la capacité réceptrice à l'horizon 2010.



Ce tableau synthétise ces capacités cumulées des quartiers, restituées par commune, à horizon 2010. Nous avons ainsi pu vérifier que **l'objectif communautaire de 18 000 logements pouvait a priori être tenu**. Concernant la ventilation par produit logement, **les communes devaient réaliser un effort particulier sur le locatif social et sur le PTZ**.

	Total	% sur TCO	LLS/LLTS	LES	PTZ	Libre
Capacité réceptrice						
La Possession	2 678	15%	893	286	369	1 411
Le Port	2 251	13%	587	287	338	733
Saint-Paul	8 530	48%	2 046	912	1 123	4 450
Saint-Leu	3 680	21%	108	500	545	1 550
Trois-Bassins	790	4%	1085	187	85	408
Total TCO	17 929	100%	4 719	2 172	2 460	8 552
Objectif du PLH	18 000		4 824	1 980	2 439	8 757
<i>Différence entre capacités et objectifs</i>	+ 71		- 79	192	21	- 205

1.2 Les actions transversales mises en œuvre

▣ *Le programme des actions du précédent PLH*

Le Programme Local de l'Habitat avait également défini les outils et moyens nécessaires pour rendre effective la programmation fixée par les responsables politiques.

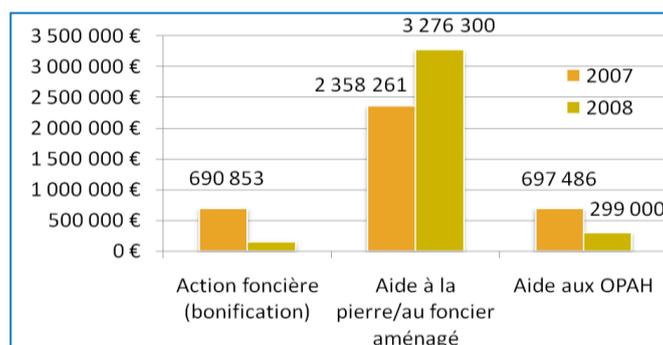
Orientations	Programme des actions du PLH
1. Mise en œuvre de la programmation	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à l'acquisition de foncier à bâtir • Mise à plat des programmations en cours et vérification de la disponibilité du foncier • Conduite d'une action foncière pour le moyen et le long terme • Participation au montage de projet • Poursuite d'objectifs en matière de densification et de formes urbaines
2. Amélioration de l'habitat et rénovation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Approfondissement de la connaissance : un préalable essentiel • Amélioration du fonctionnement des dispositifs en place : <ul style="list-style-type: none"> - identification d'un référent « amélioration » dans chaque commune, afin de pouvoir relayer le dispositif intercommunal au plus près des quartiers - diffusion de l'information et préparation des dossiers - évolution des modes opératoires • Entreprise de nouvelles réflexions ou actions : <ul style="list-style-type: none"> - interventions en urgence - réhabilitation des vieilles cités sur Le Port - mise en œuvre des OPAH
3. Logement des clientèles spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Les personnes âgées <ul style="list-style-type: none"> - approfondissement des connaissances sur la demande - création de petites résidences adaptées • Les personnes handicapées : <ul style="list-style-type: none"> - veille sur le respect des normes - appui à la production adaptée - accompagnement des réattributions • L'hébergement d'urgence et temporaire : <ul style="list-style-type: none"> - création d'une structure d'hébergement d'urgence - création de logements temporaires • Les agriculteurs • Le logement des familles migrantes • Le logement des étudiants
4. Observer, impulser, suivre évaluer	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la programmation et de ses effets : montage d'un observatoire • Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement

▣ *Les actions mises en place par le TCO*

Le PLH a conduit le TCO à élaborer son règlement d'intervention. La communauté d'agglomération finance ainsi diverses actions :

Orientations	Actions mises en place par le TCO
1. Mise en œuvre de la programmation	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à l'acquisition de foncier à bâtir • Aide à la production de foncier aménagé • Aide à la pierre pour les logements sociaux et intermédiaires, en location ou en accession • Aide à l'ingénierie et aux études
2. Amélioration de l'habitat et rénovation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Ingénierie- Étude OPAH • Suivi et animation des opérations groupées d'amélioration de l'habitat • Aide aux particuliers • Aide aux opérations ANRU
3. Logement des clientèles spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à l'ingénierie hébergement de publics spécifiques • Projet de réalisation d'un centre d'hébergement d'urgence
4. Observer, impulser, suivre évaluer	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de l'habitat • Ingénierie et études innovantes • Sensibilisation, information et communication • Gestion et suivi de la mise en œuvre • Évaluation

Les sommes consacrées par le TCO



2. Quel bilan évaluation du PLH 2005-2010 ?

Le bilan évaluation du précédent PLH est à la fois chiffré (reposant sur les données statistiques) et qualitatif (sur l'impact estimé des actions engagées).

2.1 Le bilan chiffré : Quel volume de construction ?

Remarques préalables :

Des objectifs communautaires et une capacité réceptrice des quartiers

Lors de l'élaboration du précédent PLH, les objectifs de construction et la ventilation par produits logements ont été établis à l'échelle du TCO. Aucun objectif communal ni par quartier n'avait été explicitement formulé.

En revanche, l'estimation de la capacité réceptrice des quartiers (à partir des projets et potentiels recensés) avait permis de vérifier que ces objectifs étaient bien tenables.

Pour pouvoir comparer les objectifs du PLH et les réalisations par commune et par quartier, nous avons :

- par commune : réparti les objectifs communautaires au prorata de la capacité réceptrice globale des communes ;

- par quartier : considéré la capacité réceptrice de chacun des quartiers, bien qu'il ne s'agisse pas exactement d'objectifs.

Cela permet tout de même de vérifier les réalisations effectives au regard des potentiels identifiés, au moment de l'élaboration du PLH de 2005.

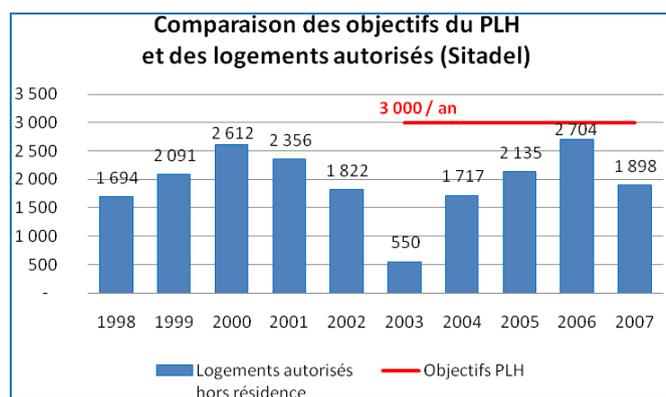
Un bilan établi à partir de données collectées sur la période 2003 - 2008

En effet, les permis déposés et les financements de logements sociaux enregistrés sur cette période devraient (en théorie) correspondre à des livraisons effectives sur la période 2005-2010, c'est-à-dire celle du précédent PLH.

Par ailleurs, l'année 2008 est la dernière pour laquelle nous pouvons disposer de données complètes au moment de la rédaction de ce bilan.

□ **Un rythme de construction inférieur aux objectifs initiaux du PLH de 3 000 logements par an**

◆ **1 800 logements autorisés par an entre 2003 et 2007 selon les données Sitadel**



Source : SITADEL 1998-2007

◆ **Avec moins de la moitié de la construction neuve en collectif**

Sur la période, 43% de la construction neuve s'est faite en collectif. Toutefois ce chiffre masque de fortes disparités à l'échelle du TCO. En réalité, plus de la moitié de la construction est axée sur le collectif dans les villes les plus urbaines de La Possession, du Port et de Saint-Paul. A l'inverse, l'individuel domine encore très largement à Saint-Leu et Trois-Bassins.

Sur ces dernières années, l'individuel pur représente encore plus d'un tiers de la construction, ce qui pose un certain nombre de questions en termes d'aménagement du territoire (quelle densité proposée ? quelle organisation et utilisation de l'espace ?) et plus largement de développement durable (consommation d'espace importante, augmentation des déplacements motorisés, consommation d'énergie accrue...).

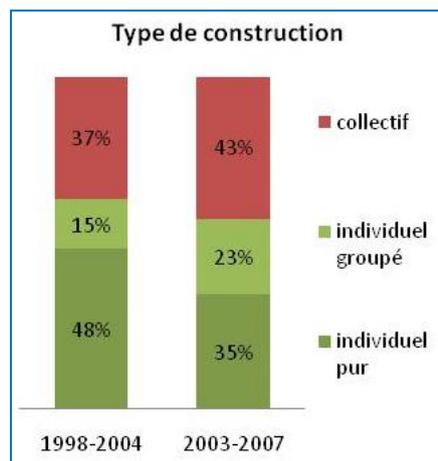
Données 2003-2007	Collectif			Individuel pur			Individuel groupé			Total hors résidence	
	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.
La Possession	1 447	289	58%	666	133	27%	384	77	15%	2 497	499
Le Port	354	71	56%	136	27	22%	140	28	22%	630	126
Saint-Leu	290	58	13%	914	183	42%	951	190	44%	2 155	431
Saint-Paul	1 708	342	51%	1 175	235	35%	452	90	14%	3 335	667
Trois-Bassins	58	12	15%	222	44	57%	107	21	28%	387	77
TCO	3 857	771	43%	3 113	623	35%	2 034	407	23%	9 004	1 801

Source : SITADEL Logements commencés 2003-2007

Cependant, la production en collectif progresse sur le territoire du TCO. Si l'on compare les deux périodes de 5 ans de 1998 à 2002 et de 2003 à 2007, sa part est passée de 37% à 43%.

Cette évolution est largement portée par les villes de La Possession et de Saint-Paul sur lesquelles on constate un tassement de l'individuel au profit du collectif (dont la part est passée respectivement de 29% à 58% et de 41% à 51%). Clairement, les programmes liés à la défiscalisation (au-delà du caractère plus urbain de ces villes) expliquent cette augmentation de la part du collectif.

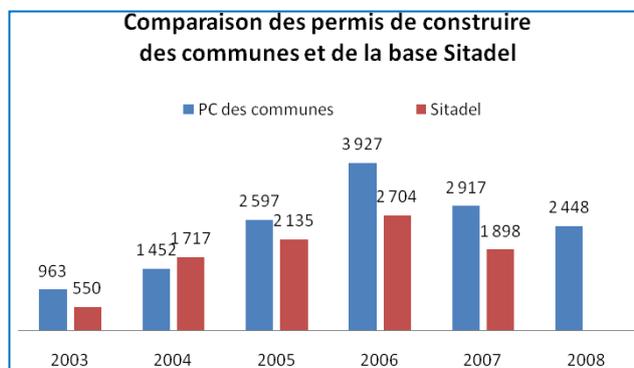
En revanche, la part de la construction en individuel s'est accentuée sur le Port et Saint-Leu. Sur ces deux communes, plus qu'une augmentation de la construction de maisons, c'est la baisse importante des programmes collectifs qui explique cette part.



◆ 2 384 logements autorisés par an entre 2003 et 2008 dans la base des permis de construire des villes

La base Sitadel est alimentée par les permis de construire des communes. Pourtant, on constate un décalage relativement important entre ces deux sources.

Les changements de programmation en cours de chantier, les délais de transmission des informations, les logements construits sans permis... peuvent occasionner des décalages entre les PC déposés et les logements autorisés enregistrés dans la base Sitadel.



Néanmoins, on constate que quelle que soit la source, la courbe tendancielle est la même :

- Très peu de logements autorisés en 2003,
- Un volume à la hausse en 2004 et 2005,
- Un pic en 2006, lié à la poussée de l'offre de logements défiscalisés,
- Un tassement en 2007, confirmé en 2008 par les données des PC.

A noter toutefois, que les données de 2003 et 2004 sont sujettes à caution sur la commune de Saint-Paul, dans la base des permis de construire comme dans la base Sitadel.

En effet, il semble peu probable que des permis aient été déposés pour seulement 26 logements en 2003 et 300 logements en 2004.

PC	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	Moyenne annuelle	Objectif PLH total annuel	Taux de réalisation

PC	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	Moyenne annuelle	Objectif PLH total annuel	Taux de réalisation
La Possession	201	304	922	1 204	817	231	3 679	613	448	137%
Le Port	182	209	140	246	123	374	1 274	212	377	56%
Saint-Paul	26	300	1 097	1 722	1 324	1 067	5 536	923*	1 427	65% *
Saint-Leu	490	571	363	582	598	704	3 308	551	616	89%
Trois-Bassins	64	68	75	173	55	72	507	85	132	64%
TCO	963	1 452	2 597	3 927	2 917	2 448	14 304	2 384	3 000	79%

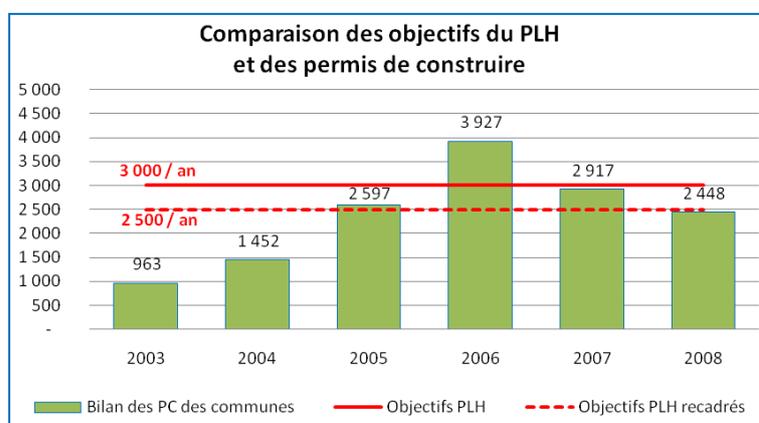
* En excluant les années 2003 et 2004, la moyenne des PC sur Saint-Paul est de 1 303 logements/an, soit 91% de l'objectif du PLH. Sur le TCO, la moyenne s'élève à 2 972 logements/an, 99% de l'objectif.

Des objectifs recadrés pour tenir compte de la réalité de la production de logement

Afin de prendre en compte la réalité du nombre de logements autorisés et livrés, le TCO a réévalué les objectifs communautaires du PLH, de **3 000 logements par an à 2 500 logements par an.**

La ventilation par catégories de produit (détaillée ci-après) a été maintenue :

- 51% de logements aidés (en locatif (LLTS, LLS, PLS) et en accession (LES, PTZ),
- 49% de logements libres.



Afin d'obtenir des objectifs communaux, le volume de 2 500 logements à produire par an a été réparti commune par commune au prorata de sa capacité réceptrice (soit le cumul de la capacité de ces quartiers).

	PC /an	Objectif annuel recadré	% réalisation
La Possession	613	373	164%
Le Port	212	314	68%
Saint-Paul	923	1 189	78%
Saint-Leu	551	513	107%
Trois-Bassins	85	110	77%
TCO	2 384	2 500	95%

◆ **Des résultats différenciés selon les communes au regard de ces objectifs recadrés**

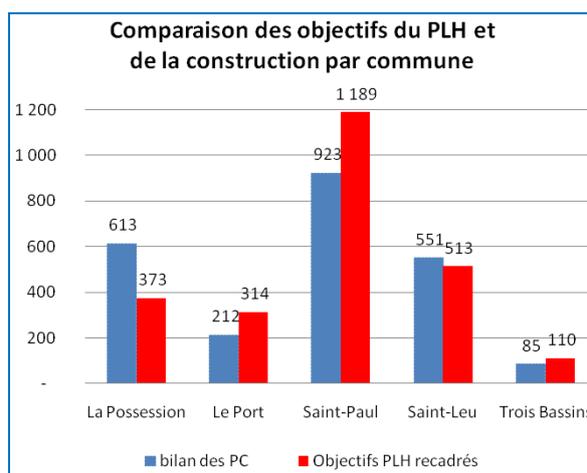
A La Possession et dans une moindre mesure à Saint-Leu, la construction a été plus importante que ce que prévoyait le PLH recadré : respectivement 164% et 107% de l'objectif.

C'est ce volume important qui a notamment permis de soutenir la forte croissance démographique à La Possession (+2,63% par an).

Sur les autres communes, la production semble avoir été insuffisante :

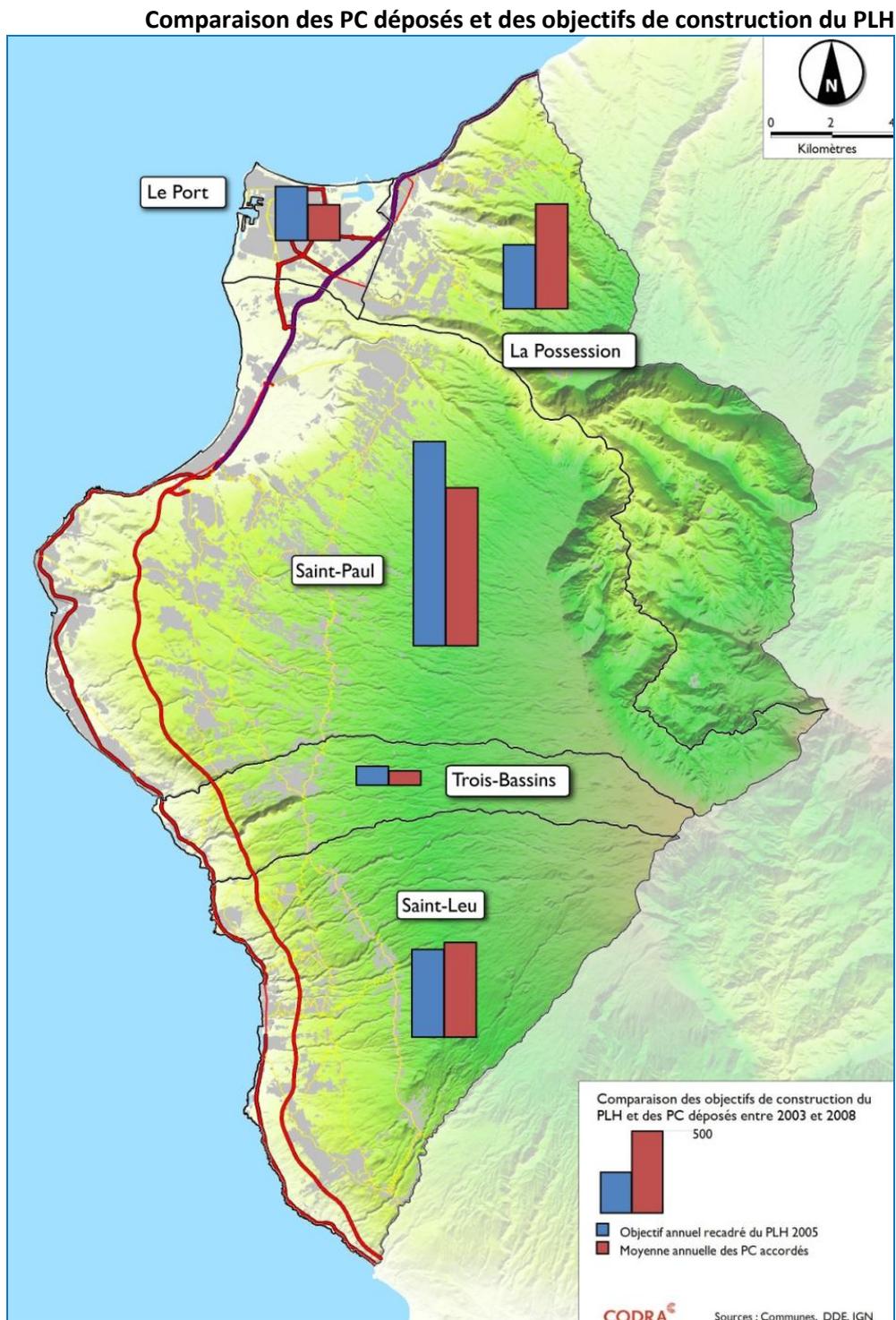
- 68% au Port,
- 78% à Saint Paul,
- 77% à Trois-Bassins.

Toutefois, on rappelle qu'à Saint-Paul, les PC de 2003 et 2004 présentent des incohérences. Si on exclut ces deux années, la ville atteint en moyenne 110% de ses objectifs de construction entre 2005 et 2008.



◆ *Un rythme de construction supérieur aux objectifs recadrés sur certaines communes*

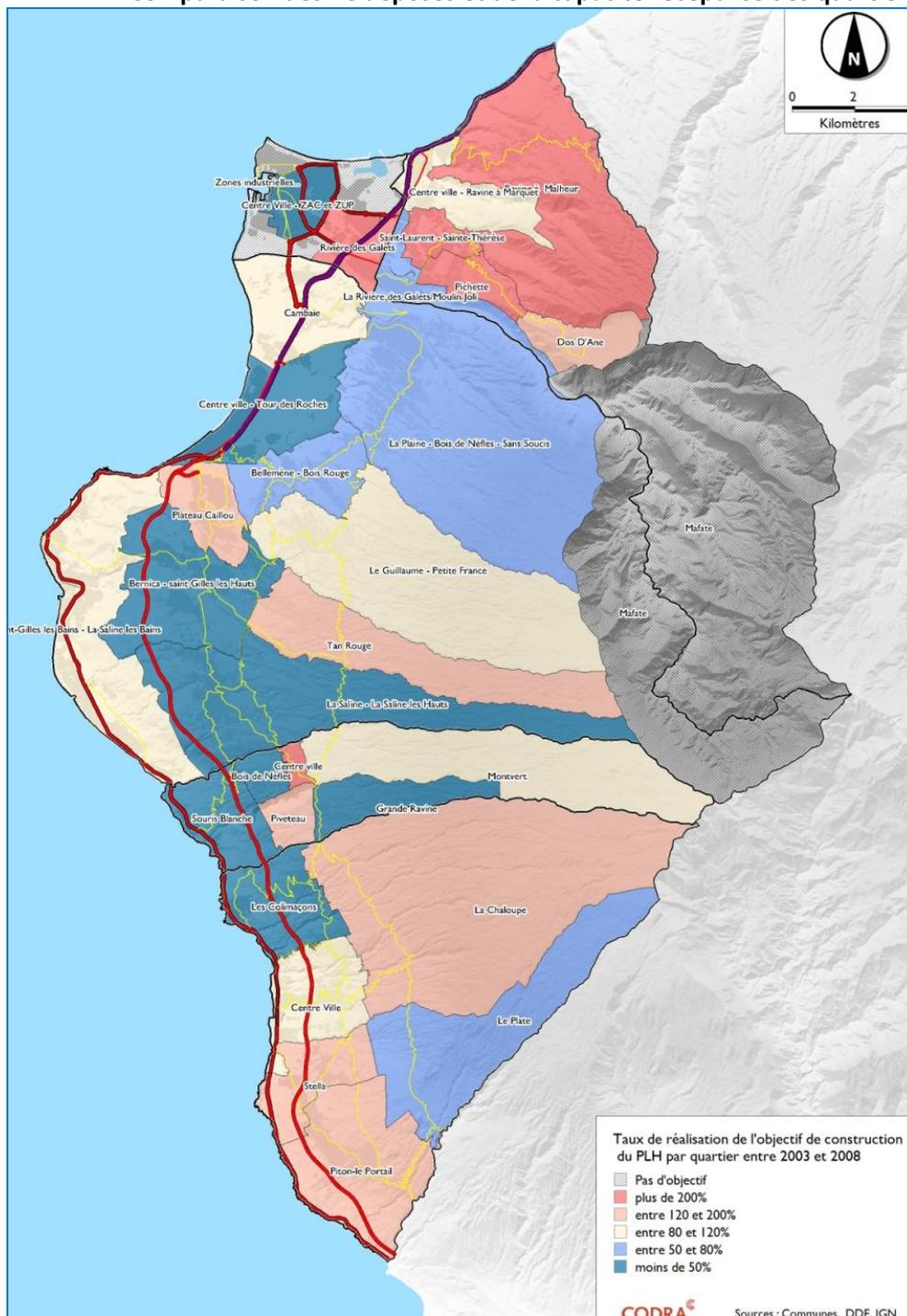
A l'instar de La Possession notamment, et Saint-Leu.



◆ Une production parfois au-delà de la capacité réceptrice identifiée sur les quartiers

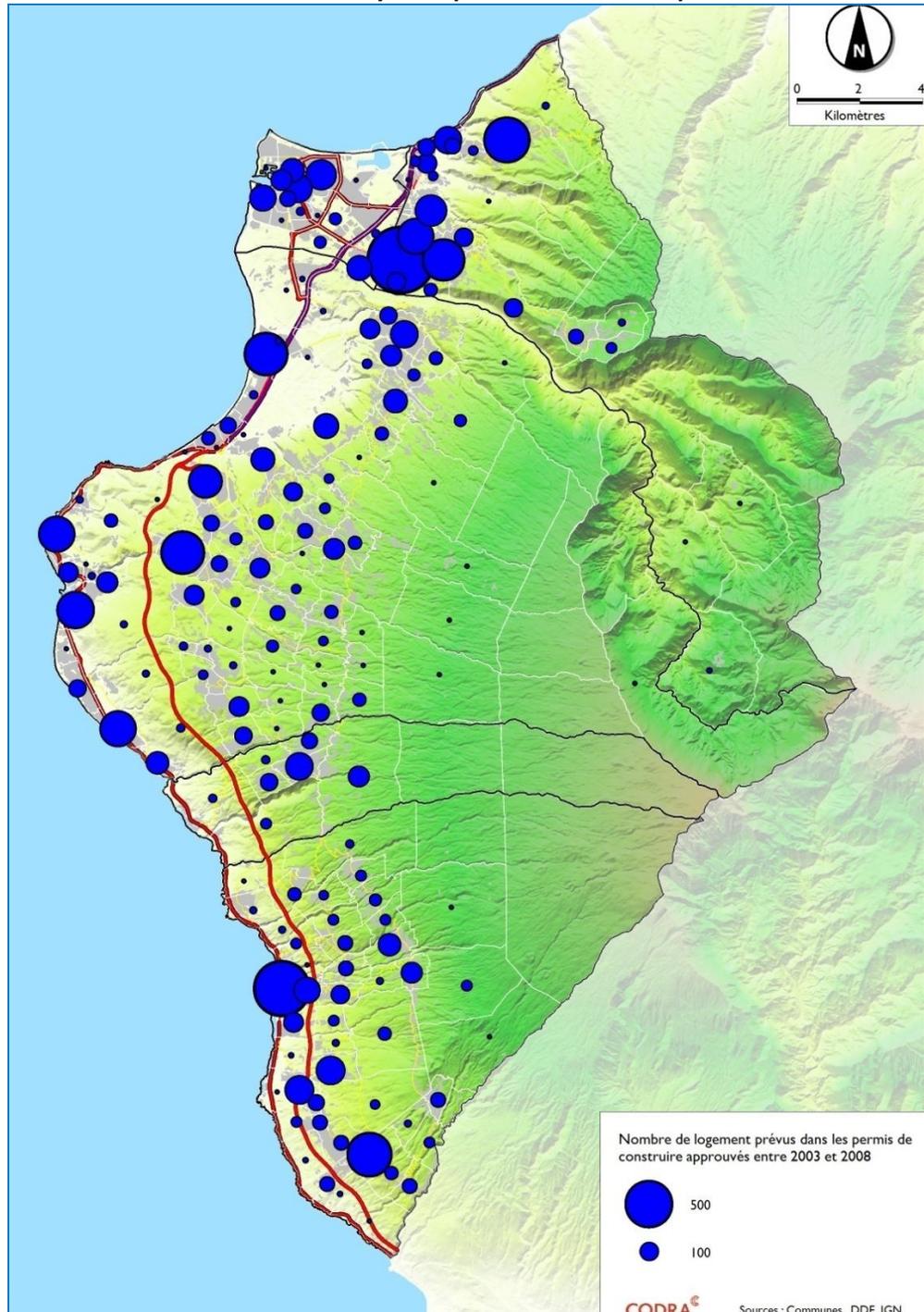
Il ne s'agit plus ici d'objectifs (tels que ceux formulés au niveau communautaire) mais de la capacité réceptrice des quartiers, recensée lors de l'élaboration du précédent PLH.

Comparaison des PC déposés et de la capacité réceptrice des quartiers



- ◆ Des résultats soutenus par une construction importante dans certains secteurs

La dynamique de construction par section cadastrale



□ A quoi a servi cette construction ?

Il s'agit d'évaluer à quels types de besoins a servi la construction sur le TCO.

Elle a pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- **le renouvellement du parc de logements** : le remplacement de logements devenus obsolètes ou démolis,
- **le desserrement** : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages,
- **l'évolution démographique**,
- **l'alimentation des réserves de fluidité**, c'est-à-dire la compensation de l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Lors du précédent PLH, le calcul avait conduit au diagramme de synthèse suivant :

Destination "théorique" des logements construits entre 1990 et 1999	20 611 nouveaux logements	Renouvellement du parc	⇒	5 554	soit 617 par an	27%
		Besoins de desserrement	⇒	5 535	soit 615 par an	27%
		Variation de la vacance	⇒	251	soit 28 par an	1%
		Effet démographique	⇒	9 271	soit 1 030 par an	45%

◆ Un bilan légèrement contrasté avec l'analyse du parc créé entre 1999 et 2006

Un bilan plus récent de l'utilisation rétrospective du parc peut être établi à partir des données actualisées de l'INSEE de 2006. L'exercice est identique :

Le renouvellement du parc de logements

Parc de logements total en 2006	-	Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc
69 054	-	57 580	=	11 474
Nombre de logements construits entre 1999 et 2006	-	Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
14 365	-	11 474	=	2 891

Comme sur la période 1990-1999, le renouvellement a été important, 2 891 logements (soit 413 logements par an en moyenne) ont été nécessaires pour remplacer un parc ayant été démoli ou ayant changé d'affectation. C'est tout de même moins que sur la période précédente (617 logements par an entre 1999 et 1990).

Les phénomènes de desserrement des ménages

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 2006 était atteinte en 1999	-	Résidences principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
57 300	-	52 564	=	4 736

4 736 logements construits entre 1999 et 2006 ont servi au desserrement des ménages, soit 677 logements par an (contre 615 entre 1990 et 1999). Les besoins endogènes de décohabitation auraient donc été plus importants ou mieux satisfaits.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Comme entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a augmenté (+469 logements), bien qu'au global dans le parc de logements leur proportion ait diminué (de 8,7% en 1999 à 7,9% en 2006). *En effet, le nombre de résidences principales a plus progressé que le nombre de logements vacants et résidences secondaires.*

Au total, ce sont donc 469 logements supplémentaires qu'il a fallu construire pour compenser cette augmentation et qui ne sont pas venus répondre aux autres besoins en logements.

La croissance démographique

Nombre de logements construits entre 1999 et 2006	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance	=	Logements pour la croissance démographique
14 365	+	2 891	-	4 736	-	469	=	6 269

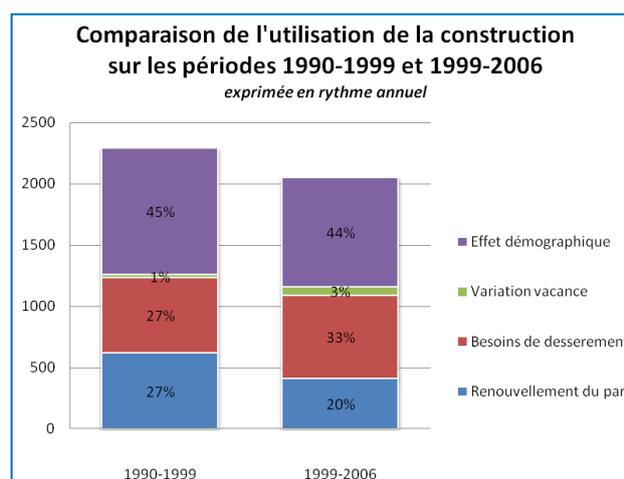
Par différence, 6 269 logements ont été utiles à l'effet démographique, soit 44% de la construction de logements sur la période.

Destination "théorique" des logements construits entre 1999 et 2006	14 365 nouveaux logements	Renouvellement du parc	⇒	2 891	soit 413 par an	20%
		Besoins de desserrement	⇒	4 736	soit 677 par an	33%
		Variation de la vacance	⇒	469	soit 67 par an	3%
		Effet démographique	⇒	6 269	soit 896 par an	44%

Le constat sur la période 1999-2006 est donc assez proche de celui établi pour la période 1990-1999. On note toutefois que la production de logements a été plus modérée sur 1999-2006 que durant les années 90 : de 2 290 à 2 052 logements par an. En volume, moins de logements sont donc venus répondre aux différents besoins.

Comme sur la période précédente, l'essentiel de la construction a été consommé par l'effet démographique, c'est-à-dire la constitution et l'installation de nouveaux ménages.

En revanche, la part des besoins liés au desserrement des ménages est plus importante, alors que celle liée au renouvellement a diminué. On peut donc estimer que la construction sur la dernière période a mieux répondu aux besoins de décohabitation et que les projets de reconstruction de la ville sur la ville ou de renouvellement de quartier dégradés ont été moins importants, en comparaison de la période précédente.



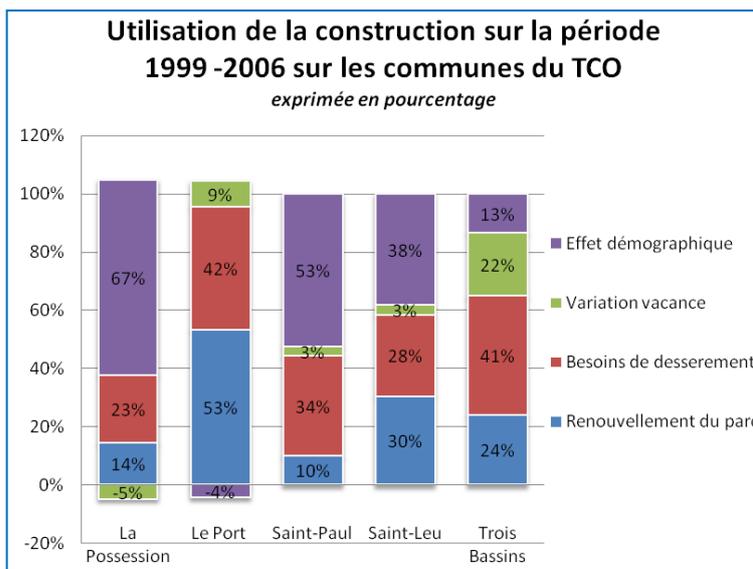
◆ Des réponses très contrastées selon les communes

Nature des besoins	Renouvellement du parc de logements		Décohabitation des ménages		Compensation de la vacance		Croissance démographique	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
La Possession	301	14%	490	23%	-100	-5%	1 400	67%
Le Port	816	53%	644	42%	136	9%	-67	-4%
Saint-Paul	717	10%	2 463	34%	226	3%	3 766	53%
Saint-Leu	941	30%	862	28%	102	3%	1 185	38%
Trois-Bassins	116	24%	197	41%	105	22%	65	13%
TCO	2 891	20%	4 736	33%	469	3%	6 269	44%

Exprimée en pourcentage, on constate que la construction a répondu de manière très diversifiée aux différents besoins en logements selon les communes.

Les deux communes qui se détachent en particulier sont celles de La Possession et du Port.

La Possession présente la particularité d'avoir vu son nombre de logements vacants et résidences secondaires diminuer entre 1999 et 2006 (-100 logements). Ces logements remis en marché sont venus s'ajouter à la construction pour répondre aux autres besoins. Ce phénomène est signe d'une tension importante sur le marché, tout le parc de logements est mobilisé pour répondre aux besoins et en particulier aux besoins liés à la croissance démographique. En effet, La Possession est la commune où le taux de croissance a été le plus important sur la période (+2,63%) et plus des deux tiers des logements construits et remis en marché ont concerné l'accueil de cet afflux de population.



En effet, La Possession est la commune où le taux de croissance a été le plus important sur la période (+2,63%) et plus des deux tiers des logements construits et remis en marché ont concerné l'accueil de cet afflux de population.

Au Port, la moitié des logements construits ont répondu aux besoins de renouvellement, c'est-à-dire ont servi à compenser les logements démolis. 816 logements ont été construits entre 1999 et 2006, mais le parc de logements n'a augmenté que de 713 unités. La commune ayant perdu des habitants (-219 habitants), les besoins liés à la croissance démographique ont été nuls sur la période. On peut même estimer que les logements libérés par ces départs sont venus s'ajouter aux logements neufs pour répondre aux autres besoins, en particulier les besoins de décohabitation.

2.2 Le bilan chiffré : Quel type de produit logements ?

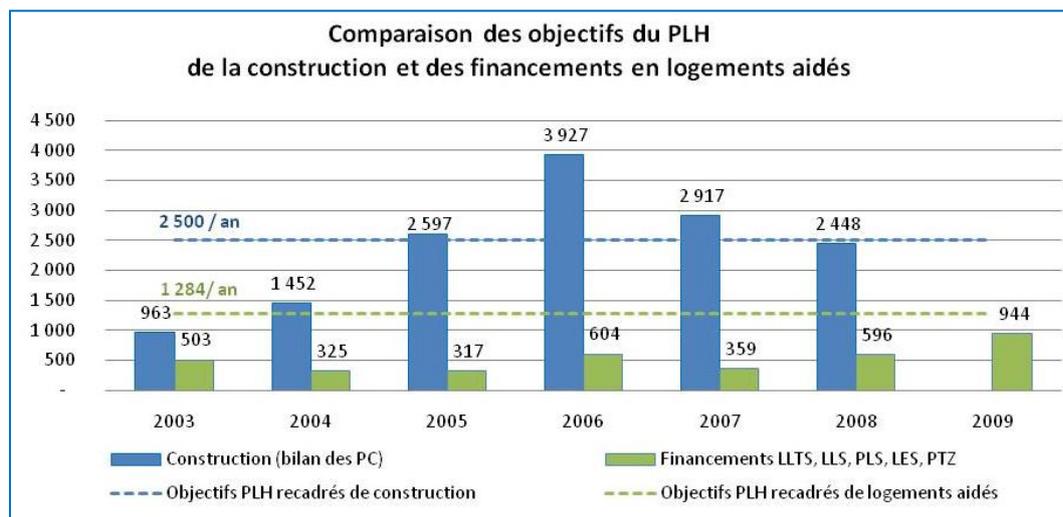
On l'a dit, les objectifs communautaires ont été déclinés par communes au prorata du poids des capacités réceptrices de chacune d'entre elles. Pour chaque commune, la répartition des objectifs par produits logements est la même que celle établie à l'échelle communautaire avec **51% de production de logements aidés** (LLTS, LLS, PLS, LES et PTZ).

Le nombre de logements financés est comparé aux **objectifs recadrés du PLH** basés sur la production de 2 500 logements par an.

▣ **Une production déséquilibrée entre aidé et libre : environ 20%/80% contre 50%/50% prévu dans le PLH**

Plus exactement, le PLH préconisait 51% de logements aidés et 49% de logements en marché libre et la réalité de la production a plutôt été de l'ordre de 19% de logements aidés et 81% de libres.

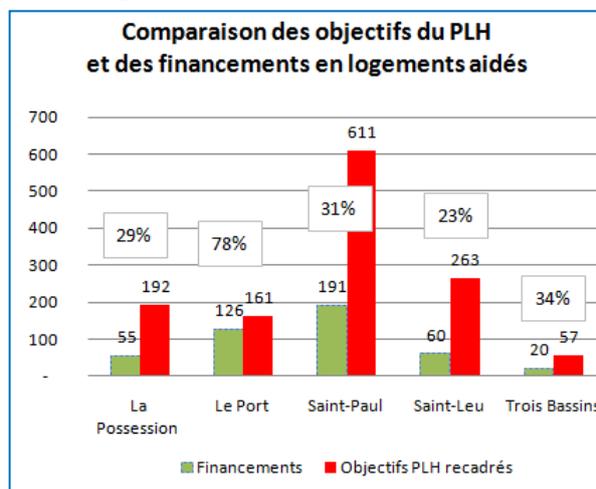
Si l'on considère l'hypothèse recadrée de 2 500 logements à produire chaque année, le nombre de logements aidés financés aurait dû être de 1 284 par an, soit environ 7 700 sur les 6 années du PLH. Entre 2003 et 2008, à peine plus de 2 700 logements aidés sont effectivement recensés auprès de la DDE, soit **35% des objectifs du PLH**.



◆ Des écarts plus ou moins importants selon les communes

Le décalage entre les objectifs du PLH recadrés et le nombre de logements effectivement financés varie de 23% à Saint-Leu à 78% au Port.

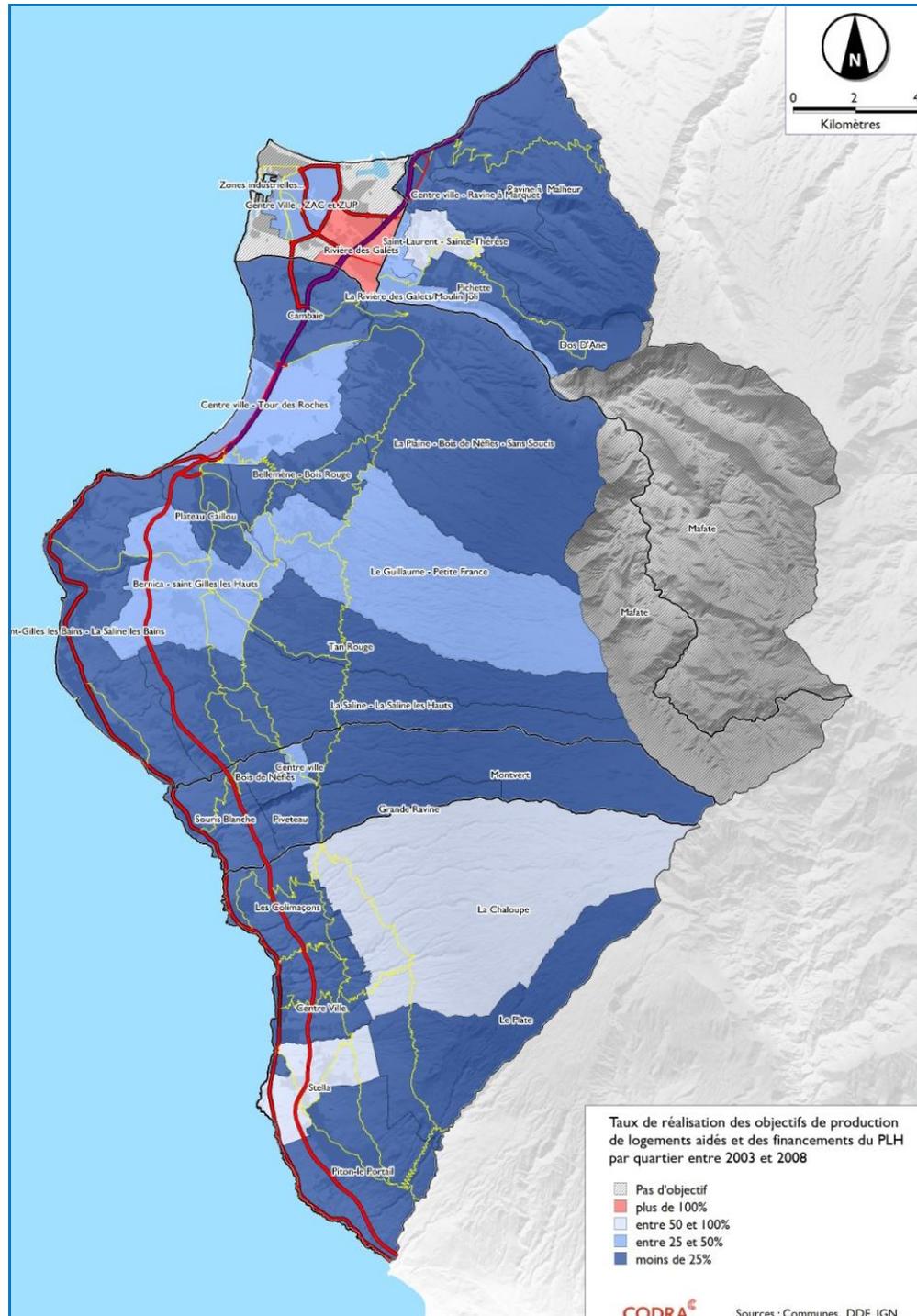
Mais le terme de logement aidé recouvre des produits logements très diversifiés allant du locatif à l'accession et du très social à l'intermédiaire. En réalité, toutes les communes n'ont pas mobilisé à la même hauteur ces différents financements.



◆ **Et selon les quartiers**

Il s'agit ici de comparer la réalité du nombre de financements avec la capacité réceptrice des quartiers recensée lors de l'élaboration du précédent PLH.

Comparaison des objectifs de production de logements aidés et des financements par quartier

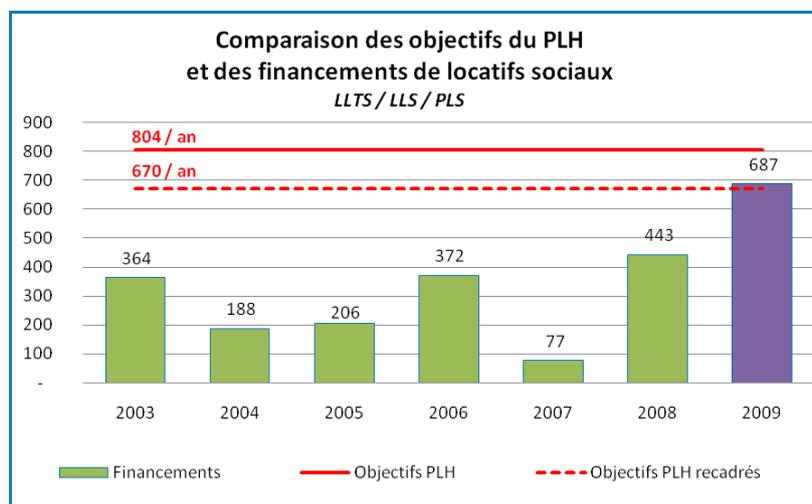


▣ **41% des objectifs tenus en locatif social entre 2003 et 2008**

Sur la période 2003 et 2008 (sur laquelle est fait ce bilan) le nombre de logements locatifs sociaux financés a été bien inférieur à l'objectif recadré du PLH : 27% des 2 500 logements à produire, soit 670 locatifs sociaux par an.

Avec 275 financements en moyenne par an, seulement 41% de l'objectif est atteint.

Toutefois, avec 687 logements prévus dans la Programmation Pluriannuelle (PPA) pour 2009, cette année semble confirmer la montée en puissance du nombre de logements financés. Cette augmentation concerne en particulier les communes de Saint-Paul, La Possession et Saint-Leu.



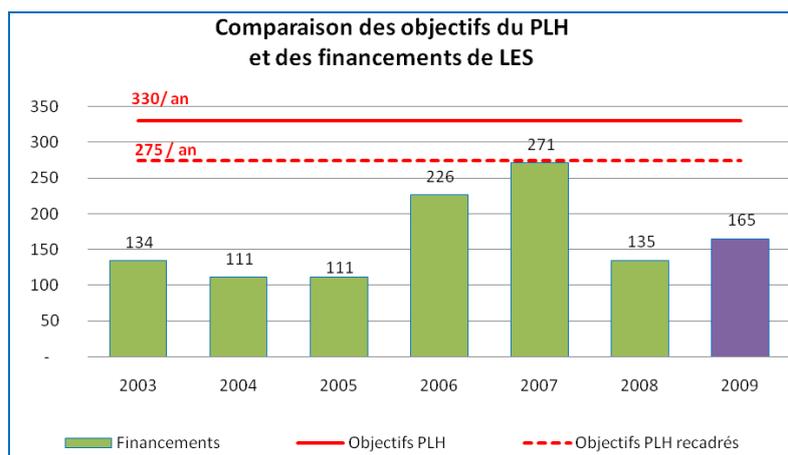
Entre 2003 et 2008, 1 650 logements locatifs sociaux ont été financés sur le territoire du TCO :

- 52% en LLTS
- 35% en LLS
- 12% en PLS, soit 202 logements dont 110 financés au Port.

	Financements LLTS/ LLS/ PLS		Objectifs annuels recadrés	% réalisation
	Total 2003-2008	Moyenne annuelle		
La Possession	260	43	100	43%
Le Port	532	89	84	105%
Saint-Paul	704	117	319	37%
Saint-Leu	143	24	138	17%
Trois-Bassins	11	2	30	6%
TCO	1 650	275	670	41%

Seule la commune du Port a rempli ses objectifs. Sur Saint-Leu, Saint-Paul et La Possession, le retard pris sur bon nombre de projets d'aménagement n'a pas permis de tenir les objectifs fixés.

□ **60% des objectifs tenus en LES entre 2003 et 2008**



	Financements LES		Objectifs annuels recadrés	% réalisation
	Total 2003-2008	Moyenne annuelle		
La Possession	71	12	41	29%
Le Port	191	32	35	92%
Saint-Paul	420	70	131	54%
Saint-Leu	215	36	56	63%
Trois-Bassins	91	15	12	125%
TCO	988	165	275	60%

□ **Des données non exhaustives sur le PTZ**

Les données recueillies par la DDE en matière de PTZ ne sont pas exhaustives. Les PTZ financés dans le cadre d'opérations d'amélioration ne sont pas recensés. Or l'IGAH du Port a permis d'en produire un nombre non négligeable.

Au vu de la base DDE, seulement 11 financements de PTZ et PTZ40 sont recensés en moyenne par an. Sur la période 2003-2008 :

- 45 PTZ
- 21 PTZ 40.

A l'échelle de la Réunion, ce sont environ 300 Prêt à taux Zéro par an qui ont été distribués ces dernières années. L'objectif du PLH, qui était de 407 PTZ par an n'a donc pas pu être atteint, et le résultat est certainement de loin inférieur.

La PPA (Programmation pluri Annuelle) indique toutefois une augmentation sensible pour l'année 2009 avec 92 PTZ financés, principalement à Saint-Paul (51) et au Port (30) dans le cadre d'opérations d'ensemble.

□ **Au global : une production bien en-dessous des objectifs du PLH**

Réalisation des objectifs	Construction		LLTS/LLS/PLS		LES		PTZ	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
La Possession	613	164%	43	43%	12	29%	-	0%
Le Port	212	68%	89	105%	32	92%	5	12%
Saint-Paul	923	78%	117	37%	70	54%	3	2%
Saint-Leu	551	107%	24	17%	36	63%	0	0%
Trois-Bassins	85	77%	2	6%	15	125%	3	17%
TCO	2 384	95%	275	41%	165	60%	11	3%

La construction globale s'approche des objectifs recadrés, ce qui est cohérent. Mais elle a été portée principalement par la dynamique de promotion privée. Les objectifs qualitatifs, eux, sont loin d'être atteints :

- seulement 60% des objectifs recadrés en LES,
- et moins de la moitié des objectifs locatifs sociaux.

Ce constat est largement problématique, d'autant plus qu'il se fait sur des objectifs quantitatifs revus à la baisse. On rappelle que l'évaluation des besoins du précédent PLH indiquait un besoin global de 3 000 logements à produire chaque année.

2.3 Plus qualitativement : le regard des acteurs sur le PLH

Le PLH 2005-2010 s'est déroulé dans un contexte de forte stimulation du marché immobilier privé neuf, notamment par le biais des dispositifs de défiscalisation. Si les aides mises en place par le TCO ont tout de même permis de débloquer de nombreux programmes, dans ce contexte difficile, les impacts globaux de cette intervention sont parfois difficiles à identifier.

La majorité des acteurs concernés reconnaissent que le TCO est la collectivité qui s'est de loin le plus engagée sur la question du logement, moyens financiers à l'appui.

Les bilans annuels du PLH menés par la communauté d'agglomération ont permis d'assurer une bonne concertation des acteurs autour des avancées de la politique. Le constat régulier de l'insuffisance des résultats, notamment qualitatifs, a donc été acté et partagé. Sans pour autant que la tendance puisse être inversée ou atténuée.

Ce bilan est l'occasion de recueillir l'avis de chaque type d'acteurs sur les facteurs explicatifs de l'insuffisance de ces résultats.

▣ *Les aménageurs chez les opérateurs sociaux demandent davantage d'anticipation*

Les principales opérations d'aménagement identifiées lors du précédent PLH commencent tout juste à être opérationnelles.

Les aménageurs ont pâti du dynamisme du privé : en matière de concurrence sur le foncier, mais aussi car ce dynamisme a pu laisser penser que la ville se faisait « toute seule », sans recours nécessaire à un aménagement préalable et programmé.

Ils ont souffert également du retrait progressif des financements de l'aménagement.

Car des financements mieux dimensionnés, dès les étapes pré-opérationnelles permettraient d'avancer plus vite. Mais les aménageurs demandent aussi et surtout davantage d'anticipation :

- **anticipation stratégique** avec une meilleure planification et définition des procédures par les collectivités. Sur ce thème, l'attente du SAR et du PLU de Saint-Paul a pesé.
- **anticipation technique** : les exigences du développement durable doivent amener à redécouvrir la nécessaire prise en considération, en amont, de plusieurs domaines en parallèle (maîtrise foncière, stations d'épuration,...). Une harmonisation est nécessaire pour aller dans ce sens, notamment au niveau des aides publiques.

▣ *Les constructeurs et gestionnaires du parc social s'inquiètent*

Le nombre de demandeurs augmente, la mobilité dans le parc se tasse... dans ce contexte, les moindres livraisons ont un impact sensible. Outre les retards liés à l'aménagement, les opérateurs sociaux s'inquiètent des coûts de la construction et de leur évolution annoncée (du fait des règles thermiques et acoustiques). D'autant plus qu'ils s'accordent aujourd'hui sur la nécessité de louer à des prix très sociaux (type LLTS) pour être en cohérence avec les revenus de leur clientèle.

L'aide du TCO a fait, pour la plupart d'entre eux, la différence au moment de sortir les opérations.

▣ *Les associations œuvrant pour les plus démunis n'ont pas été entendues*

Le précédent PLH soulignait l'importance de développer de nouvelles solutions d'hébergement, notamment pour l'urgence. Malgré l'implication de la commune et de ses partenaires, le centre d'hébergement d'urgence prévu à Saint-Paul ne verra pas le jour à court terme. Le consensus est partagé quant à l'importance indéniable d'une telle solution sur le territoire. Les arbitrages départementaux ont toutefois conduit la DRASS à refuser l'agrément. Pendant ce temps, services sociaux des communes et associations pallient avec difficulté les besoins, dans un contexte social qui se fragilise.

Du côté des acteurs plus institutionnels, le Département et l'État, les dernières années sont également marquées par une évolution des positionnements et des interventions :

▣ ***Le Conseil Général a recentré ses missions au cours des dernières années***

Toujours acteur des politiques de l'habitat, le Département a resserré ses interventions autour de ses publics sociaux traditionnels, en appui des dispositifs liés à l'amélioration ou à l'adaptation des logements. Le Département a renoncé en 2008 à sa subvention d'investissement sur le logement locatif, jugeant que l'effet levier attendu n'était pas assez sensible.

▣ ***L'État, en l'absence de délégataire, est de fait toujours présent aux côtés des collectivités***

Mais son investissement recule sur les questions d'aménagement en particulier. Difficile de stimuler des politiques locales si les financements de l'aménagement se tarissent. Certes, le volume de crédits d'État consacrés au logement à la Réunion est considérable mais le contexte spécifique de production d'espaces aménagés d'envergure demeure une réelle difficulté.

Le mode de financement de la construction est quant à lui redéfini par la LODEOM, qui permet de financer par la défiscalisation le secteur du logement aidé. Toutefois, pour garantir l'effectivité de ces mesures, l'État devra fournir explications et garanties suffisantes aux acteurs : sur les risques juridiques liés au financement défiscalisé, mais aussi sur la complémentarité entre stabilité de la subvention LBU et défiscalisation par définition plus volatile.

3. Les enseignements pour ce nouveau PLH

3.1 Concernant le contexte de développement

Le constat d'un statu quo des opérations publiques et analyse des causes

Le contexte a été dominé par une envolée de la promotion privée, tirée par la défiscalisation. C'est elle qui permet d'obtenir des résultats quantitatifs qui, quoiqu'encore insuffisants, sont proches des objectifs recadrés du PLH. Mais elle a également constitué un frein à la réalisation de projets aidés, du fait d'une pression exercée sur les prix du foncier, voire de la construction.

Si le phénomène pouvait être anticipé (il était déjà signalé dans le précédent PLH), il a bénéficié d'un certain laisser faire : peu de contreparties demandées aux promoteurs, aucune velléité d'encadrement au travers des documents d'urbanisme, dont certains sont obsolètes...

Les conséquences sont sensibles, y compris dans les résultats démographiques publiés par l'INSEE :

- Le solde migratoire est quasi-nul : les départs d'habitants sont presque aussi importants que les arrivées, sur ce territoire pourtant jugé attractif ;
- Les données montrent une mutation du profil socio-économique des habitants : davantage de cadres et de retraités au détriment des catégories intermédiaires (ouvriers, employés) et des jeunes. Les publics les plus précaires restent eux captifs d'une offre locative sociale restreinte et très tendue.

Une frange de la population locale n'a ainsi pas trouvé une offre en logement suffisante et surtout adaptée à ses moyens et a été contrainte de quitter le territoire du TCO.

Une accalmie à mettre à profit

La récente accalmie de la promotion privée permet d'anticiper un réajustement sur le marché locatif ainsi qu'une pause dans la flambée du prix du foncier. Les VEFA proposées par les promoteurs pour écouler une partie de leur stock dans un marché locatif quelque peu saturé vont gonfler à court terme la production sociale.

Toutefois cette accalmie doit avant tout être mise à profit pour davantage d'anticipation et de planification.

Une anticipation nécessaire des projets d'aménagement pour assurer la production de demain

Ces difficultés croisées rencontrées par les aménageurs font que c'est aujourd'hui que vont sortir de terre les logements compris dans des périmètres opérationnels identifiés il y a 10 ans. Tout ce qui avait été recensé dans le précédent PLH va effectivement être réalisé au cours du nouveau. Les perspectives nouvelles pour la suite sont faibles ou font encore défaut. Non seulement on note peu de nouvelles procédures d'aménagement engagées pour anticiper la production du PLH suivant, mais un certain nombre de questions restent à régler en amont : stations d'épuration, documents d'urbanisme, SAR...

□ *La production de logements sociaux nécessite une chaîne de conditions*

Par essence, produire du logement adapté aux populations nécessite la mise en action d'une chaîne d'acteurs importante. C'est la clé. Pour que les dispositifs des uns et des autres permettent effectivement de sortir des programmes, il faut se concerter afin de dépasser les obstacles, nombreux, à la sortie des opérations :

- **des obstacles réglementaires** : la longue attente du nouveau SAR devrait toucher à sa fin et l'élaboration des SCOT et PLU devrait être réactive. L'obsolescence du document d'urbanisme à Saint-Paul a été un point de blocage extrêmement fort pour la production sur le TCO. Dans la lignée du SAR c'est une condition majeure pour le bon déroulement de ce nouveau PLH que de disposer de documents d'urbanisme renouvelés et volontaristes.
- **des obstacles financiers** qui ne résolvent pas les problèmes techniques : les coûts de l'aménagement augmentent à mesure que l'on s'attaque à l'équipement de nouveaux espaces. Ces investissements restent incontournables. S'y ajoute une inquiétude sur le coût croissant de la construction, du fait des nouvelles normes. Toutefois de nouveaux dispositifs sont en place (défiscalisation pour le logement aidé) que les opérateurs ne rejettent pas : des cadres opératoires plus clairs sont cependant réclamés.
- **des obstacles liés au marché immobilier et foncier** : le paroxysme de tension sur le marché semble dépassé. La vague de défiscalisation se rétracte, les investisseurs métropolitains privilégiant d'autres territoires. En résultent un réajustement en cours sur le marché locatif et d'autres phénomènes à anticiper, tels que les VEFA, et la revente des logements défiscalisés de première génération. Sur le TCO, les prix du marché privé sont si élevés que jusqu'à présent, on n'a noté aucune concurrence entre secteur social et privé, mais les évolutions sont bien entendu à suivre attentivement. A court terme, les paramètres devraient permettre de meilleures marges de manœuvre pour l'action publique. A condition toutefois de bien la planifier en amont.

□ *Les enseignements pour le prochain PLH*

Les programmes locaux de l'habitat ont évolué dans leur composition et leurs ambitions au gré de différentes lois, la dernière en date étant la loi MOLLE de 2009.

Elle impose d'une part une territorialisation fine des objectifs de la politique et d'autre part, offre davantage de moyens pour la mise en œuvre effective de ces objectifs, au travers notamment de la révision des documents d'urbanisme, si nécessaire.

Le précédent PLH allait déjà dans le sens d'une répartition des objectifs via l'identification de « capacité réceptrice » des différents quartiers. Il faudra à présent non plus parler de ce que les communes **peuvent** faire dans leurs quartiers mais des objectifs qu'elles **doivent** atteindre.

Ces objectifs seront bien entendu définis avec les communes, en considérant les moyens opérationnels qui pourront permettre de les atteindre.

Certains acteurs reprochent au précédent PLH de n'avoir pas été assez précis ni assez contraignant.

Pour s'assurer de la capacité de production effective sur les années à venir, le nouveau document devra permettre :

- **de spatialiser la production** ;
- **de préciser les échéances** pour discerner les priorités ou identifier les projets qui peuvent ou doivent être accélérés ;
- **de hiérarchiser les territoires**, en fonction d'une prise en compte globale de l'aménagement du territoire (articulation des développements avec l'inter-modalité, la structuration des quartiers)... en identifiant les moyens nécessaires ;
- **d'inscrire les moyens** financiers mais aussi les contraintes réglementaires nécessaires pour que la production voulue puisse voir le jour sur les secteurs souhaités.

3.2 Concernant les actions engagées par le TCO

Sur les 6 années du PLH, la communauté d'agglomération s'est impliquée en moyens humains et financiers pour s'assurer la mise en œuvre de sa politique communautaire. Malgré cela, les résultats sont loin d'être atteints. La concurrence du privé et le manque d'anticipation sur l'aménagement n'ont pu être palliés par les aides mises en place par le TCO.

Si les opérateurs s'accordent à dire qu'elles ont été souvent nécessaires à la sortie des opérations, certaines posent aujourd'hui question. En particulier, le principe de compenser la montée des prix du foncier par une subvention plutôt que de maîtriser les prix en amont est pointé. Indirectement, la collectivité contribue à asseoir la hausse des prix.

▣ *Mise en œuvre de la programmation*

Le TCO est reconnu comme un financeur utile pour la production de logement aidé. Sa contribution est appréciée à l'heure où d'autres acteurs se sont désengagés de ce champ. L'aide au logement a régulièrement été plus sollicitée que l'aide au foncier aménagé.

Des questions peuvent toutefois être posées quant à la forme de cette contribution :

- une aide sans exigence en contrepartie ;
- une aide qui arrive pour finaliser les dossiers de financement, sans droit de regard systématique en amont sur les caractéristiques du programme ;
- une aide a priori variable, mais dans les faits toujours mobilisée à son maximum ;
- une aide qui permet de compenser le coût du foncier mais pas de le maîtriser.

Les enjeux pour ce nouveau PLH vont être de maximiser l'intérêt de l'intervention :

- pour qu'elle permette de gagner en efficacité et en rapidité sur les montages d'opérations (en termes de prise de risque, d'animation de partenariat...), afin de s'assurer de tenir les objectifs quantitatifs ;
- pour la mettre au service des objectifs qualitatifs visés par le PLH (en termes de formes urbaines, de taille de typologie, de qualité du bâti...);
- pour qu'elle vienne en appui d'une implication plus en amont, la seule susceptible de garantir une cohérence intercommunale pour remplir les objectifs du PLH du TCO ;
- pour faire en sorte que les exigences liées au développement durable, qui sont croissantes, constituent bien un facteur de qualité pour les plus modestes mais ne soient pas un frein pour répondre à des réalités sociales manifestes.

▣ *Amélioration de l'habitat et rénovation urbaine*

Les deux opérations d'amélioration lancées sur le territoire ont poursuivi des objectifs différents :

- l'amélioration légère et diffuse pour l'OPAH de Trois-Bassins ;
- la création de logements (développement de PTZ, densification douce...) pour l'IGAH du Port.

Les deux procédures toucheront à leur terme l'année prochaine. Il apparaît que les résultats dépendent grandement de l'implication de la commune, tant financière qu'en termes d'animation. Les acteurs du secteur privé rappellent combien le logement privé conventionné, encore peu développé, pourrait constituer une solution pour de l'offre diffuse à bon marché.

Le territoire du TCO est l'intercommunalité de l'île où se concentrent le plus de RHI. La procédure est bonne même si elle met souvent du temps pour être opérationnelle, buttant sur des problématiques foncières. Le cœur de l'insalubrité est traité dans ce cadre, mais le recensement de l'habitat insalubre indique encore de nombreuses poches sur le territoire et les cas restants sont souvent les plus complexes.

Pour en venir à bout, réussir à toucher les situations résiduelles dans leur diversité et proposer les outils les mieux adaptés pour cela, le TCO a lancé récemment des programmes communaux de résorption de l'habitat insalubre (maîtrise d'ouvrage DDE pour St Paul, TCO pour les 4 autres communes).

▣ *Logement des clientèles spécifiques*

Le bilan du PLH montre que les objectifs ne sont pas tout à fait atteints : l'écart est faible sur le quantitatif, plus important sur le qualitatif, et encore plus problématique sur le spécifique.

Il n'y a pas eu d'avancée sur la question du logement des jeunes, malgré les préconisations du précédent PLH. La structure Foyer de Jeunes Travailleurs du Port pourrait connaître une restructuration mais du retard est pris, pour un dossier qui reste traité à une échelle communale. De plus, la question de la décohabitation des jeunes du territoire demeure cruciale. La problématique est toujours prégnante car si la population vieillit, la part des jeunes est très importante et leurs besoins de décohabitation aussi. Toutefois la question se pose de savoir si ce public présente des besoins réellement spécifiques (hors étudiants ou jeunes actifs venus de l'extérieur). Le besoin de décohabitation est l'un des fondamentaux du besoin global du TCO. Il faudra que ce nouveau PLH l'aborde comme une réalité majeure.

Dans un contexte multi-partenarial, les projets d'hébergement de tous types peinent à voir le jour et les retards s'accumulent.

- **pour les maisons de retraite** : deux dossiers sont identifiés, au Port et sur la ZAC Roquefeuille à Saint-Paul mais les crédits d'État se font attendre ;
- **pour l'accueil d'urgence** : un projet a été monté à Saint-Paul pour fournir une réponse fortement attendue sur le territoire. Du fait d'arbitrages départementaux, la DRASS n'a pas accepté pour le moment de financer.

Malgré la part encore faible des personnes âgées, les réponses à leur fournir ne doivent pas être occultées. Ce nouveau PLH est l'occasion d'anticiper et de se poser la question des formes d'hébergement mais aussi de logement qui seront bientôt nécessaires pour les quadragénaires et quinquagénaires d'aujourd'hui.

La question de l'hébergement d'urgence a une toute autre acuité. Pour faire face à un contexte social qui se fragilise à nouveau, et dans le but d'assurer une chaîne de réponses d'hébergement et de logement pour les plus démunis, afin de les accompagner jusqu'à l'accès au logement autonome, le besoin d'une structure d'urgence est patent. Le consensus existe localement, il faudra le défendre, encore davantage, au cours de ce nouveau PLH.

▣ *Observer, impulser, suivre, évaluer*

Les bilans annuels ont permis de réunir régulièrement les partenaires et de suivre la politique d'une manière partagée.

Toutefois le dispositif d'observation peut sans doute être amélioré (homogénéisation de la collecte et du traitement des données, notamment des permis de construire). Par ailleurs, le bon niveau de partenariat doit permettre d'aller plus loin que l'observation : le futur PLH devra proposer un programme d'action largement partenarial et un fonctionnement qui permette de tirer leçon des observations pour pouvoir apporter d'éventuelles évolutions du programme in itinere.

Outre les actions engagées par le TCO, ce programme d'action devra également s'assurer de la forme et de l'importance de l'engagement des autres partenaires de l'habitat (CAF, Conseil Général, État...)

II. Les éléments de contexte socio démographique

1. Quelques constats actualisés sur la démographie et le contexte social

Le diagnostic de PLH ne peut être fondé sans l'analyse de données de référence concernant la socio-démographie. Toutefois, une étude plus précise ayant été commandée sur ce thème à l'INSEE, le présent document reprend les principaux éléments de cadrage à retenir, issus de cette analyse.

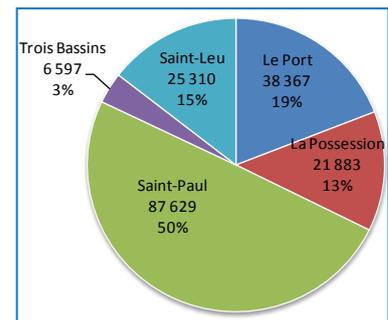
1.1 Un territoire de près de 200 000 habitants

◆ **Le TCO regroupe toujours un quart des réunionnais**

Malgré une croissance toujours soutenue, le territoire du TCO n'atteint pas tout à fait les 200 000 habitants en 2006 : la population s'élève à 199 457 personnes.

La part dans l'ensemble réunionnais reste stable avec 25,5%.

La ville de Saint-Paul réunit la moitié des habitants du TCO. Sa part relative dans l'ensemble intercommunal a progressé par rapport à 1999, comme celle de Saint-Leu et de La Possession.

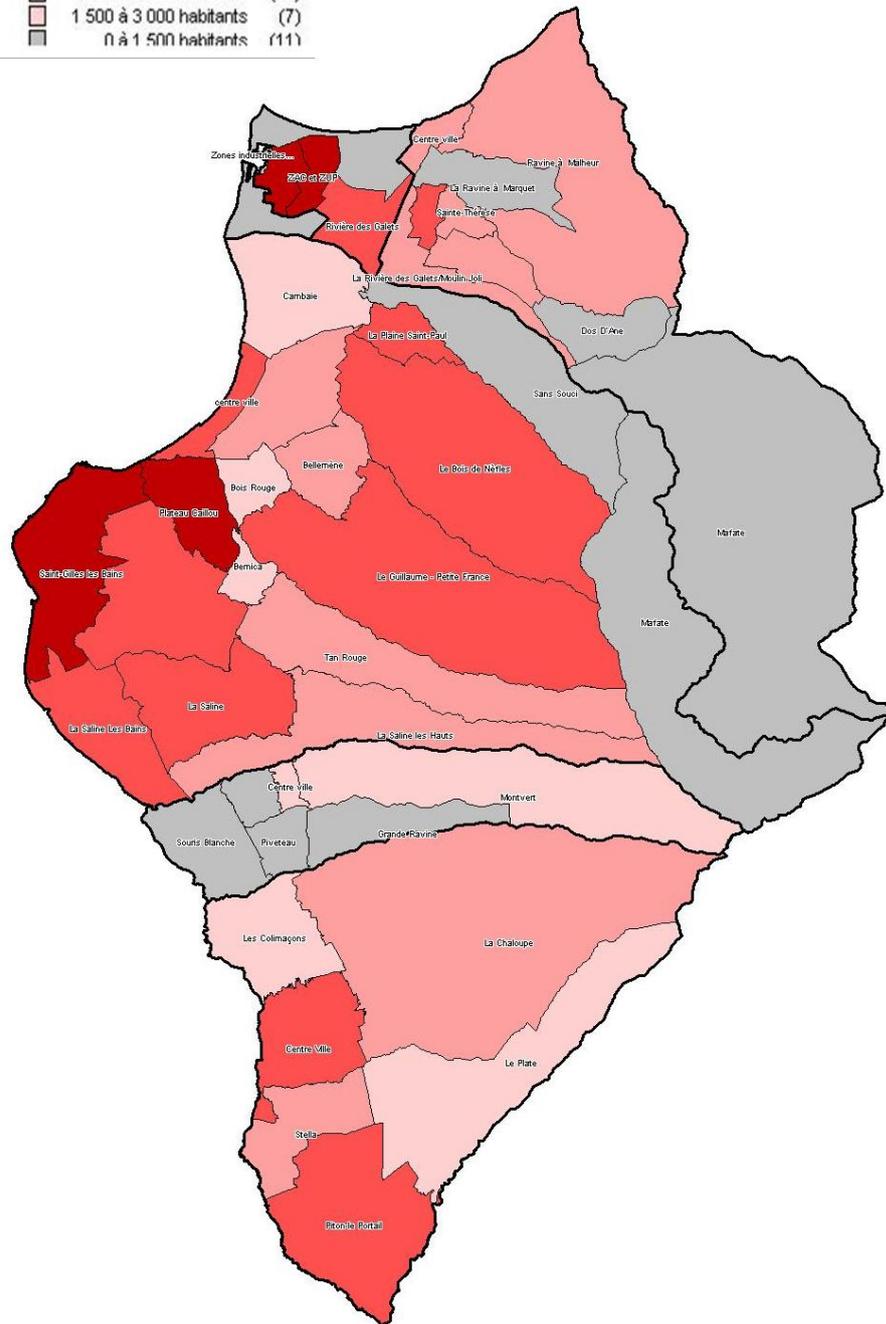


Les quartiers les plus peuplés sont :

- le centre-ville du Port, Plateau Caillou et Saint-Gilles les Bains (de 10 000 à 19 000 habitants) ;
- puis la population est surtout concentrée sur : Rivière des Galets au Port, Sainte-Thérèse à La Possession, le centre-ville et Piton-le Portail à Saint-Leu et de nombreux quartiers de Saint-Paul (centre-ville, la Saline, Bois de Nèfles, la Plaine, Le Guillaume...). Ces quartiers comptent tous plus de 5 000 habitants.

01 Population municipale en 2006

■	10 000 à 19 000 habitants	(4)
■	5 000 à 10 000 habitants	(11)
■	3 000 à 5 000 habitants	(11)
■	1 500 à 3 000 habitants	(7)
■	0 à 1 500 habitants	(11)



◆ **Une croissance légèrement ralentie**

	1999		2006		De 1999 à 2006		Rappel 1990-1999 Taux de croissance annuel
	Nombre d'habitants	Poids	Nombre d'habitants	Poids	Solde	Taux de croissance annuel	
Le Port	38 367	19,2%	38 148	19,1%	-219	-0,08%	+1,14%
La Possession	21 883	11,0%	26 242	13,2%	+4 359	+2,63%	+3,84%
Saint-Paul	87 629	48,7%	99 291	49,8%	+11 662	+1,80%	+2,28%
Trois-Bassins	6 597	3,3%	6 807	3,4%	+210	+0,45%	+1,51%
Saint-Leu	25 310	12,7%	28 969	14,5%	+3 659	+1,95%	+2,14%

TCO	179 786	100%	199 457	100%	+19 671	+1,49%	+2,15%
Réunion	706 180		781 962		+75 782	+1,47%	+1,87%

Source : INSEE résultats du recensement 2008

Le rythme de croissance ralentit : de +2,15% par an dans les années 1990, il passe à +1,49% par an depuis, et le constat est le même dans chaque commune. A noter que la croissance reste légèrement plus élevée que pour l'ensemble de la Réunion.

◆ **En lien avec le solde migratoire devenu négatif**

Le territoire est moins attractif qu'il ne l'a été : le solde naturel a légèrement diminué mais c'est surtout le solde migratoire, devenu très légèrement négatif (ou quasi-nul), qui ralentit la croissance.

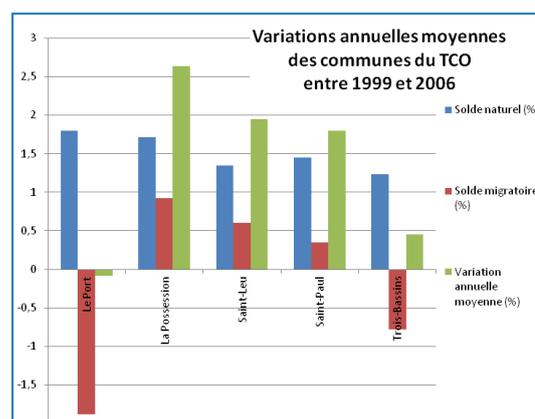
Le rythme de croissance de la Réunion dans son ensemble a également ralenti et les équilibres infra-départementaux se sont modifiés. Ainsi le report des ménages du Nord ne semble plus se faire autant sur l'Ouest qu'auparavant mais davantage vers l'Est. Les prix de l'immobilier sur l'Ouest étant certainement un des facteurs explicatifs, avec les difficultés de circulation. Par ailleurs, l'ouverture de la Route des Tamarins en 2009, devrait avoir des impacts à l'échelle départementale, qui ne pourront se lire que dans des données à venir.

Les experts de l'immobilier anticipent une plus grande attractivité du Sud du territoire du TCO, à présent aussi bien desservi que le nord, et moins coûteux.

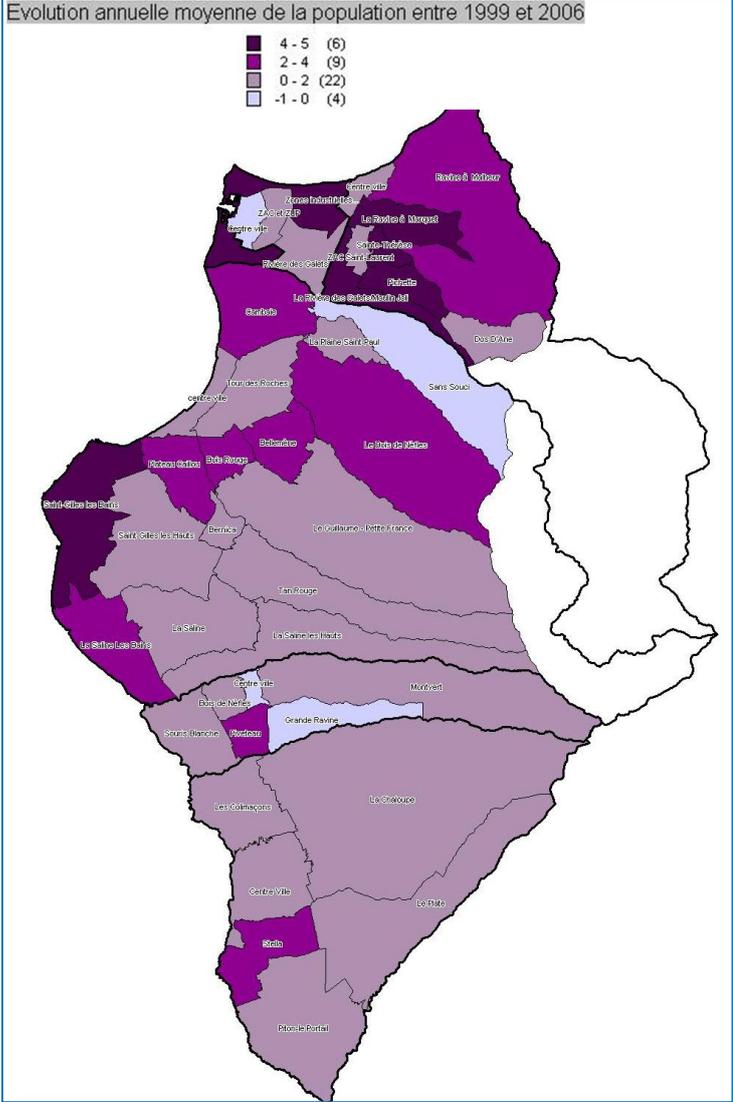
En moyenne par an entre 1999 et 2006	Le Port	La Possession	Saint-Leu	Saint-Paul	Trois-Bassins	TCO
Variation de population	-31	623	523	1666	30	2 810
Solde naturel	689	405	362	1342	82	2 881
Solde migratoire	-720	218	160	324	-52	-71
Variation de population (%)	-0,08	2,63	1,95	1,80	0,45	1,47
Solde naturel (%)	1,80	1,71	1,35	1,45	1,23	1,53
Solde migratoire (%)	-1,88	0,92	0,60	0,35	-0,78	-0,04

Source : INSEE résultats du recensement 2008

Deux communes connaissent un solde migratoire négatif : Trois-Bassins et surtout Le Port, où le solde naturel ne compense pas ce déficit migratoire, entraînant une légère perte de population.



A l'échelle des quartiers, la perte d'habitants est très localisée : centres-villes du Port, de Trois-Bassin, quartiers de Sans Souci et de Grande Ravine.
 La croissance est plus rapide sur les secteurs littoraux et les quartiers proches de l'agglomération dionysienne.



Source : INSEE

1.2 Les migrations résidentielles induisent des changements socio-démographiques

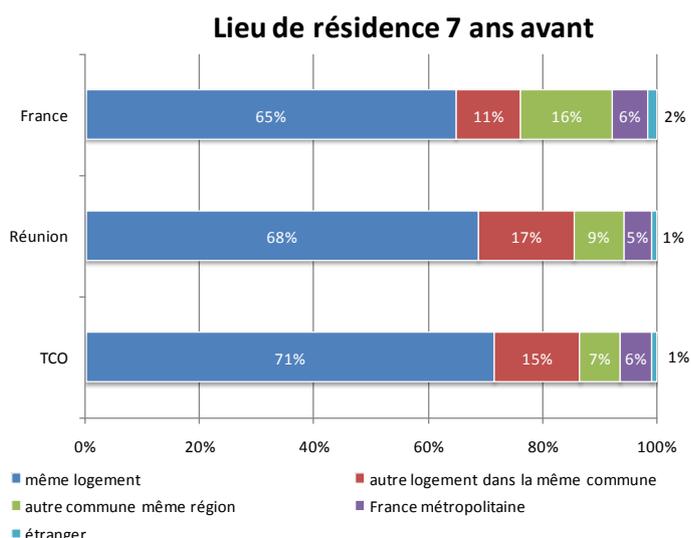
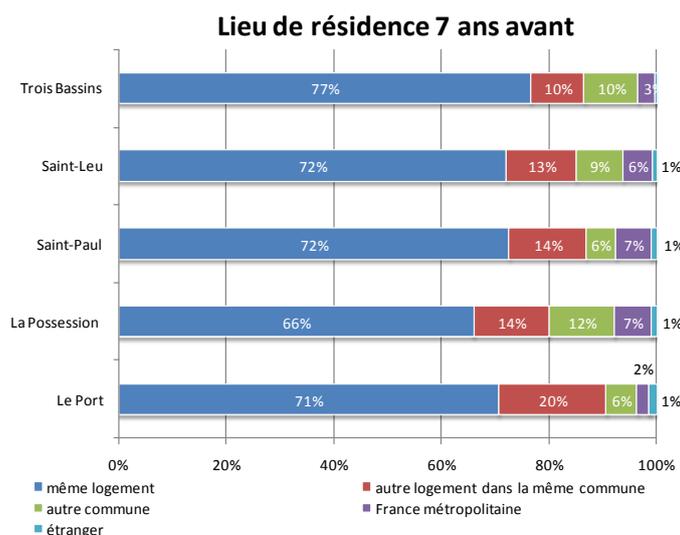
◆ Une plus grande stabilité des ménages

La stabilité des ménages dans leur logement est importante : 71% des ménages n'ont pas déménagé entre 1999 et 2006, soit un taux supérieur aux moyennes départementale et nationale. Pour mémoire entre 1990 et 1999, ce taux de stabilité dans le logement n'était que de 53%. On peut en déduire que la mobilité résidentielle est plus difficile qu'auparavant, du fait des prix notamment.

Le taux de mobilité dans une même commune est plus faible qu'en moyenne à la Réunion : 15% contre 17%. Là encore on constate une baisse par rapport à la période précédente où ce taux s'élevait à 27%. Au Port toutefois, le patrimoine locatif social, proposant des logements diversifiés permet davantage la réalisation de parcours résidentiels à l'échelle de la ville.

Parmi les nouveaux arrivants :

- à La Possession, des ménages réunionnais venus d'autres territoires, et notamment de Saint-Denis, compte-tenu de sa proximité ;
- à Saint-Paul, une part importante d'habitants venus de métropole.



◆ 18 300 nouveaux arrivants, essentiellement venus de métropole

Les nouveaux arrivants sur le TCO entre 2001 et 2006 sont au nombre de 18 300. Ils sont en majorité issus de France métropolitaine. Les données ne permettent pas de savoir s'il s'agit d'une première arrivée ou d'un retour dans le département (après des études supérieures par exemple). Il s'agit certainement des deux. Les nouveaux arrivants issus de métropole se sont dirigés en majorité vers Saint-Paul.

Le profil des nouveaux venus diffère légèrement de celui des ménages qui étaient déjà sur le TCO en 1999.

Ils sont en majorité locataires ce qui correspond souvent au statut d'occupation transitoire lorsque l'on arrive sur un territoire. Ils vivent également plus souvent en collectif : corollaire du statut de locataire mais peut-être également en lien à leur mode d'habitat précédent. Les petits ménages sont surreprésentés parmi les nouveaux arrivants : il s'agit traditionnellement des catégories les plus mobiles.

On peut y retrouver, entre autres, des étudiants de retour sur le TCO après leur formation universitaire en métropole, des personnes sans enfant en prise de poste sur le territoire...

	Ménages nouveaux arrivants	Ménages stables
	%	%
Propriétaires	26%	66%
Locataires	74%	34%
Habitant une maison	58%	79%
Habitant un appartement	42%	21%
Ménages d'1 personne	25%	18%
Ménages de 2 ou 3 personnes	50%	42%
Ménages de 4 personnes ou plus	26%	40%

Source : INSEE résultats du recensement 2006

Analysée à l'échelle des quartiers, la part des nouveaux arrivants montre de façon assez prévisible :

- un plus grand renouvellement de population sur les quartiers de La Possession, attractifs pour les habitants de Saint-Denis, et sur Saint-Gilles, attractif pour les métropolitains ;
- une plus grande stabilité dans les Hauts.

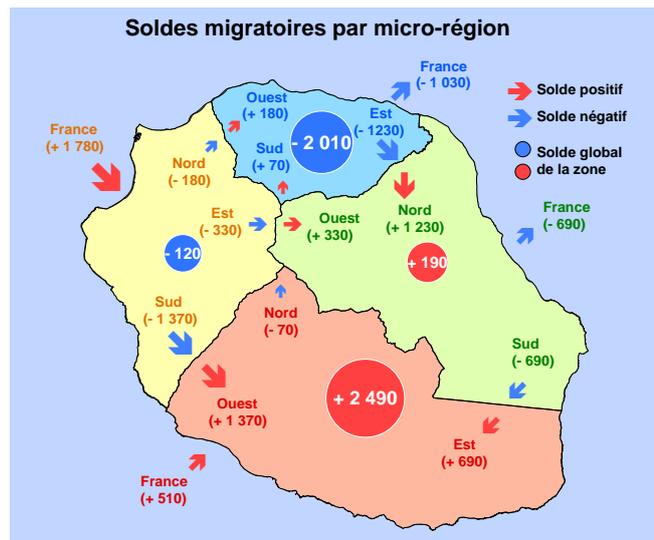
◆ **L'analyse qualitative du solde migratoire : une diminution des jeunes de 15-24 ans au profit des plus de 30 ans**

En termes de solde migratoire, le TCO a perdu 120 habitants par an entre 2001 et 2006.

Il a enregistré :

- plus d'arrivées que de départs vers la métropole ;
- plus de départs que d'arrivées en direction des autres régions réunionnaises.

Des quatre micro-régions réunionnaises, c'est la seule qui affiche un solde migratoire négatif vis-à-vis de toutes les autres micro-régions.

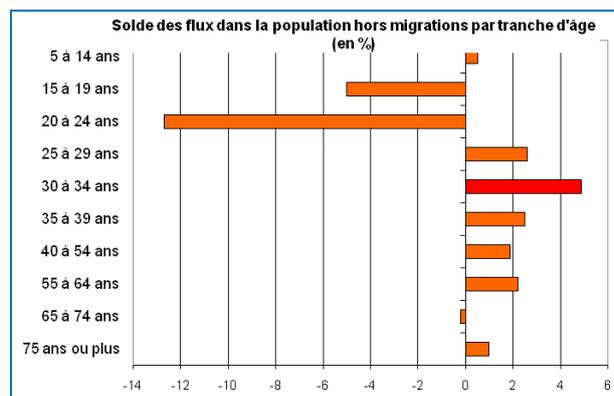


Source : INSEE 2008 – résultats du recensement 2006

L'analyse des flux migratoires donne des informations sur les caractéristiques des migrants et l'impact sur la composition de la population du TCO.

En termes de tranches d'âge :

- les flux entraînent au total une diminution importante des catégories jeunes (15 à 19 ans mais surtout 20 à 24 ans) dans la population. L'impact des départs d'élèves partis suivre leur cursus scolaire et surtout universitaire hors du territoire est notable ;
- en revanche les catégories plus âgées sont mieux représentées suite aux échanges migratoires sur la période, notamment les trentenaires.

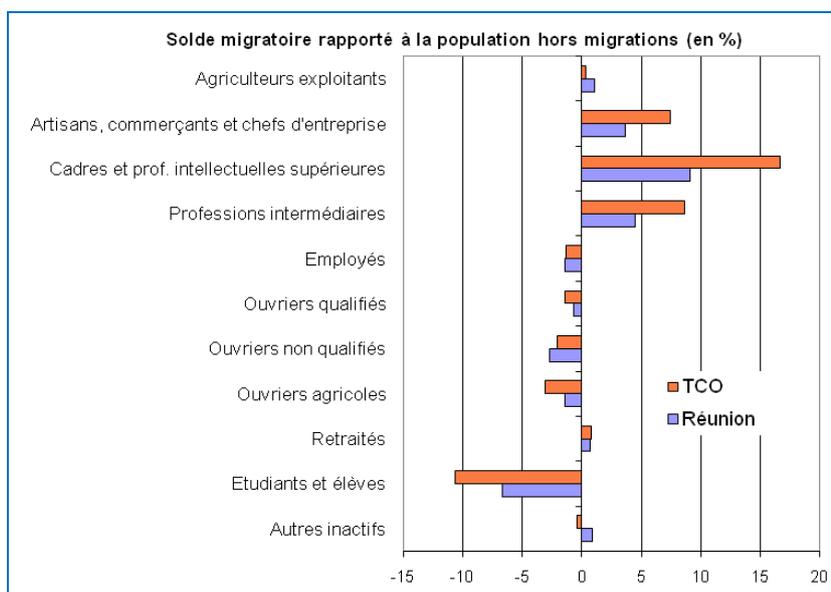


Source : INSEE 2008 – résultats du recensement 2006

En termes de catégories socio-professionnelles :

- à l'issue des échanges migratoires les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les artisans, commerçants, chefs d'entreprise, se trouvent mieux représentés qu'en 1999 ;
- à l'inverse, les flux migratoires ont fait diminuer les catégories d'employés, d'ouvriers et les étudiants et élèves (en lien au phénomène par âge identifié).

Les migrations ont donc conduit à un apport de catégories plus aisées et une diminution des catégories aux ressources plus modestes. Ce constat est à mettre en regard avec l'appréciation des prix immobiliers et fonciers sur la période et par conséquent le fait que l'offre résidentielle a été de moins en moins accessible pour un certain nombre de catégories socioprofessionnelles, ce qui a pu les conduire à quitter le territoire pour se loger ailleurs.

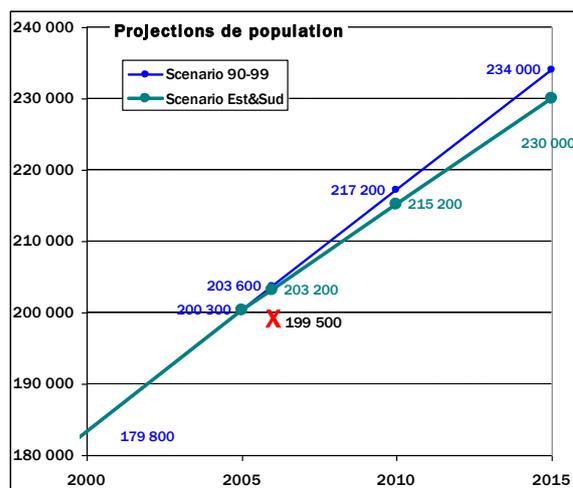


Source : INSEE 2008 – résultats du recensement 2006

▣ **Les perspectives démographiques de l'INSEE : une confirmation du scénario Est/Sud**

Six scénarios ont été élaborés par l'INSEE pour la Réunion en 2002, en faisant varier uniquement l'évolution des mouvements migratoires.

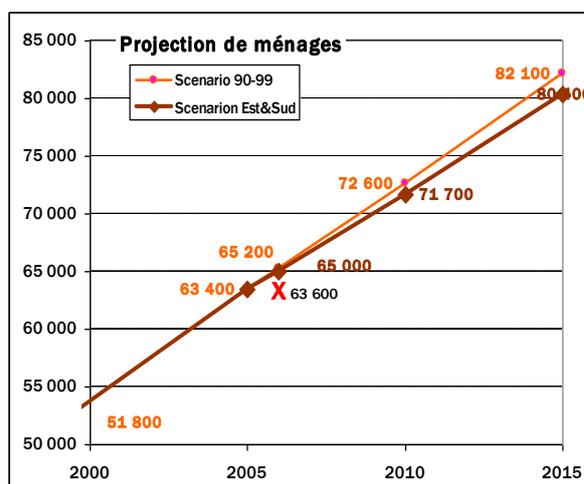
Le scénario « Est et Sud attractifs » se fondait sur l'impact que pourraient avoir les nouvelles voies de circulation automobile (« quatre voies Saint-Denis/Saint-Benoît » et route des Tamarins) sur le développement. Les communes situées à l'Est et au Sud gagnent un regain d'attractivité grâce à ces infrastructures et à leur foncier respectivement moins coûteux qu'au Nord et à l'Ouest. Ce scénario, prévoyait, à l'Ouest, une croissance démographique légèrement moins soutenue que celle des années 1990. Les données INSEE 2006 semblent lui donner raison. Toutefois cette hypothèse serait encore plus optimiste que la réalité puisque le chiffre de population prévu à 2006 dépassait les 200 000 habitants alors que le territoire ne les a pas tout à fait atteints.



Source : INSEE 2008

En termes de nombre de ménages, la réalité montre un nombre moins élevé que la prévision donnée par l'hypothèse à la même date. L'évolution démographique montre que la croissance n'est pas aussi forte que l'INSEE avait pu le prévoir, en revanche, le nombre de ménages s'est accru. La croissance du nombre de ménages est plus rapide que celle du nombre d'habitants.

Ce qui signifie des besoins en logement toujours importants malgré une croissance démographique moins soutenue qu'auparavant.



Source : INSEE 2008

1.3 La taille des ménages poursuit sa baisse, plus modérément

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement de la population...

La taille moyenne des ménages est de **3,11 personnes en 2006**, contre 3,40 en 1999.

Le taux de diminution a été sur cette période de **-1,25% par an**. Il semble que le rythme de diminution se soit tassé en comparaison des années 1990.

La taille moyenne reste supérieure à 3 personnes dans toutes les communes.

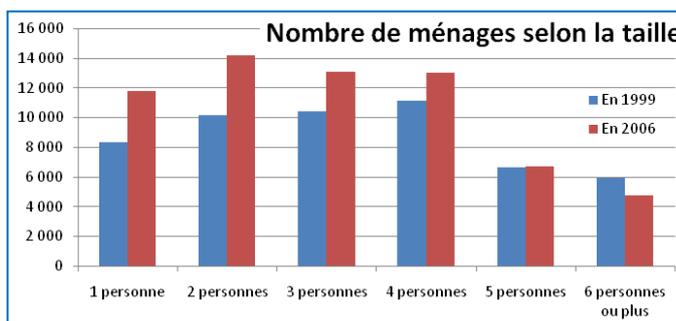
- sur La Possession, Saint-Paul et Saint-Leu, elle se situe autour de 3,10 avec des rythmes de diminution assez variés ;
- au Port, où la taille reste importante, le rythme de desserrement est moins élevé qu'ailleurs. La population très jeune génère encore d'importants besoins de décohabitation.
- à Trois-Bassins, le caractère encore rural de la commune peut expliquer la taille des ménages la plus élevée du territoire.

	INSEE 1999-2006 (à partir de la population des ménages)			Rappel évolution 1990-1999 (à partir de la population sans double compte)
	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2006	Évolution annuelle	
Le Port	3,41	3,21	-0,85%	-0,65%
La Possession	3,34	3,10	-1,05%	-1,61%
Saint-Paul	3,38	3,08	-1,32%	-1,79%
Trois-Bassins	3,59	3,23	-1,49%	-1,39%
Saint-Leu	3,45	3,09	-1,56%	-1,56%
TCO	3,40	3,11	-1,25%	-1,46%
Réunion	3,26	2,97	-1,33%	-

Source : INSEE 2008 recensement 2006

Au global, le tassement de la diminution de la taille des ménages peut-être perçu comme le signe d'une difficulté du desserrement des ménages. En effet, on ne peut guère penser qu'il est lié à une diminution des besoins de décohabitation, la taille des ménages étant encore très élevée.

La taille moyenne des ménages du TCO se situe toujours au-dessus de la moyenne réunionnaise (2,97) et surtout nationale (2,31 en 2006).

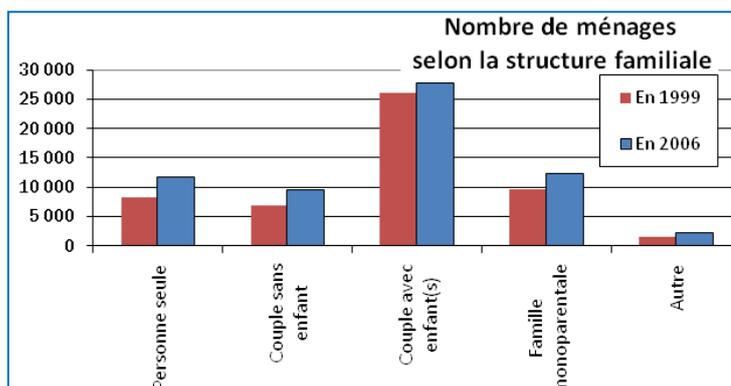


Source : INSEE 2008 recensement 2006

Les très grands ménages ont diminué en volume (ménages de 6 personnes ou plus) en revanche toutes les autres catégories ont progressé, en particulier les petits ménages. C'est ainsi que s'explique l'augmentation conséquente du nombre de ménages : +11 000 ménages environ entre 1999 et 2006, soit +2,77% par an contre +1,49% seulement pour la population.

La création de ménages est plus rapide que la croissance démographique : les ménages se multiplient à population constante du fait des décohabitations (séparations, départs des jeunes qui forment une catégorie importante).

La famille avec enfant reste le type de ménages le plus représenté.



Source : INSEE 2008 recensement 2006

1.4 Encore une part dominante de jeunes

◆ Plus d'un habitant sur trois a moins de 20 ans

Les données INSEE de 2006 montrent que la part des jeunes est importante et qu'elle demeure quasi stable depuis le dernier recensement : les moins de 20 ans forment 36% des habitants soit un point de moins seulement qu'en 1999.

L'indice de jeunesse a quant à lui diminué, passant de 4,07 en 1999 à 3,50 en 2006. La baisse de l'indice est liée à la progression du groupe des plus de 60 ans. Si les personnes âgées demeurent bien moins nombreuses que les jeunes, leur part progresse tout de même d'un point.

L'indice de jeunesse sur le TCO est encore supérieur à la moyenne réunionnaise, mais la réalité est différenciée selon les communes :

- l'indice est supérieur à 4 à La Possession (qui compte relativement peu de personnes âgées) et au Port (qui compte 40% de moins de 20 ans) ;
- l'indice est inférieur à la moyenne réunionnaise à Saint-Leu, où le vieillissement est un peu plus notable qu'ailleurs et les jeunes moins nombreux en part.

A titre de comparaison, on rappelle que pour la France métropolitaine, l'indice de jeunesse est de 1,19 en 2006.

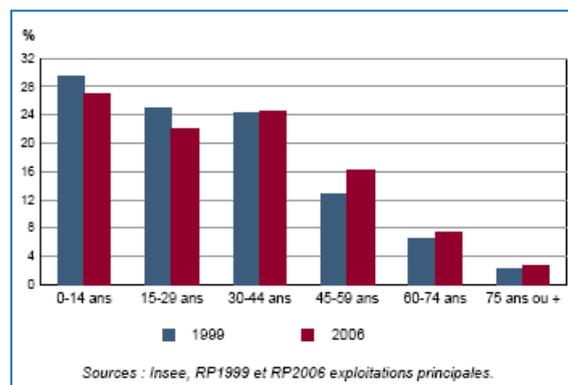
	Moins de 20 ans		20 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et plus		Indice de Jeunesse 2006	Rappel indice 1999
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%		
Le Port	15 136	40%	19 462	51%	2 541	7%	1 009	3%	4,26	4,73
La Possession	9 723	37%	14 386	55%	1 637	6%	496	2%	4,56	5,13
Saint-Paul	33 722	34%	55 069	55%	7 760	8%	2 740	3%	3,21	3,92
Trois-Bassins	2 500	37%	3 539	52%	520	8%	248	4%	3,26	3,45
Saint-Leu	9 979	34%	15 643	54%	2 360	8%	987	3%	2,98	3,30
TCO	71 060	36%	108 099	54%	14 818	7%	5 480	3%	3,50	4,07
Réunion	275 853	35%	418 858	54%	63 432	8%	23 819	3%	3,16	-

Source : INSEE 2008 recensement 2006

◆ Les plus âgés progressent en nombre

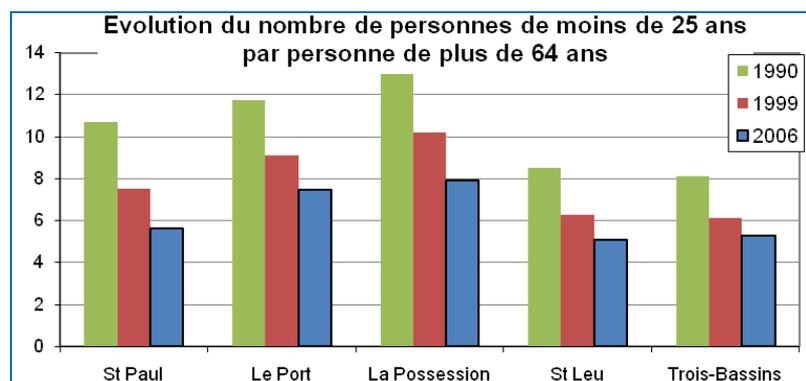
Malgré la prédominance continue des groupes les plus jeunes, les plus de 30 ans progressent en volume.

Pour les 30-44 ans, l'augmentation est très ténue, elle est plus marquée pour les générations issues du baby-boom (45-59 ans).



Source : INSEE 2008 recensement 2006

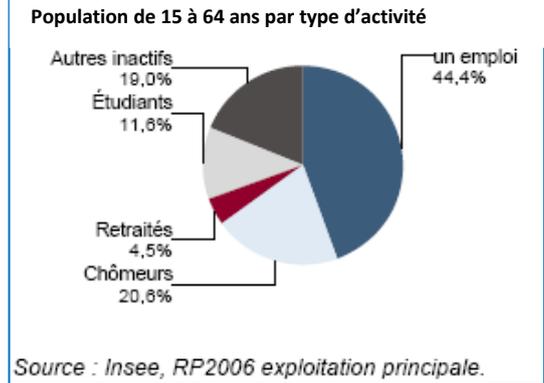
Même si la part des jeunes reste très prépondérante, au fil des recensements, le différentiel, en volume, entre groupes des jeunes (moins de 20 ans) et des personnes âgées (plus de 64 ans) a tendance à s'atténuer.



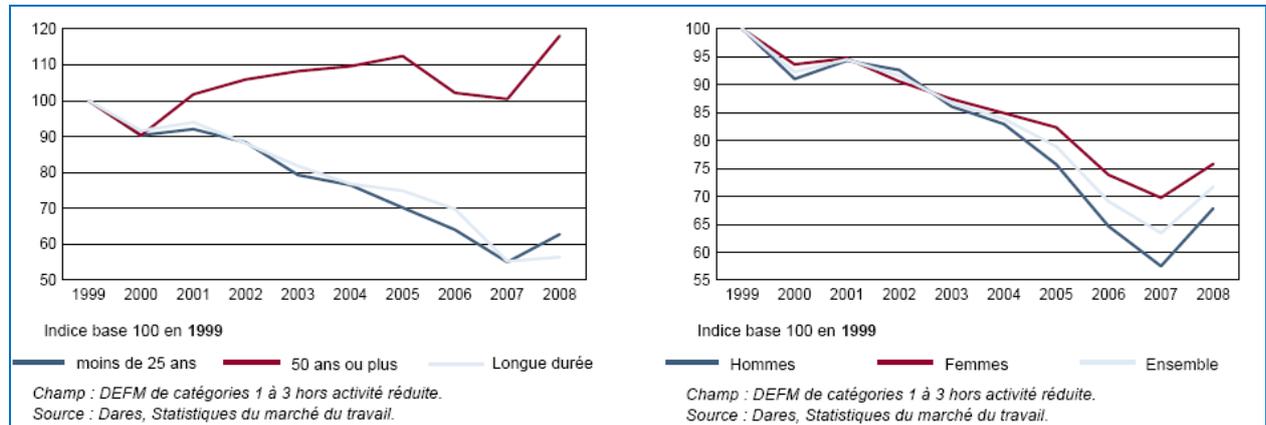
Source : INSEE 2008 recensement 2006

1.5 Une récente remontée du chômage à la Réunion

Le taux de chômage sur le TCO est de 31,7% en 2006, soit proche de la moyenne réunionnaise (32,8%). Au total les chômeurs représentent 21% des adultes de 15 à 64 ans du TCO.



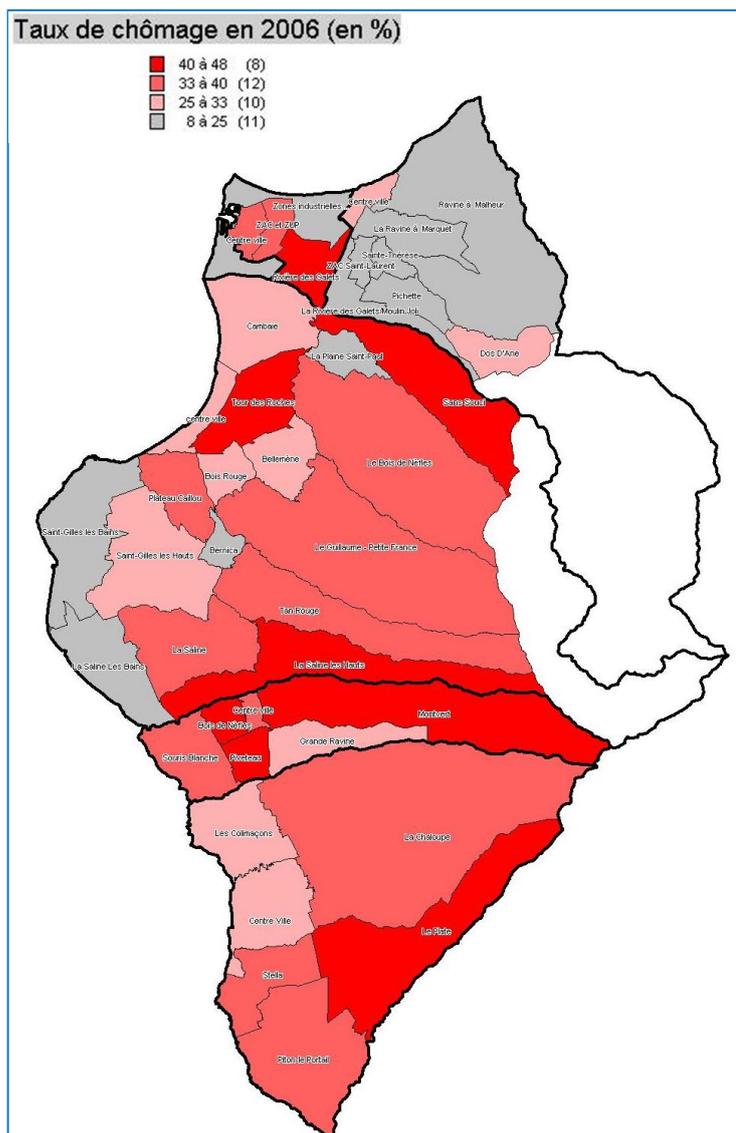
Le chômage a remonté en 2008 et cette hausse semble se confirmer en 2009. Les acteurs économiques locaux évoquent comme facteurs explicatifs l'effet de la crise mais également la fin des grands travaux (Route des Tamarins). Ainsi en décembre 2008, 35% des demandeurs d'emploi sont en fin de CDD et 17% ont été licenciés.



Le TCO comptait 20 127 demandeurs d'emploi au 31 décembre 2008 : soit 13% de plus que fin 2007. Cette hausse est du même niveau à l'échelle départementale.

A l'échelle des quartiers, on remarque :

- que La Possession est relativement épargnée par le chômage. La majorité des quartiers compte moins d'un quart de chômeurs, seuls deux sont légèrement au-dessus ;
- que le littoral de Saint-Paul ainsi que le littoral Nord de Saint-Leu sont également assez peu concernés ;
- que sur les autres communes, le chômage est généralement plus élevé dans les Hauts, avec des taux toujours supérieurs à 33% voire à 40% (à Sans Souci, La Saline les Hauts, Montvert ou le Plate);
- à Trois-Bassins ou Saint-Leu, aucun quartier ne compte moins d'un quart de chômeurs.

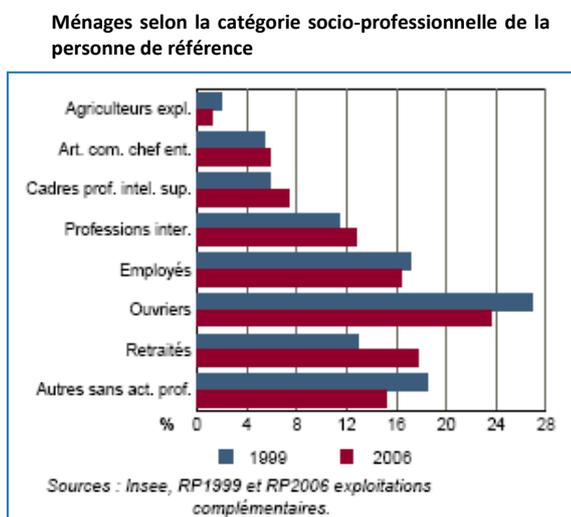


Source : INSEE

1.6 Des contrastes importants dans les revenus du TCO

◆ Une évolution des CSP sur le territoire

La nature des flux migratoires a influé sur la composition socio-économique des habitants : les catégories les plus aisées ont progressé, ainsi que les retraités, au détriment des ouvriers, employés et des inactifs. L'offre résidentielle, dont les prix ont fortement augmenté, a sans doute contribué à cette évolution.



◆ Des revenus légèrement supérieurs à la moyenne départementale

	Foyers fiscaux non imposables		Revenu moyen par foyer fiscal
	Nombre	%	
Le Port	15 287	78%	10 343€
La Possession	8 240	59%	23 202€
Saint-Paul	36 600	68%	18 161€
Trois-Bassins	2 984	80%	11 194€
Saint-Leu	12 416	75%	14 132€
TCO	75 527	70%	16 539€
Réunion	302 483	72%	15 755€

Source : Direction Générale des Impôts 2008

La moyenne des revenus imposables s'établit en 2008 à **16 539 € annuels par foyer fiscal** (1), soit environ **1 378 € nets par mois**, légèrement au-dessus de la moyenne départementale mais en deçà de la moyenne nationale qui s'élève à 18 529 € par an.

Toutefois les écarts entre communes sont très marqués :

- le revenu est bien au-dessus de la moyenne à La Possession qui sert de territoire résidentiel pour de nombreux actifs de Saint-Denis ;
- Saint-Paul présente également une moyenne supérieure à celle du TCO quoique plus faible que celle de La Possession. Elle abrite elle-même de forts contrastes à l'échelle infra-communale.

(1) A noter que le nombre de foyers fiscaux est plus élevé que le nombre de ménages. Sur le TCO, on compte en moyenne 1,19 foyer fiscal pour un ménage.

- Le Port et Trois-Bassins présentent des moyennes plus faibles. Dans ces deux communes, le revenu moyen est inférieur au SMIC. La modestie de la population s'explique différemment : importance du parc locatif aidé pour Le Port, caractère rural et excentré pour Trois-Bassins.

La part des foyers fiscaux non imposables est partout majoritaire, y compris à La Possession et à Saint-Paul, ce qui confirme que la relative aisance affichée en moyenne par ces communes recouvre une disparité de revenus importante. Pour mémoire à l'échelle nationale, seuls 45% des foyers fiscaux ne sont pas imposables.

◆ Une majorité des foyers fiscaux perçoit moins d'un SMIC par mois

A partir des chiffres diffusés par la DGI pour l'année 2008, il est possible de connaître, la répartition par tranche de revenus des foyers fiscaux.

Au global, la répartition des foyers fiscaux par tranches de revenu est assez similaire sur le TCO et à l'échelle de la Réunion.

Revenu fiscal par tranche	Equivalence en salaire mensuel net	Equivalence approchée en SMIC (à 1000€/mois)	Part des foyers fiscaux concernés						
			Le Port	La Possession	Saint-Paul	Trois-Bassins	Saint-Leu	TCO	Réunion
0 à 9 400 €	0 à 740 €	0 à 70% d'1 SMIC	58%	37%	48%	60%	55%	50%	51%
9 401 à 13 150€	741 à 1 096€	70% à 1 SMIC	13%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
13 150 à 18 750€	1 096 à 1 563€	1 à 1,5 SMIC	13%	13%	12%	11%	10%	12%	12%
18 750 à 23 750€	1 563 à 1 979€	1,5 à 2 SMIC	5%	7%	6%	5%	6%	6%	6%
23 750 à 28 750€	1 979 à 2 395€	2 à 2,5 SMIC	4%	6%	5%	3%	4%	5%	4%
28 750 à 38 750€	2 395 à 3 229€	2,5 à 3,5 SMIC	4%	9%	6%	4%	5%	6%	6%
> 38 750€	> 3 229€	> 3,5 SMIC	3%	17%	12%	5%	8%	10%	9%

Source : DGI 2008 - Equivalence SMIC 2008 estimée par CODRA

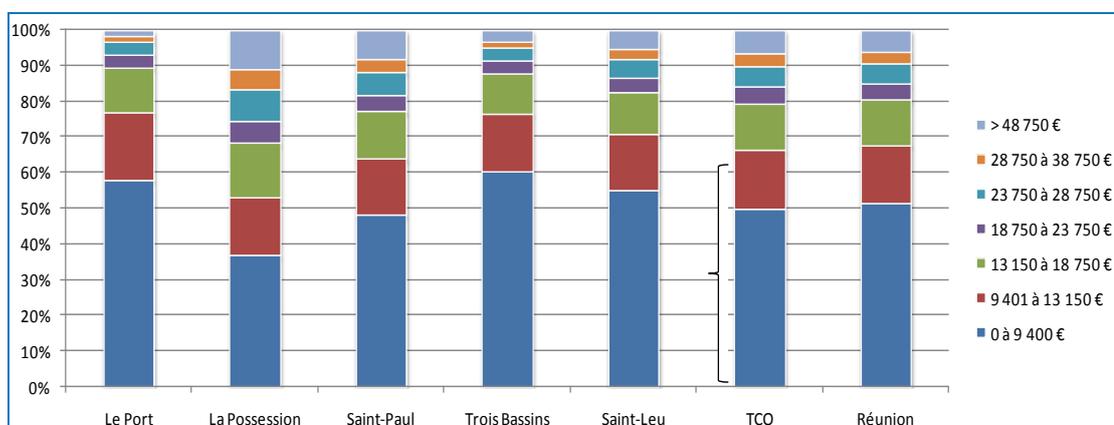
On peut estimer que 61% des foyers fiscaux du TCO vivent avec un revenu inférieur ou égal à 13 150€ annuels soit l'équivalent d'un SMIC. Au Port et à Trois-Bassins où les revenus sont les plus faibles, cette part monte à 71%.

Les foyers dits « à revenus intermédiaires » entre 1,5 et 2,5 SMIC formeraient quant à eux, 11%.

Les hauts revenus ne sont, au global, pas plus fortement présents qu'en moyenne à la Réunion.

A l'échelle communale toutefois, La Possession et Saint-Paul se distinguent par une part de ménages aisés assez conséquente (respectivement 17% et 12% de foyers au-dessus de 3,5 SMIC).

Il faut rappeler toutefois que le nombre de foyers fiscaux est plus important que celui des ménages, on peut en effet compter plusieurs déclarations de revenus distinctes dans un même ménage.



Source : DGI 2008

◆ **Une réflexion sur les ménages dits « intermédiaires »**

L'étude menée par Adéquation en avril 2008 sur le logement intermédiaire sur le TCO présentait une analyse approfondie des revenus des ménages.

	Nb ménage	revenu inf 800 €	revenu 800/1200 €	revenu 1200/1600 €	revenu 1600/2000 €	revenu 2000/2400 €	revenu 2400/2800 €	revenu 2800/3100 €	revenu sup 3100 €	typologie
Isolés	4475	38%	19%	21%	5%	1%	0%	1%	5%	T1
Monoparentaux 1 ou 2 enfants	2684	56%	7%	24%	4%	1%	5%	1%	2%	T3
Monoparentaux 3 enfants et +	1322	58%	8%	23%	4%	1%	4%	0%	2%	T4
Couples ss enfant	3406	30%	22%	21%	6%	1%	12%	1%	7%	T2
Couples avec 1 ou 2 enfant(s)	12349	34%	28%	18%	6%	1%	8%	1%	5%	T4
Couples avec 3 enfants ou +	6073	38%	36%	14%	6%	0%	4%	0%	2%	T5
Autres structures familiales	4678	45%	24%	18%	5%	1%	4%	0%	2%	T3
Total	34987	40%	24%	19%	5%	1%	7%	1%	4%	

	Nb ménage	revenu inf 800 €	revenu 800/1200 €	revenu 1200/1600 €	revenu 1600/2000 €	revenu 2000/2400 €	revenu 2400/2800 €	revenu 2800/3100 €	revenu sup 3100 €	typologie
Isolés	4475	1708	832	953	238	55	412	47	230	T1
Monoparentaux 1 ou 2 enfants	2684	1497	196	651	104	23	134	15	64	T3
Monoparentaux 3 enfants et +	1322	770	109	310	49	9	48	5	21	T4
Couples ss enfant	3406	1015	744	703	203	51	408	47	238	T2
Couples avec 1 ou 2 enfant(s)	12349	4185	3518	2161	721	127	985	110	564	T4
Couples avec 3 enfants ou +	6073	2283	2168	827	348	30	240	26	150	T5
Autres structures familiales	4678	2128	1106	856	231	31	198	22	108	T3
Total	34987	13933	8353	6563	1863	322	2351	268	1338	

32% soit +/- 11 000 ménages

Source : Etude Adéquation 2008

Cette approche considère que les ménages à revenus intermédiaires sont ceux qui perçoivent de 1 200 à 3 100€ (schématiquement 1 à 3 SMIC). Ils représentent 32% des ménages. Toutefois, ce groupe est formé en majorité de ménages percevant 1 200 à 2 000€ (24% du total).

Cette réflexion présente l'intérêt de confronter niveaux de ressources et structures des ménages. Ainsi peuvent être mis en vis-à-vis, au final le budget qui pourra être consacré au logement et la typologie souhaitable pour le ménage.

◆ **Les allocations de la CAF couvrent trois habitants sur quatre**

Des données de la Caisse d'Allocations Familiales apportent également des informations concernant les niveaux de ressources des habitants et la nature de ces ressources.

Au 31/12/2008, le TCO comptait 53 786 allocataires de la CAF soit une population couverte (avec les conjoints et enfants éventuels) de 149 849 personnes, les trois quart des habitants.

Les données de la CAF sont donc particulièrement représentatives sur le territoire, comme en général dans le département (76% de la population couverte).

	Nombre allocataires	Population couverte	
		Nb	% pop 2006
Le Port	11 555	31410	82%
La Possession	6 858	20161	77%
Saint-Paul	25 593	71034	72%
Trois-Bassins	1 853	5284	78%
Saint-Leu	7 927	21960	76%
TCO	53 786	149 849	75%
Réunion	218 060	591 740	76%

Source : CAF de la Réunion 2008

▣ **Les allocataires sont principalement des couples avec enfants**

	Nb allocataires	Homme isolé sans enfant		Femme isolée sans enfant		Famille monoparentale		Couple sans enfant		Couple avec enfants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Le Port	11 555	2 031	18%	1 810	16%	3 806	33%	544	5%	3 364	29%
La Possession	6 858	867	13%	703	10%	1 781	26%	213	3%	3 294	48%
Saint-Paul	25 593	4 607	18%	2 821	11%	6 301	25%	922	4%	10 942	43%
Trois-Bassins	1 853	353	19%	159	9%	489	26%	81	4%	771	42%
Saint-Leu	7 927	1 470	19%	814	10%	1 861	23%	329	4%	3 453	44%
TCO	53 786	9 328	17%	6 307	12%	14 238	26%	2 089	4%	21 824	41%
Réunion	218 060	37 797	17%	30 098	14%	55 511	25%	10 008	5%	84 646	39%

Source : CAF de la Réunion 2008

Les allocataires les plus représentés sont des familles avec enfants : principalement des couples (41%). Seul Le Port a une structure différente : ses allocataires sont surtout des isolés (43%) et des familles, certes, mais monoparentales (33%). Sur le TCO, ces dernières représentent au global plus d'un quart des allocataires.

Les jeunes (moins de 25 ans) et les personnes âgées (plus de 60 ans) sont relativement marginaux parmi les allocataires. Ils sont moins présents qu'en moyenne à la Réunion.

Concernant l'âge des allocataires, on relève une part légèrement plus importante de jeunes et de personnes âgées au Port. Le caractère plus urbain de cette commune est sans doute plus propice à l'accueil de ces ménages : une offre en petits logements, la proximité des commerces et des services à la personne... ce qui explique aussi la proportion importante d'allocataires isolés sur la commune.

	Nb allocataires	Moins de 25 ans		Plus de 60 ans	
		Nb	%	Nb	%
Le Port	11 555	986	9%	1 255	11%
La Possession	6 858	553	8%	355	5%
Saint-Paul	25 593	1 617	6%	1 213	5%
Trois-Bassins	1 853	130	7%	83	4%
Saint-Leu	7 927	561	7%	376	5%
TCO	53 786	3 847	7%	3 282	6%
Réunion	218 060	18 911	9%	16 298	7%

Source : CAF de la Réunion 2008

▣ **Une précarité des allocataires vis-à-vis de l'emploi**

	Nb allocataires	Actifs		Chômeurs		Retraités		Étudiants		Inactifs ou inconnus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Le Port	11 555	3 097	27%	1 814	16%	883	8%	111	1%	5 650	49%
La Possession	6 858	3 017	44%	720	10%	260	4%	101	1%	2 760	40%
Saint-Paul	25 593	9 083	35%	2 794	11%	769	3%	197	1%	12 750	50%
Trois-Bassins	1 853	623	34%	201	11%	42	2%	16	1%	971	52%
Saint-Leu	7 927	2 560	32%	1 082	14%	226	3%	45	1%	4 014	51%
TCO	53 786	18 380	34%	6 611	12%	2 180	4%	470	1%	26 145	49%
Réunion	218 060	70 163	32%	26 342	12%	11 023	5%	4 790	2%	105 742	48%

Source : CAF de la Réunion 2008

On rappelle que les allocations de la CAF concernent 75% de la population du TCO. Même si elles sont surtout dédiées aux ménages les moins aisés, la répartition selon l'activité des allocataires donne une indication importante quant à la précarité des ménages vis-à-vis de l'emploi :

- seulement un tiers des allocataires est actif en situation d'emploi ;
- environ la moitié est inactive (ou avec une situation inconnue) ;
- et 12% au chômage.

On compte davantage d'actifs à La Possession (44%).

▣ Des aides qui soulignent la présence de fragilités sociales

	Nb allocataires total	Allocataires de minima*		Population couverte	
		Nb	% des allocataires	Nb	% pop 2006
Le Port	11 555	5 723	50%	13 939	37%
La Possession	6 858	2 308	34%	5 152	20%
Saint-Paul	25 593	11 901	47%	26 472	27%
Trois-Bassins	1 853	946	51%	2 211	32%
Saint-Leu	7 927	3 960	50%	8 993	31%
TCO	53 786	24 838	46%	56 767	28%
Réunion	218 060	98 786	45%	226 565	29%

Source : CAF de la Réunion 2008
*RMI et/ou RSO et/ou API et/ou AAH

Le TCO compte plus de 24 800 bénéficiaires de minima sociaux, soit un peu moins de la moitié des allocataires. Parmi eux :

- 17 376 touchent le RMI (70%) ;
- 1 620 le RSO (7%) ;
- 3 371 touchent l'API (14%) ;
- 2 546 touchent l'AAH (10%).

La population totale couverte par ces aides représente 28% des habitants du TCO.

Plus d'un habitant du TCO sur cinq est couvert par le RMI. Au Port c'est plus d'un sur quatre, à La Possession, un peu plus d'un sur dix.

	Nb de RMistes	Population couverte	
		Nb	% pop 2005
Le Port	3 941	9 807	26%
La Possession	1 433	3 335	13%
Saint-Paul	8 498	19 918	20%
Trois-Bassins	695	1 704	25%
Saint-Leu	2 809	6 761	23%
TCO	17 376	41 525	21%
Réunion	66 828	162 674	21%

Source : CAF de la Réunion 2008

Définitions des différents minima sociaux de la CAF :

RMI : Revenu Minimum d'Insertion : versé au demandeur âgé d'au moins 25 ans ou assumant la charge d'au moins un enfant ou d'une personne âgée de moins de 25 ans. Prestation soumise à condition de ressources. Cette prestation créée par la loi du 1er décembre 1988 a un triple objectif : garantir un revenu minimum, permettre l'accès à des droits sociaux, aider à l'insertion sociale et professionnelle. L'allocation RMI dépend de la composition familiale et est différentielle. Le montant de l'allocation est révisé tous les trois mois.

RSO : Revenu de Solidarité : versé aux personnes de 50 ans ou plus ayant perçu de façon continue le RMI depuis 2 ans au moins et qui s'engagent à quitter le marché du travail et de l'insertion. Prestation soumise à condition de ressources. Cette allocation n'est pas cumulable avec l'AAH, la pension d'invalidité ou certaines allocations de vieillesse perçues par l'allocataire ou son conjoint ou concubin. Un RSO différentiel peut être servi.

API : Allocation de Parent Isolé : versée aux personnes qui se retrouvent brutalement seules pour assumer la charge d'au moins un enfant âgé de 0 à 3 ans révolus. Prestation soumise à condition de ressources. Elle est versée pendant une période maximale de 12 mois ou bien jusqu'à ce que le dernier enfant ait atteint l'âge des 3 ans. Elle est également servie aux femmes seules en état de grossesse.

AAH : Allocation aux Adultes Handicapés : versée aux personnes handicapées âgées d'au moins 20 ans. Prestation soumise à condition de ressources. Elle peut être servie entre 16 et 20 ans si l'enfant n'est plus considéré comme étant à la charge de ses parents au sens des prestations familiales.

2. Un cadrage du parc de logements en 2006

Les données de 2006 issues du recensement INSEE permettent de fournir une photographie du parc récente et comparable avec les données de 1999 présentées dans le précédent PLH.

2.1 La composition du parc reste stable

En 2006, le parc du TCO compte 69 054 logements, soit 11 474 de plus qu'en 1999.

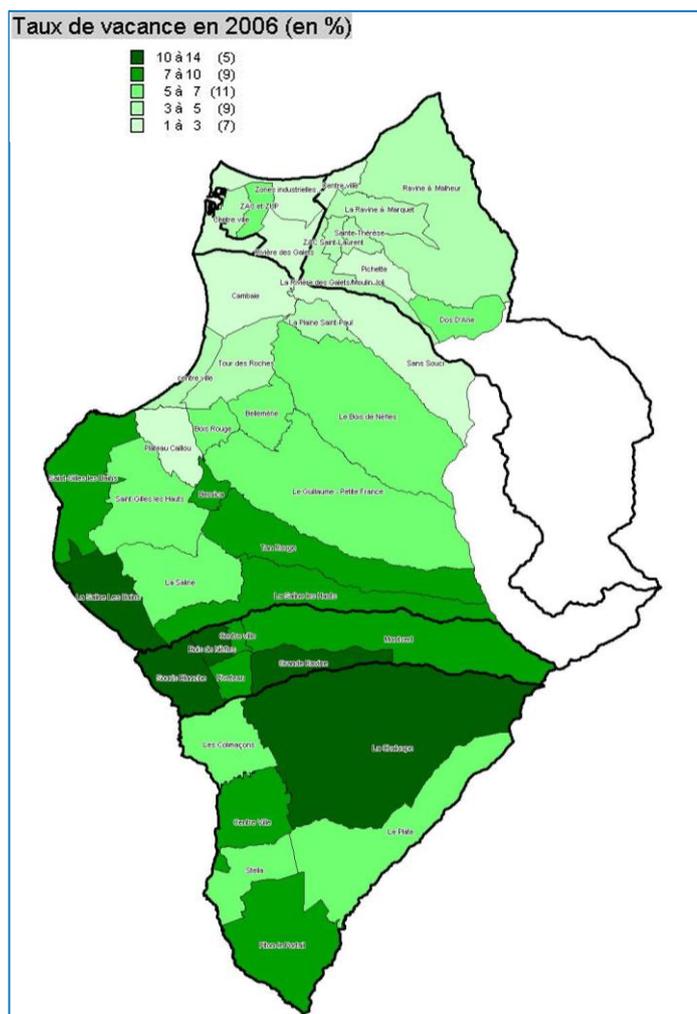
	Nb Logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Le Port	12 243	11 596	95%	84	1%	563	5%
La Possession	8 811	8 429	96%	72	1%	310	4%
Saint-Paul	35 128	32 066	91%	934	3%	2 128	6%
Trois-Bassins	2 435	2 100	86%	83	3%	252	10%
Saint-Leu	10 437	9 378	90%	202	2%	857	8%
TCO	69 054	63 569	92%	1 375	2%	4 110	6%
<i>Réunion</i>	<i>283 958</i>	<i>261 299</i>	<i>92%</i>	<i>3 730</i>	<i>1%</i>	<i>18 929</i>	<i>7%</i>

Source : INSEE 2008 – recensement 2006

La composition globale du parc n'a quasiment pas varié par rapport à 1999 : seule la vacance perd un point au profit des résidences principales.

En nombre toutefois, la vacance a quelque peu progressé : + 237 logements en 7 ans. Les volumes ont légèrement baissé à La Possession et très marginalement à Saint-Leu, tandis qu'ils progressaient ailleurs.

Le nombre des résidences secondaires a augmenté : + 305 logements en 7 ans. Cette progression est constatée dans toutes les communes sauf à La Possession.



Source : INSEE

2.2 Le parc des résidences principales

L'aspect général du parc des résidences principales a évolué vers davantage de patrimoine en dur, au détriment des cases traditionnelles et des maisons ou immeubles en bois.

	2006		1999	
	nb	%	nb	%
Habitations de fortune	1 462	2,3%	1 803	3,4%
Cases traditionnelles	7 552	11,9%	8 923	17,0%
Maisons ou immeubles en bois	2 783	4,4%	5 148	9,8%
Maisons ou immeubles en dur	51 772	81,4%	36 627	69,8%
<i>Ensemble</i>	<i>63 569</i>	<i>100%</i>	<i>52 501</i>	<i>100%</i>

Source : INSEE 2008 – recensement 2006

Cette évolution est à mettre en lien avec la part importante de la construction ayant servi le renouvellement urbain (20% des logements construits depuis 1999 sont venus remplacer des logements démolis). Les nombreux périmètres de RHI sur le territoire ont dynamisé ce mouvement.

◆ *Trois quarts de maisons*

Les logements collectifs forment un peu moins d'un quart des résidences principales. Cette part a progressé par rapport à 1999 (20%).

Elle est toutefois variable d'une commune à une autre :

- près de la moitié du parc au Port (46%) ;
- plus d'un quart à La Possession ;
- moins de 20% ailleurs et jusqu'à 4% à Trois-Bassins.

Le collectif est toutefois partout mieux représenté qu'en 1999. En effet, la construction récente s'est davantage concentrée sur ce type de logements.

	Nb Résidences Principales	Individuel		Collectif		Autre*	
		nb	%	nb	%	nb	%
Le Port	11 596	6 120	53%	5 391	46%	85	1%
La Possession	8 429	6 165	73%	2 171	26%	93	1%
Saint-Paul	32 066	25 787	80%	5 707	18%	572	2%
Trois-Bassins	2 100	2 008	96%	80	4%	12	1%
Saint-Leu	9 378	8 337	89%	993	11%	48	1%
TCO	63 569	48 417	76%	14 342	23%	810	1%
Réunion	261 299	191 068	73%	68 171	26%	2 060	1%

Source : INSEE 2008 – recensement 2006

*logements-foyers ; chambres d'hôtel ; habitations de fortune ; pièces indépendantes

◆ *Les propriétaires dominant*

Les propriétaires forment 59% des ménages et les locataires 36% dont :

- 20% dans le locatif privé ;
- 16% dans le parc social.

Le profil du Port se distingue fortement de celui des autres communes : les propriétaires y sont minoritaires (moins d'un tiers) et le locatif social domine (près d'un logement sur deux). Dans une moindre mesure, La Possession tranche également : la ville dispose d'une certaine diversité avec 20% de locatif aidé et 17% de locatif privé. Partout ailleurs, le profil dominant est celui de la propriété privée et le locatif aidé est faible.

	Nb Résidences Principales	Propriétaires		Locataires privés*		Locataires sociaux		Logés gratuits	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Le Port	11 596	3 598	31%	2 173	19%	5 576	48%	249	2%
La Possession	8 429	4 987	59%	1 440	17%	1 719	20%	283	3%
Saint-Paul	32 066	20 568	64%	7 945	25%	2 177	7%	1 375	4%
Trois-Bassins	2 100	1 594	76%	324	15%	76	4%	105	5%
Saint-Leu	9 378	6 636	71%	1 739	19%	537	6%	466	5%

TCO	63 569	37 383	59%	13 621	21%	10 085	16%	2 478	4%
------------	---------------	---------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	-----------

Réunion	261 299	142 748	55%	71 526	27%	3 6171	14%	10 854	4%
---------	---------	---------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	----

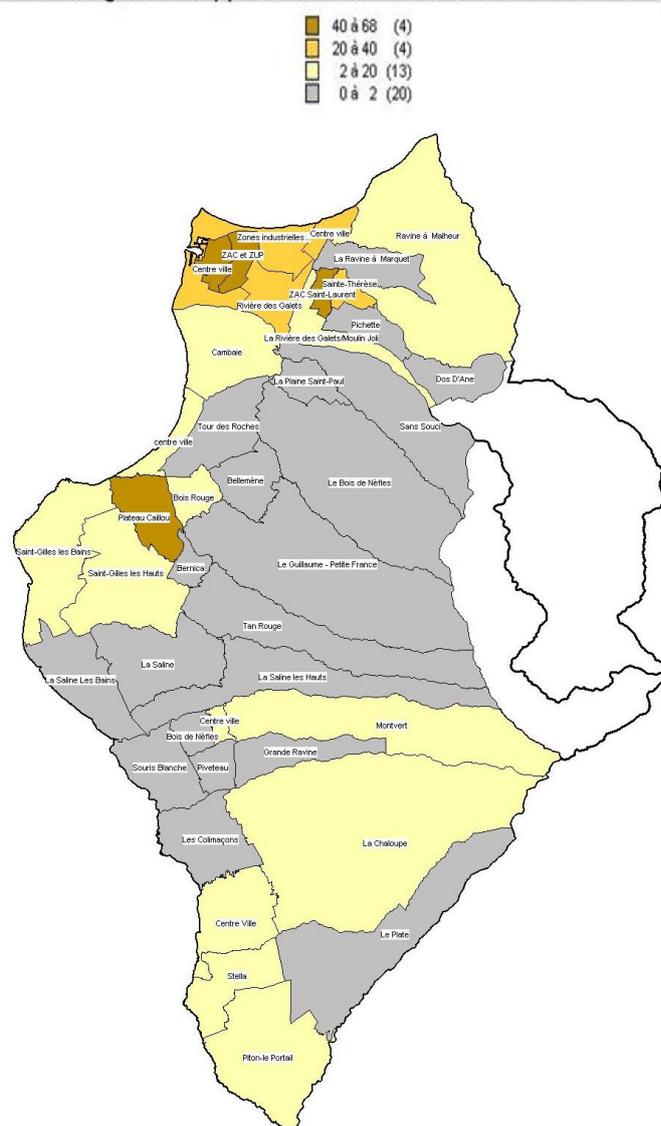
Source : INSEE 2008 – recensement 2006
*dont logement meublés

Le recensement du locatif aidé dénombre moins de logements que des sources plus exhaustives et récentes telles que :

- l'ARMOS qui compte 12 159 logements en 2009 ;
- la DDE qui recense 12 228 logements au titre de la SRU en 2009.

La répartition du logement social est très inégale sur le territoire et un nombre important de quartiers en est très faiblement doté ou même dépourvu.

Part des logements appartenant au Parc Locatif Social en 2006 (en %)



Source : INSEE

◆ **Une majorité de T3-T4**

Le parc des résidences principales comprend :

- 50% de logements familiaux de type T3-T4 ;
- 13% de petits logements T1-T2 (proche de la moyenne réunionnaise) ;
- 26% de grands logements (T5 et +), soit légèrement moins que la moyenne de l'île.

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Le Port	413	4%	1 477	13%	4 026	35%	3 510	30%	2 171	19%
La Possession	205	2%	726	9%	1 656	20%	3 043	36%	2 800	33%
Saint-Paul	1106	3%	3 277	10%	7 995	25%	11 246	35%	8 441	26%
Trois-Bassins	18	1%	203	10%	407	19%	619	29%	853	41%
Saint-Leu	168	2%	836	9%	2 377	25%	3 438	37%	2 559	27%

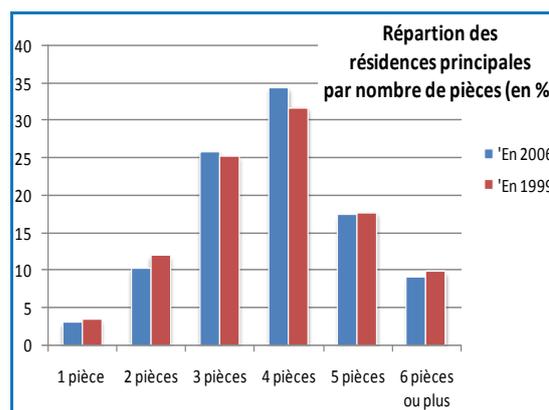
TCO	1 910	3%	6 519	10%	16 461	26%	21 856	34%	16 824	26%
------------	--------------	-----------	--------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	---------------	------------

Réunion	11 290	4%	25 713	10%	63 111	24%	83 968	32%	77 217	30%
---------	--------	----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----

Source : INSEE 2008 – recensement 2006

Le Port se distingue encore par une part supérieure de petits logements (17%). A l'inverse à Trois-Bassins, les grands logements sont mieux représentés (41%).

Ces typologies sont directement corrélées avec la nature des logements (appartements ou maisons).



Source : INSEE 2008 – recensement 2006

D'une manière générale, ces données de l'INSEE dressent un portrait du TCO, de ses habitants et de son parc de logements en 2006. Elles ne sont donc pas en mesure de fournir d'informations sur les impacts du pic de construction important ayant eu lieu cette même année. Les caractéristiques de cette production et de ses occupants n'apparaissent pas encore au travers de ces statistiques.

III. Le fonctionnement du marché du logement (analyse en 2008)

1. Le marché de l'accession à la propriété

Remarque :

L'AGORAH exploite un observatoire des transactions immobilières sur l'ensemble du département, en collectant et analysant des données exhaustives (actes notariés) centralisée par le biais de la Direction Générale des Impôts. Depuis 2007, la DGI ayant informatisé ces éléments, leur consultation n'est plus possible selon le même mode et l'AGORAH est en cours de refonte de son système de collecte et d'exploitation de données.

En l'absence d'information de cet observatoire pour les deux dernières années, la seule source directement exploitable est celle des notaires, par le biais de l'Agence Perval.

Il est avéré que ces données n'ont qu'une faible représentativité, elles doivent donc être prises et interprétées avec prudence.

Par ailleurs, quand l'AGORAH distinguait :

- transactions de logements sociaux ;
- de particuliers à particuliers ;
- tous marchés confondus.

Perval agrège tous types de vendeurs (particuliers, SCI, bailleurs sociaux) et ne prend en compte en revanche que les acquéreurs particuliers.

Autant que possible nous les comparons à d'autres sources. L'AGORAH estime notamment qu'elles sont sous-estimées pour les maisons anciennes.

1.1 Des prix de terrain élevés, des acquéreurs locaux

Les terrains à bâtir représentent un bien encore très recherché pour parvenir à réaliser un projet en individuel. Ils se font plus rares et plus coûteux.

Toutefois, l'offre existe encore, en partie alimentée par des divisions de terrains familiaux. Les prix sont en augmentation forte mais des écarts existent, témoignant de la diversité du marché.

■ Environ 168 €/m² sur le TCO

Le droit à bâtir moyen serait de 117 890€ en 2008, soit 168€/m².

Les prix des terrains au m² ont augmenté très rapidement entre 2005 et 2008, tandis que le droit à bâtir a progressé plus lentement. L'augmentation du coût du foncier a donc conduit à réduire la taille des parcelles.

La taille moyenne est de 700m², toutefois les types de parcelles échangés peuvent être très variables. Outre la taille des terrains, les conditions d'inclinaison de la pente jouent sur la constructibilité et influent donc sur leur prix.

	2008			2005		Évolution annuelle 2005-2008	
	Nb de transactions	Prix moyen des terrains	Prix moyen au m ²	Prix moyen des terrains	Prix moyen au m ²	Prix moyen des terrains	Prix moyen au m ²
Le Port	7	nr	nr	nr	nr	-	-
La Possession	52	113 820€	168€	93 700€	84€	7%	26%
Saint-Paul	56	140 870€	209€	119 310€	163€	6%	9%
Trois-Bassins	6	64 770€	59€	nr	nr	-	-
Saint-Leu	53	108 750€	157€	76 310€	101€	13%	16%
TCO	174	117 890€	168€	92 660€	84€	8%	26%

Source : Perval 2008

A noter qu'en 2005 l'AGORAH relevait un prix moyen supérieur de 99 970€ (contre 92 660€ pour cette source).

□ Une géographie des prix très variable au sein des communes

Les données Perval montrent que sur une même commune, les prix des terrains diminuent lorsque l'on s'éloigne du littoral. C'est encore plus manifeste à Saint-Paul où le littoral est extrêmement prisé.

Remarques

- Le « volume total » correspond au nombre de transactions qui sont remontées à l'Agence Perval, le « volume statistique » désigne les transactions à partir desquelles sont calculés les éléments de prix, car elles remplissent les critères statistiques nécessaires.

- Des regroupements de sections cadastrales ont été effectués pour obtenir une lecture des marchés à l'échelle infra-communale. Les limites de ces ensembles ne correspondent pas tout à fait aux limites des quartiers. Les regroupements cités ci-après sont donc indicatifs.

A Saint- Paul :

- Les Hauts correspondent à : Sans Souci, Bois de Nèfles, Le Guillaume Petite France, Tan Rouge et La Saline les Hauts ;
- Les mi-pentes à : la Plaine, Bellemène, Bois Rouge, Plateau Caillou, Saint-Gilles les Hauts, la Saline ;
- Le littoral à Saint-Gilles les Bains et la partie côtière de la Saline les Bains ;
- Un dernier groupe rassemble le centre-ville, Cambaie et le Tour des Roches.

A Saint-Leu :

- Les Bas regroupent : les Colimaçons, Centre-ville, Stella et Piton-Le Portail ;
- Les Hauts : le reste des quartiers.

	Volume total	Volume statistique	Prix moyen	Prix moyen au m ²
Saint-Leu	53	26	108 750 €	157€/m²
Bas de Saint-Leu	46	21	114 960 €	119€/m ²
Hauts de Saint-Leu	7	5	82 660 €	165€/m ²
Saint-Paul	56	36	140 870 €	209€/m²
Littoral	13	8	243 520 €	438€/m ²
Mi-pentes	30	21	120 510 €	205€/m ²
Hauts Saint-Paul	11	7	84 640 €	79€/m ²

Source : Perval 2008

Les prix au m² varient fortement (de 1 à 6) à Saint-Paul selon que les terrains se situent dans les Hauts ou sur le littoral. Les terrains échangés dans les Hauts sont d'une superficie beaucoup plus importante (environ 1 000m²) que sur le littoral (environ 555m²) ou même dans les mi-pentes (590m² environ). Cela atténue les variations du droit à bâtir d'un quartier à l'autre.

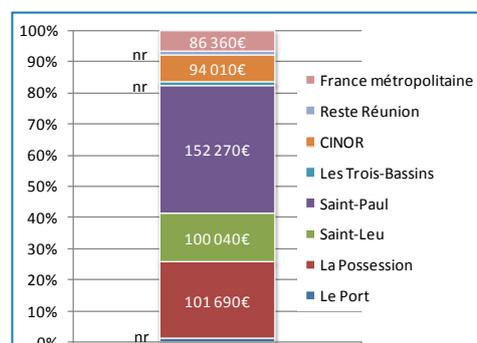
□ Les caractéristiques des acquéreurs

◆ Une majorité d'acquéreurs du TCO

A plus de 80% les acquéreurs de foncier sont originaires du TCO :

- notamment de Saint-Paul (environ 40%) avec le pouvoir d'achat le plus élevé, de l'ordre de 150 000€ ;
- de Saint-leu ou La Possession avec un budget avoisinant plutôt les 100 000 € ;

Les « extérieurs » (CINOR ou métropole principalement) acquièrent à des coûts plus bas en moyenne, en-dessous de 100 000€.



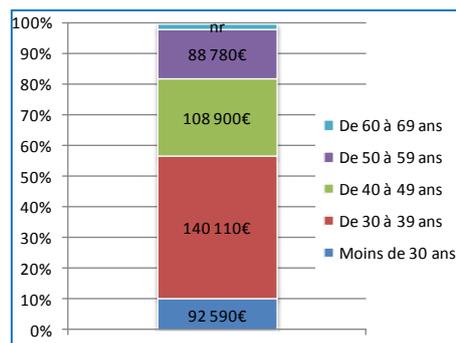
Source : Perval 2008

◆ **Une majorité d'acquéreurs entre 30 et 39 ans**

Les moins de 30 ans forment moins d'un acheteur sur dix. Il est difficile pour un jeune primo-accédant d'avoir accès à un terrain pour faire construire. Le budget moyen pour cette tranche d'âge est de 92 600€.

A partir de 30 ans, le projet devient davantage réalisable : plus de 40% des acquéreurs ont entre 30 et 39 ans. Leur budget est largement supérieur : 140 000€ environ.

Les plus de 40 ans forment environ 45% des acquéreurs.



Source : Perval 2008

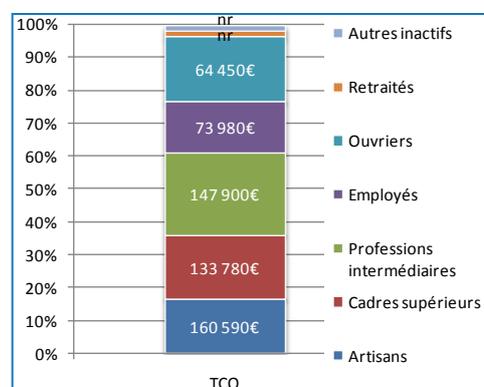
◆ **Les professions intermédiaires sont les mieux représentées**

Un quart des acquéreurs de terrains sont issus de professions intermédiaires. Cette catégorie est surreprésentée parmi les acquéreurs puisqu'elle ne forme que 12% de la population du TCO.

Viennent ensuite à part égale (19% chacun) :

- les cadres supérieurs (moins de 8% de la population du TCO)
- les ouvriers (environ 25% de la population).

La catégorie qui dispose du plus fort pouvoir d'achat est celle des artisans, commerçants et professions libérales (autour de 160 000€). Ouvriers et employés trouvent encore des opportunités en-dessous de 75 000€.



Source : Perval 2008

1.2 L'accession dans le neuf

▣ Volumes et caractéristiques de la production neuve

◆ Le collectif s'affirme davantage

Bien qu'elles semblent sous-estimées par rapport à la réalité des permis de construire délivrés en commune, les données SITADEL de la construction sont utiles pour fournir des indications sur le type de logements construits ces dernières années.

Elles montrent notamment que la construction individuelle a dominé depuis 2003 (57% des logements produits). L'individuel pur à lui seul (hors lotissements) représente encore un tiers de la construction.

Toutefois la production en collectif a progressé ces dernières années. Dans les villes les plus urbaines (Le Port, La Possession, et Saint-Paul), sa part est majoritaire, souvent dynamisée par les dispositifs de défiscalisation.

◆ En lien aux dispositifs de défiscalisation

Le cabinet Adéquation a analysé la destination de la production neuve sur la période 2004-2006. Environ 21% étaient dévolus au secteur public et les 79% restants au secteur privé avec :

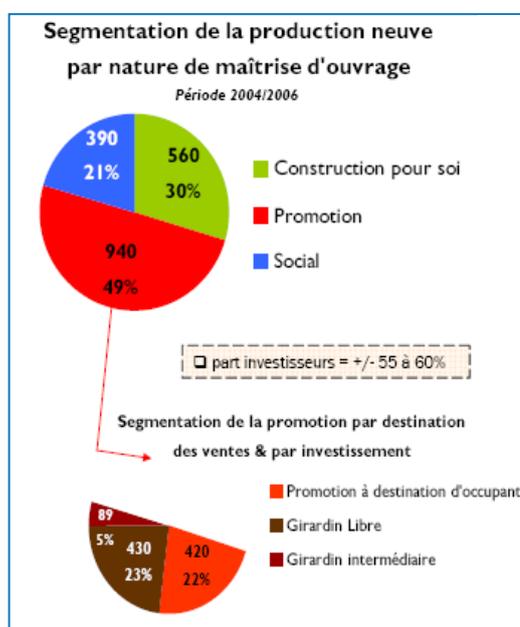
- 30% de construction « pour soi », soit de l'accession en individuel ;
- 49% de promotion, destinée à de la vente, pour des accédants ou des investisseurs.

L'étude indiquait les proportions suivantes :

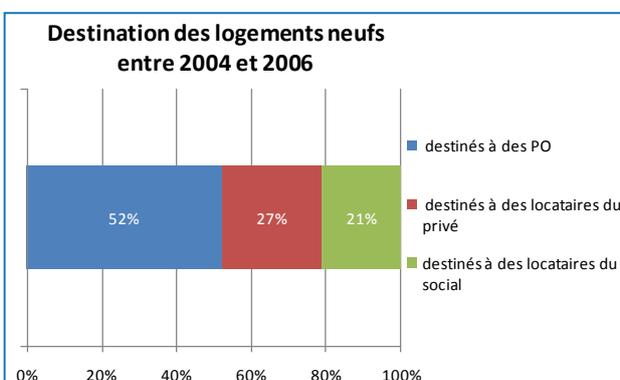
- 22% pour des occupants (soit de l'accession) ;
- 27% pour des investisseurs Girardin, en grande partie (23%) en libre, soit des logements destinés à la location.

Au total on aurait donc eu, sur cette période :

- 52% de logements produits pour être occupés par leurs propriétaires ;
- 27% pour des investisseurs et donc des locataires du privé ;
- 21% pour des locataires du social.



Source : étude Adéquation sur le logement intermédiaire



Cette période 2004-2006 correspondait à la montée en puissance de l'investissement défiscalisé sur le territoire, majoritairement entretenu par des investisseurs métropolitains. La crise immobilière ainsi que la mise en place, en métropole, d'un système de défiscalisation « concurrent » (la loi Scellier, adoptée le 30 décembre 2008, intéresse la même gamme de foyers fiscaux que le Girardin pour des investissements en métropole), ont freiné depuis environ un an le dynamisme de la production neuve. Un recentrage sur des investisseurs locaux est anticipé.

En 2008, cette répartition de la production neuve est donc très probablement légèrement différente.

▣ La construction neuve sur les terrains à bâtir

◆ Au moins 220 K€ pour un particulier qui construit sa maison sur 700 m² de terrain sur le TCO

D'après Perval, le prix moyen d'un terrain de 700 m² s'élève environ à 120 000 € (à 168 €/m²), auxquels il faut ajouter, au minimum, 100 000 € de coût de construction pour la maison moyenne. Au global, il faudra compter environ 220 K€ pour ce projet d'accession.

Sans apport personnel, pour contracter un prêt de 220 K€, le montant des mensualités, assurances comprises, s'élève environ à (source : Simulateur de prêt immobilier de la Société Générale) :

- 1 670 € pour un prêt sur 15 ans ;
- 1 390 € pour un prêt sur 20 ans ;
- 1 245 € pour un prêt sur 25 ans ;
- 1 190 € pour un prêt sur 30 ans ...

Quelle que soit la durée choisie, seuls des ménages percevant au moins 3 500 € mensuels peuvent théoriquement s'engager sur un tel prêt, en respectant un taux d'effort de 33%. Sur le TCO, moins de 10% des foyers fiscaux sont dans cette tranche de revenus.

Les foyers fiscaux du TCO touchent en moyenne 1 380€ nets par mois. Avec un taux d'effort de 33% il ne peuvent dépasser une mensualité moyenne de 460€.

La confrontation du coût d'un tel projet d'acquisition et du revenu des ménages illustre clairement le décalage entre l'offre et la demande locale potentielle, du moins pour ce type de produit. La maison neuve sur sa parcelle de 700m² sur le TCO ne concerne qu'une frange très limitée de la population.

Cela est d'autant plus vrai que ces derniers mois, la crise bancaire avait conduit les banques à maintenir des taux d'intérêt plus élevés qu'en métropole (quoique le différentiel semble s'atténuer) et à être très exigeantes sur le profil des demandeurs de crédits immobiliers.

Si la construction individuelle hors lotissement est encore si active, c'est en partie grâce aux divisions de terrains et aux remaniements de terrains familiaux, qui permettent de faire baisser au départ la part du foncier dans le prix global.

Par ailleurs les statistiques sur les acquéreurs de terrains montrent une grande palette de prix en fonction des revenus des acquéreurs : ouvriers et employés achètent des terrains en-dessous de 75 000 € en moyenne (plus petits, plus inclinés ou moins bien situés que ceux qu'achètent les groupes plus aisés, au-dessus de 130 000€). Dans ce cas, le budget global peut être inférieur à 200 000€.

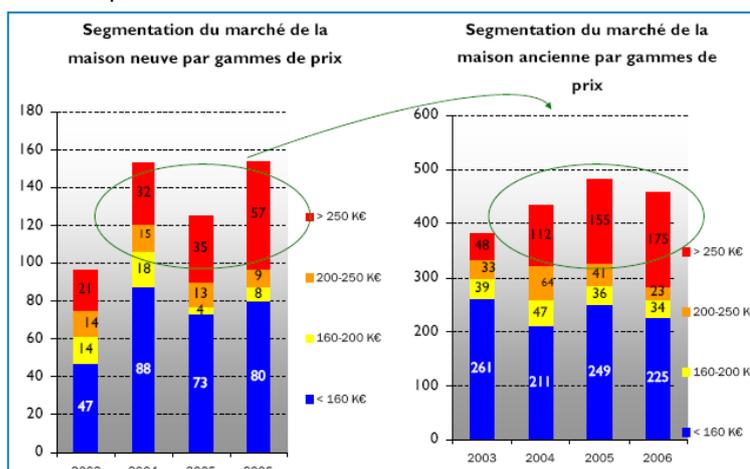
▣ Les maisons neuves « clés en main »

◆ Une offre assez réduite

L'étude menée par Adéquation, quoique datant déjà de quelques années, permet de dresser quelques constats sur la production de maisons neuves. Les données exploitées étaient issues de la base AGORAH.

Les volumes de ventes de maisons neuves sont largement inférieurs à ceux des reventes de maison : environ 150 en 2006 (contre 450 environ dans l'ancien). Toutefois, entre 2005 et 2006, les volumes ont progressé, au profit notamment des transactions les plus coûteuses (plus de 250k€).

Source : étude Adéquation sur le logement intermédiaire avril 2008



◆ **Un prix moyen de 346 000€, probablement surestimé**

La source Perval indique un prix moyen de maison neuve beaucoup plus élevé que ce que pourrait laisser augurer l'addition prix du terrain+coût de construction d'une maison. En effet la moyenne, se situerait aujourd'hui sur le TCO à 346k€. Elle semble surestimée au vu du décalage avec les données AGORAH pour 2005. Sur un total de 127 transactions, l'AGORAH relevait un prix moyen inférieur, de 162 520€ contre 253 220€ pour Perval.

Les acteurs locaux de l'immobilier estiment que 350k€ constitue une moyenne haute, correspondant au marché de Saint-Gilles-les Bains par exemple.

A noter que pour ce montant d'emprunt les mensualités sont de l'ordre de :

- 2 600 € sur 15 ans ;
- 2 200 € sur 20 ans ;
- 1 980 € sur 25 ans.

L'augmentation annuelle, de l'ordre de 11% par an, est supérieure à celle du droit à bâtir, ce qui témoigne, entre autres, d'une progression du coût de la construction.

	Maisons neuves		Évolution annuelle
	2005	2008	
Volume total	32	85	
Volume stat	13	81	
Prix moyen	253 220 €	346 090 €	10,98%

Source : Perval 2008

Le prix moyen du TCO est proche de la moyenne Saint-Pauloise, ce qui est cohérent car cette commune est celle qui compte le plus de transactions recensées par cette source.

Les prix relevés sur Saint-Leu semblent excessivement élevés et doivent sans doute, pour cette raison, être considérés avec précaution. Ils tirent la moyenne globale à la hausse.

Le niveau de prix est beaucoup plus bas au Port que dans les autres communes, et cela s'observe sur plusieurs années, y compris dans les données de l'AGORAH. Cette différence peut s'expliquer par l'importance relative, sur cette commune, de la vente de logements sociaux, type LES.

	Volume total	Volume statistique	Prix moyen
Le Port	7	5	65 740€
La Possession	11	10	365 540€
Saint-Paul	54	53	333 340€
Littoral	14	13	337 440€
Centre-Cambaie-Tour des Roches	5	5	538 210€
Mi-pentes	5	5	219 240€
Hauts Saint-Paul	30	30	316 440€
Saint-Leu	11	11	533 230€
Bas de Saint-Leu	9	9	597 290€
Hauts de Saint-Leu	nr	nr	nr
TCO	85	81	346 090€

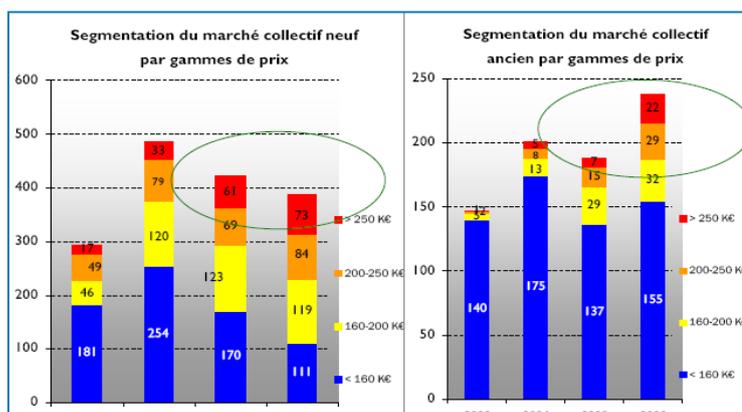
Source : Perval 2008

□ **Le collectif neuf**

◆ **Une offre plus abondante**

Les dispositifs de défiscalisation ont dynamisé la promotion en collectif neuf.

Les volumes sont plus importants que ceux des maisons clé en main.



Source : étude Adéquation sur le logement intermédiaire avril 2008 données AGORAH

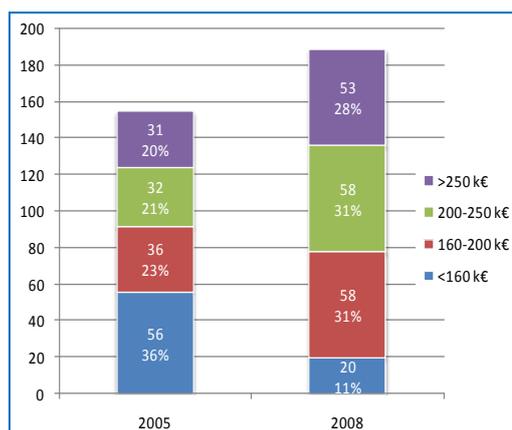
A l'inverse des maisons, davantage d'appartements sont disponibles chaque année sur le marché du neuf qu'en revente. Toutefois les volumes semblent avoir diminué depuis 2004.

La part des produits les moins coûteux (en-dessous de 160k€) a perdu 10 points entre 2005 et 2006.

Les données Perval ont une représentativité moindre mais elles permettent de prolonger la comparaison jusqu'en 2008.

Les volumes paraissent plus importants. Il est possible que l'échantillon de Perval se soit élargi entre les deux dates. Toutefois cette augmentation traduit également le pic des autorisations de construire enregistré en 2006, qui a dû se répercuter sur les mises en vente de l'année 2008.

La part des transactions inférieures à 160k€ continue de diminuer pour ne représenter qu'une très faible part.



Source : Perval 2008

◆ 221 950€ pour un appartement neuf

En 2008 le prix moyen d'un appartement neuf serait de 221 950€ environ.

A noter que pour 2005, l'AGORAH affichait un prix moyen de l'ordre de 181k€ contre 195k€ environ dans Perval. Le nombre de références était double (de l'ordre de 430).

L'augmentation des prix est moins rapide que pour les maisons ou les terrains.

	Appartements neufs		Évolution annuelle
	2005	2008	
Volume total	160	206	
Volume stat	155	189	
Prix moyen	194 690 €	221 950 €	4,46%

Source : Perval 2008

Les transactions recensées se concentrent majoritairement à La Possession et sur le littoral de Saint-Paul, secteurs qui ont connu le plus de programmes en défiscalisation.

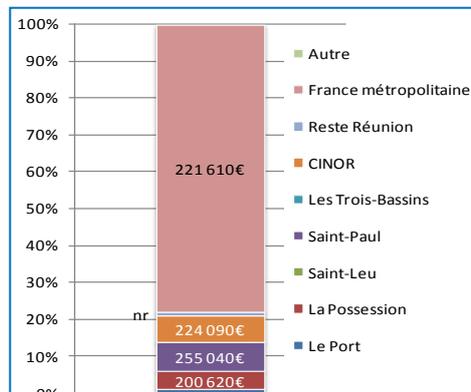
	Volume total	Volume statistique	Prix moyen
La Possession	42	40	208 600€
Saint-Paul	146	132	227 700€
Littoral	56	54	235 950
Centre-Cambaie-Tour des Roches	25	13	232 560
Mi-pentes	65	65	219 880
Hauts Saint-Paul	nr	nr	nr
Saint-Leu	14	13	211 030
Bas de Saint-Leu	14	13	211 030
Hauts de Saint-Leu	nr	nr	nr
TCO	206	189	221 950€

Source : Perval 2008

Les caractéristiques des acquéreurs

Un marché largement dominé par les investisseurs métropolitains

Les acquéreurs métropolitains forment 80% des acquéreurs sur l'échantillon Perval. Cette prépondérance témoigne du fait que le marché collectif neuf est largement alimenté par les investisseurs de Métropole, au travers du dispositif de défiscalisation. Ces logements sont donc en très grande majorité destinés à être loués et non occupés par leurs acquéreurs.

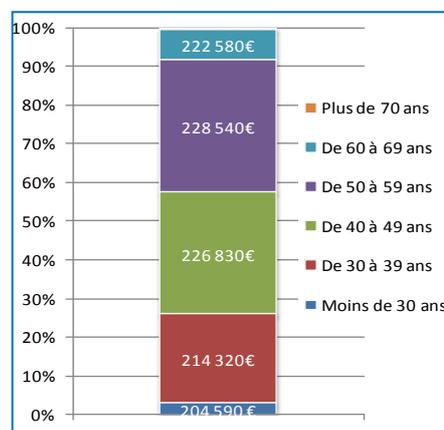


Source : Perval 2008

Un achat pour les quadragénaires et plus

La majorité des acquéreurs a plus de 40 ans. Il s'agit certainement en majorité d'investisseurs métropolitains déjà propriétaires de leur propre logement.

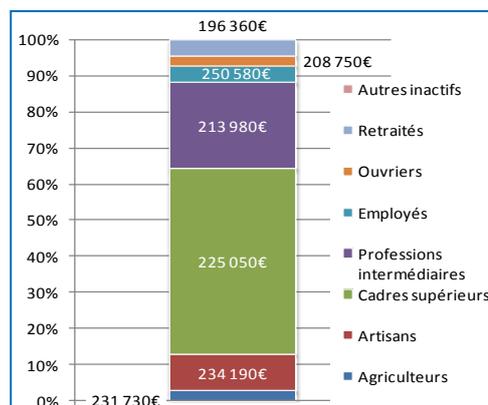
Si les niveaux de prix des appartements pourraient favoriser la primo-accession, les données montrent une très faible part d'acquéreurs de moins de 30 ans. En termes de typologies, cette offre n'intéresse que marginalement les propriétaires occupants.



Source : Perval 2008

50% de cadres supérieurs

Les cadres supérieurs dominent ce segment de marché qui est maîtrisé par l'investissement. Pour que celui-ci soit rentable, il faut que les acquéreurs disposent d'un niveau d'impôts conséquent. Logiquement on retrouve donc des catégories aisées en majorité.



Source : Perval 2008

Zoom sur l'offre en défiscalisation

Les caractéristiques de l'offre produite

Une très grande majorité des logements vendus recensés par Perval semble être liée à la défiscalisation.

Ce dispositif influe sur les caractéristiques de l'offre :

- d'un point de vue physique (localisation, formes, taille des logements) ;
- du point de vue des prix.

Du point de vue des formes urbaines, la promotion issue des défiscalisations a permis une densification des secteurs urbains car elle s'est majoritairement faite en collectif.

Toutefois il s'est agi d'une production totalement privée, généralement conçue sans planification préalable au niveau de l'aménagement, au risque de générer des répercussions sur les conditions de desserte, les équipements, l'absence d'espaces publics extérieurs...

Les typologies privilégiées par les investisseurs sont généralement petites, dimensionnées en fonction de leurs capacités financières plutôt que des besoins locaux. L'Ouest de l'île semble toutefois moins pâtir d'une mono-production axée sur de petits logements que le secteur Nord.

Du point de vue des prix, les produits issus de la défiscalisation se destinent à des acquéreurs aisés, et les prix moyens au m² varient de 3 000 à 3 500€/m². Les promoteurs indiquent que le niveau de marché du TCO est similaire à celui de la CINOR.

La question se pose surtout au niveau des loyers de sortie, dont le montant est calculé par l'investisseur de façon à équilibrer son montage financier, davantage que selon les capacités réelles de la demande locale. Si peu d'investisseurs se sont calés au plafond autorisé par le dispositif, les loyers ont tout de même été tirés à la hausse.

L'impact du prix de vente se répercute également sur le foncier : assurés de leurs prix de sortie, les promoteurs sont en mesure d'acheter du terrain à prix élevé. En effet, la rente locative, associée à la déduction fiscale et à la plus value permet de supporter une charge foncière importante. Ces mécanismes ont contribué à une augmentation générale des prix du foncier à la Réunion.

Bilan et perspectives

La défiscalisation Girardin a fortement dynamisé la production collective neuve ces dernières années. L'impact en a été positif pour le redéveloppement de l'offre locative privée, et également pour l'activité du bâtiment et les emplois induits.

Un certain nombre d'effets pervers ont toutefois été signalés : augmentation des prix du foncier et désajustement des niveaux de loyers par rapport aux capacités des ménages notamment.

En 2008, la crise immobilière et la désaffection relative des investisseurs métropolitains pour le Girardin amènent à reconsidérer le dispositif à un moment où le territoire du TCO apparaît ponctuellement « saturé » sur ce segment de marché.

Un réajustement du marché locatif devrait se faire sentir, ainsi qu'un recentrage du dispositif sur des investisseurs locaux, potentiellement plus soucieux (ou connaisseurs) des qualités réelles de leur investissement (en termes de localisation, de qualité de bâti, d'insertion du produit dans le marché réunionnais et par conséquent de niveaux de loyers...).

Par ailleurs, la LODEOM ouvre des perspectives pour une défiscalisation destinée au développement du locatif aidé.

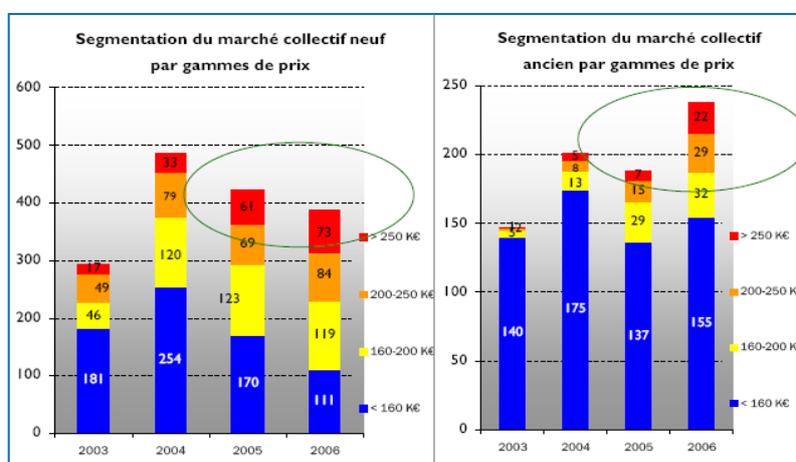
Il s'agit donc d'un tournant pour la production défiscalisée et le collectif neuf en particulier.

1.3 La revente, un segment de marché plus accessible

▣ Les reventes d'appartements anciens

◆ Un segment faiblement représenté

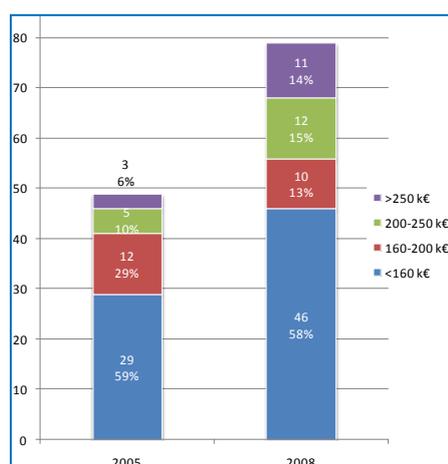
L'étude Adéquation, fondée sur les données AGORAH, montre que le marché collectif ancien est, en volume, moins dynamique que celui du neuf : à peine 250 transactions en 2006 contre près de 400 dans le neuf. Cela pourrait changer avec la mise en vente des logements issus de la première vague de défiscalisation. Au bout de 6 ans, une fois l'avantage fiscal entièrement perçu, les propriétaires seront tentés de revendre ces biens. D'autant plus que l'offre locative privée sur cette gamme de prix apparaît saturée et que certains propriétaires peinent à louer ou relouer leur logement. On peut anticiper ce phénomène qui commence et devrait s'amplifier dans les années à venir. En fonction des volumes mis en marché, de la qualité de ces biens (qui auront sans doute connu plusieurs rotations depuis leur première mise en location), le niveau de prix de l'ancien pourrait évoluer à la baisse.



Source : étude Adéquation sur le logement intermédiaire avril 2008 données AGORAH

La ventilation des transactions par niveaux de prix montre, ces dernières années, pour ce segment, une progression des tranches les plus élevées au détriment des plus basses.

Toutefois les petits prix continuent de former une majorité de l'offre. Il s'agit du segment de marché où les petits budgets ont le plus de chance de trouver un produit qui leur correspond.



Source : Perval 2008

◆ **Le produit le moins coûteux : 164 800 € en moyenne**

Le prix moyen du collectif à la revente est le plus bas de tous les segments de marché.

A 164 800 €, l'achat d'un appartement ancien est de 25 % moins élevé que l'achat d'un appartement neuf. La progression des prix a été la plus faible de tous les segments de marché.

	Appartements anciens		Evolution annuelle
	2005	2008	
Volume total	58	89	
Volume stat	49	79	
Prix moyen	159 280 €	164 800 €	1,14%

Source : Perval 2008

A noter qu'en 2005, l'AGORAH relevait un prix moyen inférieur à celui de Perval, de l'ordre de 125 413€.

Les données disponibles sont principalement issues du littoral Saint-Paulois, où les prix sont sans doute sensiblement élevés par rapport à la moyenne.

	Volume total	Volume statistique	Prix moyen
Le Port	6	5	56 060€
La Possession	7	6	140 420
Saint-Paul	75	67	174 400€
Littoral	71	63	174 190€
Centre-Cambaie-Tour des Roches	nr	nr	nr
Mi-pentes	nr	nr	nr
Hauts Saint-Paul	nr	nr	nr
TCO	89	79	164 800€

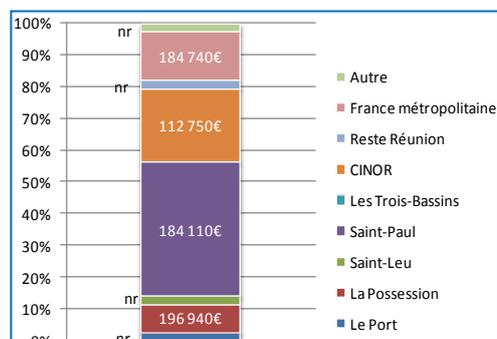
Source : Perval 2008

□ **Les acquéreurs**

◆ **Un marché assez local**

Ce segment de marché est encore accessible aux ménages locaux : à plus de 50% les acquéreurs sont issus du TCO.

Environ 1 acheteur sur 5 est issu de la CINOR : les ménages de Saint-Denis peuvent encore être attirés par une offre à proximité de la ville-préfecture (Le Port, La Possession) et moins coûteuse. Ils achètent à des prix moins élevés que les acquéreurs issus du TCO.

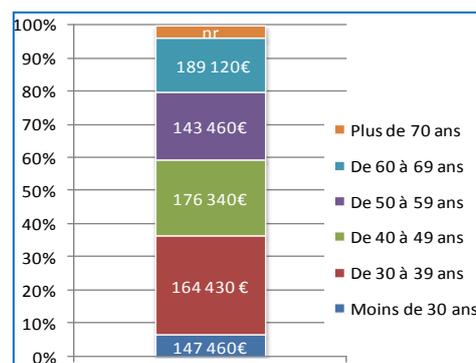


Source : Perval 2008

◆ **Des acquéreurs d'âge variés**

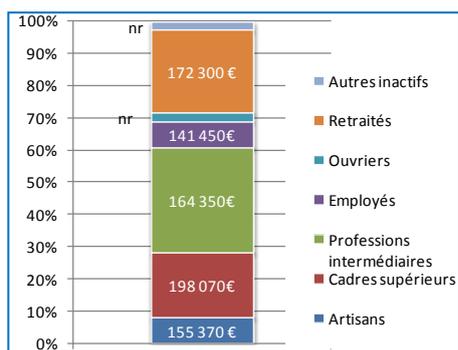
Malgré les prix moyens assez bas, ce segment n'est pas strictement réservé à de jeunes primo-accédants : la palette d'âge des acheteurs est vaste.

Les plus de 60 ans forment 20% des acquéreurs : une stratégie de retour au centre-ville est lisible.



Source : Perval 2008

◆ **Les professions intermédiaires toujours prépondérantes**



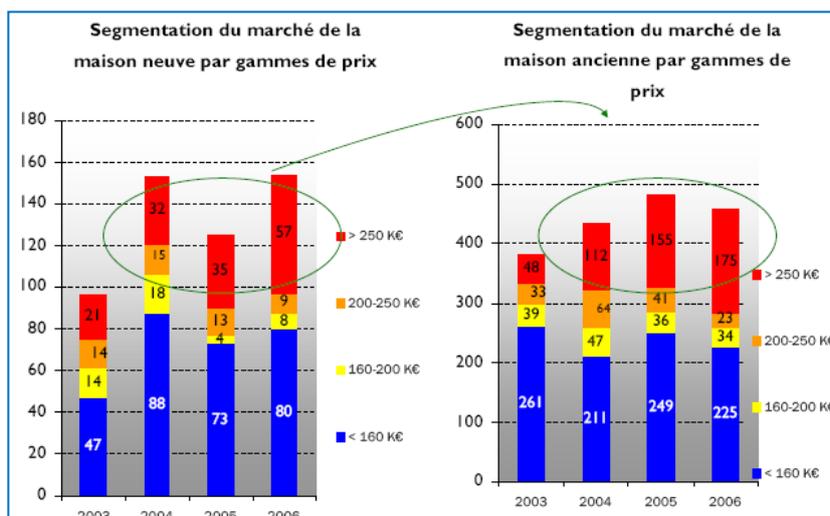
Les catégories d'acquéreurs sont variées mais les professions intermédiaires et les cadres restent surreprésentés, comme pour les autres segments de marché.

Source : Perval 2008

□ **Les reventes de maisons anciennes**

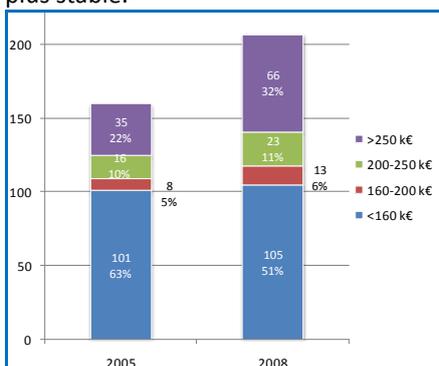
◆ **Un échantillon peu représentatif pour 2008**

Pour ce segment de marché encore plus que pour les autres, la faiblesse de l'échantillon Perval pose des difficultés d'analyse. Pour 2005, la base Perval ne recense que 160 transactions alors qu'au total il y en a eu près de 500 au vu des données AGORAH.



Source : étude Adéquation sur le logement intermédiaire avril 2008 données AGORAH

L'étude Adéquation montre que la revente de maisons est le segment le plus dynamique en volume ces dernières années. C'est également le segment pour lequel l'offre à moins de 160k€ est la plus importante, et la plus stable.



Source : Perval 2008

◆ **Un niveau de prix difficile à évaluer**

Les prix relevés par Perval pour les maisons anciennes semblent très bas au vu des données AGORAH des années précédentes mais également des données qui peuvent être relevées ponctuellement dans la presse ou sur internet. A titre d'exemple pour 2005, l'AGORAH relevait un prix moyen de 182 k€ environ contre 141 k€ dans Perval.

Perval précise que pour les maisons anciennes, sur le TCO, les vendeurs sont des particuliers seulement dans 47% des cas en 2005 et 58% en 2008.

Le secteur social et l'administration ont chacun des parts de marché supérieures à 15%.

Les prix moyens sont très différents suivant le type de vendeur. En 2008, les maisons vendues par des particuliers ont un prix moyen de 280 500€ contre environ 40 000€ pour les administrations et le secteur social.

Ce qui fait un prix moyen de 191 360€, qui ne correspond donc pas au bien type mais à la moyenne de deux segments bien distincts.

	Maisons anciennes		Evolution annuelle
	2005	2008	
Volume total	175	228	
Volume stat	160	207	
Prix moyen	141 290 €	191 360 €	10,64%

Source : Perval 2008

Au Port, le prix moyen, assez bas, pourrait refléter un marché surtout centré sur de la revente de produits publics.

A l'inverse, le recueil de petites annonces publiées sur internet reflète un marché privé aux prix supérieurs à 300k€ sur Le Port, La Possession et Saint-Paul. On peut penser qu'il existe encore d'autres types de transactions, à prix « intermédiaires », qui se font entre particuliers.

	Volume total	Volume statistique	Prix moyen
Le Port	69	69	66 010€
La Possession	53	50	203 090€
Saint-Paul	81	67	275 840€
Littoral	20	14	423 590€
Centre-Cambaie-Tour des Roches	25	13	232 560€
Mi-pentes	65	65	219 880€
Hauts Saint-Paul	nr	nr	nr
Saint Leu	20	18	321 440€
Bas de Saint-Leu	17	15	328 850€
Hauts de Saint-Leu	nr	nr	nr
TCO	228	207	191 360€

Source : Perval 2008

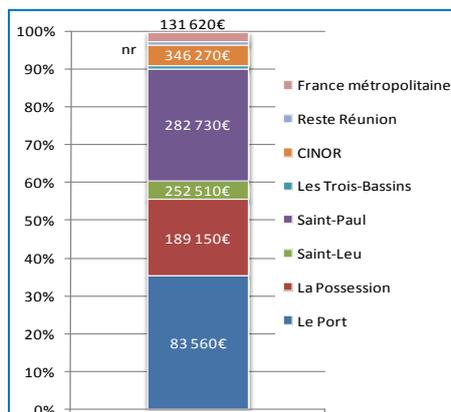
▣ Les acquéreurs

◆ Un marché essentiellement local

Plus de 9 acheteurs sur 10 sont issus du TCO, le marché de la revente de maisons semble encore très local.

En fonction de leurs communes d'origine, les acquéreurs achètent à des budgets variables :

- autour de 83 500 € pour ceux du Port ;
- 189 150 € pour ceux de La Possession ;
- plus de 282 000 € pour ceux de Saint-Paul.

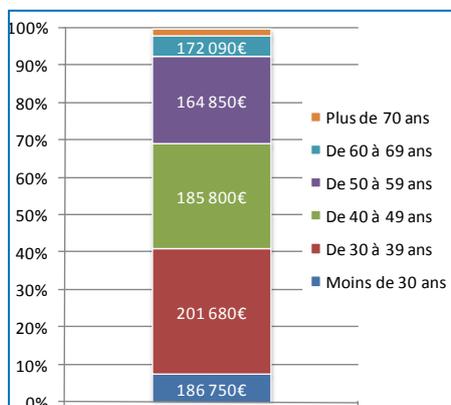


Source : Perval 2008

◆ Peu de jeunes, les autres tranches d'âge bien représentées

Malgré des prix a priori modérés, moins de 10% des acquéreurs ont moins de 30 ans.

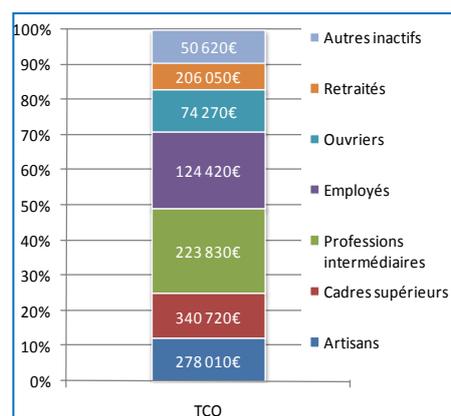
Les 30-39 ans forment plus de 30%.



Source : Perval 2008

◆ Une variété de catégories socioprofessionnelles

La diversité des catégories socioprofessionnelles des acheteurs est plus importante que pour les autres segments de marché. Cela tient sans doute en partie à l'importance plus grande, parmi les maisons anciennes, des biens à prix modérés (en-dessous de 160k€), avec notamment une part d'offre en accession sociale.



Source : Perval 2008

1.4 Accession sociale et intermédiaire

▣ Le recours au Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le PTZ présente un double avantage si l'on peut y accéder :

- son remboursement est sans intérêt ;
- son remboursement peut être différé en fonction des revenus des ménages ;
- dans les DOM, des conditions spécifiques de majoration et de remboursement pour les ménages les plus modestes sont prévues.

On rappelle que 90% des foyers fiscaux ont des revenus inférieurs à 38 750 €.

Depuis le 1er janvier 2007 (date d'émission des offres de prêt), deux régimes distincts sont créés en fonction du niveau de ressources de l'emprunteur :

- si l'emprunteur a des ressources comprises entre 60 % et 100 % des plafonds de la zone B, le montant du prêt et sa durée de remboursement restent les mêmes qu'en métropole ;
- lorsque l'emprunteur justifie de ressources modestes, inférieures ou égales à 60 % des plafonds de la zone B, il bénéficie d'un montant de prêt à 0 % majoré (PTZ40) et sa durée de remboursement est allongée. Cette première majoration peut se cumuler avec la majoration en cas d'aide d'une collectivité locale, ce qui engendre des conditions de remboursement spécifiques.

Montant maximal du PTZ majoré DOM				
Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Hors ZUS et ZFU		ZUS ou ZFU	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
1	35 200€	17 600€	44 000€	22 000€
2	50 600€	26 400€	63 250€	33 000€
3	57 200€	30 400€	71 500€	38 000€
4	63 600€	32 500€	79 500€	43 000€
5	65 100€	32 500€	87 750€	48 000€
6 et plus	65 100€	32 500€	95 750€	48 750€

Source : Ministère du logement 2009

Par ailleurs, une majoration du Prêt à taux Zéro par une collectivité est possible.

Au total, davantage de PTZ classiques que de PTZ40 ont été accordés. Pourtant la répartition des ressources des ménages montre que plus de ménages seraient en théorie éligibles au PTZ40. Toutefois, compte-tenu des prix de l'offre proposée en accession, ils n'ont que rarement la possibilité d'avoir accès à la propriété.

Le constat est le même sur la faiblesse générale du recours au PTZ : on recense au total seulement 158 prêts accordés sur les 7 dernières années, soit en moyenne 22 par an.

Soit une part minime des transactions, neuves et anciennes, ayant eu lieu sur la période.

Les niveaux de prix élevés expliquent en partie cette faiblesse de recours à une offre avant tout destinée à des ménages aux revenus intermédiaires pour des biens à prix moyens. Le montant du prêt est plafonné et il doit être cumulé soit à un apport conséquent, soit à d'autres emprunts, qui nécessitent une solvabilité importante des ménages, comme l'ont montré les simulations précédentes.

	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		Total			
	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	PTZ 40	PTZ	cumulés	%
Le Port	0	4	0	0	0	0	1	4	6	2	2	12	0	30	9	52	61	39%
La Possession	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11	0	11	7%
Saint-Paul	0	0	11	0	0	0	0	1	0	3	0	4	3	48	14	56	70	44%
Trois-Bassins	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	15	9%
Saint-Leu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1%
TCO	1	4	11	15	0	0	1	5	6	5	2	16	14	78	35	123	158	100%

Source : DDE Réunion 2009

L'analyse de la géographie des PTZ montre que tous les prêts recensés ont été mobilisés dans le cadre d'opérations d'aménagement et jamais en diffus. Aussi leur mobilisation est-elle très liée à la sortie des projets. Cela peut être l'un des facteurs explicatifs de la hausse du nombre de prêts en 2009.

Cette rareté du recours au PTZ vient confirmer le ressenti d'un certain nombre d'acteurs locaux qui s'accordent sur la faiblesse de l'offre intermédiaire d'accession sur le territoire du TCO.

Elle serait nécessaire pour :

- des ménages actifs ;
- disposant d'un revenu compris entre 2 et 3 SMIC : soit un peu moins de 11% des foyers fiscaux du TCO (17 333 foyers) ;
- qui disposent donc d'une capacité de remboursement d'emprunt comprise entre 670€ et 1000€ mensuels.

Ce profil de ménage, sans apport personnel, en contractant un emprunt à 4%, pourrait disposer d'un budget :

- pour les ménages touchant 2 SMIC (2000€/mois environ) :
 - o de 82 980€ en s'endettant sur 15 ans ;
 - o de 116 285€ en s'endettant sur 25 ans.
- pour les ménages touchant 3 SMIC (3000€/mois environ) :
 - o de 124 470€ en s'endettant sur 15 ans ;
 - o de 174 428€ en s'endettant sur 25 ans.

Un certain nombre d'opérateurs, publics ou privés souhaitent développer une offre en accession destinée à cette frange de ménages qui n'accèdent plus au marché privé et n'est pas éligible à l'accession sociale type LES.

▣ Le LES

Dans les DOM, depuis 1986, les opérateurs ont la possibilité de proposer une accession très sociale sécurisée et extrêmement favorable aux ménages les plus démunis. Néanmoins, avec les conditions de production de plus en plus contraintes et coûteuses, avec le fait implicite que cette production ne peut se faire qu'en individuel, le LES disparaît progressivement des programmations car il est difficilement tenable économiquement. Les normes techniques qui doivent s'appliquer très prochainement au logement social risquent d'accroître encore ces difficultés.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total	%
Le Port	34	17	12	59	48	21	62	253	22%
La Possession	1	6	9	27	8	20	9	80	7%
Saint-Paul	24	50	50	87	160	49	93	513	44%
Trois-Bassins	12	9	8	40	16	6	0	91	8%
Saint-Leu	63	29	32	13	39	39	1	216	19%
TCO	134	111	111	226	271	135	165	1 153	100%

Source : DDE Réunion 2009

Au total 1 153 LES ont été financés depuis 2003, soit en moyenne 165 par an. Sur ce total, 807, soit 70%, ont été financés dans le cadre d'opérations d'aménagement contre seulement 30% en diffus. Cette proportion importante est liée aux nombreux périmètres de RHI sur l'Ouest. Toutefois les difficultés de sortie des LES dans ces opérations sont soulignées par de nombreux acteurs (problème de régularisation du foncier, problème de solvabilité des ménages dans le temps, entre le début de l'opération RHI et la livraison des logements).

En diffus, le LES se développe dans les Hauts surtout, généralement sur du foncier obtenu par détachement parcellaire au sein d'une même famille. Les difficultés sont alors généralement liées à la constructibilité des terrains en pente.

Réunion Habitat est un organisme qui suit les ménages ayant accédé au LES par le biais de :

- la gestion du Fonds de garantie unifié à l'habitat de La Réunion ;
- la mise en place des prêts pour les ménages ;
- l'investissement de fonds si nécessaire (dans les cas limités où cela peut jouer un effet levier).

Cet organisme ne pointe pas de problèmes particuliers dans la gestion des prêts et la solvabilité des ménages.

Les reventes de logements sociaux

Les reventes de logements locatifs sociaux sont relativement limitées en nombre. Le Conseil Général a mis en place une convention avec la SIDR et la SHLMR pour aider les ménages qui souhaitent se porter acquéreurs de leur logement. Cette aide est plafonnée à 6 000 € ou 20% du prix de vente. Celui-ci est compris entre 35 et 60k€ à la SIDR.

Il s'agit généralement de maisons en bande ouvertes à l'achat pour les occupants ou leurs ayant-droits.

En 2009, une centaine de logements seulement ont été vendus dans ce cadre sur le Département (pour un objectif de 300).

Un autre produit est en cours de revente : il s'agit des Logements Très Sociaux (LTS), mis en vente soit par les communes, soit par des opérateurs mandatés. Le Conseil Général apporte également une aide aux ménages dans ce cadre.

L'accession PSLA et Pass Foncier

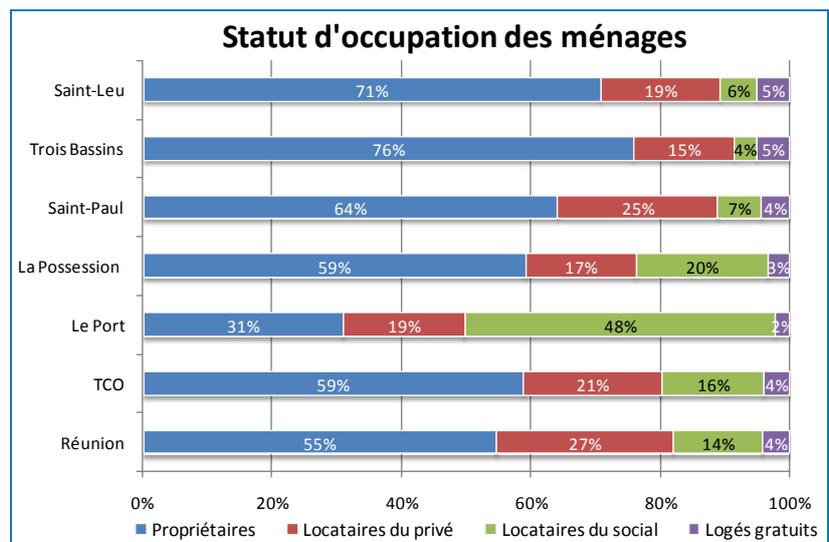
Le PSLA (Prêt Social Location-Accession) ne s'est pas beaucoup développé jusqu'à présent à la Réunion. Malgré plusieurs tentatives dans le cadre d'opérations d'ensemble, aucun PSLA n'a été encore financé. Il s'agit d'un produit que les organismes HLM jugent souvent complexe à mettre en place car il nécessite beaucoup de garanties sur les bénéficiaires.

Quant au Pass Foncier, formule actuellement privilégiée en métropole pour l'accession sociale, il n'y a pas encore d'exemples développés à la Réunion.

2. Le marché du locatif privé

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière ;
- il assure de ce fait un renouvellement de population ;
- c'est parfois la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger ;
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel ;
- il permet aussi de répondre aux besoins des familles séparées.



2.1 Le volume de l'offre en locatif privé

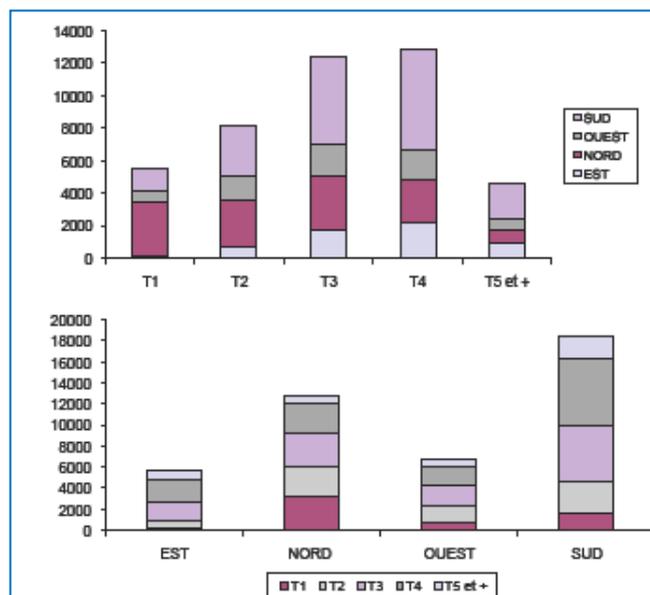
	Locataires du privé			
	2006		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Le Port	2 173	19%	1 480	13%
La Possession	1 440	17%	1 220	19%
Saint-Paul	7 945	25%	5 513	21%
Trois-Bassins	324	15%	300	16%
Saint Leu	1 739	19%	1 120	15%
CINOR	13 621	21%	9 633	18%
Réunion	71 526	27%		

Source : INSEE 2008, recensement 2006

D'après les données du dernier recensement de l'INSEE, le TCO compte 37% de locataires, dont une majorité dans le secteur privé (21% des ménages). La part est moindre que pour l'ensemble réunionnais. Chaque commune dispose d'au moins 15% de locatif privé : c'est à Saint-Paul que la part est la plus élevée (25%) et le patrimoine locatif privé de cette commune forme 58% de l'offre du TCO en la matière.

Le nombre de logement locatifs privés a augmenté : près de 4000 logements supplémentaires depuis 1999. Comme sur d'autres secteurs de l'île, ce segment de marché s'est développé du fait des mesures fiscales incitatives (défiscalisation Girardin). Avec le Nord, l'Ouest a été particulièrement touché par ce phénomène.

La typologie de l'offre semble variée : d'après l'Observatoire des Loyers privés de la Réunion, l'Ouest est quantitativement moins bien doté en locatifs privés que le reste du département mais toutefois, l'offre en termes de taille de logements y est assez diversifiée.



Source : ORL AGORAH 2008

2.2 Les loyers les plus élevés du département

L'ensemble des données exposées dans la partie ci-dessous sont tirées de l'observatoire des loyers privés de la Réunion. Les tableaux et graphiques sont extraits de la publication n°4-2 de cet observatoire.

L'Observatoire des Loyers privés de la Réunion : plusieurs partenaires locaux de l'habitat se sont réunis pour mettre en place un Observatoire des Loyers privés de la Réunion. Il s'appuie sur trois sources de données :

- la CAF : avec 40 000 références. Si les loyers des bénéficiaires d'une allocation logement de la CAF sont en moyenne plus bas que les prix du marché, cette source concerne potentiellement 60% à 70% des ménages. Il s'agit de la fourchette basse ;
- l'ADIL : environ 1000 ménages enquêtés. Le nombre de référence est limité mais les enquêtes permettent d'avoir des éléments plus qualitatifs ;
- le JIR : les annonces de journaux gratuits représentent une fourchette haute des loyers, parfois surestimés, mais cette source constitue une bonne base en termes de volume de location et d'évolution de prix.

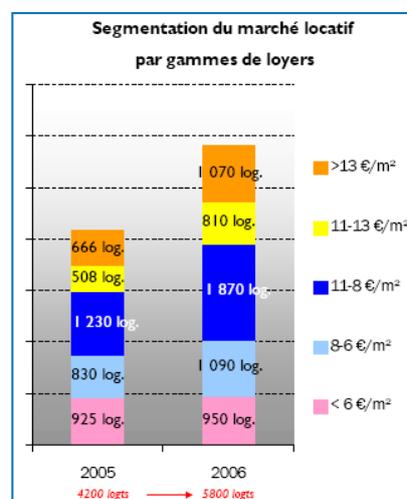
Au global, le cumul des différentes sources alimentant l'Observatoire des Loyers privés s'établit à près de 37 500 références en 2006. Ce sont ainsi plus de 2 logements locatifs privés sur 3 qui sont examinés et qui permettent de fournir des informations fiables selon les différents segments du marché sur 110 grands quartiers.

Une récente stagnation des loyers

Le secteur locatif a connu de fortes appréciations de loyers ces dernières années. L'offre s'est certes développée, mais au profit de logements relativement coûteux.

En effet, les dispositifs de défiscalisation ont encouragé les propriétaires à proposer des loyers relativement élevés, même s'ils n'étaient pas calés sur les plafonds possibles.

Ainsi entre 2005 et 2006 sur le TCO, ce sont principalement les produits entre 8 et 11€/m² qui ont progressé en volume (+640 logements) mais aussi ceux de plus de 13€/m² (+404 logements). Les loyers moyens ont de ce fait augmenté.



Source : étude Adéquation 2008 données ORL AGORAH 2005-2006

Ce phénomène d'augmentation demeure, mais son rythme est moins soutenu depuis 2006. Ce ralentissement est vérifié sur l'Ouest comme ailleurs. Entre 2007 et 2008, les loyers ont même baissé à l'échelle réunionnaise.

La forte production neuve et la mise en marché de nombreux locatifs privés, en lien avec les dispositifs de défiscalisation ont engendré un léger phénomène de sur-offre.

Seul l'Ouest ne connaît pas de baisse des loyers sur cette dernière période mais une quasi stagnation, du fait d'une demande forte

	Hors inflation			Inflation déduite		
	Evolution 2005-2006	Evolution 2006-2007	Evolution 2007-2008	Ecart loyers OLR / inflation 2006	Ecart loyers OLR / inflation 2007	Ecart loyers OLR / inflation 2008
Nord	8,2 %	2,3 %	2,3 %	6,2 %	1,1 %	-0,6 %
Ouest	3,8 %	2,9 %	3,0 %	1,8 %	1,7 %	0,1 %
Sud	7,6 %	3,8 %	1,3 %	5,6 %	2,6 %	-1,6 %
Est	9,6 %	2,7 %	2,8 %	7,6 %	1,5 %	-0,1 %
La Réunion	6,1 %	3,1 %	2,3 %	4,1 %	1,9 %	-0,6 %

Source : ORL AGORAH 2008

L'évolution des loyers n'est pas uniforme : une baisse est enregistrée pour les T1 et les grandes typologies. Les T1 sont en effet des produits qui conviennent aux investisseurs mais ne correspondent pas toujours à une demande : les difficultés à louer entraînent sans doute une baisse des loyers.

Par ailleurs, en neuf, les grandes typologies trouvent difficilement preneurs du fait de niveaux de loyers élevés.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Nord	-1,7 %	-2,4 %	-0,6 %	-0,4 %	-4,8 %
Ouest	-2,2 %	0,3 %	1,0 %	-2,8 %	-0,2 %
Sud	-0,1 %	-1,0 %	-1,2 %	-2,0 %	-1,6 %
Est	-0,9 %	1,9 %	0,8 %	-2,4 %	-3,3 %
Réunion	-1,6 %	-1,0 %	-0,2 %	-1,6 %	-2,4 %

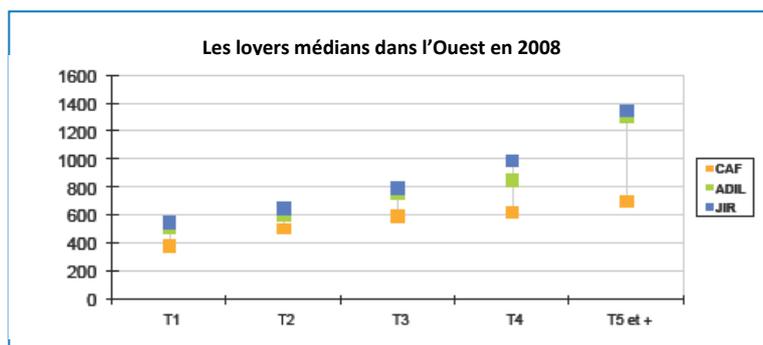
Source : ORL AGORAH 2008

Des niveaux de loyers toujours importants

L'analyse menée par l'ORL en 2008 donne des gammes de prix en fonction des typologies.

Si l'écart est assez resserré, entre les sources pour les petits logements, ils peuvent être très importants pour les grandes typologies :

- T1 entre 380 et 550€ ;
- T2 entre 500 et 650€ ;
- T3 entre 586 et 800€ ;
- T4 entre 615 et 995€ ;
- T5 et + pouvant aller de 700 à 1 350€ (soit pratiquement du simple au double !).



Source : ORL AGORAH 2008

Cette source indique que les loyers de l'Ouest sont toujours les plus élevés du département.

Le loyer moyen est de 10,9€/m² sur l'Ouest : supérieur à la moyenne réunionnaise et à celles de tous les autres bassins.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Toutes tailles
Nord	14,5 €	10,2 €	8,8 €	8,0 €	7,1 €	10,4 €
Ouest	16,1 €	11,7 €	9,5 €	8,4 €	7,6 €	10,9 €
Sud	13,6 €	9,7 €	7,8 €	6,8 €	5,9 €	8,0 €
Est	14,1 €	9,9 €	8,2 €	7,0 €	5,9 €	7,9 €
Réunion	14,5 €	10,6 €	8,5 €	7,5 €	6,6 €	9,2 €

Source : ORL AGORAH 2008

La moyenne est plus élevée pour les appartements que pour les maisons.

Cette distinction n'est possible que pour les deux sources qui donnent les niveaux de loyers les plus élevés : ADIL et JIR. Il apparaît que sur ces niveaux, une baisse a été ressentie, alors que sur l'ensemble, la stagnation domine. En effet le tableau ci-dessous, qui ne prend pas en compte les données CAF montre des évolutions négatives ce qui n'est pas le cas pour l'ensemble des données de l'ORL (page précédente).

Il semble donc que ce sont les produits les plus chers dont les prix ont baissé. Un réajustement a dû avoir lieu sur les produits neufs issus de la défiscalisation, qui avaient porté la hausse ces dernières années.

	Loyer moyen au m ²		Evolution IPC déduit	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Nord	12,0 €	10,4 €	-1,1 %	-3,6 %
Ouest	12,8 €	11,0 €	-1,6 %	-3,1 %
Sud	9,6 €	7,9 €	-5,4 %	-2,1 %
Est	9,5 €	8,0 €	-2,1 %	-4,8 %
Réunion	11,4 €	9,1 €	-2,5 %	-3,5 %

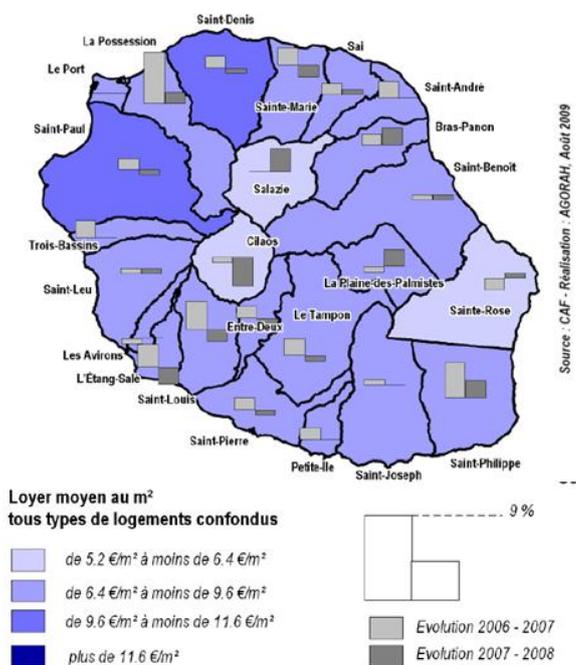
Source : ORL AGORAH 2008 (hors loyers CAF)

◆ **Niveaux de loyers d'après la source CAF**

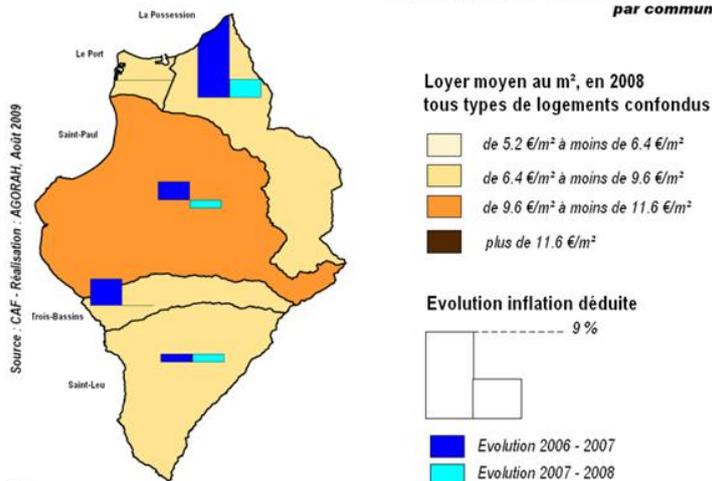
A l'échelle communale il apparaît, sur la fourchette basse, que :

- Saint-Paul affiche une moyenne de l'ordre de 9,9€/m², plus élevée que le PLS ;
- Excepté à Saint-Leu, le rythme d'augmentation des loyers a partout diminué. Les loyers ont même baissé à Saint-Paul.

Loyers moyens au m² par commune
(Source CAF, fourchette basse)

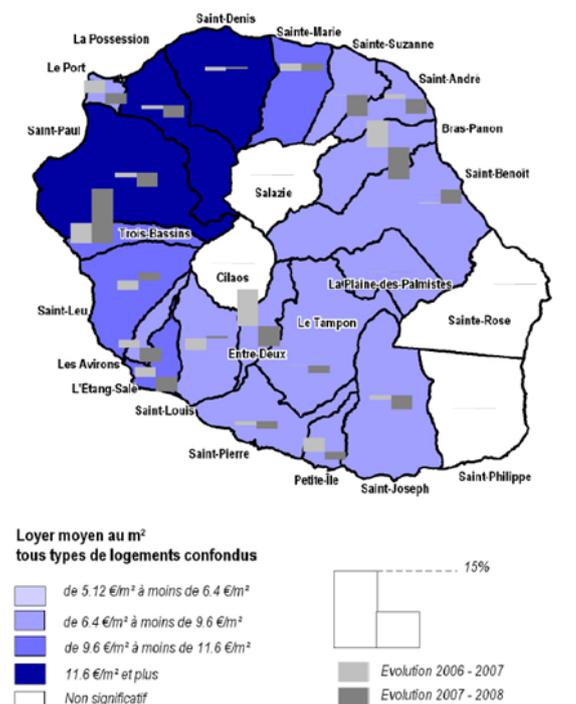


Territoire des communes de l'Ouest
Loyer moyen au m² des allocataires CAF, par commune

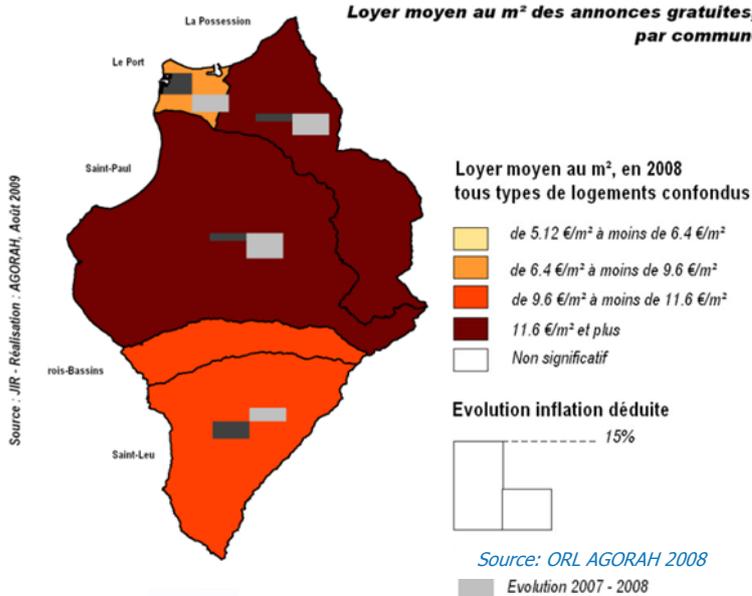


◆ **Niveaux de loyers d'après la source JIR**

Loyers moyens au m² par commune (source AGORAH, fourchette haute)



Territoire des communes de l'Ouest
Loyer moyen au m² des annonces gratuites, par commune



Source: ORL AGORAH 2008

Evolution 2007 - 2008

Source : ORL AGORAH 2008

Les niveaux de loyers du JIR constituent une fourchette haute. Il s'agit des montants souhaités par les propriétaires bailleurs pour la relocation de leurs biens.

Sur la cette fourchette haute :

- Saint-Paul et La Possession enregistrent des niveaux de loyers supérieurs à seuil de défiscalisation intermédiaire (11,6€/m²) ;
- Les loyers ont partout baissé sauf à Saint-Leu et Trois-Bassins.

Cette lecture confirme que les loyers de la tranche haute, issus de la production neuve défiscalisée le plus souvent (notamment à Saint-Paul et à La Possession) ont atteint un maximum. De l'avis de tous les acteurs locaux, les loyers plafonds permis par la défiscalisation ne correspondent pas aux capacités des ménages locaux. Une fois ces niveaux atteints voire dépassés, la baisse est prévisible car ces logements se situent hors marché.

Les cartes montrent également que les logiques résidentielles évoluent : l'ouverture de la route des Tamarins (même si elle ne pouvait être qu'anticipée au moment de l'enquête) tend à minimiser l'avantage comparatif de certaines localisations proches de Saint-Denis (La Possession, la Plaine à Saint-Paul) et à valoriser les communes plus au Sud (Trois-Bassins ou Saint-Leu, devenues plus accessibles et qui restent moins coûteuses.

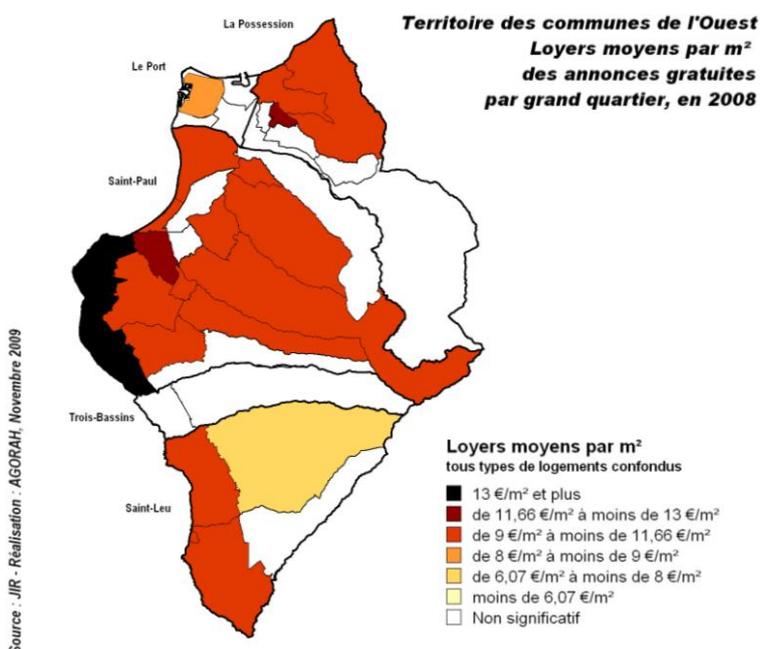
Toutefois les micro-marchés restent nombreux, compte-tenu des différences entre quartiers : une moyenne communale recouvre souvent d'importantes différences.

◆ De nombreux micro-marchés pour la location

Le marché du locatif apparaît plutôt uniforme : dans la grande majorité des quartiers où l'offre est relativement conséquente, les prix se situent entre 9€/m² et 11,66€/m².

Autour de cette moyenne, quelques quartiers se distinguent :

- Sainte-Thérèse et Plateau Caillou sont légèrement plus coûteux : entre 11,66 et 13€/m² ;
- Comme pour le marché de l'accession, le secteur littoral de Saint-Gilles est le plus coté : au-dessus de 13€/m² ;
- A l'inverse, le secteur le moins coûteux est celui de la Chaloupe à Saint-Leu, en-dessous de 8€/m². Il existe une différence importante par rapport aux quartiers de même hauteur à Saint-Paul. En revanche, on peut imaginer que dans les autres secteurs de mi-pentes ou des Hauts à Saint-Leu ou Trois-Bassins, on retrouve ces niveaux de prix, pour un volume d'offre peu important. Le centre-ville du Port propose quant à lui des prix entre 8 et 9€/m².



■ **Une meilleure solvabilisation des ménages avec la GRL**

La création de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) permet de garantir les risques d'impayés de loyers, de charges ou de taxes locatives (par le biais d'assurances souscrites par les bailleurs) pour les ménages dont le taux d'effort se situe entre 33% et 50% ou inférieur à 33% mais ne disposant pas des critères usuels (du fait de la nature de leur activité, de leur contrat de travail...).

Elle a permis de solvabiliser davantage de ménages. Les acteurs de l'immobilier en témoignent, ainsi que les simulations réalisées dans le cadre de l'ORL.

Les loyers indiqués correspondent à des moyennes. Les fourchettes hautes et basses sont mentionnées dans le tableau de la page 8.

Sans GRL						Avec GRL					
Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 010 €)						Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 010 €)					
Capacité locative de 333 €						Capacité locative de 567 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +		T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	387 €	460 €	577 €	657 €	751 €	EST	92 €	182 €	209 €	378 €	473 €
NORD	389 €	503 €	622 €	746 €	935 €	NORD	92 €	224 €	344 €	467 €	656 €
OUEST	430 €	547 €	669 €	792 €	992 €	OUEST	151 €	268 €	390 €	513 €	713 €
SUD	346 €	456 €	545 €	641 €	792 €	SUD	89 €	177 €	266 €	362 €	513 €
REUNION	358 €	468 €	553 €	650 €	755 €	REUNION	91 €	189 €	274 €	371 €	476 €

Sans GRL						Avec GRL					
Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 020 €)						Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 020 €)					
Capacité locative de 666 €						Capacité locative de 1 072 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +		T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	387 €	460 €	577 €	657 €	751 €	EST	347 €	440 €	557 €	636 €	731 €
NORD	389 €	503 €	622 €	746 €	935 €	NORD	350 €	482 €	602 €	725 €	914 €
OUEST	430 €	547 €	669 €	792 €	992 €	OUEST	409 €	526 €	648 €	771 €	971 €
SUD	346 €	456 €	545 €	641 €	792 €	SUD	346 €	435 €	524 €	620 €	771 €
REUNION	358 €	468 €	553 €	650 €	755 €	REUNION	358 €	447 €	532 €	629 €	734 €

Source: ORL AGORAH 2008 (hors loyers CAF). A noter que les niveaux de loyers de la simulation "avec GRL" sont affichés AL déduite

Ainsi grâce à la GRL, sur l'Ouest, un couple avec deux enfants peut trouver à se loger dans un T4 :

- pour un loyer allant jusqu'à 513€ mensuels (Allocation Logement déduite) s'il touche un SMIC ;
- pour un loyer allant jusqu'à 771€ mensuels (Allocation Logement déduite) s'il touche deux SMIC.

Dans les deux cas, l'accès au logement est rendu possible grâce à un taux d'effort supérieur à 33%. Il faut donc garder à l'esprit que si cette solution est à présent possible, c'est au prix d'un effort financier encore plus important, qui pèse sur les autres postes budgétaires.

Ainsi les acteurs locaux soulignent le risque lié à ce dispositif qui ne laisse qu'un « reste à vivre » tenu aux ménages concernés.

2.3 Retour sur le dispositif de défiscalisation et ses impacts

▣ *Le mécanisme de la défiscalisation Girardin*

Les dispositifs de défiscalisation, et particulièrement les mesures mises en place dans le cadre de la loi Girardin, ont fortement dynamisé la promotion immobilière et la mise sur le marché de logements locatifs.

La loi Girardin permet de bénéficier d'importantes réductions d'impôt en acquérant un logement neuf destiné à la location et situé dans les DOM TOM. En vigueur depuis 2003, il s'agit d'un des dispositifs les plus performants pour réduire sa fiscalité. L'engagement est de courte durée car il est possible de revendre au bout de 5 ans, c'est-à-dire après avoir bénéficié des réductions d'impôt.

Le dispositif concerne les contribuables dont l'imposition annuelle dépasse 8 000€.

La réduction d'impôt est différente selon le choix fait par l'investisseur :

- En secteur libre, c'est-à-dire non soumis à conditions, elle correspond à 40% du montant de l'investissement étalé sur 5 ans, soit 8% par an ;
- En secteur intermédiaire, c'est-à-dire soumis à conditions de loyer et de ressources du locataire, elle correspond à 50% du montant de l'investissement étalé sur 5 ans, soit 10% par an.

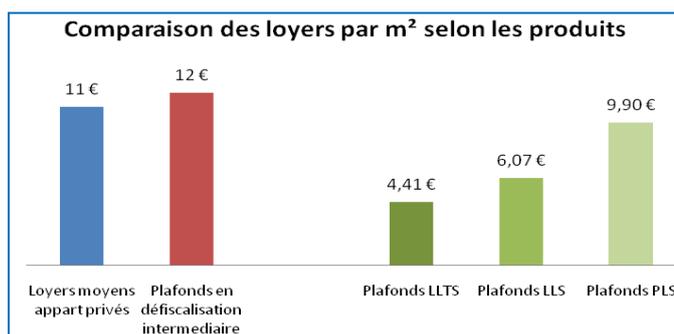
▣ *Les caractéristiques de cette offre sur l'Ouest*

En 2005, une étude de la DDE a porté sur l'observation de la défiscalisation sur l'île. Le constat était fait d'une concentration sur trois pôles du département : Saint-Pierre, Saint-Denis et à l'Ouest, Saint-Paul.

Cette commune était considérée comme un marché porteur, notamment la zone balnéaire, plus facile à « commercialiser » pour les investisseurs métropolitains. Des opérations étaient toutefois d'ores et déjà identifiées dans les Hauts (Le Guillaume, Bellemène...). Ce mouvement a connu depuis un important développement géographique, sur Saint-Paul (ZAC Roquefeuil) mais également à La Possession.

L'investissement défiscalisé a été principalement porté, au cours des dernières années par des investisseurs métropolitains. A l'Ouest, les acteurs de l'immobilier et de la promotion estimaient leur part à 80% jusqu'à la fin 2008, ce que confirment les données exposées dans ce diagnostic (données Perval 2008 sur le collectif neuf et ses acquéreurs).

Les loyers pratiqués ont été souvent davantage calés sur le calcul financier de l'investisseur que sur le marché local, entraînant le niveau général à la hausse. Toutefois, à part sur le secteur littoral à Saint-Gilles et sur quelques quartiers spécifiques (Sainte-Thérèse à La Possession, Plateau Caillou), le niveau des loyers demeure inférieur au plafond autorisé par la loi Girardin.



Source : CODRA - Observatoire des loyers privés de la Réunion, Etat

Sur certains secteurs du département, l'importance de la nouvelle offre locative privée a généré de la rotation dans le parc social, voire une légère baisse de la demande sociale. Cela montrait qu'une partie des locataires du social avaient les moyens (ou trouvaient les moyens) de se loger ailleurs. Cela n'a été que très marginalement le cas sur l'Ouest compte-tenu du delta des loyers pratiqués entre privé et social.

▣ *Les risques identifiés*

Comme cela a pu être souligné à plusieurs reprises ces dernières années, le mécanisme de la défiscalisation, quoique porteur de développement (investissement, emplois...) soulève également un certain nombre de questions :

- **en termes de volume** : l'offre produite est très importante et engendre à moyen terme une fragilisation du marché ;
- **en termes de typologie** : l'offre produite concerne généralement de petits logements, plus rentables pour les investisseurs. Il semblerait que ça ait été un peu moins le cas dans l'Ouest que dans le Nord toutefois ;
- **en termes de localisation** : les programmes sont davantage localisés en fonction des opportunités foncières que d'études de marché. L'Ouest de l'Île jouit d'une bonne réputation auprès d'investisseurs métropolitains, les programmes défiscalisés s'y sont donc développés facilement mais la demande locale n'a pas été considérée dans toutes ses caractéristiques (revenus notamment). En termes de formes urbaines, les programmes de défiscalisation ont été collectifs sur l'Ouest. Ils ont favorisé une certaine densification des espaces et notamment des centres urbains mais cette densification n'a pas toujours été anticipée du point de vue des aménités publiques (voies de desserte, équipements etc.) ;
- et **surtout en termes de prix** : les loyers des logements défiscalisés restent trop élevés. Les investisseurs métropolitains cherchent à rentabiliser au maximum mais les revenus des ménages réunionnais ne suivent pas. Bien que les investisseurs évitent de caler les loyers sur le plafond autorisé (11,6€), les prix d'une location en neuf restent décalés par rapport aux revenus locaux.

▣ *L'impact ressenti sur le marché*

La production défiscalisée a entraîné, ces dernières années, une forte hausse des loyers sur l'Ouest.

Début 2009, deux phénomènes nouveaux sont à signaler :

- un ralentissement de la production neuve défiscalisée. La crise immobilière en premier lieu, puis la nouvelle loi Scellier adoptée le 30 décembre 2008 (dispositif « concurrentiel » du Girardin pour la tranche de revenus potentiellement intéressés) ont contribué à tarir l'investissement issu de métropole ;
- une relative stagnation des loyers locatifs, voire une baisse sur la production neuve défiscalisée. Il est à souligner que le bénéfice fiscal est perdu si le bien défiscalisé n'est pas loué dans les six mois après son acquisition. Or l'importance de l'offre sur l'Ouest, résultant de plusieurs années de fonctionnement du dispositif, crée une détente sur le marché locatif. Les locataires ont davantage de choix et les durées de vacance ont tendance à s'allonger. Pour ne pas perdre l'avantage fiscal, certains propriétaires sont ainsi conduits à baisser leur loyer.

Une tendance à la baisse des loyers est ainsi ressentie fin 2008 début 2009 mais la production de l'offre s'étant largement amenuisée, les acteurs locaux s'accordent à dire qu'on devrait plutôt assister à un réajustement du marché et non à un phénomène de sur-offre.

Un autre phénomène lié à la défiscalisation est à anticiper sur le territoire de l'Ouest, il s'agit des logements qui vont sortir du dispositif.

Les premiers logements issus de la loi Girardin ont commencé à voir le jour en 2004. Les cinq années de défiscalisation touchant à leur fin, un certain nombre de propriétaires devraient chercher à vendre leur bien. La question se pose de savoir quel impact cette mise en marché de biens (qui pourrait être massive) peut avoir sur les équilibres locaux.

D'autant plus que cette offre de qualité parfois jugée moyenne, comporte des typologies assez typées (ex : petits logements peu attractifs sur le marché des propriétaires occupants) et parfois usée par des locations successives.

Les agents immobiliers s'attendent à un double impact :

- Un afflux d'offre en accession à des prix intermédiaires qui fera sûrement diminuer ou au moins stagner le prix de la revente ;
- Une baisse conséquente de l'offre locative concentrée sur certains programmes qui risque de faire augmenter les prix de la location privée.

3. Le marché du locatif social

Le parc locatif social représente 19% du parc des résidences principales de 2006 (selon le décompte ARMOS 2009). La majorité de ce patrimoine se concentre sur Le Port (54% du parc). C'est la seule commune qui se situe au-delà des 20% demandés par la loi SRU. A noter que la loi DALO a étendu le champ d'application de cette loi, qui concerne à présent toutes les communes du TCO.

Entre 2001 et 2009, le parc social a progressé de 1 700 logements environ. Compte-tenu de l'importante dynamique privée sur cette période, la part du locatif social s'est légèrement infléchie, passant de 19,8% à 19,1% selon les comparaisons logement sociale dans l'EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social)/résidences principales de l'INSEE. Dans le même temps la part des demandeurs a continué de croître (6 970, soit 1 150 de plus que lors du précédent PLH).

3.1 19% de logements locatifs sociaux en 2009

▣ Une part en baisse

Le TCO concentre 23% des logements sociaux de la Réunion, alors qu'elle accueille 25% des ménages.

Le parc a progressé depuis le recensement effectué lors du précédent PLH : + 1 739 logements depuis 2001 mais la part de ce parc faiblit légèrement passant de 20% à 19%.

Au total, le territoire n'atteint plus les 20% de ménages logés dans le parc social (ce qui constitue à la fois le repère de la SRU et le taux moyen départemental).

	Nb LS au 01.01.09	Nb ménages	Part	Evolution du stock de LS depuis 2001
Le Port	6 634	12 246	54%	+410
La Possession	1 736	9 182	19%	+323
Saint-Paul	3 057	30 712	10%	+730
Trois-Bassins	96	1 983	5%	+0
Saint Leu	636	9 389	7%	+276
TCO	12 159	63 512	19,1%	+1 739

Source : ARMOS 2009

▣ Une répartition inégale entre les communes

Depuis la loi DALO, toutes les communes sont contraintes par l'article 55 de la loi SRU :

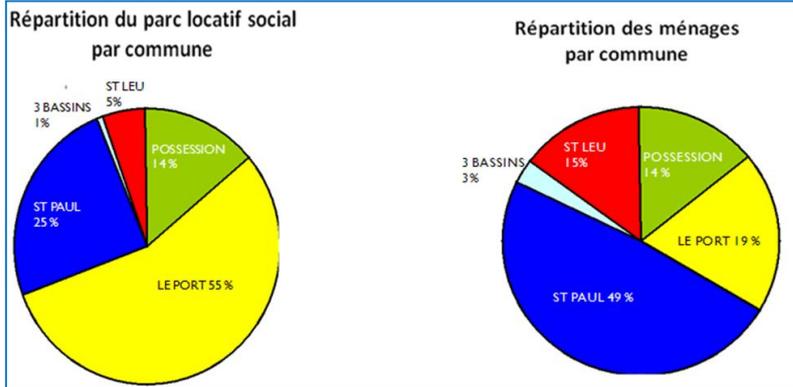
- Le Port est exonéré de la taxe au vu de son fort pourcentage ;
- La Possession atteint les 20% au vu du comptage SRU mais compte-tenu de l'importance de la construction privée, ce taux pourrait baisser (cf. comptage ARMOS qui atteint les 19%) ;
- Saint-Paul avec 10% est taxée depuis 2001 ;
- Trois-Bassins et Saint-Leu, nouvellement concernées depuis la loi DALO seront taxées à partir de 2014. Elles présentent actuellement des taux très faibles, respectivement 5% et 7%.

	Nb LS au 01.01.09	Part du LS	RP 2008	Déficit
Le Port	6597	55,4%	11 899	-
La Possession	1780	20,4%	8 726	-
Saint-Paul	3119	10,1%	3 0998	3 081
Trois-Bassins	96	4,5%	2 150	334
Saint Leu	636	6,6%	9 591	1 282
TCO	12 228	19,3%	63 364	4 697
Réunion	52 104	20,4%	255 495	-

Source : DDE août 2009

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

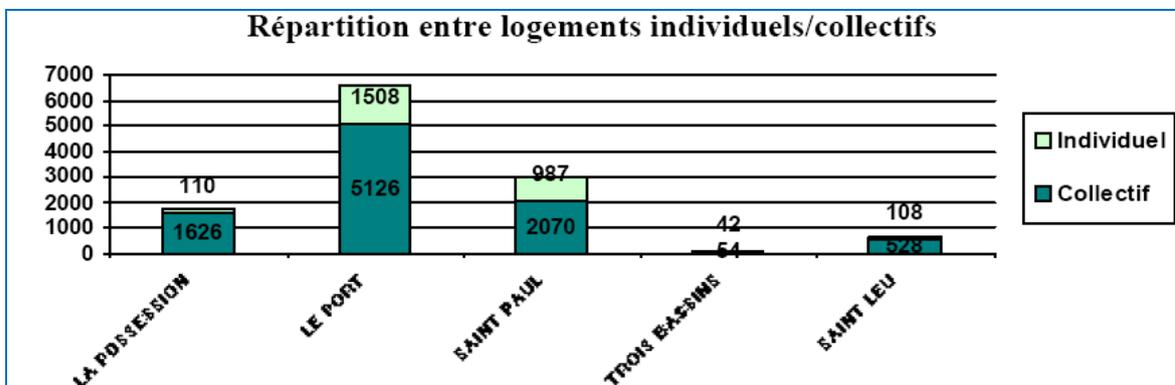
Le Port porte la majorité de l'offre locative sociale, sur-représentée à l'échelle du TCO en comparaison de son poids de population. A l'inverse Saint-Paul qui accueille la moitié des habitants, ne propose qu'un quart de l'offre locative sociale. Trois-Bassins et Saint-Leu ne comportent pas non plus une offre proportionnelle à leur poids de population dans l'agglomération.



Source : ARMOS 2009

▣ Les caractéristiques du parc social

◆ 77% du parc est en collectif



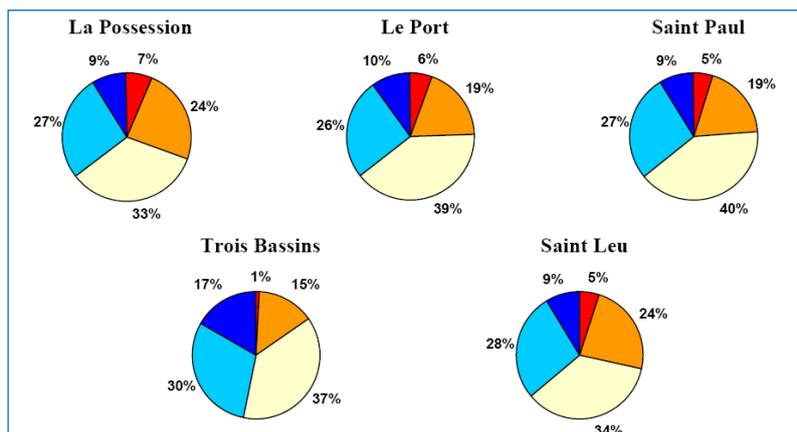
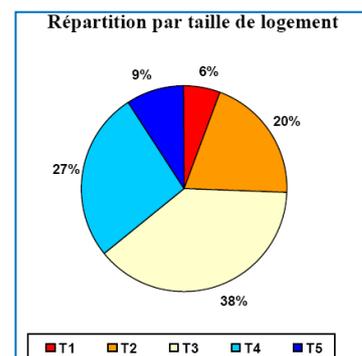
Source : ARMOS 2009

Selon les bailleurs, la part du patrimoine individuel est variable (ex : 15% à la SEMADER, 20% à la SHLMR).

◆ La typologie du parc est plus diversifiée que pour l'ensemble des logements

Les grands logements sont légèrement plus présents qu'ailleurs à la Réunion puisque :

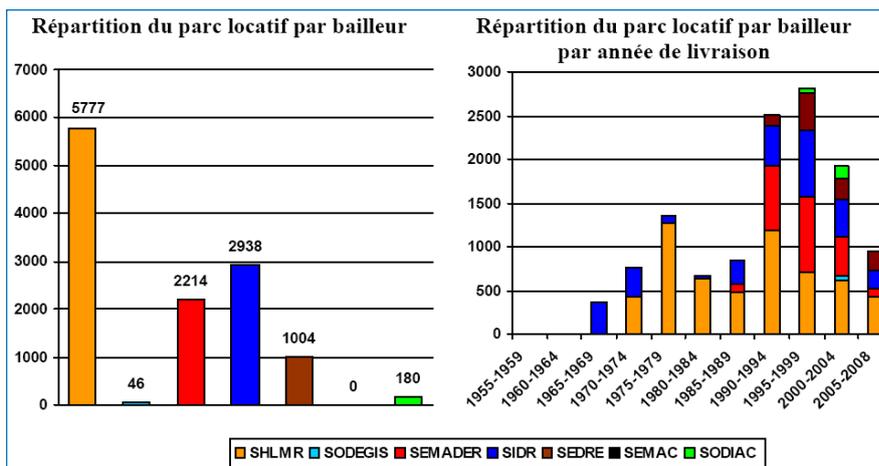
- les T4 et plus forment 36% de l'offre aidée (contre 50% dans le parc global des résidences principales) ;
- les T1-T2 forment 36% de l'offre aidée (contre 13% dans le parc global). A titre d'exemple, ils forment 32% du parc SEMADER et 22% de celui de la SHLMR.



Source : ARMOS 2009

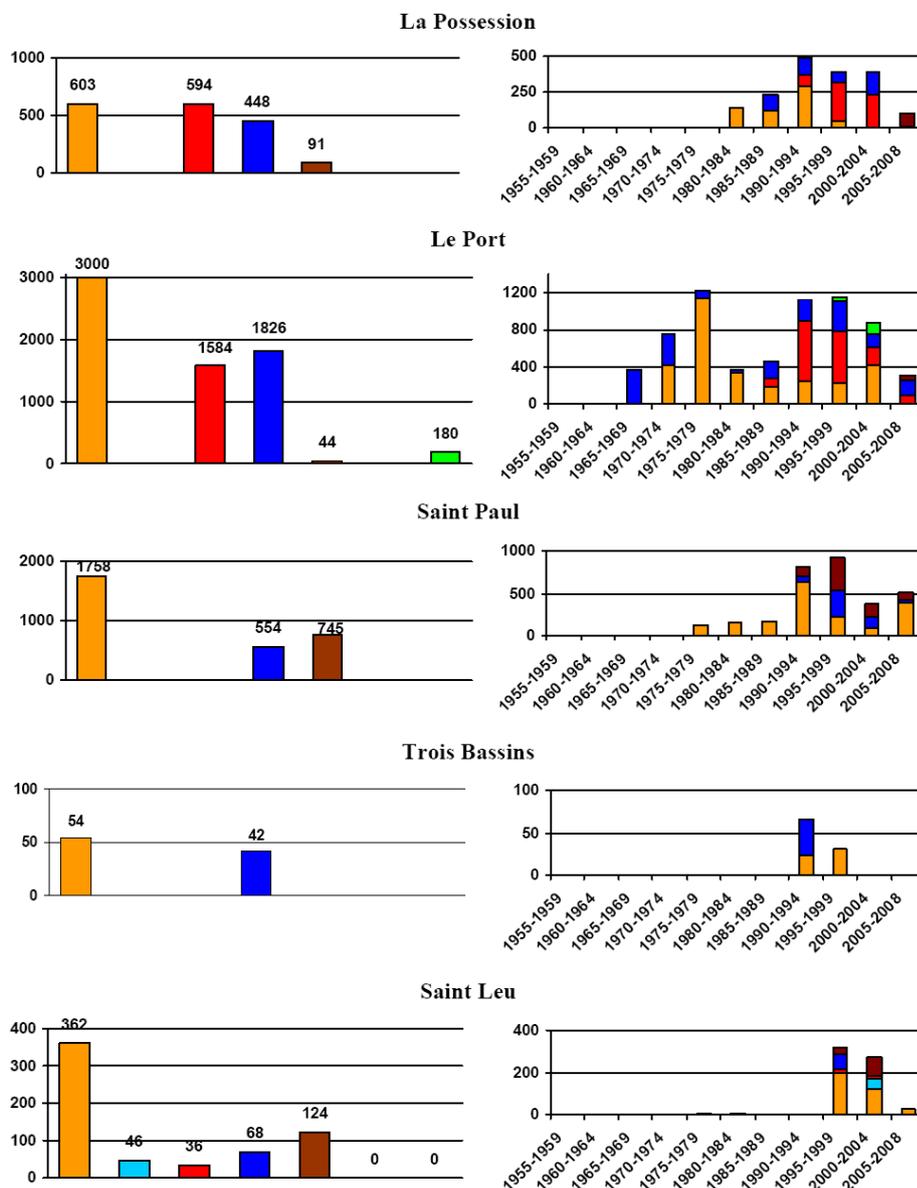
◆ **La répartition par bailleur**

La SHLMR est le principal bailleur de la communauté. Avec la SIDR, il s'agit du seul bailleur à disposer de parc sur les 5 communes. Les implantations des autres bailleurs sont plus localisées, parfois liées à des opérations d'aménagement précises (RHI des années 90 au Port et à La Possession pour ce qui est du parc SEMADER). Cela n'est pas sans influence sur les caractéristiques du parc des différents bailleurs.



Répartition du parc locatif social par commune

Source : ARMOS 2009



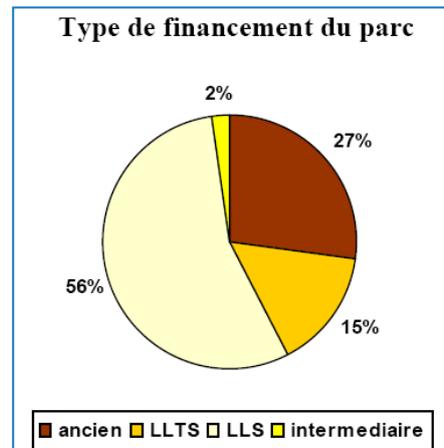
A Trois-Bassins et Saint-Leu la production de locatif aidé est relativement récente puisqu'elle a débuté dans les années 1990. A Saint-Paul ce n'est qu'à partir de cette date que d'autres opérateurs que la SHLMR ont commencé à intervenir.

◆ **Le type de financement**

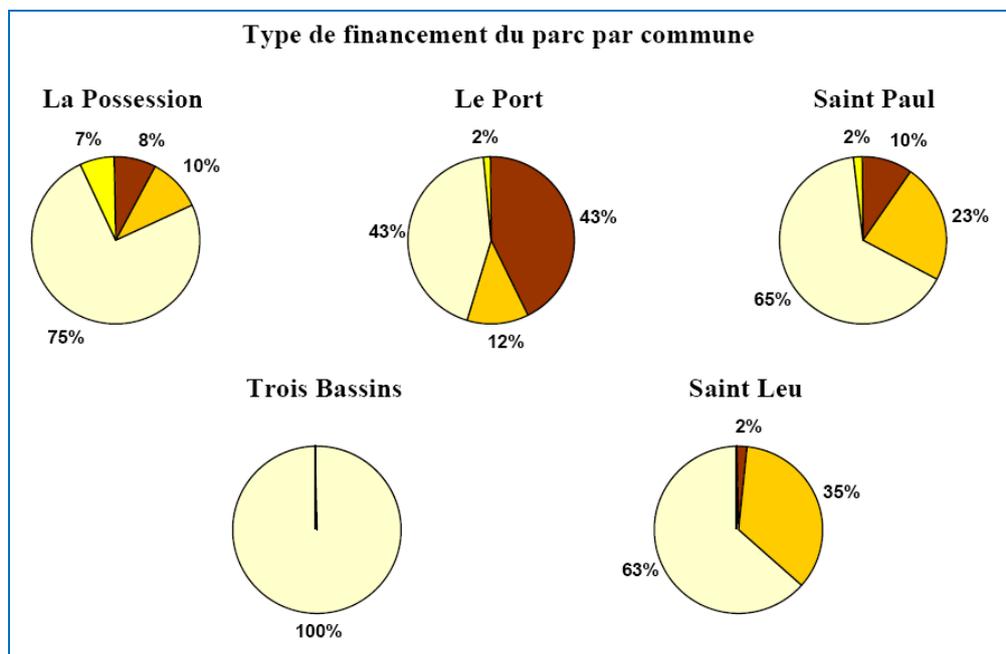
Le patrimoine dit « ancien » (antérieur à 1986) représente plus d'un quart de l'offre totale mais il est majoritairement concentré au Port. C'est d'ailleurs sur cette commune que les besoins de réhabilitation se font le plus sentir.

Le LLS forme plus de la moitié du parc global il domine dans toutes les communes hors du Port.

A l'heure actuelle, les opérateurs témoignent d'une meilleure solvabilisation des ménages en LLTS qu'en LLS, en tous cas pour ce qui est de la production neuve. C'est d'ailleurs dans ce sens que s'oriente la production récente : 52% des financements accordés entre 2003 et 2008 ont concerné des LLTS.



Source : ARMOS 2009



Source : ARMOS 2009

Selon les communes, les LLTS forment de 10% à La Possession 35% du parc à Saint-Leu.

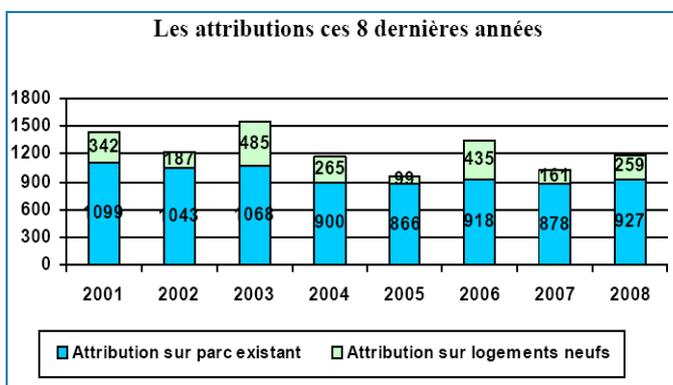
3.2 Les indicateurs de fonctionnement

◆ Un rythme d'attribution irrégulier ces dernières années

Les attributions de 2008 sont légèrement supérieures à celles de l'année précédente, grâce aux livraisons à La Possession et à Saint-Paul.

Le rythme est relativement irrégulier ces dernières années, dans le parc existant comme en neuf.

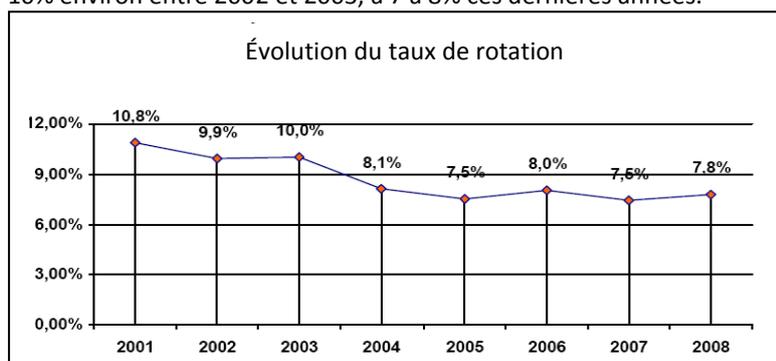
Toutefois les niveaux du début des années 2000 n'ont plus été atteints depuis 2004 : la mobilité est moins élevée dans le parc existant (en-dessous de 1 000 réattributions par an) et les livraisons restent modérées et variables d'une année sur l'autre.



Source : ARMOS 2009

◆ Un taux de rotation en baisse par rapport au début des années 2000

L'augmentation légère des livraisons en 2008 se traduit par une hausse de la rotation de 0,3%. Sur la période longue, le taux a baissé, passant de 10% environ entre 2002 et 2003, à 7 à 8% ces dernières années.



Source : ARMOS 2009

En %	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Le Port	10,2	9,0	9,6	7,6	7,7	7,5	6,9	7,1
La Possession	16,6	13,2	13,8	9,9	9,0	8,9	11,6	9,3
Saint-Paul	9,4	9,5	8,7	7,3	6,0	8,0	6,6	8,1
Saint-Leu	13,7	15,5	11,9	12,3	8,2	11,2	7,0	8,5
Trois-Bassins	1,0	6,3	6,3	6,3	4,2	8,3	6,3	9,4

TCO	10,8	9,9	10,0	8,1	7,5	8,0	7,5	7,8
------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------

Source : ARMOS 2009

Les taux de rotation sont relativement similaires d'une commune à l'autre et d'un bailleur à un autre :

- la SEMADER fait état d'un taux de rotation en baisse continue depuis 2006 (de 11% à 7% en 2009) ;
- la SHLMR connaît des taux compris entre 6% à Saint-Paul et 11% à Trois-Bassins ;
- la SEDRE enregistre des taux de 7% à Saint-Paul, de 8% au Port et à La Possession et de 9% à Saint-Leu.

3.3 L'état de la demande

▣ La demande potentielle théorique

→ Une majorité de ménages ont des ressources compatibles avec le locatif social

Catégorie de ménages	Revenu imposable en euros		
	pour un LLTS	pour un LLS	pour un PLS
Personne seule	12 795€	17 060€	22 178€
Couple	17 086€	22 782€	29 617€
Ménage + 1 enfant	20 548€	27 397€	35 616€
Ménage + 2 enfants	24 805€	33 073€	42 995€
Ménage + 3 enfants	29 181€	38 908€	50 580€
Ménage + 4 enfants	32 886€	43 848€	57 002€
Par personne à charge supplémentaire	3 669€	4 892€	63 59€

Plafonds en juin 2009, www.adil974.com

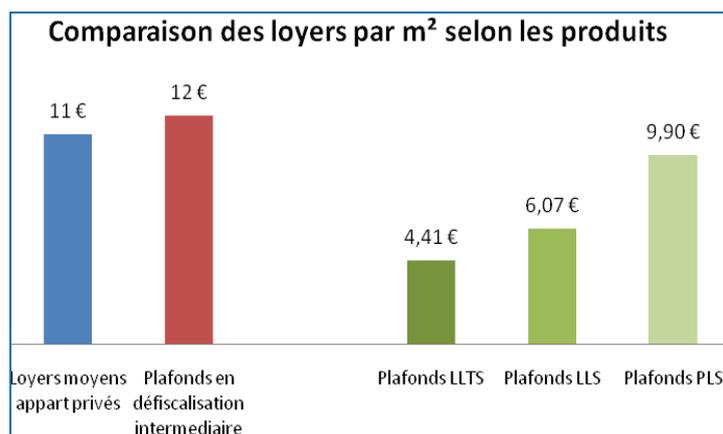
On rappelle que 79% des foyers fiscaux du TCO déclarent moins de 23 750 € par an. Avec de telles ressources :

- Un couple est éligible au PLS ;
- Un ménage avec un enfant est éligible au LLS et au PLS ;
- Un ménage avec deux ou plus enfants est éligible au LLS et au PLS ;
- Un ménage avec au moins 3 enfants est éligible au LLTS, au LLS et au PLS.

→ Mais les loyers de sortie en neuf sont élevés et pas toujours concurrentiels

Le montant du loyer est réglementé par les pouvoirs publics et plafonné. Les loyers plafonds moyens en 2008 sont de (source ADIL 974) :

- 7,06 euros/m² pour un logement locatif social (LLS) ;
- 5,67 euros/m² pour un logement locatif très social (LLTS) ;
- 10,27 euros/m² pour un logement intermédiaire financé avec un Prêt Locatif Social (PLS).



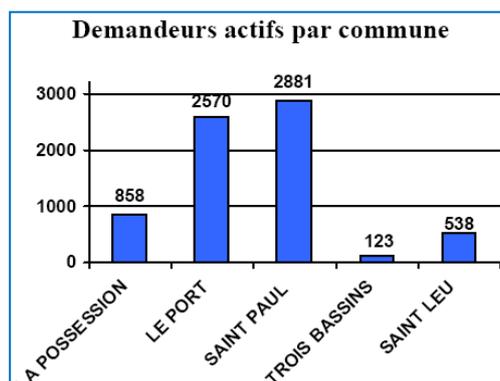
Source : AGORAH - Observatoire des loyers privés de la Réunion, Etat

La plupart des bailleurs notent que la commercialisation de programmes neufs est parfois difficile. La demande existe, mais pas pour ces loyers de sortie. En particulier, les LLS en neuf (et a fortiori en PLS) n'est concurrentiel qu'en secteur tendu en centre-ville ou sur le littoral. Ailleurs et dans les Hauts notamment, le LLTS semble être privilégié pour répondre véritablement à la demande.

◆ **Une demande légèrement en baisse**

Au 1er janvier 2009, près de 7 000 ménages du TCO (6 970 plus précisément) avaient une demande active de logement chez les bailleurs sociaux, hors doubles comptes éventuels. Cela représente environ 11% des ménages du territoire.

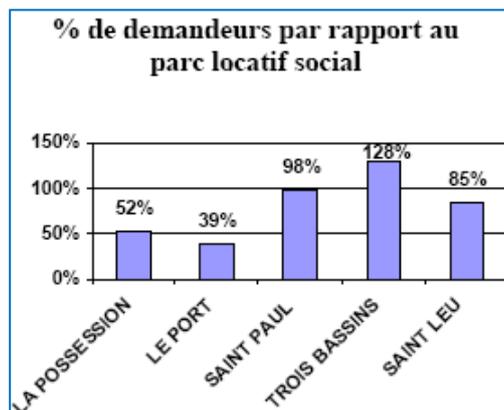
Le volume de demandeurs est en légère baisse par rapport à l'année précédente. L'ARMOS indique que la production de logements neufs en locatif privé a pu entraîner sur certains secteurs de l'île, un phénomène de moindre demande et de plus forte rotation dans le parc social. Toutefois, à l'Ouest, cette corrélation a été moins sensible, car le type et le niveau de loyer des logements privés n'étaient pas concurrentiels par rapport au parc social. La détente très récente sur le locatif privé pourrait néanmoins être un facteur explicatif de cette récente baisse. L'impact des livraisons de programmes sociaux neufs sur l'année 2008 en est un autre.



Source : ARMOS 2009

La commune du Port présente la part de demandeurs la plus élevée du département : 22% des ménages. Cela est à mettre en lien avec la forte part de ménages à revenus modestes sur cette commune, ainsi qu'à l'importance de l'offre sociale.

Si l'on compare, dans chaque commune, le nombre de ménages demandeurs au nombre de logements locatifs sociaux existants (et non disponibles), on constate que le rapport est critique à Trois-Bassins (plus de ménages demandeurs que d'offre) et à Saint-Paul (presque autant de demandeurs que de logements) notamment. Dans cette dernière commune, ce rapport est d'autant plus problématique que 84% des demandeurs souhaitent rester sur Saint-Paul. D'une commune à l'autre, cette question du choix de rester ou non sur sa commune de résidence varie. En dehors de Saint-Paul, on note que la volonté de rester dans sa commune est plus forte lorsque celle-ci comporte une offre importante (77% au Port) et moindre quand elle en est dépourvue (30% à Trois-Bassins). La géographie de l'offre oriente en partie celle de la demande, même si Saint-Paul est également fort sollicitée, à la fois par ses habitants et ceux de l'extérieur.

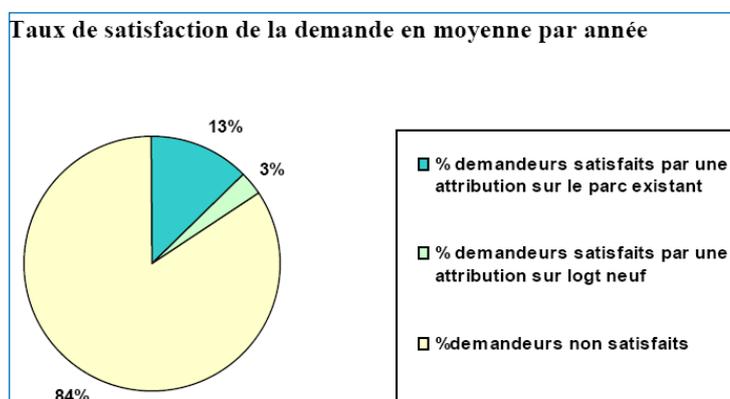


Source : ARMOS 2009

◆ **Le taux de satisfaction le plus faible du département**

Malgré la baisse légère de la demande en 2008, le taux de satisfaction n'a guère progressé : 16% seulement des demandeurs ont obtenu un logement, neuf ou ancien dans le patrimoine social en 2008 (soit environ 1 115 ménages). Ce taux varie selon les communes :

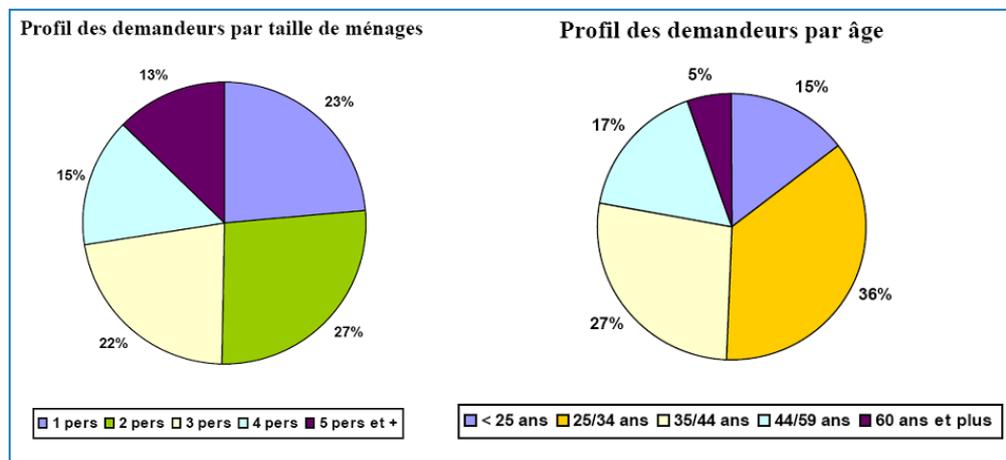
- il est particulièrement faible à Saint-Paul (commune la plus demandée) et Saint-Leu avec 11% de satisfaction ;
- plus élevé à Trois-Bassins avec 16% (uniquement grâce à la rotation sur le parc existant) mais une partie de la demande se détourne de cette commune faute d'offre ;
- de l'ordre de 21% au Port et à La Possession.



Source : ARMOS 2009

◆ **Le profil des demandeurs : des petits ménages jeunes**

Encore plus que sur d'autres territoires réunionnais, le profil des demandeurs témoigne d'un besoin fort de décohabitation : 52% ont moins de 35 ans (beaucoup plus que la part de cette tranche d'âge dans l'ensemble de la population), et les petits ménages de 1 ou 2 personnes forment la moitié des demandes.



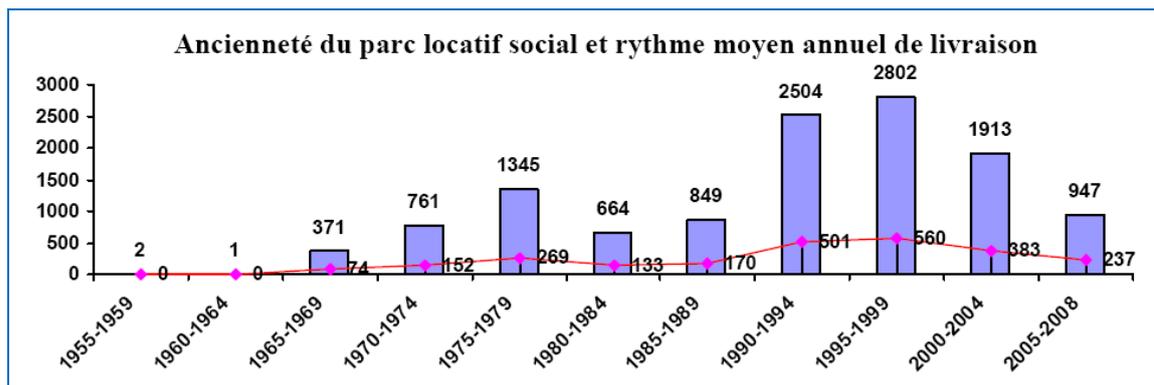
Source : ARMOS 2009

3.4 Les rythmes de livraisons récentes et les prévisions à court terme

▣ Le rythme de production récent

◆ La baisse du rythme de livraison se prolonge

La courbe des livraisons de logements locatifs sociaux illustre clairement le ralentissement continu de la production depuis la fin des années 1990. Cette baisse concerne les cinq communes du TCO.

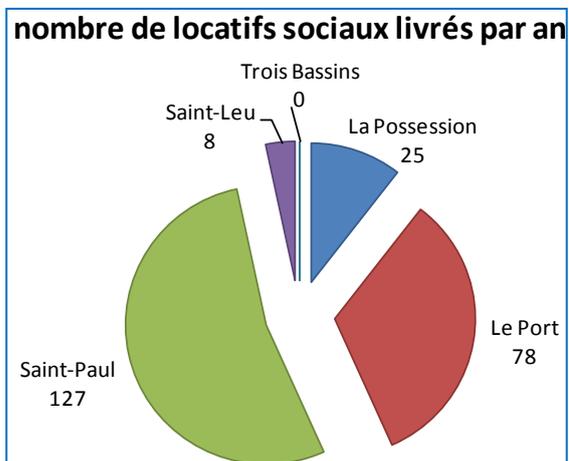


Source : ARMOS 2009

Sur la dernière période, 237 logements par an ont été **livrés**. On rappelle qu'entre 2003 et 2008, 275 logements locatifs sociaux ont été **financés** (soit 41% des objectifs du PLH). Le rythme est moindre que sur la période précédente (383 par an entre 2000 et 2004) et ce malgré la mise en place de nouveaux outils (aides du TCO notamment).

Le ralentissement est notable sur toutes les communes à l'exception de Saint-Paul où le rythme est supérieur à celui du début des années 2000 (127 par an contre 74 entre 2000 et 2004). C'est cette commune qui a le plus produit (54% de la construction de locatifs aidés tandis qu'elle regroupe 48% des habitants).

Aucune commune n'a produit à la mesure des capacités estimées par le précédent PLH.



Source : ARMOS 2009

◆ ... et des perspectives encourageantes

La programmation pluriannuelle montre que 687 logements ont été financés pour l'année 2009, ce qui laisse augurer une augmentation de la production à court terme.

◆ *L'anticipation de besoins de réhabilitation*

Concernant la réhabilitation ou l'amélioration de patrimoines sociaux dans les années à venir, des besoins pourraient se faire sentir, sur Le Port notamment. La réhabilitation des programmes anciens devra inclure la mise en conformité avec les nouvelles normes (isolation thermique notamment), ce qui risque d'être assez lourd. Une fois les Conventions d'Utilité Sociale finalisées, il sera possible d'estimer les perspectives des différents bailleurs en la matière.

D'autres patrimoines, qui ne sont pas aujourd'hui du ressort des bailleurs sont susceptibles de poser problème : copropriétés privées mal entretenues, qui vont bientôt sortir des dispositifs de défiscalisation ou encore patrimoine LTS qui n'a pas pu être revendu aux occupants, sont autant de types de logements qui seraient susceptibles de nécessiter une intervention publique en termes de réhabilitation. Un suivi vigilant est nécessaire pour savoir si une partie de ces patrimoines pourraient potentiellement intégrer le parc social.

▣ *Évolutions de contexte*

Les opérateurs s'accordent sur certains traits de la production récente et en cours.

En termes de délais : le décalage est réel entre Ordre de Service et financement, il va parfois jusqu'à deux ou trois ans.

En termes de financements : le cumul des différentes sources est généralement nécessaire et la contribution du TCO est reconnue comme importante pour le montage des dossiers.

Concernant les produits : plusieurs opérateurs notent qu'aujourd'hui il est plus viable de produire principalement du LLTS, notamment dès que l'on s'éloigne des secteurs littoraux. Le produit est à la fois mieux financé (TCO, CAF) et mieux couvert par les aides au logement.

Le coût d'un logement locatif aidé est estimé actuellement à environ 1 800 € par l'ARMOS. Du fait de la crise touchant les promoteurs privés, les coûts de construction proposés par les entrepreneurs sont à nouveau plus accessibles pour les opérateurs sociaux. Toutefois, ceux-ci anticipent une remontée des coûts liés aux nouvelles normes applicables dans les mois qui viennent.

Concernant la production à venir, plusieurs éléments viennent modifier le contexte de court et moyen terme.

◆ *Les VEFA*

Autre effet de la crise immobilière, un certain nombre de logements sont proposés en VEFA par les promoteurs privés aux opérateurs sociaux.

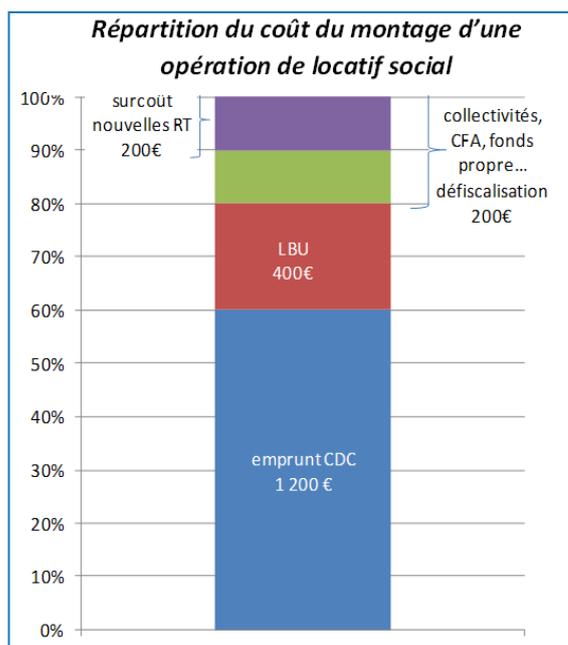
Si cette pratique avait parfois été instaurée avant la crise, de façon différente selon les communes (par le biais de négociations menées par la commune), l'offre s'est faite plus importante, et prend parfois la forme de conventions. Ainsi un accord cadre a été signé entre CBO Territoria et la SHLMR pour la production de 1200 logements locatifs aidés (LLS) : à court terme cela représentera par exemple 60 logements sur le lotissement Vert Lagon à Saint-Gilles.

Dans ce cas, l'opérateur privé assure la construction des logements.

Il s'agit plus fréquemment de ventes de terrains aménagés, tantôt avec des Permis de Construire déposés et tantôt sans.

La SIDR s'est déjà positionnée sur 5 opérations de ce type sur le TCO (4 à La Possession et une à Trois-Bassins), pour un total de 198 logements.

Ce mécanisme devrait entraîner une production de locatifs sociaux plus importante que prévue pour les 2 ans à venir. Si cela constitue une opportunité bienvenue après plusieurs années où la production sociale a été contrainte (notamment par la concurrence des opérateurs privés quant à l'accès au foncier, aux entreprises etc.), un certain nombre d'opérateurs insistent sur le caractère exceptionnel de cette offre et la nécessité d'anticiper la production postérieure.



Source : CODRA d'après ARMOS 2009

◆ *La défiscalisation*

La loi LODEOM du 29 juillet 2008 a ouvert la possibilité d'une défiscalisation sur l'IRPP (impôt sur le revenu des personnes physiques) pour financer le logement locatif social. Un dispositif similaire, basé sur l'IS (impôt sur les sociétés) existait déjà depuis la loi Girardin.

Toutefois le dispositif est « banalisé » du fait de la dernière loi.

A l'échelle de la Réunion, 70 programmes ont demandé un agrément depuis la LODEOM et 7 l'avaient obtenu en septembre 2009, soit une faible part.

Pour les opérateurs, ce moyen de financement peut être une solution (pour faire face aux surcoûts à venir générés par les nouvelles réglementations ou pour permettre de baisser les loyers de l'offre neuve).

Restent à préciser quelle sera la complémentarité avec la LBU : le recours à l'investissement défiscalisé reste un mode de financement aléatoire, lié aux stratégies d'investisseurs privés. La complémentarité entre les deux sources de financement doit être garantie.

Par ailleurs, par la voix de l'ARMOS, les opérateurs font remonter un certain nombre d'inquiétudes quant au dispositif :

- les décrets et textes d'application sont encore attendus pour qu'il devienne réellement opérationnel ;
- le niveau de sécurisation laisse à désirer : l'agrément ne peut être demandé que lorsque les contrats sont déjà signés... et ils risquent de n'être obtenus qu'en fin de chantier ;
- Non adapté à une production de masse avec des délais d'instruction généralement supérieurs à un an, la nécessité de passer par un cabinet de défiscalisation et un portage du programme pendant 5 ans...

◆ *Les impacts des réglementations*

Plusieurs évolutions réglementaires vont venir contraindre la production de logements locatifs aidés.

Le durcissement de la loi sur l'accessibilité : l'arrêt du 21 juillet 2009 marque la fin des dérogations (qui à présent pouvait concerner jusqu'à 50% des logements d'un programme). L'exigence d'accessibilité est particulièrement problématique pour les constructions sur pentes. Elle conduira à réduire le nombre de logements d'un programme voir à remettre en cause la constructibilité de certains terrains.

Les réglementations thermique et acoustique : leurs répercussions sur la conception des logements (logements traversant, rehaussements des plafonds...) conduisent elles aussi à réduire le nombre de logements possibles par programme. Le nombre moyen de niveaux pourrait être diminué et pourrait répercuter le surcoût sur l'aménagement des opérations.

Ces éléments risquent également de fragiliser la production des LES.

Les opérateurs soulignent le manque de lecture transversale de ces différentes réglementations (ex : difficulté de cumuler ventilation naturelle et protection acoustique...)

◆ *La formalisation des CUS (Conventions d'Utilité Sociale)*

Ces documents, généralement en cours d'élaboration, permettront aux bailleurs de définir des orientations, y compris qualitatives pour leur production à venir. Ce sont donc des documents précieux pour les partenaires de la politique du logement. Ainsi le CUS de la SHLMR prévoit une production où le LLTS domine à 60% contre 40% de LLS.

▣ *Les enjeux formulés par l'ARMOS pour la période à venir*

Suite au bilan dressé pour les dernières années et face aux évolutions importantes du contexte de production, l'ARMOS attire l'attention sur les éléments suivants pour le nouveau PLH :

- La nécessité, d'un point de vue financier, de continuer à disposer de sources importantes par l'Etat : une augmentation des crédits serait souhaitée et la sécurisation de la LODEOM sur le volet défiscalisation du logement social est attendue ;
- L'accélération du lancement de nouvelles opérations d'aménagement est nécessaire et doit s'anticiper. Le surplus production qui va être issue des VEFA ne doit pas faire oublier cette planification de plus long terme ;
- Un renforcement des outils de suivi et d'accompagnement du PLH par le TCO est également souhaité ;
- Ainsi qu'une déclinaison du PLH dans les documents d'urbanisme (dont la possibilité est notamment renforcée par la Loi MOLLE du 27 mars 2009).

4. Les structures d'accueil spécifiques

4.1 Logement et hébergement des personnes âgées

▣ *Les personnes âgées progressent en nombre*

Si la population jeune continue d'être majoritaire sur le TCO, la population, comme ailleurs, vieillit.

La progression des groupes les plus âgés est encore relativement lente. Les plus de 60 ans ont augmenté d'un point environ depuis 1999, passant de 9,1% des habitants à 10,2% en 2006 avec :

- 6 453 personnes entre 60 et 64 ans (3,2% de la population) ;
- 10 883 entre 65 et 79 ans (5,5%) ;
- 2 960 de 80 ans et plus (1,5%).

La moyenne du TCO est très proche de celle du département qui compte 11,2% de personnes au-dessus de 60 ans.

Si ce groupe est encore limité, l'INSEE table dans ses prospectives sur une accentuation du vieillissement de la population :

"Le vieillissement de la population est inéluctable : de 32 ans au 1er janvier 2005, l'âge moyen des Réunionnais devrait augmenter de 7,7 ans, pour atteindre 39,7 ans au 1er janvier 2030 selon le scénario central, soit un âge moyen équivalent à celui observé en métropole actuellement. La structure par âge de la population deviendrait alors assez proche de celle de la France métropolitaine actuelle.

Selon les trois scénarios privilégiés, la part des moins de 20 ans serait comprise entre 26 et 29 % (contre 37 % actuellement) et la part des 60 ans et plus passerait à 24 % (11 % actuellement) dont 7 % de 75 ans et plus (3 % actuellement). La prise en charge et l'accueil des personnes âgées sera donc un des enjeux de La Réunion à l'horizon 2030.

En effet, s'il y a environ 85 000 personnes de plus de 60 ans à La Réunion actuellement, elles seront presque 250 000 en 2030 selon le scénario tendanciel. Quant aux personnes de 75 ans ou plus, les plus exposées à devenir dépendantes, leur nombre devrait tripler et atteindre 75 000 en 2030."

Alors qu'en métropole les personnes âgées sont déjà beaucoup plus nombreuses (sur la France entière, on compte 21% de plus de 60 ans). Or, la thématique de solutions de logements adaptée commence tout juste à être abordée. A la Réunion, où la question n'est pas encore si pressante, le rôle des politiques de l'habitat est de pouvoir anticiper au mieux le phénomène.

◆ *Le contexte réunionnais*

Extrait du Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale des secteurs de l'Enfance- Famille, des Personnes Âgées et des Personnes Handicapées de la Réunion 2007-2011 :

« Le précédent Schéma gérontologique élaboré en 2000 confortait certaines orientations structurantes de l'action du Conseil Général de la Réunion :

- la nécessité fondamentale de **renforcer et développer le maintien à domicile** des personnes âgées, à l'aide notamment de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, des services d'aides ménagères, des services de soins à domicile, d'actions en matière d'habitat... ;
- l'importance des **formations aux métiers de la gérontologie** ;
- le suivi des **unités de vie** et le développement de l'**accueil familial** ;
- la mise en œuvre de la **réforme des établissements** pour personnes âgées ;
- le cas spécifique des **personnes âgées vieillissantes en situation de handicap**.

Ce schéma insiste par ailleurs sur un aspect nouveau : la **coordination gériatologique**, au niveau départemental, communal et de l'arrondissement, est désormais considérée comme primordiale.

Le **PDCS** [Plan Départemental de Cohésion Sociale], adopté le 27 octobre 2004, identifie également comme axe majeur de la politique gériatologique du département, le **maintien à domicile des personnes âgées**. Il souligne également le développement incontournable de **l'offre en structures d'accueil spécialisées**.

D'autre part, le Programme interdépartemental d'accompagnement de la dépendance et de la perte d'autonomie (**PRIAC**), nouvel outil de programmation financière de l'Etat issu de la loi du 11 février 2005, permet d'accompagner et de coordonner la mise en œuvre des orientations départementales à l'égard des personnes handicapées et/ou âgées.

Dans le cadre de ses volets « Vieillesse et Solidarités » et « Alzheimer et pathologies apparentées », le PRIAC est structuré autour de quatre axes :

- soutenir le maintien à domicile par les Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) ;
- accueillir la grande dépendance en établissement ;
- sécuriser l'accueil de la dépendance dans les établissements de proximité ;
- mettre en œuvre le volet médico-social du plan Alzheimer. »

▣ Le dispositif d'accueil en hébergement adapté sur le territoire

L'Ouest n'est pas particulièrement bien doté : avec 86,88 lits pour 1000 personnes de 75 ans ou plus la moyenne est moindre que celle du département (94,12).

	Population de 75 ans et + (estimation INSEE 2004)	Capacité en établissement	Capacité en familles d'accueil	Total capacité établissement et familles d'accueil	Taux d'équipement (pour 1000 pers de 75 ans et +)
TCO	4 995	255	179	434	86,88
Réunion	21 949	1 153	913	2 066	94,12

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

◆ Les établissements d'hébergement

Le taux d'équipement de l'Ouest est légèrement inférieur à la moyenne départementale ; avec un taux d'équipement de 86,8 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, contre 94,12 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans à la Réunion.

Le TCO compte 255 places d'accueil dont 211 médicalisées.

Gestionnaire	Etablissements	Catégorie	Commune	Capacité
Fondation Père Favron	Les Lataniers	MR Médicalisée	La Possession	61
Fondation Père Favron	Les Alizées	MR Médicalisée	La Saline	90
Association religieuse	Foyer La Chaloupe	MR non-médicalisée	La Chaloupe St Leu	12
CH Gabriel Martin	MR Gabriel Martin	MR médicalisée	St Paul	60
Association religieuse	Foyer de la Clémence	MR non-médicalisée	La Saline	32

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

◆ *L'hébergement en famille d'accueil*

Cette formule se développe avec succès. Le nombre d'agrément est supérieur aux objectifs à l'échelle du Département. Le TCO compte 179 personnes âgées en familles d'accueil.

Détail accueil familial des personnes âgées par territoires en 2006

	Nombre de familles agréées pour l'accueil permanent et temporaire			Capacité d'accueil permanent			Capacité d'accueil temporaire			Ensemble des capacités
	PA-PH	PA	Total	PA-PH	PA	Total	PA-PH	PA	Total	
LE PORT	3	0	3	6	0	6	0	0	0	9
POSSESSION	15	1	16	31	2	33	0	0	0	49
Port-Possession - Total 2	18	1	19	37	2	39	0	0	0	58
SAINT-PAUL	18	6	24	33	6	39	0	0	0	63
Saint-Paul - Total 3	18	6	24	33	6	39	0	0	0	63
SAINT-LEU	12	2	14	19	3	22	0	0	0	36
TROIS-BASSINS	7	0	7	15	0	15	0	0	0	22
Saint-leu - total 4	19	2	21	34	3	37	0	0	0	58

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

▣ *Les conditions du maintien à domicile*

Le maintien à domicile constitue une priorité affirmée de longue date par le Département, et c'est la solution en général plébiscitée par les ménages eux-mêmes.

◆ *Le CLIC de l'Ouest*

Il existe sur le territoire du TCO un des deux Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologiques (CLIC) de la Réunion.

Ce CLIC assure des missions de Niveau 1, c'est-à-dire des missions d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation des familles. Leur volonté étant d'évoluer vers le niveau 3, c'est-à-dire être en situation de fournir des conseils plus opérationnels pour faire des aménagements dans le logement, mettre les ménages en relation avec des entrepreneurs potentiels... Il travaille en partenariat avec le PACT pour aider les familles à mobiliser les aides à l'amélioration et réaliser des travaux d'adaptation.

◆ *La nécessaire adaptation des logements*

Outre la mise en place de services à la personne, le maintien à domicile doit s'accompagner d'une adaptation des logements au vieillissement voire au handicap. En effet, les accidents domestiques liés au logement sont souvent des déclencheurs d'une perte d'autonomie.

Les aides à l'amélioration du Conseil Général sont bonifiées pour le public des personnes âgées et handicapées.

▣ *Les orientations du Département 2007-2011*

1. **Soutenir le maintien à domicile et favoriser l'intégration des personnes âgées dans la société :**

- Développer les services d'aide et de soins à domicile ;
- Promouvoir l'amélioration et l'adaptation de l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées, en lien avec le volet handicap du schéma départemental ;
- Développer l'information en direction des personnes âgées ;
- Soutenir les porteurs de projets visant à promouvoir la solidarité intergénérationnelle.

2. **Adapter l'offre en établissement et développer la coordination gérontologique :**

- Développer l'offre d'hébergement en établissement, en accompagnement de la croissance démographique et de la lourde dépendance, et en diversifiant les structures ;
- Evaluer les besoins d'accueil en établissement des personnes âgées ;

- Soutenir la dynamique de développement des coordinations gérontologiques sur l'ensemble du territoire réunionnais et assurer leur financement durable ;
- Adapter l'offre à l'évolution des besoins en favorisant la mise en place et le financement de structures d'accueil séquentiel / temporaire ;
- Développer un accueil familial de qualité ;
- Assurer, au travers du développement des établissements non médicalisés de capacité limitée, la résorption des structures d'hébergement évoluant hors du cadre légal.

3. Développer la qualité des prises en charge :

- Développer la formation et la qualification des professionnels sanitaires et médico-sociaux ;
- Renforcer la formation et le soutien des aidants naturels ;
- Harmoniser les procédures départementales de contrôle des établissements et services.

En termes de création de places à la Réunion, les objectifs du Schéma étaient les suivants :

- 710 places en EHPAD ;
- 240 en EHPA ;
- 50 en résidences services.

	Population de 75 ans et + (INSEE 2004)	Population de 75 ans et + (estimation 2011)	Capacité en Ets médicalisé au 31/12/2004 (taux d'équipement)	Capacité en Ets non-médicalisé au 31/12/2004 (taux d'équipement)	Capacité projetée en 2011 en EHPAD (taux d'équipement)	Capacité a minima projetée en 2011 en EHPA-RSM (taux d'équipement)	Capacité totale projetée en 2011 (taux d'équipement)
Nord (St Denis, Ste Marie, Ste Suzanne)	5 245	7 493	272 (51,86)	0 (0)	397 (52,98)	49 (6,53)	446 (59,52)
Est (St André, Salazie, Bras Panon, St Benoît, La Plaine des Palmistes, Ste Rose)	2 927	4 283	178 (60,81)	0 (0)	288 (67,24)	24 (5,60)	312 (72,84)
Ouest (La Possession, St Paul, Le Port, St Leu, Trois Bassins)	4 995	7 462	211 (42,24)	44 (8,80)	429 (57,49)	99 (13,26)	528 (70,76)

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

◆ Un avenant à mi-parcours

En 2009, à mi-parcours du Schéma, le constat a été fait d'une programmation avancée en matière de structures médicalisées mais d'un bilan plus mitigé concernant les structures non médicalisées. En particulier, aucun promoteur ne s'était positionné sur les résidences services. Aussi a-t-il été décidé de réintégrer ces 50 places dans la programmation d'EHPA pour réaliser de petites unités de moins de 25 places, notamment en milieu rural. Les objectifs visés sont la régularisation des structures d'accueil illégales et la couverture des sites isolés. La répartition de ces places sur le territoire de la Réunion n'est pas déterminée.

▣ Les projets de développement d'EHPAD

Sur les 710 places d'EHPAD prévues par le Schéma, 684 ont déjà été autorisées. Parmi elles sont prévues, sur le territoire du TCO :

- l'extension de la structure des Lataniers : 31 places supplémentaires
- un projet au Port portée par la Fondation Père Favron de 80 places
- un projet à Saint-Paul dans la ZAC Roquefeuil qui comprendra :
 - 99 places en EHPAD ;
 - 30 places en EHPA (non habilités à l'aide sociale) ;
 - des logements adaptés.

Les financements de l'Etat sont à présent en attente.

4.2 Les personnes handicapées et leurs conditions de logement

La question du handicap et du logement des personnes handicapées est également traitée dans le Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale des secteurs de l'Enfance- Famille, des Personnes Âgées et des Personnes Handicapées de la Réunion 2007-2011.

▣ *Caractéristiques et évolution du public handicapé*

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération. Les seules données disponibles sont celles de la CAF au 31 décembre 2008 :

- 2 546 personnes recevaient l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), soit 1% de la population
- 3 678 personnes étaient couvertes, directement ou indirectement par l'AAH, soit près de 2%.

Le taux est légèrement inférieur à la moyenne réunionnaise. Le nombre de bénéficiaires de l'AAH s'accroît de plus en plus rapidement à la Réunion.

Il ne s'agit pas d'une évaluation stricte du besoin d'adaptation : toutes les personnes en situation de handicap n'ont pas recours aux allocations, tous les types de handicap ne sont pas pris en compte par ces allocations et enfin, tous les handicapés n'ont pas forcément besoin d'une adaptation de leur logement.

Toutefois, cela permet d'approcher un volume de familles présentant une personne handicapée et bénéficiant d'aides sociales, donc susceptibles d'avoir besoin d'un logement à prix modéré ou d'une aide pour leur aménagement.

Ainsi, à minima 2 546 ménages auraient besoin d'un logement adapté, soit 4% des ménages du TCO.

	Nombre d'allocataires		Personnes couvertes	
	nb	% de la population	nb	% de la population
Le Port	498	1,3%	712	1,9%
La Possession	347	1,3%	494	1,9%
St-Paul	1 184	1,2%	1 680	1,7%
Trois-Bassins	92	1,4%	134	2,0%
St-Leu	425	1,5%	658	2,3%
TCO	2 546	1,3%	3 678	1,8%
TOTAL	11 590	1,6%	16 901	2,4%

Source : CAF réunion 2008

▣ *La Maison Départementale des Personnes Handicapées de la Réunion (MDPH)*

Ouverte depuis le 1er janvier 2006, la MDPH a vu le jour conformément à la loi du 11 février 2005.

La MDPH vise à accueillir, informer, accompagner et conseiller les personnes handicapées et leurs familles. Cette innovation s'accompagne de la mise en place de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) versée par le Conseil Général.

▣ Les structures d'hébergement spécifiques

A la Réunion, le nombre de places total est de 959. Elles répondent à des besoins variés.

Evolution du nombre total de places par catégorie d'établissement pour adultes handicapés (comparaison 2000 – 2006)

Etablissements d'hébergement		
	2000	2006
Foyer d'hébergement	184	134
Maison d'accueil spécialisé	51	157
Foyer occupationnel	55	395
Foyer d'accueil médicalisé	215	273
Total	505	959

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

Nombre d'adultes handicapés en attente d'un placement institutionnel

	NORD	OUEST	SUD	EST	TOTAL
Etablissement et service d'aide par le travail	99	108	39	58	304
Foyers d'accueil médicalisés	46	0	2	32	80
Maisons d'accueil spécialisées	0	13	22	24	59
TOTAL	145	121	63	114	443

Source : DRASS, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

Au 31 mai 2006, 443 adultes handicapés, soit 14,23 % des adultes handicapés étaient en attente d'une place en institution. Sur l'Ouest ils étaient 121.

▣ Un public aussi concerné par le logement autonome

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement bien que les deux problématiques et les solutions qui peuvent y être apportées ne se confondent pas totalement.

Il s'agit davantage de l'expression de besoins d'adaptation du logement que d'encadrement spécifique.

Les aides à l'amélioration du Conseil Général sont bonifiées pour ce public.

▣ Les orientations du Département 2007-2011

1. Adapter l'offre en établissements et services et renforcer l'observation et le suivi des besoins :

- Développer l'offre médico-sociale dans le secteur du handicap ;
- Mettre en place un dispositif de suivi et d'accompagnement du schéma sur les besoins et la programmation de l'offre médico-sociale ;
- Mettre en place un outil actualisé permettant une connaissance en temps réel des places disponibles en structure d'accueil ;
- Développer le rôle d'observation de la MDPH sur l'évolution des besoins et de l'offre de services.

2. Prendre en compte le projet de vie et l'élaboration du parcours individualisé des personnes handicapées (enfants et adultes) :

- Améliorer la qualité des accompagnements par un meilleur suivi des projets individualisés et la sécurisation des parcours ;
- Développer des modes alternatifs d'accueil dans le cadre du projet personnalisé de scolarisation (notamment pour les enfants atteints de troubles envahissants du développement et d'autisme) ;
- Soutenir les actions de prévention précoce pour éviter l'apparition et l'aggravation des handicaps ;
- Mettre en place les structures d'accueil séquentiel permettant d'améliorer le soutien aux familles et aux autres aidants naturels ;
- Développer les actions de formation et de sensibilisation en direction des professionnels.

3. Développer le travail en réseau et les passerelles entre les différents modes d'accueil :

- Structurer un réseau partenarial autour de l'action de la MDPH ;
- Développer la diversification des modes d'accompagnement ;
- Permettre un accompagnement diversifié et coordonné de handicaps spécifiques.

4. Améliorer la vie quotidienne en milieu ordinaire :

- Promouvoir l'amélioration et l'adaptation de l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées, en lien avec le volet gérontologie du schéma départemental ;
- Mettre en place une action volontariste concertée dans le domaine des transports ;
- Développer l'offre de transports à caractère médico-social ;
- Mettre en place un pilotage départemental de la politique d'accessibilité sur le territoire réunionnais.

Le Programme Local de l'Habitat devra s'intéresser aux formes de logements qui peuvent être développées à l'attention des personnes handicapées et faire en sorte que les injonctions de la loi soient respectées le mieux possible.

4.3 Le logement des jeunes

Ce volet s'attache en général à traiter dans le cadre du PLH des solutions spécifiques qui peuvent être développées pour les jeunes en situation d'insertion professionnelle, de formation...

La problématique prend une dimension particulière dans un contexte où la population jeune est extrêmement représentée. Le dernier recensement de l'INSEE indique pour le TCO :

- 17 396 jeunes de 15 à 19 ans (soit 9% des habitants) ;
- 13 022 jeunes de 20 à 24 ans (soit 7% des habitants) ;
- 13 603 jeunes de 25 à 29 ans (soit 7% des habitants).

Le besoin de décohabitation est très important et il forme un volet du besoin en logement global sur le TCO.

Il y a donc deux approches complémentaires de la question :

- le logement des jeunes venant sur l'Ouest pour étudier ou travailler ;
- le logement des jeunes du territoire, très nombreux, qui aspirent à l'autonomie.

La DRASS de la Réunion rappelle les éléments suivants pour les jeunes en difficulté ou en insertion :

« On constate un déficit important au niveau des structures d'accueil des jeunes. Toutefois, l'ouverture fin 2006, début 2007 d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT) à Saint Pierre, d'une capacité d'une quarantaine de places, avec une extension d'une dizaine de places dans l'est du département, devrait améliorer la situations des jeunes en insertion professionnelle. Des réflexions sont menées par le TCO pour un projet de restructuration du FJT du Port ».

Le FJT du Port : un projet de réhabilitation

Cette structure d'accueil dépend de la commune du Port.

Cette commune regroupe en effet de nombreux établissements d'enseignement supérieur (École d'architecture, École des Beaux Arts, école d'apprentissage maritime, Institut de l'image de l'Océan Indien), ainsi que de nombreuses entreprises susceptibles d'employer des stagiaires ou de jeunes salariés.

La structure est gérée par l'association des FJT. Actuellement la structure, qui regroupe deux bâtiments, ne compte plus que 35 chambres utilisables.

Les jeunes qui y sont hébergés sont issus des autres microrégions du département mais aussi d'autres territoires (Seychelles, Maurice, Mayotte) et viennent sur l'Ouest pour travailler.

L'hébergement y est temporaire, de 6 mois à 2 ans. Cette durée peut se prolonger pour des jeunes en attente d'un logement aidé (jusqu'à 3 ans parfois).

Le prix moyen des chambres varie de 157 à 288€ mensuels en fonction des revenus.

Pour la sortie, les jeunes font des demandes en logement locatif aidé, ou peuvent également trouver des colocations dans le privé (les étudiants généralement). Toutefois tous ne restent pas sur le territoire à l'issue de leur séjour.

Une convention est passée avec le Conseil Général pour héberger également 4 à 5 jeunes suivis par l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Cinq chambres sont aussi conventionnées en ALT.

Un projet de réhabilitation est en cours, qui permettra de proposer 63 chambres, dont 6 adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux doivent débuter début mars et durer 18 mois.

En tant que rare structure dédiée au public jeune, le FJT reçoit une demande importante, y compris issue du territoire. Or sa vocation n'est pas de répondre aux besoins des jeunes Portoïses en décohabitation.

Le passage de la structure en résidence sociale a été évoqué, notamment par le TCO, mais la question du financement du fonctionnement reste en suspens.

La Mission Intercommunale de l'Ouest

Compte tenu du manque d'accueil structurel pour les jeunes, l'implication des missions locales dans leur accompagnement s'est traduite par la mobilisation de places financées en ALT (82 places) :

- Mission locale du nord à Saint-Denis : 26 places ;
- Mission locale du sud à Saint-Pierre : 10 places ;
- Mission locale ouest au Port : 25 places ;
- Mission locale est à Saint-Benoît : 11 places.

La Mission Intercommunale de l'Ouest gère donc 25 places réparties en 15 appartements :

- 5 chambres au FJT ;
- 10 studios en diffus sur le territoire du TCO dans le parc de la SHLMR.

Les places en ALT permettent d'héberger les jeunes durant 6 mois en moyenne. Une quarantaine de personnes bénéficient ainsi de ce dispositif sur l'Ouest chaque année.

A la sortie les jeunes retournent pour 40% dans leur famille. Les autres sont accompagnés par des travailleurs sociaux pour trouver d'autres solutions (bail glissant au FJT, recours au contingent préfectoral).

La MIO fait part des cas fréquents de jeunes qui se retrouvent à la rue et de la faiblesse des réponses à leur proposer. Les jeunes mineurs ne peuvent être pris en charge. Pour les jeunes majeurs, la MIO a recours aux associations qui gèrent les publics en difficultés mais les structures d'accueil sont régulièrement saturées.

Alors que le rôle initial d'une Mission locale serait de recevoir des jeunes en insertion professionnelle, l'acuité du manque de logement pour le public des moins de 25 ans fait qu'une grande variété de jeunes a recours à la MIO, tous types de situation confondus et souvent en dernier recours.

La Mission Locale constate une dégradation des situations :

- effritement des solidarités familiales (qui jouent toutefois encore dans les Hauts) ;
- immédiateté plus fréquente du besoin en logement ;
- méconnaissance des aides disponibles.

Face à cela, les solutions dédiées sont toujours aussi rares.

4.4 Les situations d'urgence et de grande précarité

■ *Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2005-2009*

Le quatrième PDALPD de la Réunion, qui avait été signé pour 4 ans, touche à sa fin.

Il identifiait un certain nombre de publics prioritaires :

◆ **Urgence liée à la personne**

- 1/ Les personnes en errance, les jeunes de moins de 25 ans
- 2/ Les femmes victimes de violence et n'intégrant pas la « filière » centre d'hébergement
- 3/ Les situations de cohabitation intergénérationnelle conflictuelle signalées par les Groupements d'Unités Territoriales et d'autres travailleurs sociaux
- 4/ Les ménages très fortement endettés et acceptant de s'engager dans une démarche d'accompagnement forte (de type « tutelle aux prestations familiales »)
- 5/ Les personnes aux modes de vie ou comportement peu compatibles avec des formes d'habitat habituelles

◆ **Urgence liée au logement**

- 1/ Les habitants de logements déclarés insalubres
- 2/ Les personnes défavorisées victimes de sinistres (climatiques, incendies, ...)
- 3/ Les ménages « de bonne foi » menacés d'expulsion
- 4/ Les personnes sortant du parc temporaire (centres d'hébergement et relais familiaux) en lien avec l'accord « Etat - Bailleurs »
- 5/ Les familles nombreuses en situation de sur-occupation du logement et en demande de mutation interne.

Il s'articule autour de quatre objectifs pilotés par les différentes instances (Conseil Général, DDE, DRASS, Préfecture, CAF) :

A) Objectif 1 : Connaître les besoins et les situations prioritaires

Actions :

- A1/ Animer un observatoire mobilisant les données existantes (pilote : DDE)
- A2/ Définir en continu les publics prioritaires (pilote : DDE)

B) Objectif 2 : Mobiliser une offre de logements adaptés aux populations du plan

Actions :

- B1/ Lutter contre l'insalubrité et l'indécence des logements (pilote : DDE)
- B2/ Mobiliser le parc locatif privé (pilote : Conseil Général)
- B3/ Développer l'hébergement d'urgence et temporaire (pilote : DRASS)
- B4/ Développer une offre intermédiaire entre l'hébergement et le logement autonome (pilote : Conseil Général)
- B5/ Mobiliser en partenariat les contingents de logements réservés (pilote : Préfecture)
- B6/ Développer l'accession très sociale à la propriété (pilote : DDE)
- B7/ Prévenir les expulsions locatives (pilote : Préfecture)

C) Objectif 3 : Mettre en œuvre, maintenir et développer les actions du FSL

Actions :

- C1/ Maintenir les aides financières et les mesures d'accompagnement social spécifiques (pilote : Conseil Général)
- C2/ Rédiger un nouveau règlement intérieur du FSL (pilote : Conseil Général)
- C3/ Mettre en place un appui technique ASLL (pilote : CAF)
- C4/ Former - informer les prescripteurs d'aides FSL (pilote : Conseil Général)

D) Objectif 4 : Organiser et piloter le PDALPD

Actions :

- D1/ Suivi des actions du PDALPD et du FSL (pilote : Conseil Général)
- D2/ Information et communication du PDALPD (pilote : Conseil Général)

Si le bilan du 4^{ème} PDALPD montre que les objectifs n'ont pas été atteints, certaines actions ont tout de même porté leurs fruits :

- mobilisation du parc privé au profit du public du PDALPD (250 logements) ;
- développement de l'hébergement d'urgence et temporaire (+ 237 places) ;
- prévention des expulsions locatives (diminution du nombre d'expulsions de 75 en 2006 à 25 en 2010)

Le 5^{ème} PDALPD (2011-2015), dont l'élaboration est co-pilotée par le Département et l'Etat, est en cours de finalisation. Il prévoit notamment la mise en place d'un dispositif d'animation et de coordination qui avait fait défaut au précédent plan.

Les actions du 5^{ème} PDALPD s'organisent autour de 3 axes opérationnels :

- L'accès au logement ;
- Le maintien dans le logement ;
- La maîtrise optimisée des outils.

Le Schéma de l'Accueil, de l'hébergement et de l'Insertion de la Réunion (SAHIR) 2007-2011

Ce schéma identifie également des publics prioritaires, qui se recoupent parfois avec ceux du PDALPD :

- les femmes seules ou accompagnées d'enfants, victimes de violences intra-conjugales ;
- les jeunes marginalisés ou en difficulté d'insertion ;
- les personnes sans domicile fixe ;
- les personnes présentant des troubles psychiatriques.

Outre les publics visés ci-dessus, toute personne défavorisée ou exclue peut également bénéficier des dispositifs mis en place.

Le SAHIR a été révisé à mi-parcours. En 2011 il devrait fusionner avec le PDALPD.

Les réponses locales en termes d'hébergement et d'accompagnement

La veille sociale départementale (le 115)

Initialement géré par la halte Dionysienne, ce dispositif a été repris depuis le 1er février 2005 par les services du Conseil Général. Depuis cette date, le 115 est ouvert tous les jours de l'année, 7j/7 et 24h/24.

Il fonctionne en permanence mais se trouve confronté à la difficulté du nombre de places disponibles sur les deux Centres d'Hébergement et d'Accueil d'Urgence (CHAU). Il fonctionne avec des nuitées d'hôtel, une alternative plus souple et répartie sur tout le territoire. De plus, elles permettent l'accueil des femmes victimes de violence.

Le dispositif est efficace pour les usagers mais particulièrement coûteux en fonctionnement.

Le 115 a analysé sur une année 236 demandes non satisfaites sur l'Ouest et en a conclu à un déficit de 5 places d'urgence seulement sur ce territoire. Ce constat est largement contesté par l'ensemble des acteurs locaux de l'accompagnement social (associations, CCAS...). Le 115 considère que des solutions peuvent être trouvées hors du TCO. Or la plupart du temps, lorsque des familles éprouvent un besoin urgent en logement, elles souhaitent rester à proximité de leur lieu initial de résidence, ne serait-ce que pour garantir la scolarité de leurs enfants.

Le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Il s'agit d'un hébergement de nuit éclaté sur la ville de Saint-Paul qui accueille tous types de publics. Il est géré par l'association le Relais du Cap. Il totalise 42 places. Il existe 4 CHRS seulement sur la Réunion.

Le Service d'Accueil Familial Temporaire

Conçu au départ comme une expérimentation, ce dispositif s'appuie sur des familles formées à l'accueil de publics en situation d'insertion. Au départ le public des femmes victimes de violence avait été ciblé mais il a été élargi à d'autres profils (SDF, jeunes...).

Sur l'Ouest douze familles proposent 40 places d'hébergement. Compte-tenu du manque de structures dédiées, le dispositif a été pérennisé en 2007 et est porté par la DRASS, unique financeur.

Il est actuellement porté par l'association AREP qui devrait toutefois se retirer à court terme.

◆ **Le Relais Familial du Père Favron**

Dépendant du Conseil Général, il accueille des femmes avec enfants de moins de trois ans et comprend 15 places.

◆ **Les places en ALT**

Il s'agit d'une des seules lignes budgétaires pour lesquelles il reste des crédits disponibles. Sur l'Ouest les places se répartissent de la façon suivante :

- AREP : 21 logements, soit 43 places ;
- MOI : 15 logements soit 25 places ;
- Rose des Bois : 1 logement soit 4 places ;
- Soutien Solidarité Santé : 5 logements soit 21 places.

▣ **Les projets sur le TCO**

◆ **Un Centre Hébergement et d'Accueil d'Urgence à Saint-Paul**

L'objectif initial du SAHIR était de créer un SHAU par microrégion.

Le CCAS de Saint-Paul a déposé un dossier pour passer en CROSM afin d'obtenir l'agrément pour ouvrir un CHAU de 40 places, avec la Halte dionysienne pour gestionnaire. L'avis du CROSM a été favorable pour 30 places mais les financements ne sont finalement pas disponibles.

Or la majorité des services sociaux des communes insistent sur cette problématique de l'urgence qui ne dispose d'aucune solution locale. Le besoin, déjà souligné lors du précédent PLH, est donc toujours criant.

Le refus de financement s'appuie sur les données du 115 qui ne pointent qu'un déficit de 5 places.

La justification est liée à des arbitrages départementaux.

La DRASS propose :

- Une orientation des publics sur les CHAU de Saint-Denis et de Saint-Pierre. Toutefois la question de la mobilité des publics touchés par des besoins d'urgence est délicate, notamment lorsque des enfants sont présents, comme le rappellent les acteurs du territoire.
- Un développement de l'offre d'urgence sur l'ouest à hauteur de 10 places maximum, à partir des structures d'hébergement existantes (CHRS ou Accueil Familial Temporaire), par extension ou reconversion de places. Ces solutions sont peu satisfaisantes. L'accueil d'urgence en famille paraît particulièrement questionnable.

◆ **Un projet de maison-relais à Saint-Paul**

Destinée à des publics qui ne sont pas aptes à intégrer un logement standard, une telle structure répondrait à un besoin existant sur le TCO. Toutefois il s'agit d'une solution qui, en théorie, peut être pérenne pour les ménages, aussi la rotation n'y est-elle guère importante en général. Elle correspond à une réponse complémentaire aux autres types d'hébergement mais ne saurait s'y substituer. Cette structure de 20 à 25 places prendrait place à Saint-Paul sur un terrain qui reste à identifier définitivement.

◆ **L'extension des CHRS**

Le Plan de Relance a permis d'autoriser des places supplémentaires en CHRS sur la Réunion. Ces 70 places sont en priorité destinées à des agrandissements de structures pour qu'elles puissent toutes atteindre les 40 places. Le CHRS de Saint-Paul comptant déjà 42 places, il n'est pas prioritaire.

5. Les interventions sur le parc existant

Les outils sont multiples pour lutter contre l'insalubrité sur le territoire du TCO. L'Ouest est le secteur le mieux doté en RHI. Et les progrès sont effectifs puisque le recensement ZHPI montre une baisse des volumes de logements insalubres. L'amélioration diffuse est plus complexe à traiter.

Pour en venir à bout, réussir à toucher les situations résiduelles dans leur diversité et proposer les outils les mieux adaptés, le TCO a lancé récemment des programmes communaux de résorption de l'habitat insalubre (maîtrise d'ouvrage DDE pour St Paul, TCO pour les 4 autres communes).

5.1 Le potentiel de réhabilitation a diminué

◆ 4 760 logements insalubres en 2008

L'AGORAH a actualisé le recensement initial des ZHPI de 1999. Le précédent PLH en donnait le détail. L'actualisation indique une baisse du nombre de logements insalubres, constatée à l'échelle de toutes les communes, sauf à La Possession.

	Recensement 1999	Recensement 2008	Variation
Le Port	924	715	-209
La Possession	302	463	+161
Saint-Paul	3 441	2 493	-948
Trois-Bassins	296	282	-14
Saint-Leu	1 285	807	-478
TCO	6 248	4 760	-1 488
Réunion	20 530	16 235	-4 295

Source : AGORAH recensement ZHPI

Le nombre de logements insalubres aurait diminué de 1 488 logements soit près d'un quart.

◆ Le bilan des déclarations d'insalubrité

La DRASS intervient sur la base de signalements, de la part de locataires, de travailleurs sociaux ou d'assistantes sociales. Elle intervient également suite à des dossiers DALO déposés pour ce motif (20% des signalements à la Réunion en 2009). Ces signalements par le biais de la loi DALO, sont généralement tous justifiés, même s'ils ne relèvent pas tous, au final, d'une intervention type DRASS.

Remarque :

Les techniciens de la DRASS évalue le logement à partir d'une grille (élaborée par la DGUHC, l'ANAH...). Si le coefficient obtenu (compris entre 0 et 1) est supérieur à 0,3 il est recommandé d'engager une procédure d'insalubrité.

Il existe deux sortes d'insalubrité :

- remédiable après travaux, il y a alors parfois un relogement temporaire ;
- irrémédiable, qui nécessite un relogement définitif (cas le plus fréquent à la Réunion).

Dans 75% des cas l'insalubrité est jugée irrémédiable.

A partir du moment où il y a arrêté d'insalubrité, le locataire ne paie plus de loyer et le propriétaire doit lui trouver un logement décent.

Ce dispositif est destiné à des situations d'insalubrité dures et diffuses, il n'est pas adapté à une grande échelle, mais à des interventions ciblées.

Dans 90% des cas l'arrêté est respecté (travaux faits ou démolition effective) mais il n'y a pas de suivi du relogement du ménage.

Dans les faits, les arrêtés ne concernent que des propriétaires bailleurs. De nombreux cas d'insalubrité diffuse concernent des propriétaires « occupants », mais souvent sans titres, ce qui rend l'intervention impossible sur des terrains des Sucreries de Bourbon par exemple.

Sur l'Ouest, deux secteurs sont encore particulièrement touchés par l'insalubrité : Le Port et les Hauts de Saint-Paul.

Les arrêtés d'insalubrité ne sont pas destinés à du traitement de masse. Il s'agit d'une procédure de police très coercitive qui peut débloquent des situations problématiques lourdes (refus d'un accord à l'amiable dans une RHI par exemple).

Certains logements réunissent un certain nombre de critères de non-décence sans atteindre le seuil requis pour une intervention de la DRASS. Pour ces situations une implication des collectivités serait possible (par le biais d'arrêtés municipaux).

La mise en place de MOUS insalubrité permettrait de suivre le relogement des ménages et leur sécurité juridique.

Nombre de déclarations d'insalubrité sur la période 2004 au 30 juin 2009

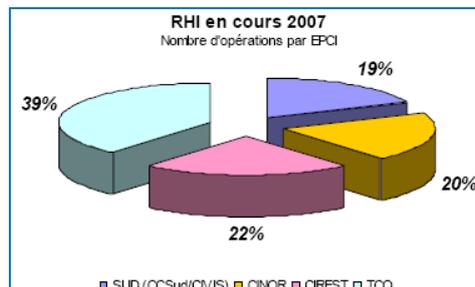
	Nombre de logements déclarés insalubres
Le Port	29
La Possession	0
Saint-Paul	21
Trois-Bassins	2
Saint-Leu	3
TCO	55
Réunion	330

Source : DRASS de la Réunion

5.2 Bilan des actions menées sur le territoire

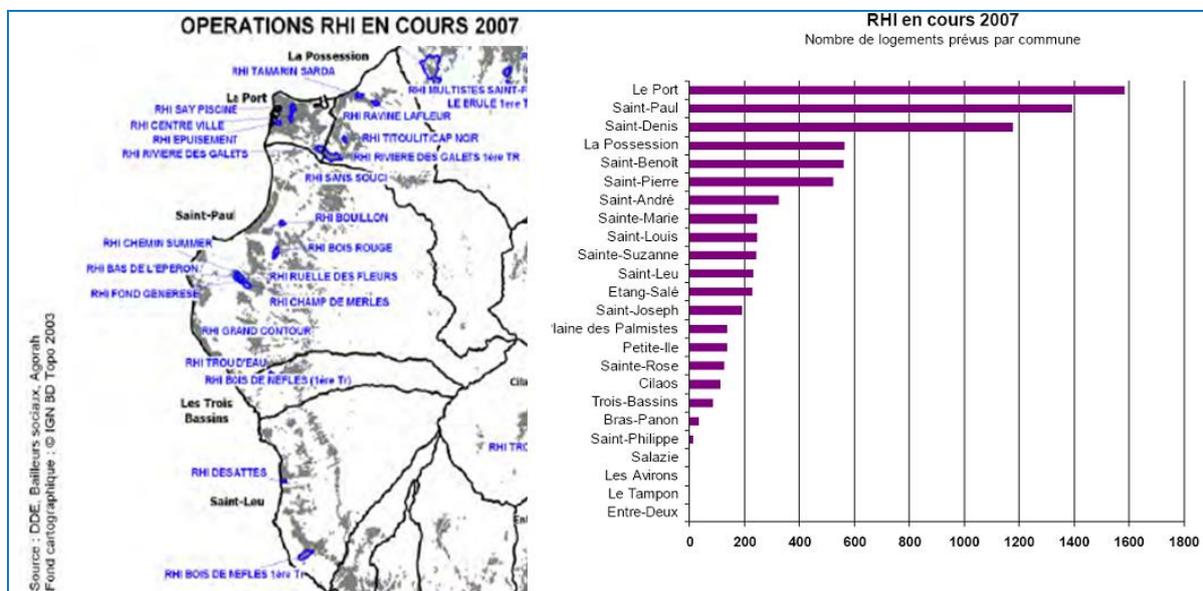
21 dispositifs de RHI en cours

Vingt-et-une RHI sont en cours sur l'Ouest qui concernent 3 800 logements. Parmi ces logements, 18% (soit 684) doivent être améliorés (les autres pouvant être des logements sociaux créés ou des lots libres viabilisés).



Source : AGORAH bilan des opérations de RHI 2008

Parmi les communes les plus concernées, sur l'île, en nombre de logements impliqués dans des dispositifs : Le Port (4 RHI), Saint-Paul (10 RHI) et La Possession (4 RHI).

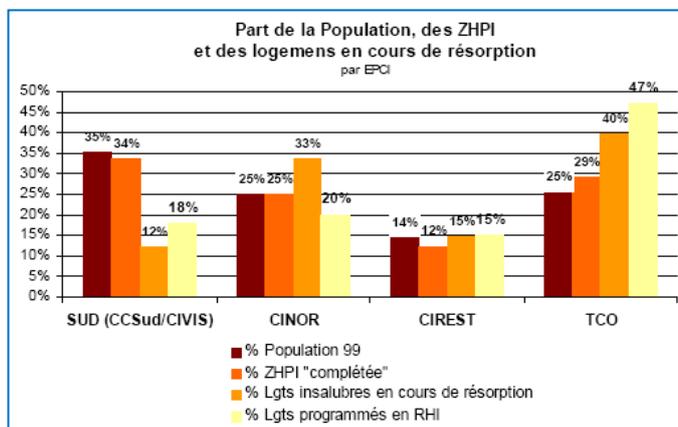


Source : AGORAH bilan des opérations de RHI 2008

Les communes du TCO comportent des opérations qui peuvent être de grande taille : Rivière des Galets et Ravine Lafleur à La Possession mais surtout au Port (Épuisement, centre-ville, Rivière des Galets et Say Piscine qui comptent parfois plus de 300 logements).

Le TCO compte 29% des logements insalubres de la Réunion et 40% des logements en cours de résorption, ce qui témoigne du relatif dynamisme des opérations sur ce territoire. Ses perspectives représentent presque la moitié des logements programmés sur l'île dans le cadre de RHI.

Sept nouveaux projets de RHI seraient à l'étude (à Saint-Leu /le Plate, Trois Bassin et Saint-Paul/la Saline les Hauts).



Source : AGORAH bilan des opérations de RHI 2008

▣ Le bilan des OPAH

◆ L'IGAH Intervention Globale d'Amélioration de l'Habitat du Port

Les objectifs de l'IGAH sont de 390 logements sur 6 ans. Cette opération a un objectif d'amélioration du parc mais également de création de logements et de densification progressive du tissu urbain.

Outre le Département, cette procédure associe l'Etat, l'ANAH, le TCO et la commune. Cette dernière a investi fortement, financièrement et techniquement dans la mise en œuvre de cette opération.

	Subvention globale du département pour un objectif de 390 logts	Objectifs 2005-2006		Objectifs 2007-2010		Financement depuis 2006 au 31 juillet 2009		
		logements	subventions	logements	subventions	logements	Nbre de dossiers	Subventions accordées
Propriétaires bailleurs <i>(Amélioration logts locatifs)</i>	450 000	50	225 000	50	225 000	28	19	320 481
Propriétaires bailleurs <i>(Création de logements locatifs)</i>	150 000	15	75 000	15	75 000	30	16	150 000
Propriétaires occupants PTZ	600 000	40	300 000	40	300 000	24	24	253 582
Résorption du bâti insalubre PO LBU	480 000	60	240 000	60	240 000	20	20	114 091
Cases traditionnelles	100 000	10	50 000	10	50 000	2	2	32 535
Traitement façades	0	20	0	20	0	0		0
Équipe suivi-animation	204 700		102 350		102 350			86 998
TOTAL	1 984 700	195	992 350	195	992 350	104	81	957 687

Source : Conseil Général Réunion

L'opération a été très favorable à la création de logements locatifs (les objectifs ont été dépassés en la matière).

◆ L'OPAH de Trois-Bassins

L'État, l'ANAH, le Département et le TCO sont co-financiers de cette opération.

Les objectifs 2006-2010 sont loin d'être atteints avec seulement 29 logements sur 98 prévus. Il semblerait que la commune ne souhaite pas poursuivre le dispositif.

	Subvention globale du département pour un objectif de 160 logts	Objectifs 2005		Objectifs 2006-2010		Financement depuis 2006 juillet 2009		
		logements	subvention	logements	subvention	logements	Nbre de dossiers	Subventions accordées
Propriétaires bailleurs <i>(Amélioration logts locatifs)</i>	300 000	12	60 000	48	240 000	8	5	53 594
Propriétaires occupants LBU	830 000	45	415 000	45	415 000	15	15	146 050
Propriétaires occupants PTZ	45 000	5	22 500	5	22 500	6	6	60 015
Équipe suivi-animation	82 000		24 000		58 000			35 970
TOTAL	1 257 000	62	521 500	98	735 500	29	26	295 629

Source : Conseil Général Réunion

▣ Le bilan des subventions accordées par le Conseil Général

◆ Aide à l'amélioration pour les propriétaires occupants

Le Conseil Général accorde des aides aux ménages à revenus modestes répondant aux conditions d'éligibilité prévues par le règlement départemental des aides à l'amélioration de l'habitat, occupant à titre de résidence principale un logement nécessitant des améliorations ou des adaptations et pouvant justifier d'une impossibilité de mobiliser un prêt bancaire pour des raisons autres que le surendettement.

L'aide est de 8 000€ et vient en complément de la LBU et des aides de la CAF. Elle peut aller jusqu'à 15 000€ pour les personnes âgées et handicapées.

Sur le TCO, 1 491 dossiers ont été traités dans ce cadre depuis 2005, soit un quart des dossiers du département. En excluant l'année 2009 pour laquelle les données s'arrêtent en juillet, le rythme annuel de logements subventionnés est de 310.

Nombre de dossiers déposés jusqu'en juillet 2009						
	2005	2006	2007	2008	2009	Total 2005-2009
Port	35	53	85	55	39	267
Possession	13	45	21	17	11	107
Saint-Paul	160	143	159	94	130	686
Trois-Bassins	22	17	26	28	19	112
Saint-Leu	55	83	68	61	52	319
TCO	285	341	359	255	251	1 491
Réunion	1 263	1 277	1 532	1 137	767	5 976

Source : Conseil Général Réunion

La problématique pointée par le Conseil Général sur ce dispositif est celle du délai entre le dépôt de dossier par le ménage et l'enquête technique. Actuellement le délai total de traitement des dossiers est de deux ans en moyenne pour les personnes âgées et handicapées, d'un an et demi pour les autres, ce qui est long.

◆ Chèque amélioration

Le Département accorde une aide de 3000 euros, en urgence, aux ménages en situation de précarité (notamment les personnes âgées et/ou handicapées) répondant aux conditions d'éligibilité prévues par le règlement, occupant à titre de résidence principale un logement nécessitant des améliorations ou des adaptations.

Le Conseil Général aide également, en urgence, les familles d'accueil (pour personnes âgées et/ou handicapées, et pour enfants), sans condition de ressources, mais après avis des services des agréments du Département.

La participation est de 700€ par ménages, destinés à des achats de matériel pour une auto-amélioration. Le CCAS de la commune de résidence intervient généralement en appui technique.

Ce dispositif présente l'avantage d'être très rapide et très partenarial. Entre 2007 et mi-2009, 164 dossiers ont été subventionnés par le Conseil Général.

Un nouveau dispositif a été lancé en juin 2009 : le chèque développement-durable pour une subvention destinée à la mise en place de chauffe-eau solaire (750€ maximum) ou la récupération des eaux grises (1 000€ maximum). Il est destiné aux propriétaires occupants éligibles au PTZ.

	2007		2008		2009		Total 2007-2009	
	subvention	dossier	subvention	dossier	subvention	dossier	subvention	dossier
Port	13 000	10	5 000	3	7 000	3	25 000	16
Possession	16 000	9	7 000	4	5 000	2	28 000	15
Saint-Paul	32 500	18	115 000	58	41 000	16	188 500	92
Trois-Bassins	0	0	5 500	3	5 000	2	10 500	5
Saint-Leu	20 500	11	36 500	17	20 000	8	77 000	36
TCO	82 000	48	169 000	85	78 000	31	329 000	164
Réunion	501 500	284	630 000	321	291 500	119	1 423 000	724

Source : Conseil Général Réunion

◆ Aide à la régularisation du statut de propriété

Le Département accorde une aide aux personnes ou familles à faibles revenus qui souhaitent obtenir un titre de propriété (résultant de la transmission et/ou du partage d'un bien) leur permettant de bénéficier d'une subvention publique pour la réalisation d'un projet d'amélioration d'habitat ancien ou de construction d'un logement évolutif social.

Il s'agit d'une aide de 3 000€ pour les publics éligibles à la LBU.

Sur le TCO, 114 dossiers ont été déposés entre 2005 et 2009.

La SICA Habitat est l'opérateur le plus mobilisé pour ce type d'intervention.

	Nombre de dossiers 2005-2009				
	SICA HABITAT REUNION	PACT REUNION	SEMADER	BOURBON BOIS	TOTAUX
La Possession	7	0	1	0	8
Le Port	7	0	0	0	7
Saint-Paul	40	3	0	7	50
Trois-Bassins	10	0	1	0	11
Saint-Leu	32	3	2	1	38
TCO	96	6	4	8	114
Réunion	564	32	23	9	628

Source : Conseil Général Réunion

*IV. En conclusion :
Synthèse et enjeux du
diagnostic*

Offre par rapport à la demande

Type de logement	Catégorie de financement, type de logement	Coût d'acquisition ou niveaux de loyers estimés	Niveau de ressources mensuelles nécessaires	Niveau de présence sur le marché	TCO	Le Port	Saint-Paul	Trois Bassins	Saint-Leu
INDIVIDUEL	Social	LES, revente de logements HLM	< 100k€	< 1900€ environ 2 SMIC	1	<<<	<<<	<<<	<<<
	Intermédiaire	Pass Foncier, PTZ	100 à 160k€	1900 à 3000€ 2 à 3 SMIC	2	<<<	<<<	<<<	<<<
	Libre	secteur privé neuf et occasion	> 160k€	> 3000€ > 3 SMIC	3	<<<	<<<	<<<	<<<
COLLECTIF	Social	revente de logement HLM	< 100k€	< 1900€ environ 2 SMIC	1	<<<	<<<	<<<	<<<
	Intermédiaire	Pass Foncier, PTZ	100 à 160k€	1900 à 3000€ 2 à 3 SMIC	2	<<<	<<<	<<<	<<<
	Libre	secteur privé neuf et occasion	> 160k€	> 3000€ > 3 SMIC	3	<<<	<<<	<<<	<<<
INDIVIDUEL	Social	LLS, LLTS	< 6 €/m²	< 1000€ soit 1 SMIC	1	<<<	<<<	<<<	<<<
	Intermédiaire	PLS et segment le moins cher du parc privé	de 6 à 10 €/m²	1000 à 1800€ soit 1 à 2 SMIC	2	<<<	<<<	<<<	<<<
	Libre	secteur privé classique	> 10 €/m²	> 1800€ soit 2 SMIC	3	<<<	<<<	<<<	<<<
COLLECTIF	Social	LLS, LLTS	< 6 €/m²	< 1000€ pour 60m² soit moins d'1 SMIC	1	<<<	<<<	<<<	<<<
	Intermédiaire	PLS et segment le moins cher du parc privé	de 6 à 10 €/m²	1000 à 1800€ soit 1 à 2 SMIC	2	<<<	<<<	<<<	<<<
	Libre	secteur privé classique	> 10 €/m²	> 1800€ soit 2 SMIC	3	<<<	<<<	<<<	<<<

Très bien représenté
 Bien représenté
 Faiblement représenté
 Segment absent

<<< offre très inférieure à la demande
 << offre insuffisante par rapport à la demande
 < marché fluide
 > offre > à la demande

De moins en moins présent. Au Port, il existe plus d'offre (du fait des RH) mais aussi plus de besoins.

De moins en moins présent mais la moitié des ventes de maisons se fait < 160k€. Seuil de marché de l'occasion reste abordable.

C'est plus une question de décalage de prix que de volume, même s'il est toujours difficile de trouver du foncier pour construire. Des phénomènes de report, la tension se diffuse vers le Sud avec la route des Tamarns.

Toujours très marginal et de toutes façons compliqué à mettre en œuvre et fondamentalement mal adapté au public le plus démun.

Segment peu présent alimenté par le marché de la revente essentiellement et aujourd'hui peu abondant. Il risque de se développer avec les ventes des premières défiscalisations Girardin. L'offre n'est pas structurée en neuf.

Depuis le précédent PLH, cette offre s'est largement développée en fonction d'une demande d'investisseurs extérieurs et déconnectée des besoins et des revenus des accédants locaux. Du coup le marché apparaît presque détendu. En fait, il s'est décalé des besoins des accédants propriétaires occupants.

Depuis le précédent PLH le parc en individuel a peu progressé et surtout la rotation s'est tassée. L'offre disponible s'est donc réduite, malgré une demande toujours prégnante.

Le TCO étant le secteur de l'île le plus cher, l'offre en location privée de maisons est coûteuse. Les rares opportunités à prix intermédiaires sont en général excentrées (dans les écarts) ou peu confortables. La tension est d'autant plus forte qu'il n'y a pas d'offre intermédiaire en accession.

A ce niveau de prix, même si l'offre s'est peu développée, la demande est forte mais la rotation probablement élevée (une fois établi, ce type de ménages s'oriente souvent vers l'accession).

Depuis le précédent PLH le parc a peu progressé et surtout la rotation s'est tassée. L'offre disponible s'est donc réduite.

Avec l'abondance de l'offre libre défiscalisée, les loyers se sont tassés voire ont diminué sur un certain nombre de secteurs. Ce segment reste minoritaire mais pourrait se redévelopper légèrement.

La production a été importante mais les propriétaires n'observent pas de vacance. Du fait de la pénurie sur les autres segments locaux, et des loyers pratiqués, qui sont restés inférieurs aux plafonds, les logements sont occupés au prix d'un taux d'effort souvent trop important.

1. L'arbre de choix des segments de marché

L'arbre de choix ci-contre synthétise pour l'ensemble de la communauté et par communes, le rapport offre/demande constaté pour tous les grands segments du marché potentiellement présents. Un arbre de choix organisé sur le même modèle avait déjà été proposé lors du précédent PLH, la reprise du même cadre d'analyse permet ainsi de comparer aisément les évolutions.

Les tensions sont plus ou moins accentuées selon les segments de marché mais l'équilibre est rare, car les objectifs quantitatifs n'ont pas été totalement remplis. Il faut rappeler également, en guise de contexte, que l'Ouest reste en moyenne le secteur le plus coûteux du département, tandis que les ménages vivent en majorité avec un SMIC.

▣ *Une tension renchérie sur tous les segments de l'offre sociale, en locatif, comme en accession*

Le constat n'a pas changé : la tension est forte sur les logements à coûts modérés. Le développement de l'offre sociale a pris du retard et c'est pourtant sur ces segments que se situe la majorité de la demande locale (61% des foyers fiscaux du TCO déclarent moins d'un SMIC).

▣ *Le marché de l'immobilier privé est en pleine mutation*

Le marché immobilier sur le TCO vient de connaître une activité intense, avec le développement d'une offre de standing, désajustée par rapport aux revenus des ménages du TCO. Si l'on ne considère que les équilibres locaux, le segment du collectif neuf pour de l'accession à la propriété présente une sur-offre. Les investisseurs, essentiellement métropolitains se sont retirés et de plus en plus de programmes sont revendus en VEFA à des opérateurs sociaux.

Sur le segment du locatif libre, les acteurs locaux et les agents immobiliers en particulier, ne semblent pas pointer de phénomène de sur-offre malgré le développement massif de ce parc, la demande locative étant très pressante.

Le marché de l'immobilier privé est donc aujourd'hui en pleine mutation. Le segment du locatif privé retrouve une certaine souplesse : les prix stagnent voire baissent par endroit, tandis que les reventes des premières défiscalisations pourraient créer une offre en accession d'occasion à prix modérés. Le segment de l'intermédiaire retrouverait plus d'amplitude, alors qu'il avait quasiment disparu sur ce secteur le plus cher de la Réunion.

▣ *L'individuel est toujours plébiscité mais d'autres formes urbaines sont à travailler*

L'accession en individuel semble rester l'objectif de la majorité des ménages, quelque soit leur budget. Le LES a permis de rendre ce souhait possible pour des ménages très modestes.

Toutefois dans un contexte de foncier cher, de manque de terrains aménagés et dans la perspective d'un développement durable de l'habitat visant la densification plus que l'étalement, la question des formes urbaines devra être une préoccupation centrale dans les productions à venir.

D'ailleurs, la promotion privée a déjà largement contribué à densifier les espaces urbains et en proposant une offre essentiellement en collectif.

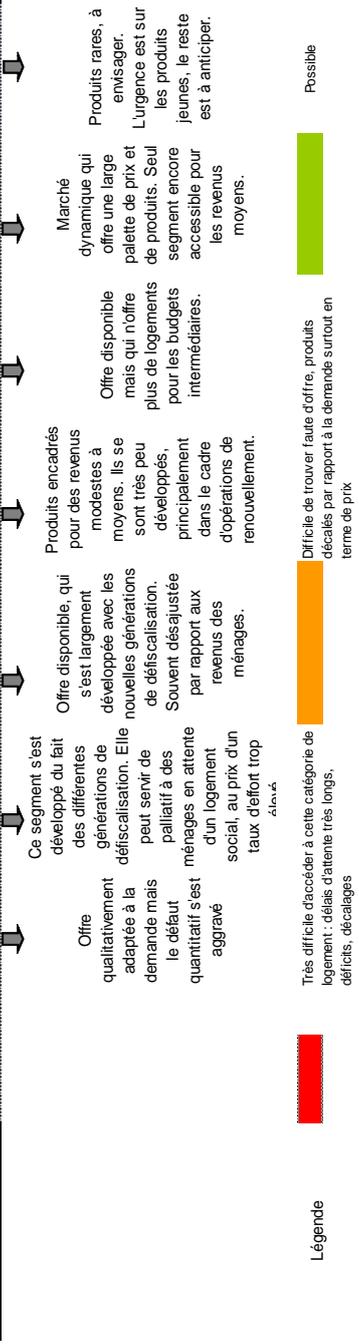
▣ *A l'échelle du TCO, les différences Nord-Sud s'estompent*

Les communes de Trois-Bassins et de Saint-Leu présentent encore un marché légèrement moins tendu que les autres communes (Saint-Paul et La Possession notamment). Longtemps moins attractives pour des actifs travaillant à Saint-Denis, elles commencent à se repositionner du fait de l'ouverture de la Route des Tamarins qui offre une accessibilité plus aisée à ces communes où le prix du foncier reste moins élevé.

La commune du Port continue à se distinguer du fait d'une offre sociale toujours importante et d'une demande persistante sur ce segment. Toutefois, la volonté affichée de la Ville de proposer davantage de mixité en développant une offre intermédiaire et libre pourrait contribuer à atténuer ces différences.

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages dans le TCO, dans le marché actuel

Clientèles, profil des ménages	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins					Commentaires			
	Niveau des ressources	Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession sociale et aidée		Accession en neuf	Accession en ancien	autres
Etudiants, stagiaires, personnels temporaires	Faible	Loyers <6€/m ²	Loyers compris entre 6 et 10€/m ²	Loyers libres	<150-160k€ en général >160k€	Du bon marché au haut-standing			FJT au Port, mais offre saturée et structure à réhabiliter. Pas d'autres possibilités
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible								Le locatif social est saturé. Le locatif privé est cher et l'intermédiaire peu développé. L'accession n'est possible que dans l'ancien pour les plus aisés d'entre eux.
	Moyen								
	Haut								
Couples sans enfants	Faible								Peu de couples jeunes sans enfants sont en mesure de décohabiter. Seule une minorité disposant de revenus moyens à élevés trouvent des solutions. L'offre locative abondante liée à la défiscalisation peut notamment jouer ce rôle.
	Moyen								
	Haut								
Couples avec enfants	Faible								Les familles sont davantage solvabilisées mais les listes d'attentes sont longues. L'accession aidée reste trop peu développée pour assurer des parcours résidentiels.
	Moyen								
	Haut								
Familles monoparentales, avec enfants	Faible								Pour les ménages monoparentaux, le marché de l'accession est encore moins abordable du fait d'un revenu unique. La solvabilité est meilleure pour le locatif aidé mais l'attente reste longue.
	Moyen								
	Haut								
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible								A ce stade du parcours, les ménages propriétaires pourront disposer d'un apport suffisant pour retrouver un logement. Pour les autres, les mutations sont difficiles, encore plus dans le secteur social.
	Moyen								
	Haut								
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services									Peu de structures dédiées à cette frange. Or celle-ci augmente, lentement, mais cela doit être anticipé.



Légende

2. Les ménages et les parcours résidentiels

Le tableau ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades de leur parcours résidentiel ou de leurs situations familiales et sociales.

D'une manière générale, on note que la situation actuelle est plutôt défavorable à l'exercice de la plupart des parcours résidentiels des ménages dont les ressources sont contraintes : faibles ou moyennes.

On peut souligner quelques enseignements généraux :

- ◆ **Le parc locatif social est peu accessible** pour toutes les catégories de ménages, des jeunes aux personnes âgées, en couple ou non, avec ou sans enfants Les productions récentes sont réduites et le mouvement dans le parc existant s'amenuise car les prix du privé sont trop élevés pour que les ménages passent d'un segment à l'autre.
- ◆ **Le locatif intermédiaire s'est développé sous l'effet des régimes de défiscalisation.** Il est difficilement abordable pour la plupart des ménages, même si les loyers ont rarement été fixés au maximum autorisé. L'abondance de produits sur ce segment crée un léger tassement des loyers et le manque de locatif social provoque un report de ménages modestes sur le privé, au prix d'un taux d'effort très élevé.
- ◆ **Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont trop peu nombreux sur le territoire.** La place du LES et même Prêt à taux zéro tendent à diminuer : les prix sont incompatibles avec les ressources de la très grande majorité des ménages. Un report est possible pour les ménages intermédiaires sur le marché de l'occasion, qui offre une gamme de biens importante à des prix très variés.
- ◆ Dans ce contexte, **les besoins de décohabitation des jeunes ménages**, très nombreux sur le TCO ne sont pas satisfaits. L'offre spécifique, d'une part, est insuffisante. D'autre part, les besoins de décohabitation des jeunes du territoire sont insatisfaits : l'accès au parc social est difficile et le parc privé trop coûteux. Une offre en logement adaptée à ce besoin est primordiale pour assurer le maintien de la population sur le territoire.

3. Les enjeux pour ce nouveau PLH du TCO

Pour être actif, le deuxième PLH devra impérativement réunir les trois conditions majeures suivantes :

- **une mobilisation réelle des élus autour de la problématique de l’habitat.** Sans portage politique, aucun signe fort de volonté d’agir n’est crédible durablement face aux partenaires mais aussi aux habitants.
- **une impulsion technique** : les sujets de l’habitat sont nombreux et supposent une animation avec un grand nombre d’acteurs : de l’aménagement du territoire à la question du foncier, au financement des opérations et à l’insalubrité, du logement des jeunes aux solutions d’urgence en passant par les problématiques des familles ou des personnes âgées, ...

Sans ces deux éléments fondamentaux, la politique communautaire ne parvient pas à se légitimer face aux politiques communales qui devraient s’y référer.

- **un partage des responsabilités** : par essence, la mise en œuvre d’une politique de l’habitat réunit un grand nombre d’acteurs. Leur engagement en faveur de l’habitat dans leur domaine, leur structure ou leur collectivité est incontestable, leur contribution à l’émergence d’une culture commune, autour du TCO, est en cours, elle doit devenir un socle partagé pour l’activation des politiques.

La période qui vient de s’écouler a vu les contrastes grandir sur le TCO avec le développement d’une offre de standing la plus chère du département et des besoins locaux, sociaux, mal satisfaits ou insatisfaits.

La récente accalmie va peut-être entraîner une détente sur certains secteurs de l’intermédiaire mais rester dans l’expectative des mouvements du marché ne peut être suffisant. La politique qui sera mise en place à l’occasion du nouveau PLH doit permettre d’activer les projets publics, en comprenant la problématique de l’habitat dans un sens large, c’est-à-dire en tenant compte de l’aménagement et de ses difficultés. Cette politique doit aussi permettre, et c’est primordial, d’anticiper sur l’avenir, et de poser les conditions du troisième PLH.

Le TCO, avec ses partenaires, doit se donner les moyens de maîtriser l’activation de sa politique du logement, à court, moyen et plus long terme. Cette perspective peut être résumée au travers des cinq grands enjeux suivants :

▣ *Les deux premiers enjeux du précédent PLH sont reconduits*

- 1 **Produire en quantité** : la pression de la demande est toujours forte, au regard du bilan, les écarts se sont encore creusés.
- 2 **Produire en qualité** : on dirait aujourd’hui « durable ». Il s’agit de produire une offre qui s’intègre sur le territoire d’un point de vue économique, social et environnemental.

▣ *Deux enjeux rendus possibles par un contexte renouvelé*

- 3 **Planifier le développement durable de l’habitat** : en mobilisant les documents d’urbanisme, aux différentes échelles pour anticiper et contraindre la production à venir.
- 4 **Mobiliser et articuler la palette d’outils** aujourd’hui disponibles pour dépasser les difficultés de l’aménagement et passer à l’action.

▣ *Un enjeu transversal*

- 5 **S’affirmer comme pilote et coordinateur de la politique de l’habitat communautaire** : le partenariat et l’investissement du TCO existent déjà, reste à devenir véritablement porteur et garant de cette politique.

2^{ème} partie : le programme des actions



*I. L'énoncé des principes
et des orientations du PLH
2011-2016*

1. Produire 3 000 logements par an

Au regard des éléments de diagnostic et de ceux portés à la connaissance par l'Etat, le TCO retient deux objectifs qui fondent la politique locale de l'habitat :

- mieux répondre aux besoins endogènes du territoire, avec un taux de desserrement supérieur pour mieux prendre en compte ce besoin,
- renforcer le poids démographique du TCO en renouant avec une croissance plus soutenue de 1,80% par an (plus qu'entre 1999 et 2006, mais moins que sur 90-99).

Pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire, différentes hypothèses ont été formulées et c'est celle des 3 000 logements par an, tous types confondus, qui a été retenue.

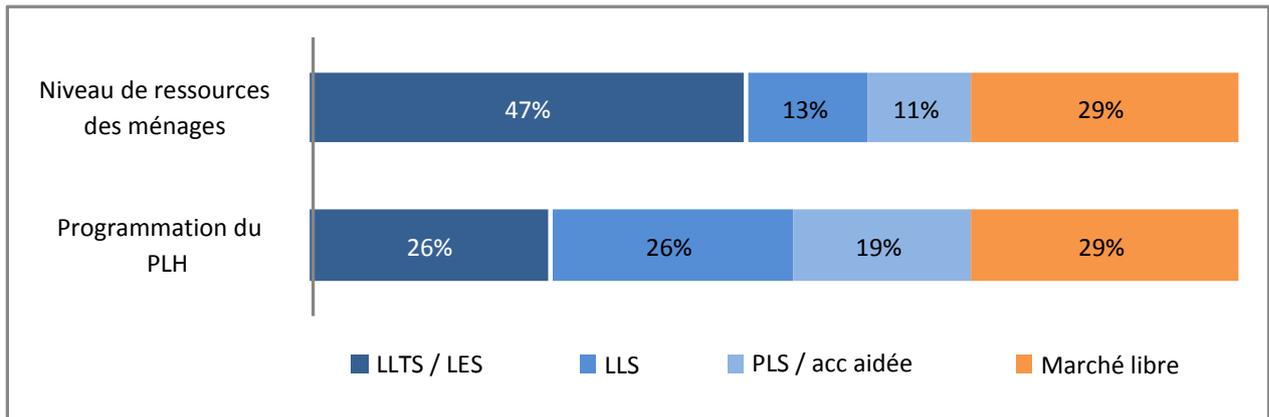
Bien qu'elle apparaisse encore ambitieuse au regard de ce qui a pu être produit lors du premier PLH, les constats sur le fonctionnement actuel des marchés, ne pouvaient conduire à fixer un objectif plus petit.

Besoins lié à l'évolution démographique	→ 46%	→ 1 369
Besoins liés au desserrement des ménages	→ 33%	→ 1 000
Besoins liés au renouvellement du parc	→ 15%	→ 443
Réserves pour la fluidité du parc	→ 6%	→ 188

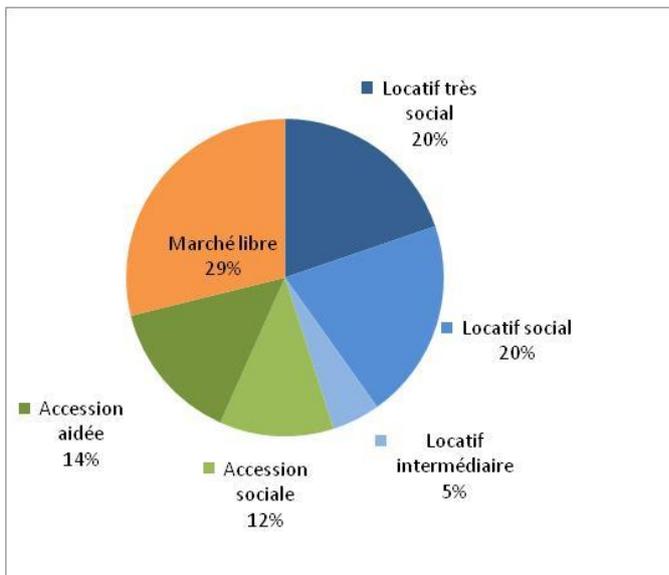
2. Mettre l'accent sur une production adaptée aux profils des ménages

2.1 Un objectif fondamental : s'accorder sur le profil des ménages

La réalité des ménages du TCO a conduit les élus à fixer l'objectif de maîtriser 70% de l'offre nouvelle, proposant du logement social ou aidé (du locatif à l'accession).



Ainsi, le TCO poursuit une politique d'offre diversifiée de logements, avec un objectif de production de 45% de logements locatifs aidés du LLTS au PLS, une part très significative d'accession maîtrisée (un tiers) pour répondre aux besoins d'évolution résidentielle. Reste alors 29% pour une offre libre.



Il s'agit d'une ventilation idéale, qui bien que nécessaire paraît peu probable dans sa mise en œuvre effective.

Le caractère aléatoire vient davantage encore de la fraction de l'accession sociale et maîtrisée, car les dispositifs sont devenus peu favorables ou en tout cas, très coûteux pour les collectivités.

Si on peut le regretter, il est de plus en plus improbable d'être en capacité de soutenir à ce niveau d'ambition, une politique d'accompagnement de l'accession sociale. Or elle ne se fera pas spontanément.

En ce qui concerne la part du locatif social, l'objectif est très élevé également. Il permettrait d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH, ce qui commencerait à être un niveau plus adapté à la réalité des besoins des ménages du TCO.

2.2 Entre l'idéal et le possible : le principe de réalité

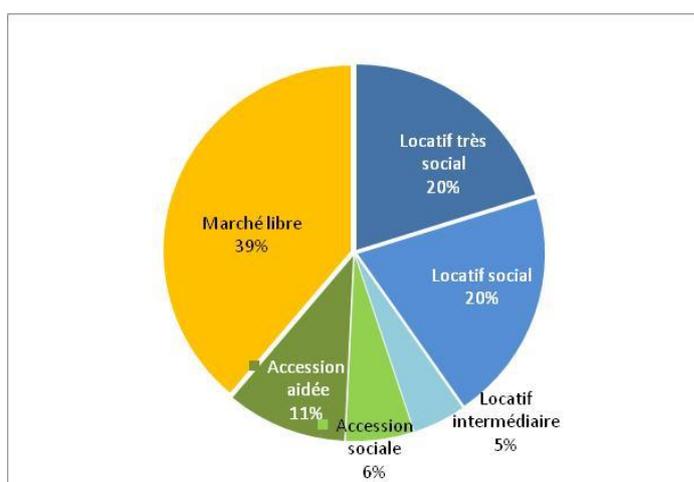
Si le volume global de 18 000 logements reste un objectif prioritaire, la répartition par produit a été adaptée. En effet, l'exercice de territorialisation a notamment conduit à réviser la proposition initiale.

Cet objectif reste très élevé au regard de la LBU et des modalités de financement d'aujourd'hui et de demain. Néanmoins, le fondement de cette politique de l'habitat repose sur la production de **60% de logements aidés et 40% de logements libres**.

A la lecture des analyses précédentes, la déclinaison territoriale et le principe de réalité budgétaire conduisent à s'engager sur un volume de logements aidés plus restreint. Il s'agit néanmoins de :

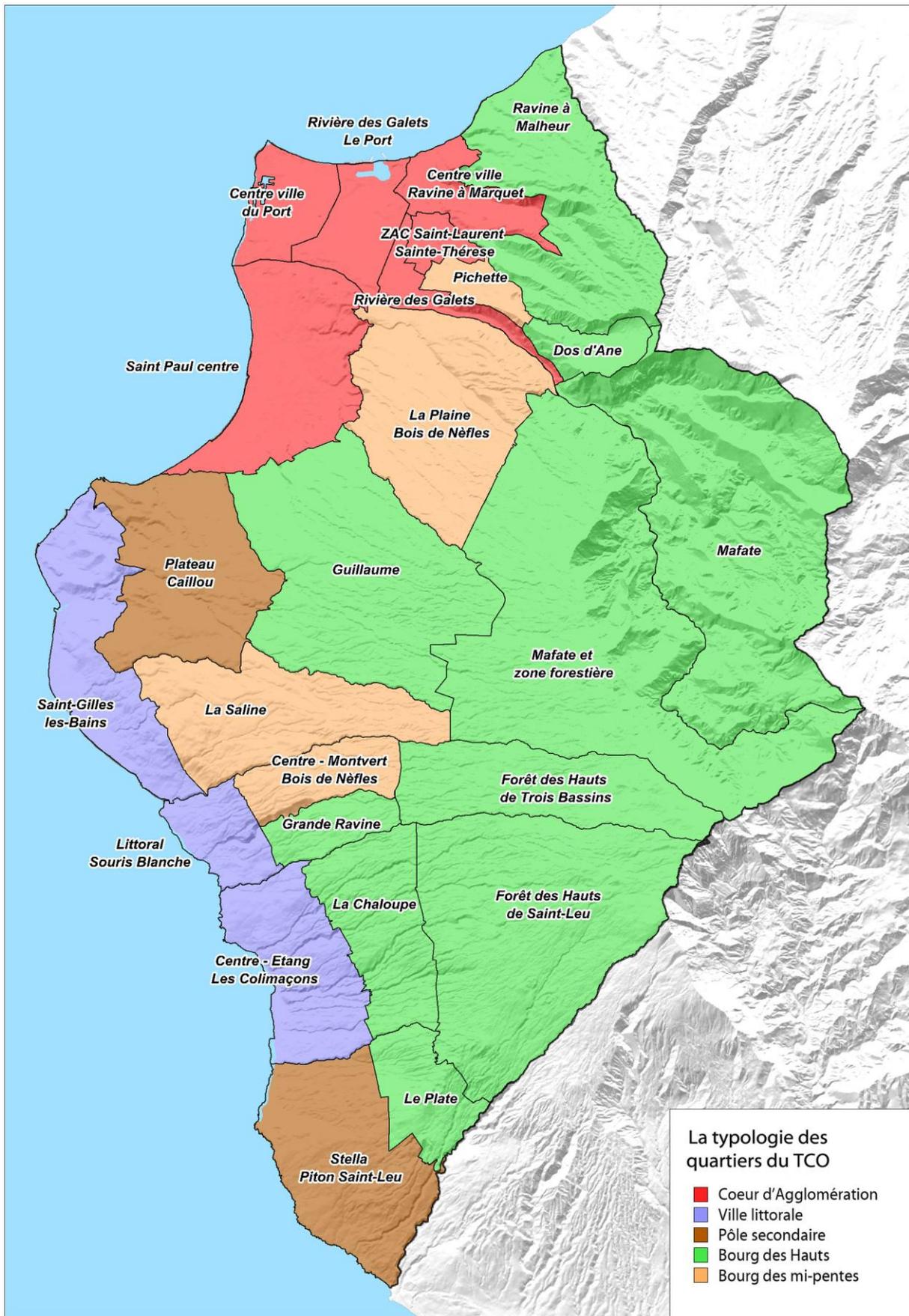
- maintenir l'ambition sur la **part du locatif aidé pour au moins 45%** en LLS, LLTS et PLS, soit 1350 logements par an,
- diminuer les objectifs de l'accession sociale de moitié, compte tenu du repositionnement des financements en faveur du locatif social, mais également en raison de l'absence de projets en ce sens hors RHI et dans un contexte où la densification devient une obligation impérieuse,
- renouer avec l'ambition de **privilégier l'accueil des classes moyennes** sur le TCO en favorisant la production de logements en accession intermédiaire,
- intégrer au sein du marché libre, la part très importante de logements diffus pour lesquels la collectivité peut difficilement intervenir. En effet, les outils réglementaires et fonciers (clause logement aidé, emplacement réservé, etc.) ne peuvent être mis en œuvre. Par conséquent, il est proposé de revoir la part du marché libre avec un seuil de 39%.

		En %	Sur 6 ans	Par an
Locatif aidé	Très social (LLTS)	20%	3 600	600
	Social (LLS)	20%	3 600	600
	Intermédiaire (PLS)	5%	900	150
Accession sociale et maîtrisée	Sociale (LES)	6%	1 055	176
	Maîtrisée (PTZ et PSLA)	11%	1 878	312
Marché libre en accession ou en location		39%	6 991	1 165
Total		100%	18 000	3 000



La feuille de route du PLH ne peut être inférieure au risque de montrer des incohérences avec le diagnostic formulés sur le territoire et partagé par l'ensemble des acteurs. Il s'agit de réunir les conditions opérationnelles pour répondre aux besoins identifiés et non pas dire ce que l'on peut faire avec les moyens que l'on a.

Ce sont les bilans et les évaluations qui feront les constats du chemin parcouru, ou non.



2.3 Un nouveau découpage par pôle de vie

Dans le cadre du premier PLH, un découpage par quartier avait été effectué. Cette délimitation, qui regroupait 43 quartiers, s'appuyait essentiellement sur un regroupement de secteurs « IRIS » définis par l'INSEE en fonction d'un poids de population homogène (de l'ordre de 5 000 habitants).

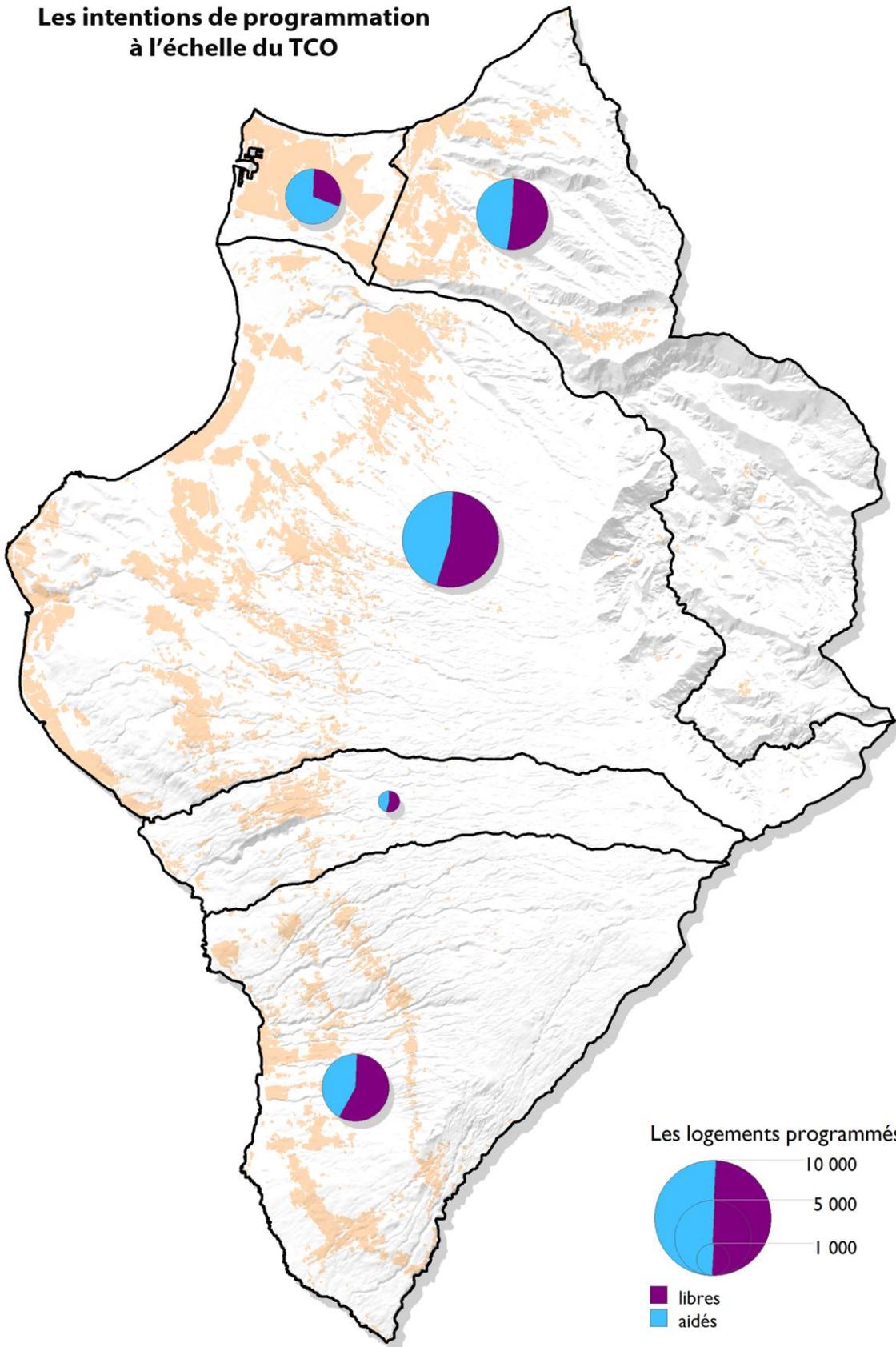
Dans le cadre de ce nouveau PLH, un travail fin de déclinaison territoriale a été réalisé. Il aboutit à la délimitation de 25 pôles de vie, répondant davantage aux caractéristiques du territoire :

- Une délimitation plus cohérente avec les orientations du nouveau SAR et du SCOT en cours d'élaboration,
- Une délimitation permettant de croiser des données INSEE et DGI (cadastre), qui garantit un meilleur suivi dans le temps des indicateurs.

Par conséquent, le nouveau découpage s'articule de la manière suivante :

- **Le Cœur d'Agglomération** qui regroupe la ville du Port, le centre historique de Saint-Paul ainsi que les quartiers de Savannah et de Cambaie, les basses pentes de la Possession (Centre ville, Rivière des Galets, ZAC Saint-Laurent et ZAC Sainte-Thérèse). Le Cœur d'Agglomération a pour vocation de renforcer les liens entre les polarités existantes et les différents projets qui les caractérisent, notamment l'aménagement de la plaine de Cambaie et la reconquête et la valorisation du littoral. Regroupant déjà près de 50% de la population du TCO, ce pôle doit jouer un rôle fondamental dans l'accueil de nouvelles population d'ici 2020.
- **Les pôles secondaires** qui concernent Plateau-Caillou et Piton-Saint-Leu. Ces deux quartiers s'inscrivent dans la logique de développement des bourgs des mi-pentes. Toutefois, compte tenu de leur localisation géographique stratégique et de leur niveau de desserte et d'équipements, ils doivent participer au renforcement de l'armature urbaine du TCO.
- **Les villes littorales** qui regroupent les quartiers compris entre Saint-Gilles-les-Bains au centre de Saint-Leu. Cette bande littorale doit garder sa vocation multi-usages, à savoir répondre aux attentes des touristes comme à celles des populations résidentes. Afin de préserver cette vocation touristique et résidentielle, ces quartiers sont davantage destinés à privilégier les opérations de requalification et de valorisation.
- **Les bourgs des mi-pentes** qui regroupent les pôles de vie de la Plaine/Bois-de-Nèfles et de la Saline à Saint-Paul, de Montvert et du centre-ville à Trois-Bassins. Bénéficiant pour la plupart d'entre eux de conditions d'accès nettement améliorées avec la livraison de la route des Tamarins, ces bourgs sont destinés à être structurés et à se densifier.
- **Les bourgs des Hauts** qui regroupent les pôles de vie situés en milieu rural, à l'écart des zones de chalandises et d'emplois. Il s'agit de Ravine à Malheur, Dos d'Ane, le Guillaume, Grande Ravine, la Chaloupe et le Plate à Saint-Leu ainsi que la zone forestière des Hauts du TCO et Mafate.

Les intentions de programmation à l'échelle du TCO



3. Le potentiel territorial Ouest

Le potentiel du territoire du TCO s'appuie sur deux éléments

- Les projets d'ensemble qui ont pu être recensés pour chaque commune,
- Le développement endogène, c'est-à-dire qui relève de l'urbanisation diffuse.

3.1 Un potentiel de projet dans les communes au départ du PLH

Le recensement des projets a fait l'objet de nombreuses rencontres avec les différents partenaires. Le recueil de ces informations s'est effectué en s'appuyant sur contexte territorial d'aménagement, à savoir :

- les documents d'urbanisme et leur capacité,
- les contrats d'objectifs fonciers et la Programmation Pluri-Annuelle,
- le mode « tendanciel » de développement de la commune,
- les projets et perspectives de la commune à l'échelle de chacun de ses quartiers.

La programmation actuellement connue dans les communes permet de réaliser l'objectif de 3 000 logements par an. C'est rarement le cas au moment de l'élaboration du PLH. **Néanmoins, il est important de préciser que cette quantification n'est qu'indicative.** En effet, si des potentiels semblent exister sur certains quartiers, il reste néanmoins à vérifier les conditions réelles de disponibilité du foncier (constructibilité, assainissement, rétention foncière, etc.). De surcroît, certains de ces projets sont actuellement incompatibles avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur. Même si la révision de ce document devrait être prochainement approuvée, tous les documents d'urbanisme, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale au niveau intercommunal et les Plans Locaux d'Urbanisme au niveau communal, devront être adaptés pour garantir réglementairement cette programmation.

Par conséquent, les intentions de programmation sont réparties selon deux phases :

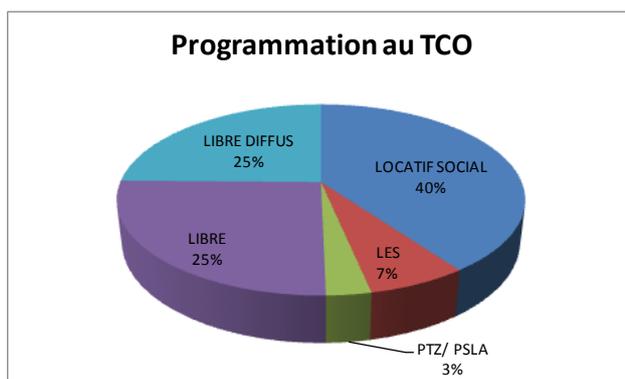
- le court terme qui correspond généralement à des projets en cours de réalisation, le plus souvent inscrits en programmation pluriannuelle, dont la date de livraison est 2011-2013,
- le moyen terme qui correspond à des opérations programmées dont la date de livraison est 2014-2016,

■ A l'échelle du TCO

Commune	TOTAL	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
	Logements 2011/2016	Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Le Port	2646	1136	449	351	336	370	344	676	120
La Possession	4208	1753	706	778	29	228	71	1581	575
Saint-Paul	6975	2896	542	355	0	252	72	1620	2135
Trois-Bassins	528	100	50	50	0	100	49	69	210
Saint-Leu	3666	1334	626	371	30	248	0	664	1420
TOTAL TCO	18023	7219	2373	1905	395	1198	536	4610	4460
Pourcentage	100,0%	40,0%	13,2%	10,6%	2,2%	6,6%	3,0%	25,6%	24,7%

* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

A l'échelle du TCO, les intentions de programmation sont satisfaisantes en volume, avec plus de 18 000 logements attendus. Par contre, au sein de cette programmation, la part du marché libre représente de 50% de la production totale. Si les intentions affichées pour les logements locatifs sociaux atteignent 40%, en revanche une réflexion doit être engagée pour l'accèsion aidée qui ne représente que 10%. Il convient de noter que la part du libre diffus, sur laquelle il est difficile d'intervenir, représente un quart de la production attendue.

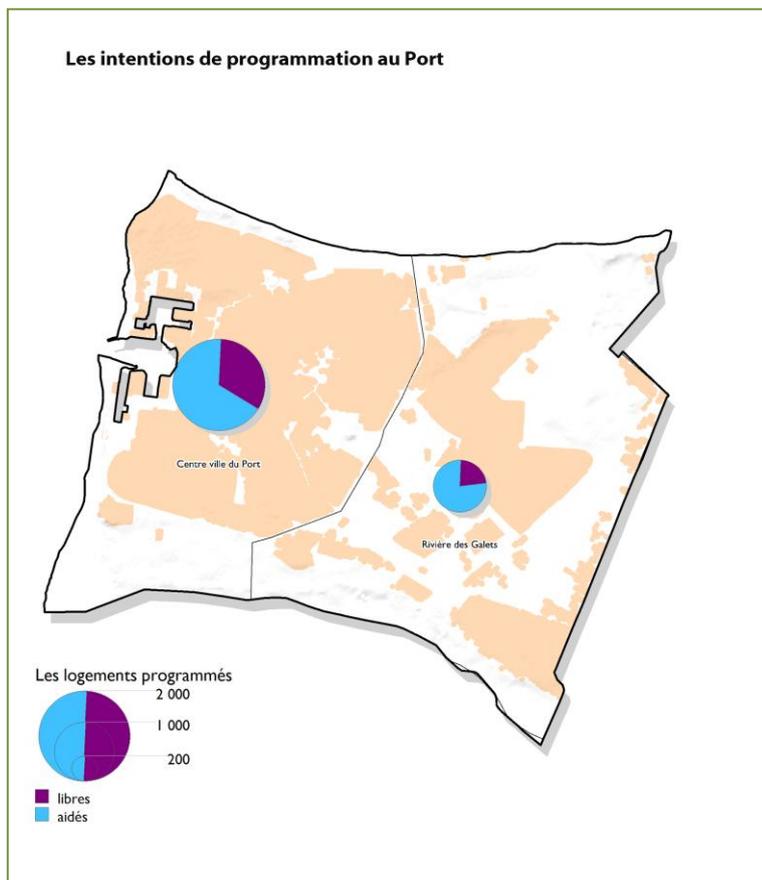
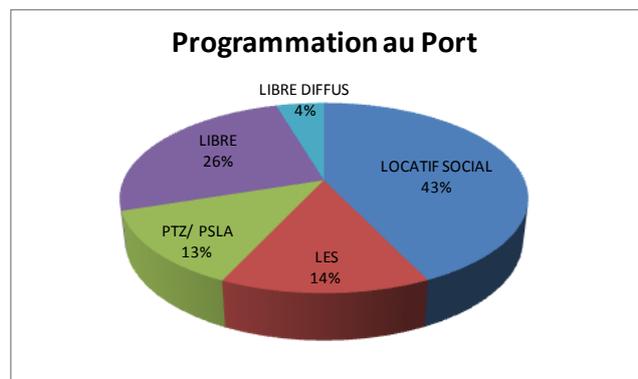


Pôle de vie	TOTAL Logements 2011/2016	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
		Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/ PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Centre ville du Port	1918	852	204	312	336	161	273	552	80
Rivière des Galets	728	284	245	39	0	209	71	124	40
TOTAL	2646	1136	449	351	336	370	344	676	120
Pourcentage	100,0%	42,9%	17,0%	13,3%	12,7%	14,0%	13,0%	25,5%	4,5%

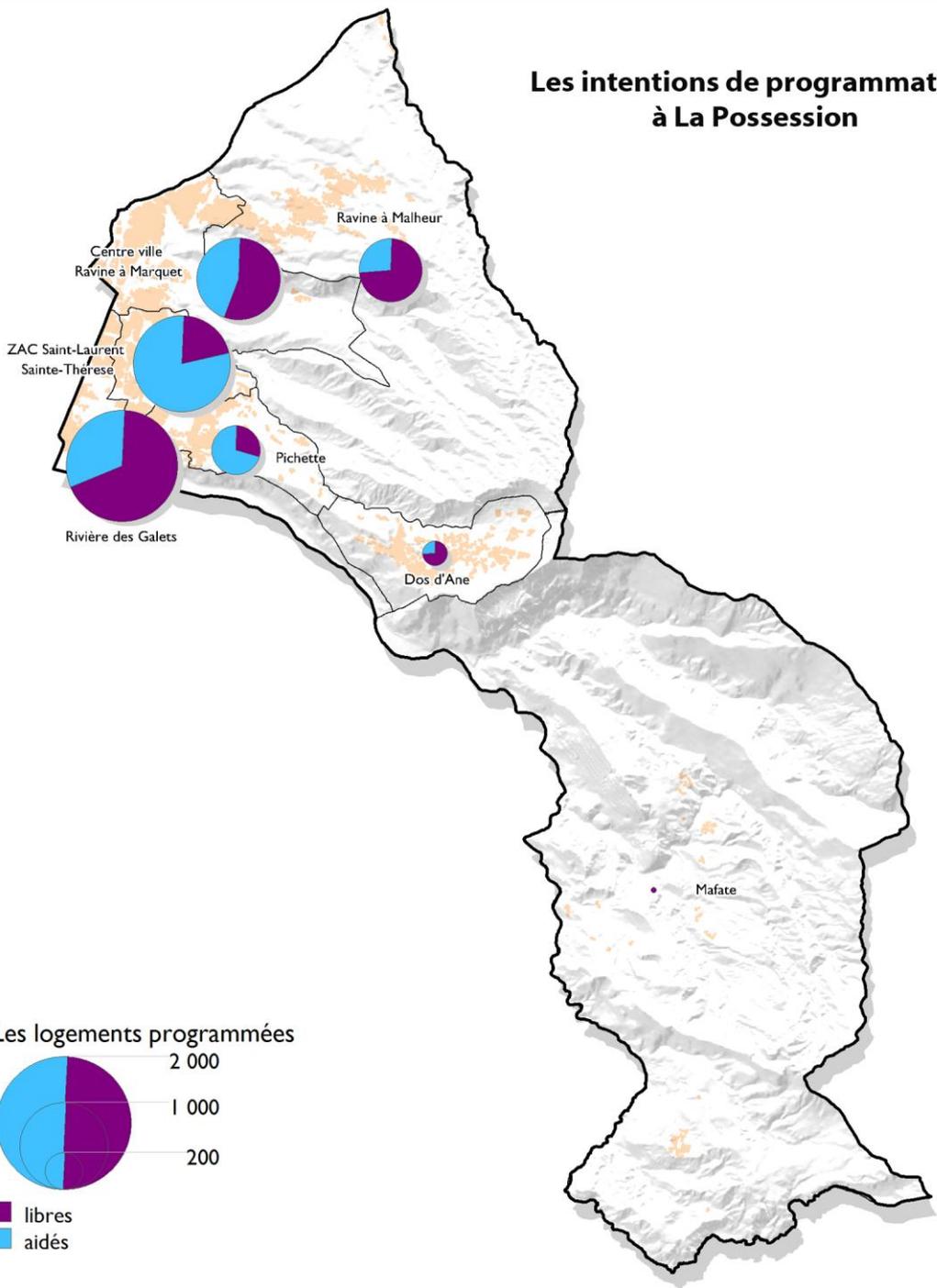
* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

L'affichage des intentions de programmation sur la commune du Port, laisse entrevoir une part importante de logements aidés avec 70%.

L'effort est particulièrement soutenu quant à la production de logements intermédiaires.



Les intentions de programmation à La Possession

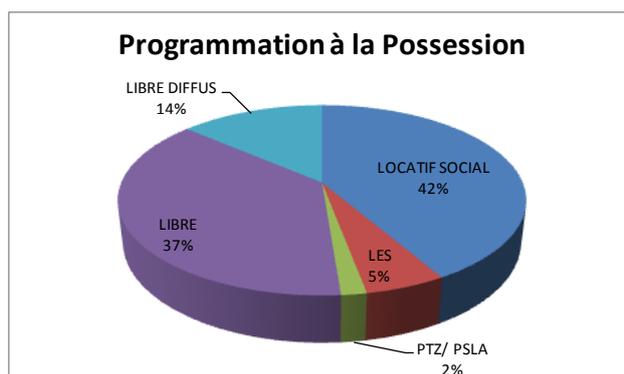


 **La Possession**

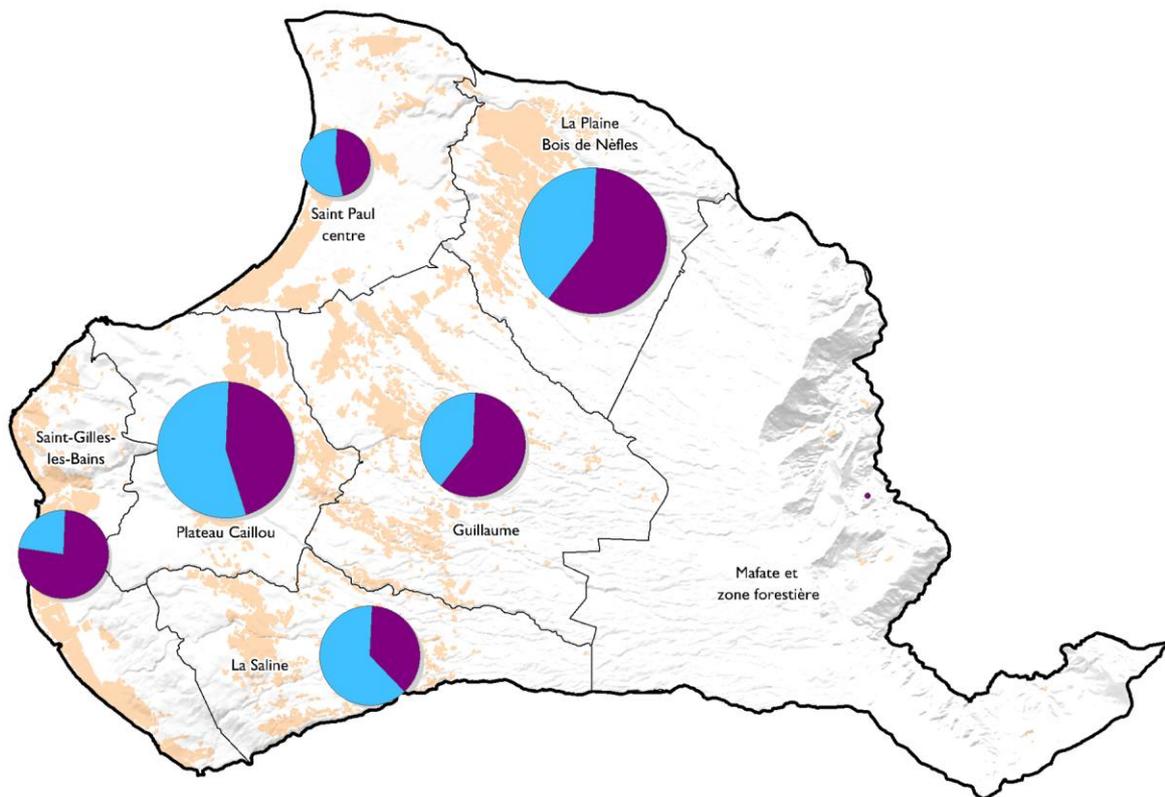
Pôle de vie	TOTAL	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
	Logements 2011/2016	Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Centre ville / Ravine à Marquet	818	321	94	117	0	9	41	417	30
Dos d'Ane	82	22	22	0	0	0	0	0	60
Mafate	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Pichette	312	222	75	117	0	0	0	0	90
Ravine à Malheur	538	82	0	82	0	35	30	211	180
Rivière des Galets	1393	403	220	183	0	47	0	853	90
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1060	703	295	279	29	137	0	100	120
TOTAL	4208	1753	706	778	29	228	71	1581	575
Pourcentage	100,0%	41,6%	16,8%	18,5%	0,7%	5,4%	1,7%	37,6%	13,7%

* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

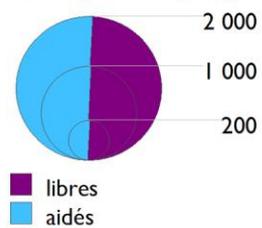
L'affichage des intentions de programmation sur la commune de la Possession, laisse entrevoir une répartition équilibrée entre le secteur privé et les logements aidés. Il est important de souligner qu'au sein du marché privé, la part du libre diffus, sur laquelle il est difficile d'intervenir, ne représente que 14%. Cela signifie qu'il existe des marges de manœuvre au sein des opérations d'ensemble pour adapter les programmations et favoriser la production de logements aidés.



Les intentions de programmation à Saint-Paul



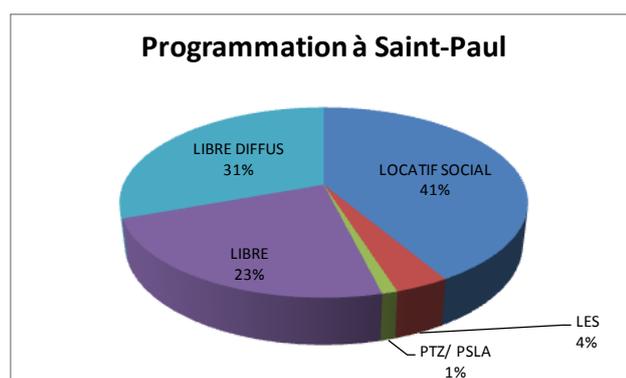
Les logements programmés



Pôle de vie	TOTAL	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
	Logements 2011/2016	Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Guillaume	1104	360	308	0	0	63	24	57	600
La Plaine - Bois de Nèfles	1925	783	20	0	0	0	0	662	480
La Saline	965	494	141	60	0	98	14	179	180
Mafate et zone forestière	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Plateau Caillou	1666	857	0	156	0	45	25	319	420
Saint Paul centre / Cambaie	482	244	53	17	0	18	0	40	180
Saint-Gilles-les-Bains	828	158	20	122	0	28	9	363	270
TOTAL	6975	2896	542	355	0	252	72	1620	2135
Pourcentage	100,0%	41,5%	7,8%	5,1%	0,0%	3,6%	1,0%	23,2%	30,6%

* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

Les intentions de programmation de Saint-Paul, laisse entrevoir un léger déséquilibre entre le secteur privé et les logements aidés (54% contre 46%). Si la production en locatif social représente 41%, l'accèsion sociale et intermédiaire demeure insuffisante. En revanche, la part du libre diffus, sur laquelle il est difficile d'intervenir, représente plus d'un tiers de la production attendue. Le développement des bourgs des Hauts doit bénéficier d'un encadrement public plus soutenu, avec des actions portant sur la maîtrise du foncier.



Les intentions de programmation à Trois-Bassins



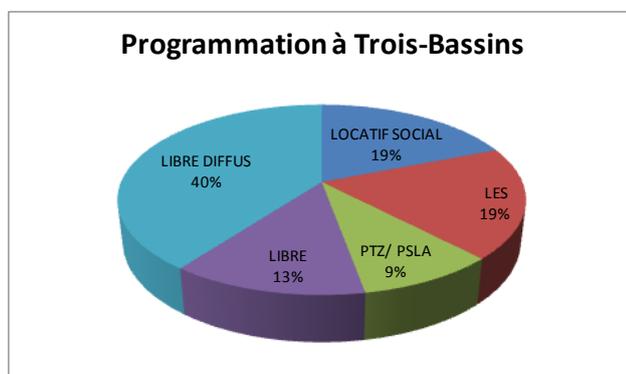
Les objectifs de production de logements



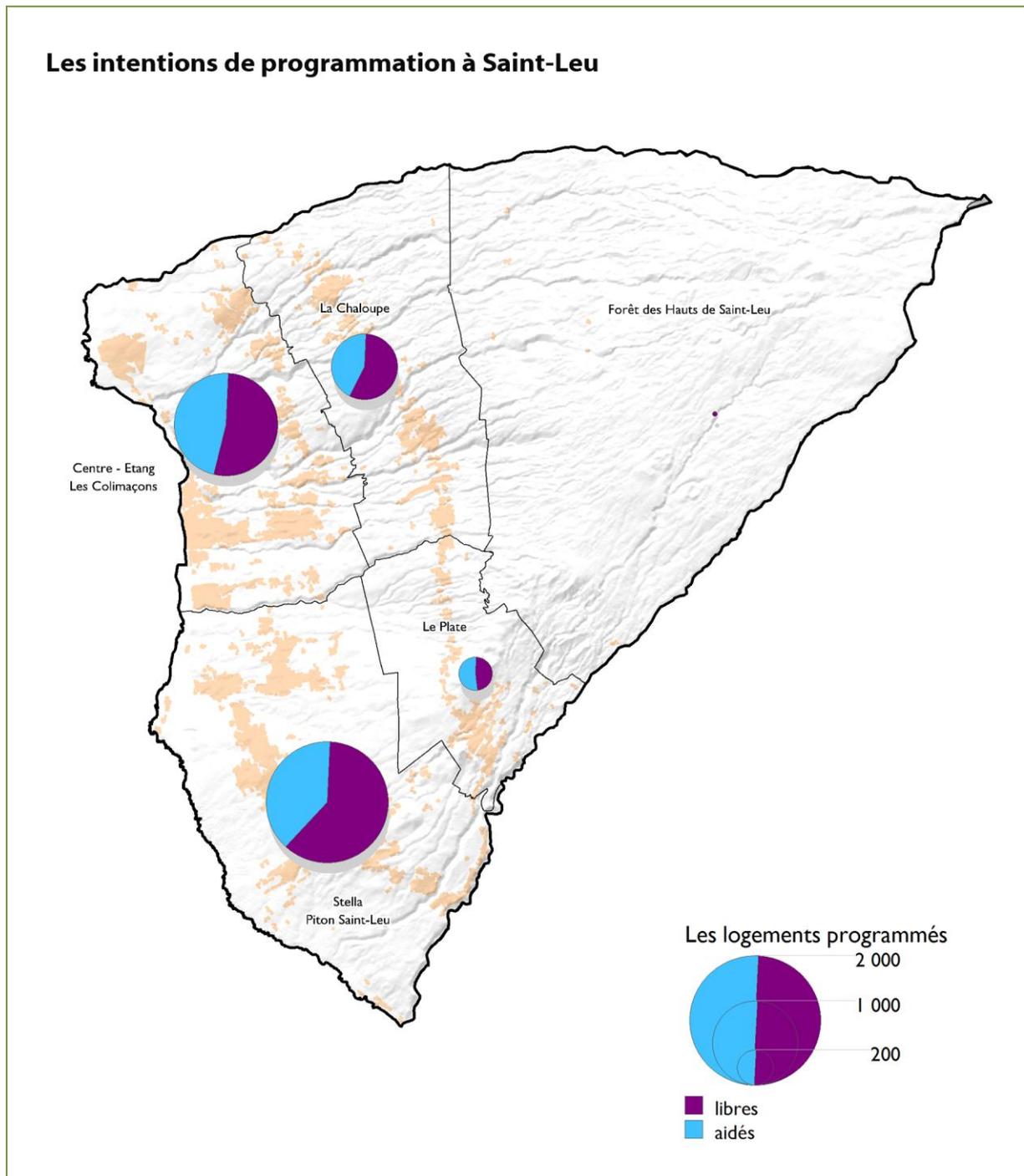
Pôle de vie	TOTAL	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
	Logements 2011/2016	Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	389	73	32	41	0	88	49	59	120
Grande Ravine	72	9	9	0	0	0	0	3	60
Littoral - Souris Blanche	67	18	9	9	0	12	0	7	30
TOTAL	528	100	50	50	0	100	49	69	210
Pourcentage	100,0%	18,9%	9,5%	9,5%	0,0%	18,9%	9,3%	13,1%	39,8%

* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

Les intentions de programmation de Trois-Bassins, laisse entrevoir un léger déséquilibre entre le secteur privé et les logements aidés (53% contre 47%). Les intentions pour l'accèsion sociale et intermédiaire demeurent importantes. Par contre, il est important de souligner qu'au sein du marché privé, la part du libre diffus, sur laquelle il est difficile d'intervenir, représente 40%. En l'absence de maîtrise foncière et dans l'attente des réseaux primaires susceptibles de desservir les quartiers de la commune, les marges de manœuvre sont réduites.



Les intentions de programmation à Saint-Leu

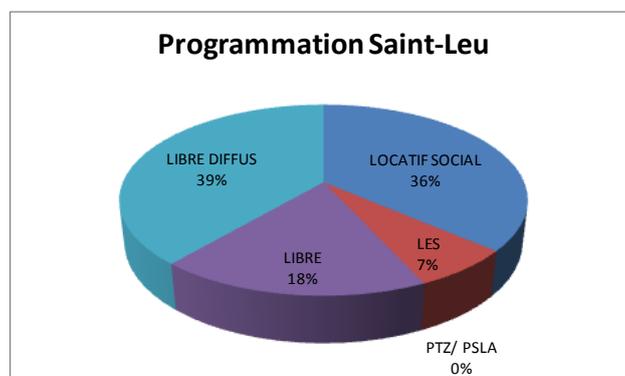


 **Saint-Leu**

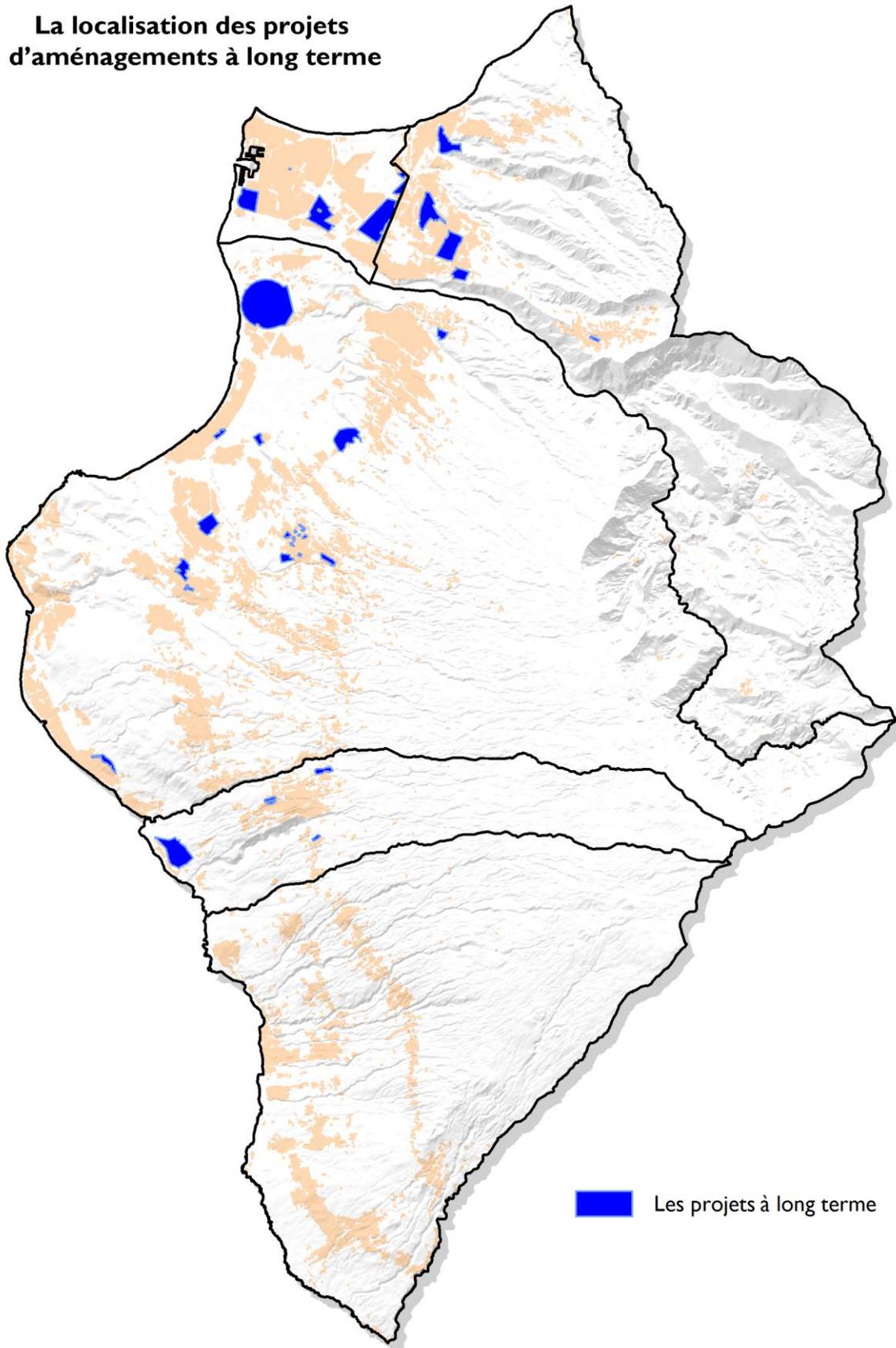
Pôle de vie	TOTAL	LOCATIF SOCIAL				ACCESSION AIDEE		LIBRE	
	Logements 2011/2016	Locatif social *	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre programmé	Libre diffus
Centre - Etang - Les Colimaçons	1229	521	146	63	30	60	0	228	420
Forêt des Hauts de Saint-Leu	10	0	0	0	0	0	0	0	10
La Chaloupe	544	182	68	89	0	55	0	67	240
Le Plate	192	67	0	67	0	35	0	0	90
Stella - Piton Saint-Leu	1691	564	412	152	0	98	0	369	660
TOTAL	3666	1334	626	371	30	248	0	664	1420
Pourcentage	100,0%	36,4%	17,1%	10,1%	0,8%	6,8%	0,0%	18,1%	38,7%

* Le chiffre du locatif social ne correspond pas nécessairement à la somme des logements LLTS, LLS et PLS, car la programmation n'est pas toujours clairement identifiée au moment du recensement des projets

L'affichage des intentions de programmation sur la commune de Saint-Leu, laisse entrevoir un net déséquilibre entre le secteur privé et les logements aidés (57% contre 33%). La part du libre diffus représente près de 40% de la production attendue.



La localisation des projets d'aménagements à long terme



3.2 Une programmation à plus long terme qui doit être travaillée

Lors des rencontres avec les partenaires, l'identification des projets a fait l'objet d'une ventilation dans le temps. Ainsi, pour des raisons techniques, réglementaires, foncières ou autres, il existe un certain nombre d'opérations qui ne pourront être livrées qu'au-delà de 2016. Le potentiel reste significatif puisque ce sont près de 7000 logements affichés.

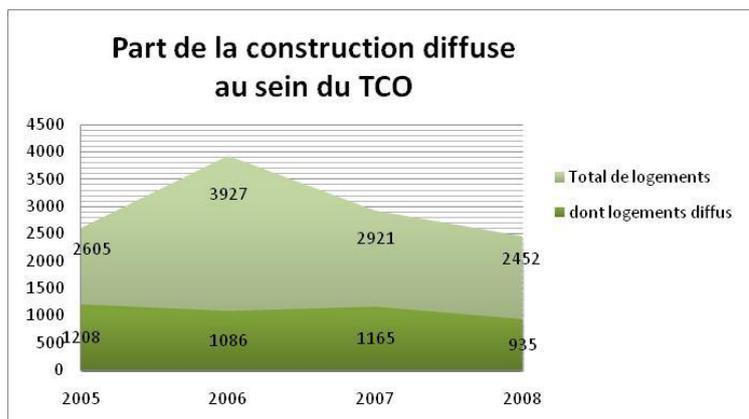
	PLH 2011/2016		PLH 3 et plus
	Ensemble des logements	Logements aidés	Ensemble des logements
Le Port	2646	1850	1530
La Possession	4208	2052	2850
Saint-Paul	6975	3220	546
Trois-Bassins	528	249	88
Saint-Leu	3666	1582	1944
Total TCO	18023	8953	6958

Au-delà de ces intentions chiffrées, de nombreuses zones sont identifiées pour recevoir des projets d'aménagement sans qu'aucune programmation ne soit annoncée. Il ressort de la carte suivante des intentions d'aménagement réparties sur l'ensemble du territoire, avec néanmoins des zones plus ou moins maîtrisées et aptes à recevoir un développement d'ici 2020.

3.3 L'urbanisation diffuse et libre demeure prépondérante

Il est certes difficile d'estimer précisément le nombre de logements relevant de l'initiative privée construits chaque année. Néanmoins, à l'échelle du TCO, on sait que cette production est importante. Pour essayer de la quantifier, nous proposons une analyse sur la base des autorisations de construire délivrées pour chaque commune entre 2003 et 2008.

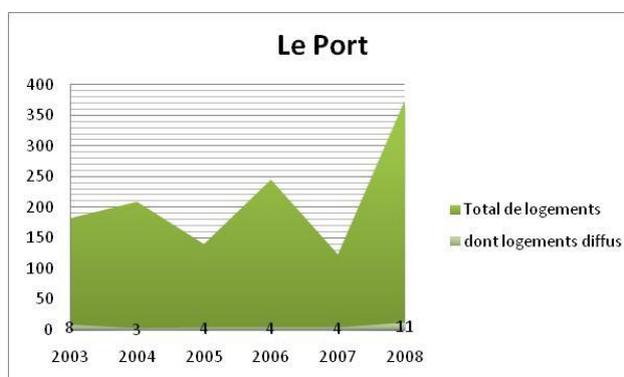
En considérant que toute demande d'autorisation de construire comprenant un à trois logements participe de la densification diffuse du tissu urbain et relève de l'initiative privée, il est possible de retenir les éléments suivants :



- la construction de logements libres en diffus a couvert près de 40% de la production totale entre 2003 et 2008 sur le TCO. Au cours de la période 2003/2008, ce sont 1093 logements libres diffus qui ont été livrés chaque année,
- une diminution en volume du nombre de logements diffus (passant de 1208 en 2005 à 935 en 2008). Ce phénomène est sans doute lié à la rareté du foncier mobilisable et à l'essoufflement des droits à construire offerts par les documents d'urbanisme en vigueur. Malgré cette diminution progressive, le nombre de logements libres en diffus devrait se maintenir à un niveau important (environ 740 logements par an) au cours des prochaines années. En effet, l'approbation du nouveau SAR associée à la révision prévisible des documents d'urbanisme locaux, devrait maintenir une dynamique de la construction à la fois à travers les opérations d'ensemble mais également à travers les initiatives privées,
- la localisation géographique de ces logements diffus est très variable, avec une proportion plus forte dès lors que l'on se situe sur les pôles de vie des mi-pentes et des Hauts.

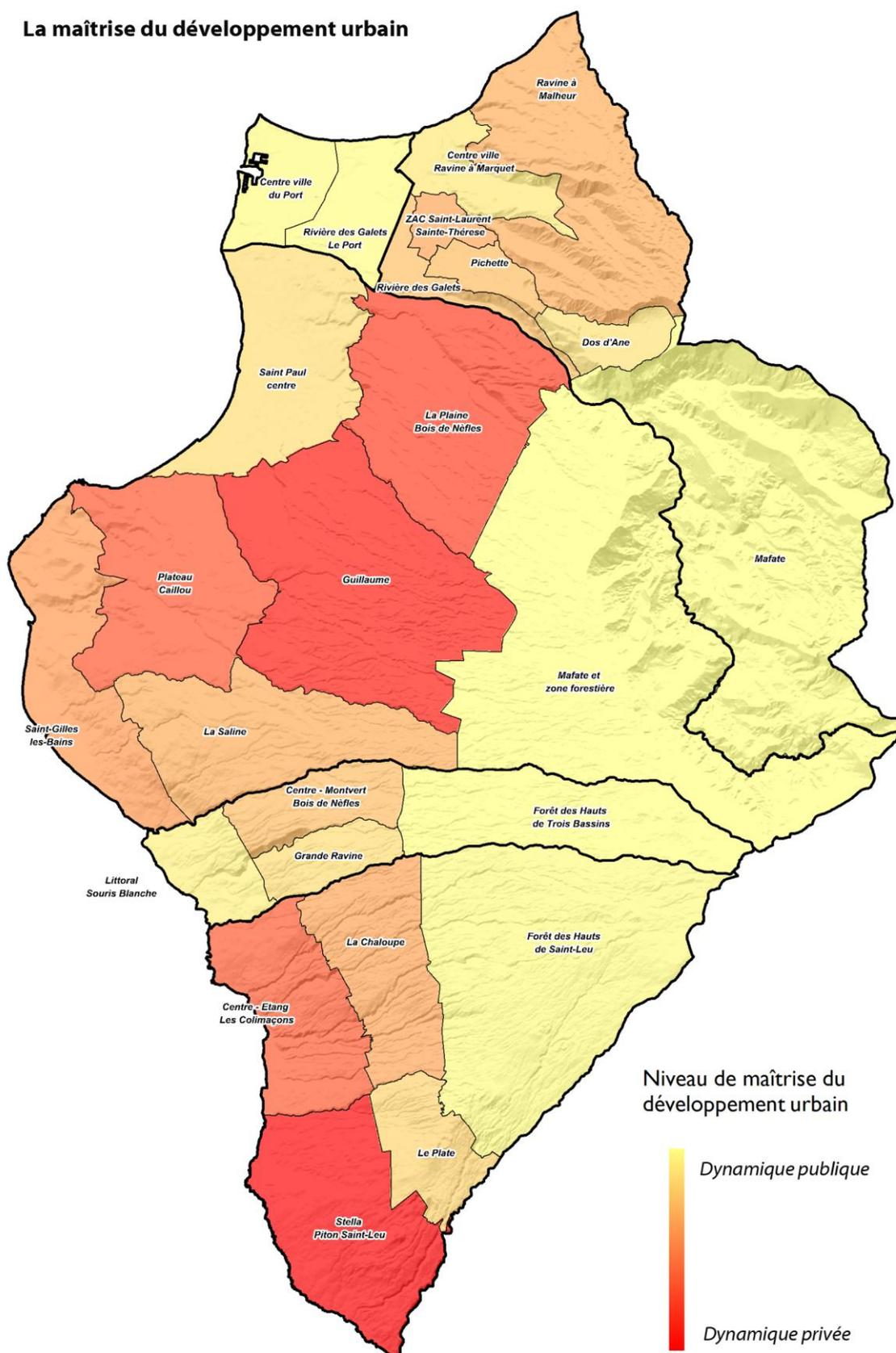
■ Commune du Port

La commune du Port a connu un rythme moyen de construction qui atteint 212 logements par an. Parmi ces logements, seuls 6 en moyenne sont issus du marché libre en individuel diffus. Toutefois, dans le contexte urbain spécifique du Port, il convient de moduler ce chiffre. En effet, la production de logements s'effectue essentiellement dans le cadre du renouvellement urbain et le plus souvent sous la maîtrise de la collectivité à travers des opérations d'ensemble.



Logements en individuel diffus	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moyenne
Agglomération du Port	8	3	4	4	4	11	6
TOTAL	8	3	4	4	4	11	6

La maîtrise du développement urbain



Commune de la Possession

La commune de la Possession a connu un rythme moyen de construction qui atteint 614 logements par an. Parmi ces logements, 181 en moyenne sont issus du marché libre en individuel diffus, ce qui représente près de 30% de la production totale annuelle moyenne.

Après avoir atteint un pic en 2005, le nombre de logements en diffus diminue progressivement et représente 111 unités en 2008.

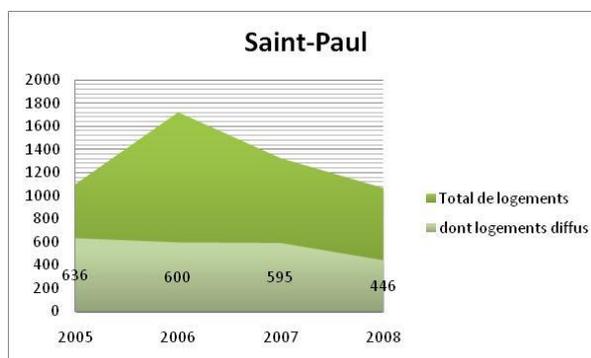


Logements en individuel diffus	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moyenne
Centre ville / Ravine à Marquet	3	4	6	21	29	6	12
Dos d'Ane	17	6	21	16	19	11	15
Mafate		2	2			2	1
Pichette	27	23	58	34	41	21	34
Ravine à Malheur	43	30	53	51	32	35	41
Rivière des Galets	31	63	36	25	21	18	32
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	45	41	83	43	45	18	46
Reste du territoire	1	1			1		1
TOTAL	167	170	259	190	188	111	181

Commune de Saint-Paul

Pour des raisons statistiques, seules les années 2005 à 2008 font l'objet d'une analyse statistique. Ainsi, la commune de Saint-Paul a connu un rythme moyen de construction qui atteint 1306 logements par an. Parmi ces logements, 569 en moyenne sont issus du marché libre en individuel diffus, ce qui représente près de 43% de la production totale annuelle moyenne.

Après avoir atteint un pic en 2006, le nombre de logements en diffus diminue progressivement et représente 446 unités en 2008.

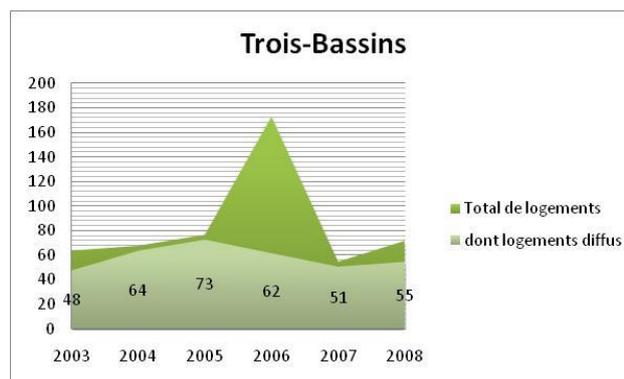


Logements en individuel diffus	2005	2006	2007	2008	Moyenne
Guillaume	194	170	147	128	160
La Plaine - Bois de Nèfles	152	131	142	98	131
La Saline	57	66	72	42	59
Mafate et zone forestière	3	1	1		1
Plateau Caillou	109	133	141	92	119
Saint Paul centre	30	21	13	26	23
Saint-Gilles-les-Bains	85	77	76	58	74
Reste du territoire	6	1	3	2	3
TOTAL	636	600	595	446	569

Commune de Trois-Bassins

La commune de Trois-Bassins a connu un rythme moyen de construction qui atteint 85 logements par an. Parmi ces logements, 59 en moyenne sont issus du marché libre en individuel diffus, ce qui représente près de 70% de la production totale annuelle moyenne.

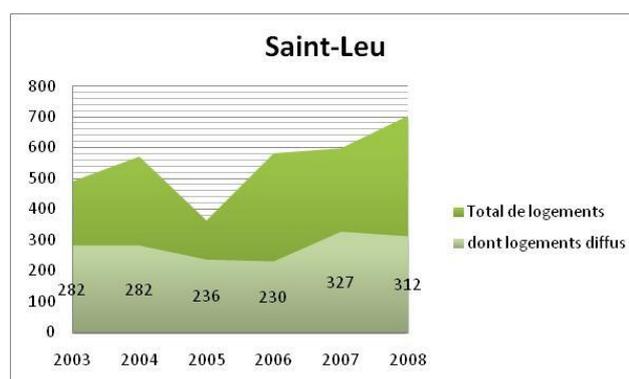
Après avoir atteint un pic en 2005, le nombre de logements en diffus diminue progressivement et représente 55 unités en 2008.



Logements en individuel diffus	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moyenne
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	23	43	45	35	28	28	34
Grande Ravine	14	15	20	22	16	16	17
La Plaine - Bois de Nèfles	1						0
Littoral - Souris Blanche	10	6	8	5	7	11	8
TOTAL	48	64	73	62	51	55	59

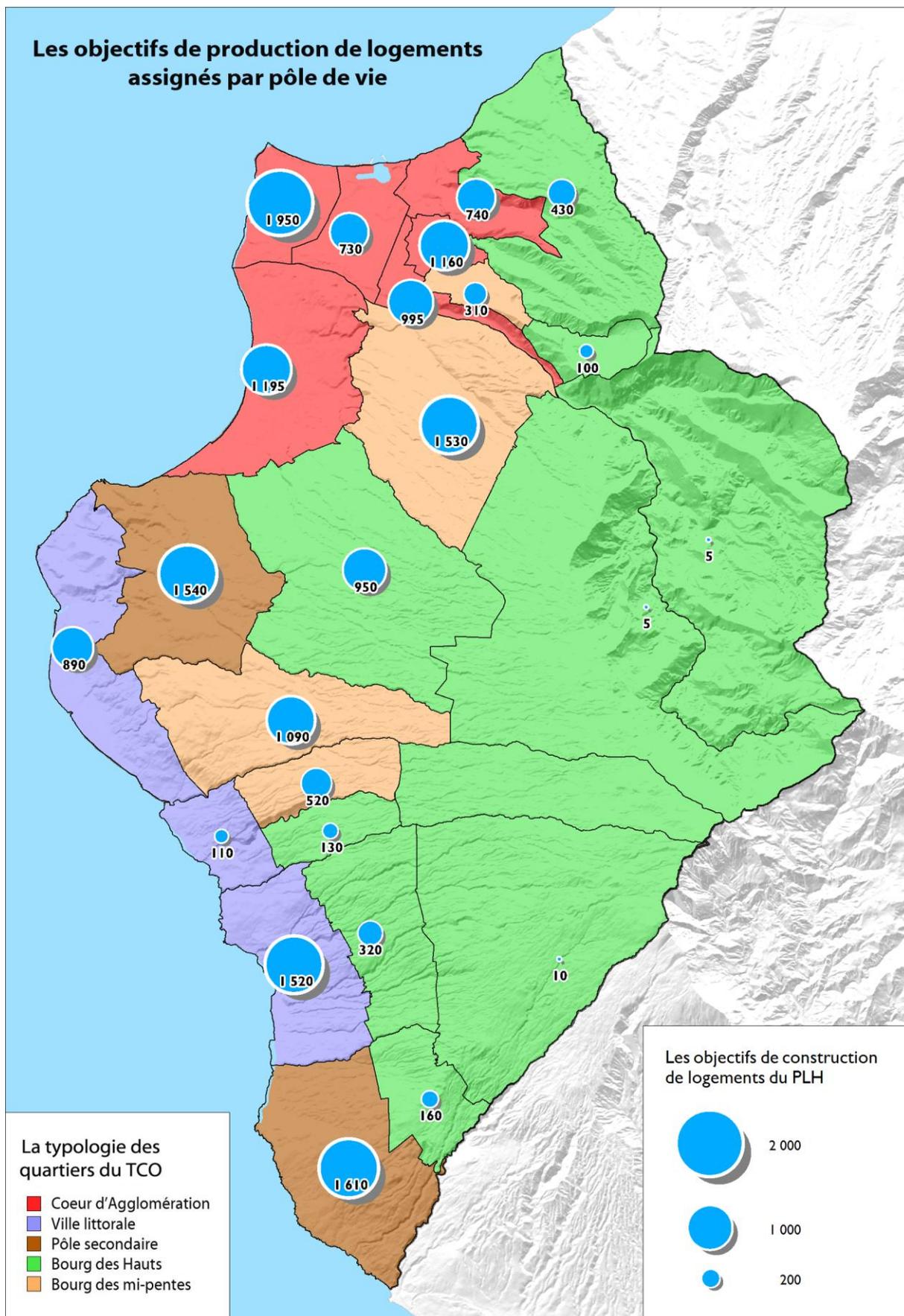
Commune de Saint-Leu

La commune de Saint-Leu a connu un rythme moyen de construction qui atteint 551 logements par an. Parmi ces logements, 278 en moyenne sont issus du marché libre en individuel diffus, ce qui représente près de 50% de la production totale annuelle moyenne.



Logements en individuel diffus	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moyenne
Centre - Etang - Les Colimaçons	99	68	70	65	101	92	83
Forêt des Hauts	2	5	1	2	5	5	3
La Chaloupe	31	40	42	51	63	47	46
Le Plate	30	18	16	12	33	24	22
Stella - Piton Saint-Leu	120	151	107	100	125	144	125
TOTAL	282	282	236	230	327	312	278

Les objectifs de production de logements assignés par pôle de vie



4. Un objectif adapté et territorialisé

Avec le décret du 4 avril 2005 portant application de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, le Programme Local de l'Habitat doit notamment préciser les objectifs de construction en les territorialisant. Ce principe a été réaffirmé par la loi MOLLE du 25 mars 2009, exigeant que le PLH aboutisse à une répartition des objectifs à l'échelle communale.

Si ces objectifs s'appliquent à l'échelle du TCO, ils sont néanmoins adaptés à chaque pôle de vie. Ainsi, en fonction des caractéristiques urbaines, techniques et morphologiques de chaque quartier, une déclinaison cohérente avec les orientations du SCOT 2012-2022 a été créée. Cela suppose de :

- s'appuyer sur le poids démographique et urbain de chaque pôle de vie,
- prendre en compte la dynamique de construction constatée ces dernières années,
- tenir compte du poids actuel du parc locatif social pour garantir la mixité,
- s'appuyer sur les intentions de production de logements affichés par les communes,
- être en cohérence avec les caractéristiques urbaines et structurelles des pôles de vie (niveau de desserte en matière de déplacements, d'équipements, d'assainissement, etc.).

Par ailleurs, les objectifs territorialisés qui devront être atteints à l'échelle du PLH II, intègrent la problématique de l'insalubrité diffuse. Par conséquent, les programmations effectives des communes doivent apporter des réponses à cette problématique.

Les objectifs de rattrapage fixés pour les communes de St Paul, St Leu et Trois Bassins seront atteints en 2022, soit dans un délai supérieur à celui du PLH II, compte tenu :

- des retards structurels importants existants sur ces 3 communes,
- de la faiblesse de la production de logements locatifs sociaux sur le précédent PLH à la faveur de la production de logements libres en défiscalisation,
- des problématiques de maîtrise foncière sur les territoires des mi-pentes et des hauts (insalubrité diffuse),
- complexification du volet technique et réglementaire des processus d'aménagement et de construction des logements qui allongent les délais de livraison des opérations,
- de l'état d'obsolescence de certains Plans Locaux d'Urbanisme.

Aussi, à l'échelle du PLH 2011-2016 (PLH II), le parc locatif social par commune devra atteindre les pourcentages fixés dans le tableau suivant :

**EVOLUTION DU POIDS DU LOCATIF AIDE AU TERME DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH
PAR PROFIL DE TERRITOIRE**

Communes	Nb RP (estimation 2011)*	Locatif social au 1er janvier 2011* (décompte SRU)		Objectif PLH total	Objectifs PLH en locatif aidé (tous types)	Rappel des objectifs de l'Etat	% des locatifs sociaux au terme du PLH
		Nb	%				
La Possession	9 776	1 841	18,83%	3 740	1 810	-	27,01%
Le Port	11 828	6 761	57,16%	2 680	900	-	52,81%
Saint-Paul	34 291	3 113	9,08%	7 200	3 420	3 081	15,75%
Saint-Leu	10 625	676	6,36%	3 620	1 650	1 282	16,33%
Trois Bassins	2 297	96	4,18%	760	320	334	13,61%
TCO	68 817	12 487	18,15%	18 000	8 100	4 697	23,71%

*Sources : ARMOS 2011

Par ailleurs, le document d'orientations générales du SCOT 2012-2022, réaffirme la mise en œuvre de ces priorités à l'horizon des 10 années courant à compter de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, tel que prévu à l'orientation générale n°11 relatives aux politiques publiques du logement, ci-après.

O11 - Les politiques publiques du logement

A/ Développer la construction de logements aidés

La production de logements aidés pour les 10 années à venir (soit PLH II et PLH III) sera telle qu'en moyenne elle atteindra environ 1700 logements annuels, correspondant à 70 % du total de la construction neuve, dont :

- environ 50% pour le parc locatif et d'accèsion sociale
- environ 20% pour le parc locatif et d'accèsion intermédiaire.

B/ Etablir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

L'objectif correspondant établi au projet d'aménagement et de développement durable conduit à viser à atteindre à l'horizon des dix années à venir, pour chaque commune le prorata suivant quant à la progression l'ensemble de son parc de logement locatif social :

- La Possession : 33 %
- Saint Paul : 20 %
- Trois Bassins : 20 %
- Saint Leu : 20 %

Un objectif de mixité social étant fixé pour la commune du Port, l'ensemble de son parc de logement locatif social devra correspondre à un volume de 45 %.

Le schéma de cohérence territoriale détermine, au delà d'orientations de type quantitatif, des orientations plus qualitatives visant à renouveler l'art d'habiter et à mettre en œuvre des projets urbains permettant de mieux « faire ville ».

C/ Garantir une bonne insertion urbaine et sociale des logements

Les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d'y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.

A l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements et les autres fonctionnalités urbaines permettra d'éviter la réalisation de programmes importants uniformes à cet égard.

D/ Faire évoluer l'habitat

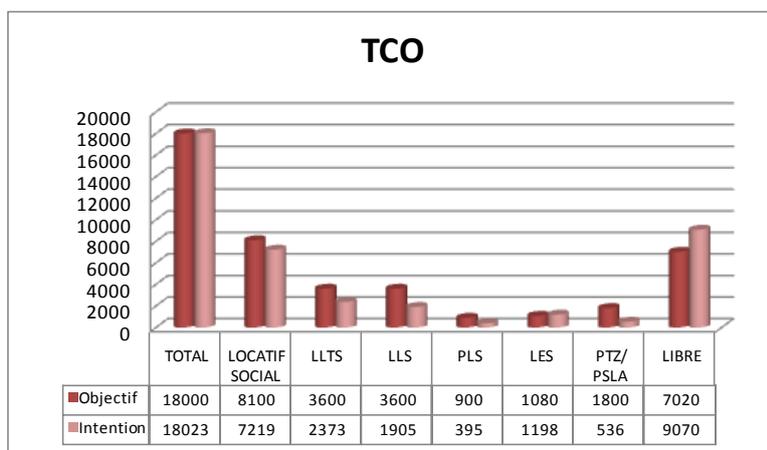
En premier lieu, il est recherché une diversification des formes d'habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économes en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le cœur d'agglomération, jusqu'à celle des pôles de rang 1,2,3 et 4 (intégrant centres-villes jusqu'à celle des Quartiers, Bourgs qui les constituent ainsi que les territoires ruraux habités).

Par ailleurs, l'adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est, nécessairement, intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n'exclut pas la réalisation de structures d'hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.

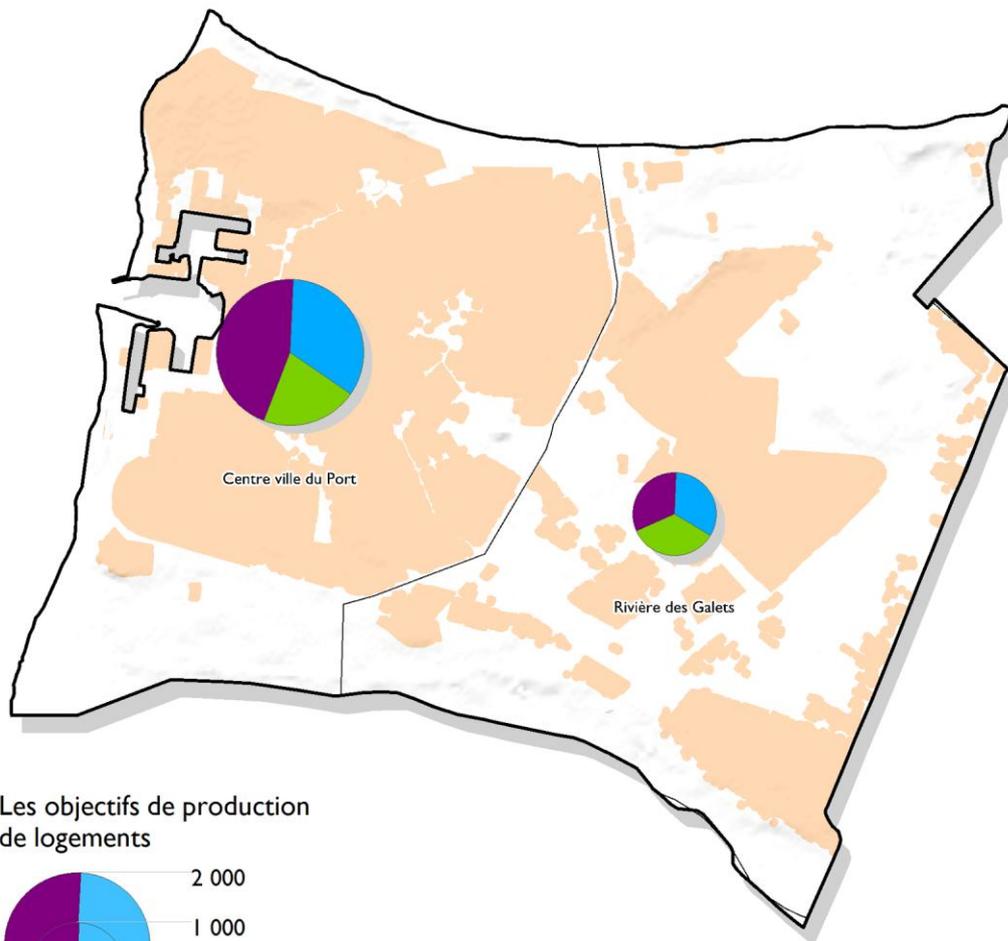
4.1 Les objectifs à l'échelle du TCO

Objectifs de production à l'échelle du TCO								
Commune	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Le Port	2680	900	340	380	180	270	390	1120
La Possession	3740	1810	835	805	170	160	340	1430
Saint-Leu	3620	1650	760	760	130	190	370	1410
Saint-Paul	7200	3420	1505	1495	420	370	650	2760
Trois-Bassins	760	320	160	160	0	90	50	300
TOTAL TCO	18000	8100	3600	3600	900	1080	1800	7020

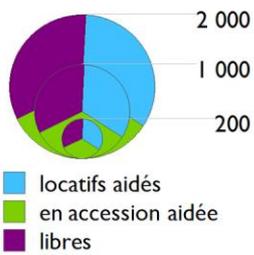
Si l'objectif global de production de logements devrait être atteint, il existe un fort décalage dans la répartition des produits. Le principal effort à fournir consiste à **redéployer la production en accession intermédiaire**. Par ailleurs, si l'objectif de production en accession sociale (LES) devrait être atteint, les programmations de produits en location (social et intermédiaire) sont insuffisantes au regard des objectifs assignés, exception faite de la commune du Port.



Les objectifs de production de logements au Port



Les objectifs de production de logements

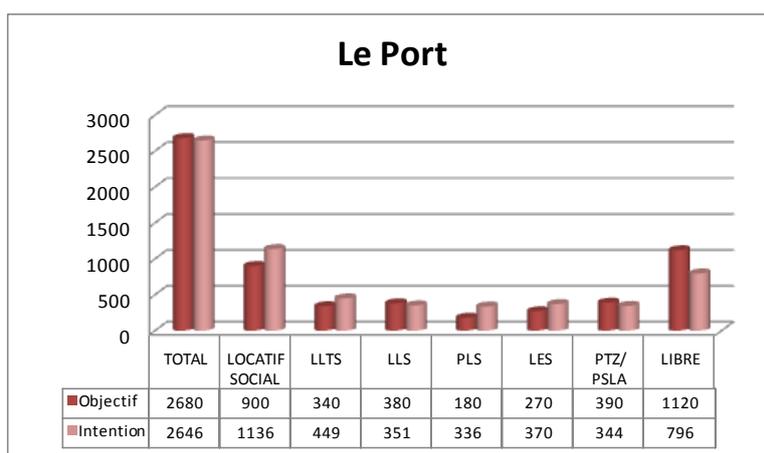


4.2 Les objectifs pour la commune du Port

Encourager la production intermédiaire et le marché libre

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre ville du Port	1950	660	200	290	170	110	300	880
Rivière des Galets	730	240	140	90	10	160	90	240
TOTAL	2680	900	340	380	180	270	390	1120

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune du Port atteint globalement son objectif de production de 2700 logements. On constate cependant un léger déséquilibre entre la production de logements locatifs sociaux et les logements libres. En effet, cas unique à l'échelle du TCO, l'objectif de production de logements privés n'est pas atteint au regard des intentions de programmation.

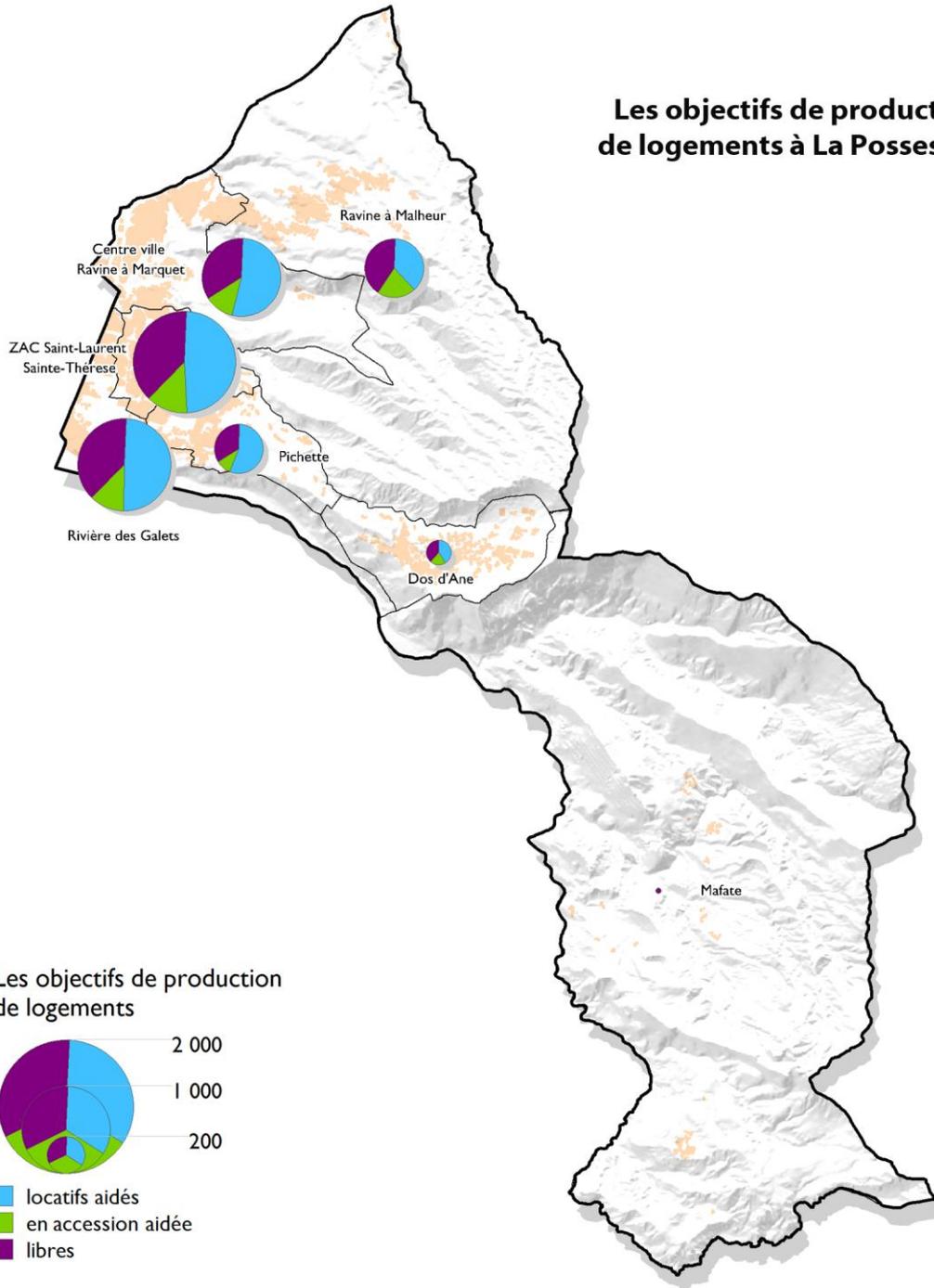


Les projets « à garantir » pour le Port

L'identification des volumes globaux tels qu'ils ont été synthétisés précédemment repose pour partie sur la mobilisation des opportunités en diffus, mais aussi et fondamentalement sur des opérations globales d'aménagement, qui seules permettront de tenir l'objectif de programmation. Ainsi, selon les bassins de vie, des projets sont « à garantir » pour que les objectifs puissent être tenus :

- Mail de l'Océan, avec 410 logements dont 330 logements aidés
- Quartier Mairie, avec 200 logements dont 120 logements aidés
- La Glacière, avec 190 logements dont 60 logements aidés
- ANRU, avec 190 logements aidés
- Projet Ville/Port, avec 180 logements
- ZAC Rivière des Galets, avec 265 logements dont 145 logements aidés

Les objectifs de production de logements à La Possession

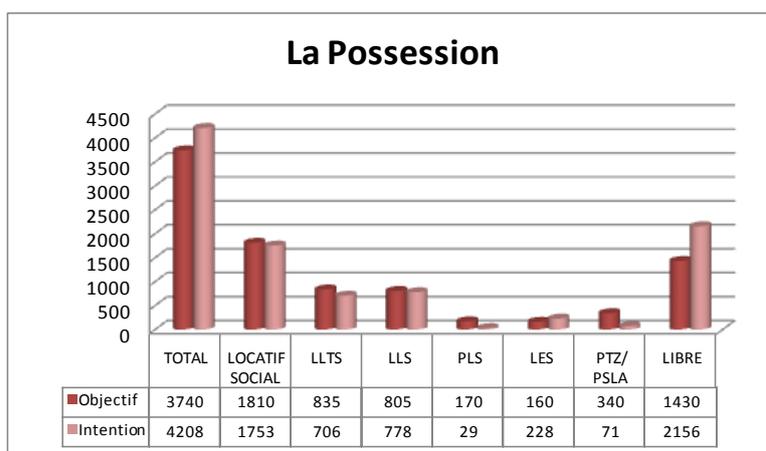


4.3 Les objectifs pour la commune de la Possession

Maîtriser la part du libre et renforcer l'accèsion intermédiaire

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre ville / Ravine à Marquet	740	390	150	140	100	20	70	260
Dos d'Ane	100	40	20	20	0	10	10	40
Mafate	5	0	0	0	0	0	0	5
Pichette	310	170	85	85	0	10	20	110
Ravine à Malheur	430	160	80	80	0	30	60	180
Rivière des Galets	995	490	240	220	30	40	80	385
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1160	560	260	260	40	50	100	450
TOTAL	3740	1810	835	805	170	160	340	1430

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune de La Possession dépasse son objectif de production de 3740 logements. Ceci est essentiellement dû aux intentions de construction de logements libres qui est nettement supérieur aux objectifs assignés. A l'inverse, on constate un déficit pour les catégories intermédiaires (accèsion en particulier).

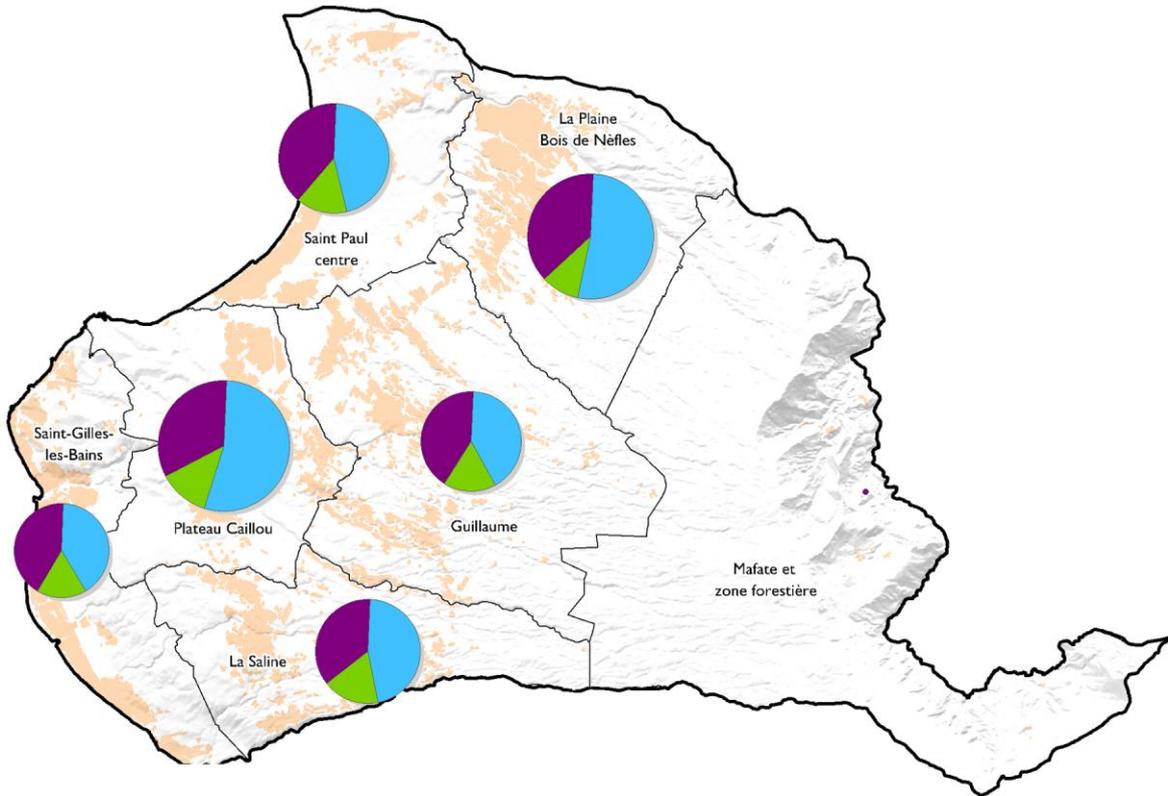


Les projets « à garantir » pour la Possession

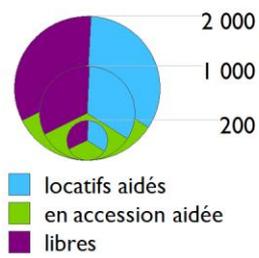
L'identification des volumes globaux tels qu'ils ont été synthétisés précédemment repose pour partie sur la mobilisation des opportunités en diffus, mais aussi et fondamentalement sur des opérations globales d'aménagement, qui seules permettront de tenir l'objectif de programmation. Ainsi, selon les bassins de vie, des projets sont « à garantir » pour que les objectifs puissent être tenus :

- ZAC Centre-ville, avec 500 logements dont 150 logements aidés
- RHI Rivière des Galets, avec 200 logements dont 180 logements aidés
- ZAC Moulin Joli, avec 1000 logements dont 200 logements aidés
- Opération Arc en Ciel, avec 315 logements aidés
- Jardins des Accacias, avec 290 logements aidés
- Opération Ex-Mimosas, avec 200 logements
- RHI Ravine Lafleur, avec 190 logements dont 130 logements aidés

Les objectifs de production de logements à Saint-Paul



Les objectifs de production de logements

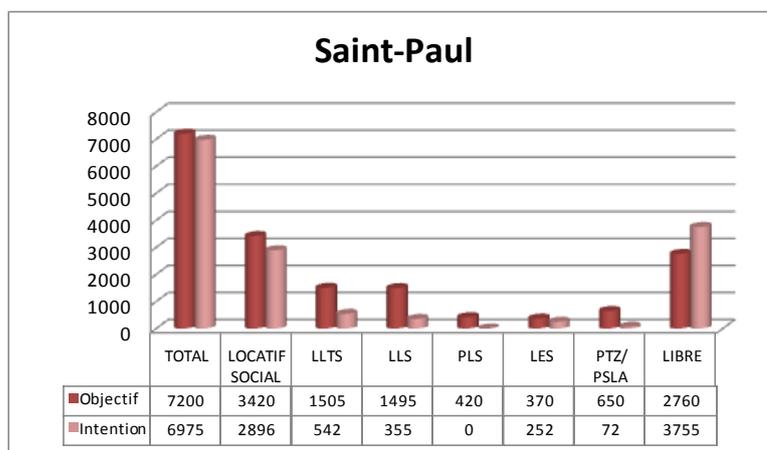


4.4 Les objectifs pour la commune de Saint-Paul

Maîtriser la part du libre et encourager la production de logements aidés

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Guillaume	950	390	190	190	10	80	80	400
La Plaine - Bois de Nèfles	1530	800	350	350	100	50	100	580
La Saline	1090	500	220	220	60	110	80	400
Mafate et zone forestière	5	0	0	0	0	0	0	5
Plateau Caillou	1540	830	380	380	70	70	120	520
Saint Paul centre / Cambaie	1195	540	225	215	100	30	150	475
Saint-Gilles-les-Bains	890	360	140	140	80	30	120	380
TOTAL	7200	3420	1505	1495	420	370	650	2760

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune de Saint-Paul atteint son objectif de production de 7200 logements. Toutefois, le nombre de logements libres attendu apparaît nettement supérieur aux objectifs de production de cette catégorie, avec près de 1000 logements en plus. Pour toutes les catégories de logements aidés (location et accession), les intentions actuellement affichées ne permettent pas d'atteindre les objectifs.

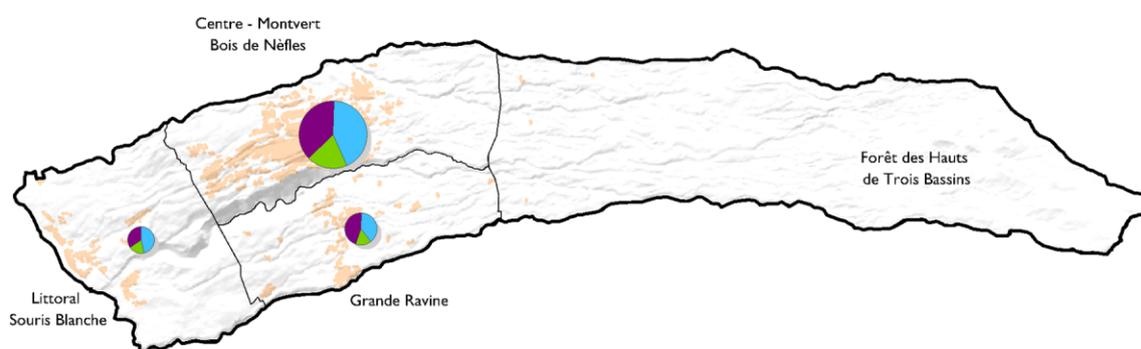


Les projets « à garantir » pour Saint-Paul

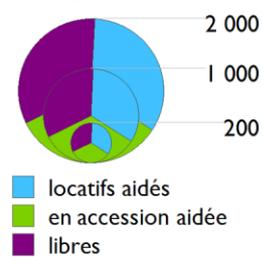
L'identification des volumes globaux tels qu'ils ont été synthétisés précédemment repose pour partie sur la mobilisation des opportunités en diffus, mais aussi et fondamentalement sur des opérations globales d'aménagement, qui seules permettront de tenir l'objectif de programmation. Ainsi, selon les bassins de vie, des projets sont « à garantir » pour que les objectifs puissent être tenus :

- RHI Bouillon I, avec 110 logements aidés
- PRU - Centre-Ville, avec 200 logements aidés dont 170 logements aidés
- ZAC Marie Case, avec 760 logements dont 380 logements aidés
- ZAC Sans Souci, avec 550 logements dont 270 logements aidés
- ZAC Saline, avec 400 logements dont 280 logements aidés
- ZAC Eperon, avec 780 logements dont 640 logements aidés
- ZAC Renaissance III, avec 100 logements dont 50 logements aidés
- Pavé Morel, avec 60 logements dont 30 logements aidés
- Terrain Conseil Général, avec 100 logements dont 20 logements aidés

Les objectifs de production de logements à Trois-Bassins



Les objectifs de production de logements

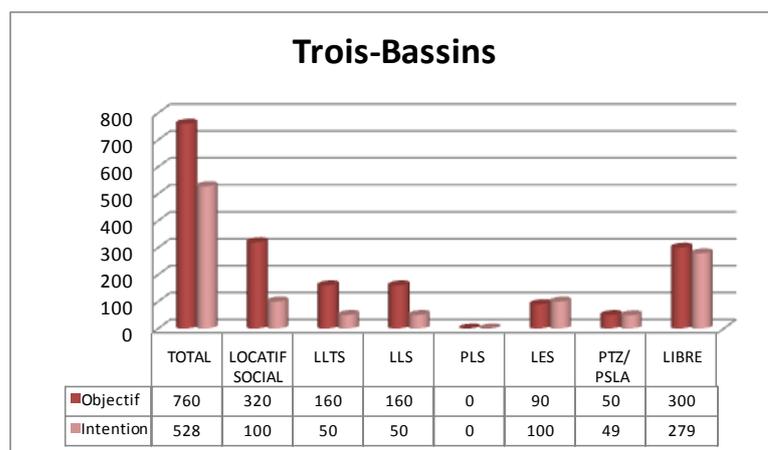


4.5 Les objectifs pour la commune de Trois-Bassins

■ Favoriser la production de logements locatifs sociaux

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	520	220	110	110	0	70	30	200
Grande Ravine	130	50	25	25	0	10	10	60
Littoral - Souris Blanche	110	50	25	25	0	10	10	40
TOTAL	760	320	160	160	0	90	50	300

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune de Trois-Bassins remplit à 70% son objectif de production de 760 logements. Si le nombre de logements libres attendu ainsi que les produits en accession aidée apparaissent cohérents avec les objectifs de production, le constat est fortement inversé pour la production de logements locatifs sociaux.

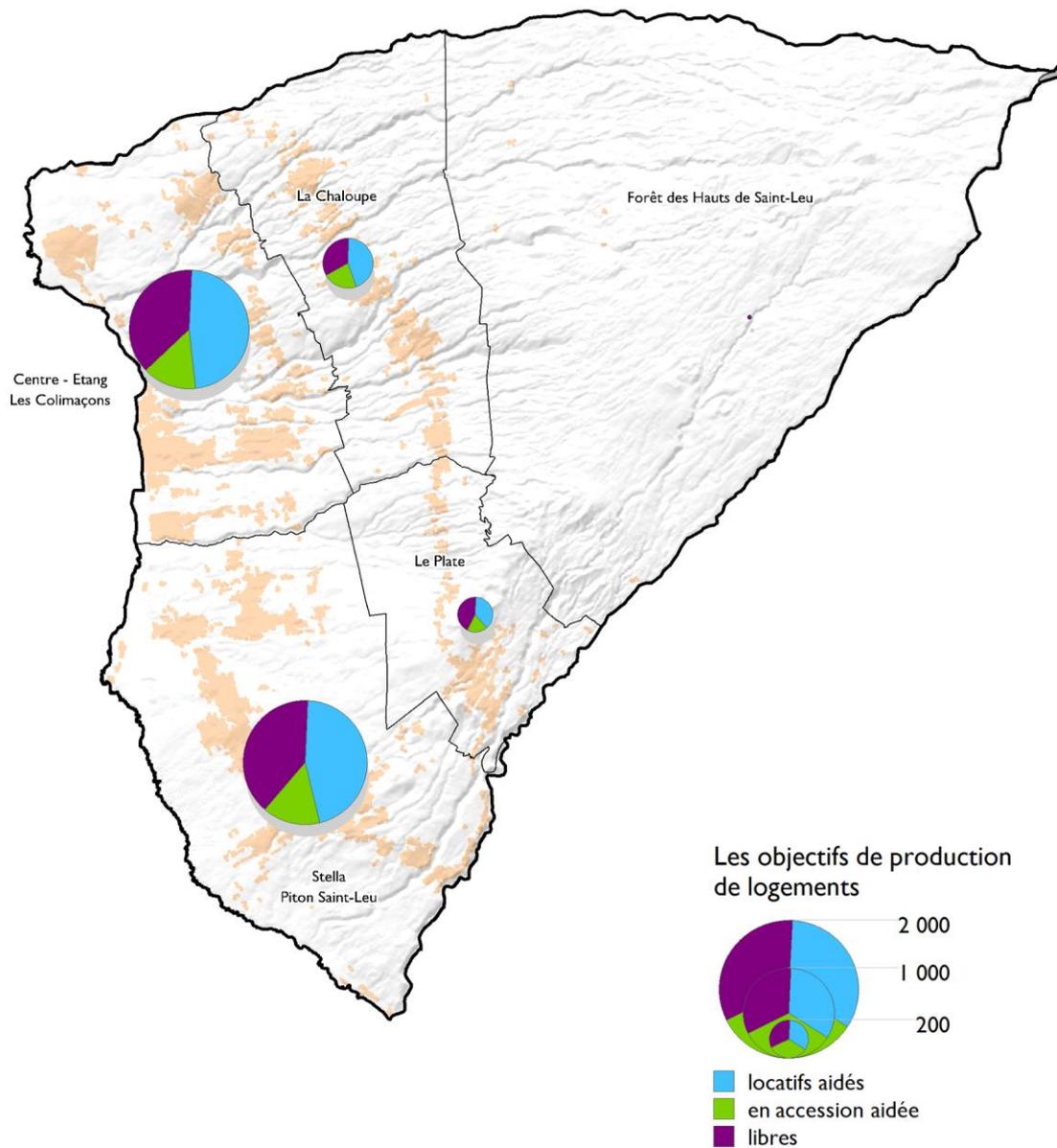


■ Les projets « à garantir » pour Trois-Bassins

L'identification des volumes globaux tels qu'ils ont été synthétisés précédemment repose pour partie sur la mobilisation des opportunités en diffus, mais aussi et fondamentalement sur des opérations globales d'aménagement, qui seules permettront de tenir l'objectif de programmation. Ainsi, selon les bassins de vie, des projets sont « à garantir » pour que les objectifs puissent être tenus :

- Opération Géraniums II, avec 60 logements aidés
- RHI multi-sites, avec 100 logements dont 70 logements aidés

Les objectifs de production de logements à Saint-Leu

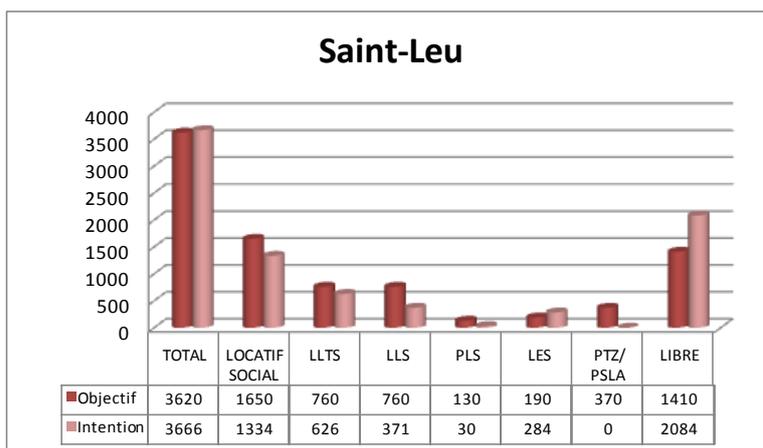


4.6 Les objectifs pour la commune de Saint-Leu

Maîtriser la part du libre et encourager la production de logements aidés

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre - Etang - Les Colimaçons	1520	720	320	320	80	50	170	580
Forêt des Hauts de Saint-Leu	10	0	0	0	0	0	0	10
La Chaloupe	320	140	70	70	0	40	30	110
Le Plate	160	60	30	30	0	10	20	70
Stella - Piton Saint-Leu	1610	730	340	340	50	90	150	640
TOTAL	3620	1650	760	760	130	190	370	1410

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune de Saint-Leu atteint son objectif de production de 3600 logements. Pour toutes les catégories de logements aidés (location et accession), les intentions actuellement affichées ne permettent pas d'atteindre les objectifs. Seul l'objectif de production en accession sociale (LES), est dépassé. Par ailleurs, le nombre de logements libres attendu apparaît nettement supérieur aux objectifs de production de cette catégorie.



Les projets « à garantir » pour Saint-Leu

L'identification des volumes globaux tels qu'ils ont été synthétisés précédemment repose pour partie sur la mobilisation des opportunités en diffus, mais aussi et fondamentalement sur des opérations globales d'aménagement, qui seules permettront de tenir l'objectif de programmation. Ainsi, selon les bassins de vie, des projets sont « à garantir » pour que les objectifs puissent être tenus :

- ZAC Roche Café, avec 380 logements dont 170 logements aidés
- RHI Bois de Nèfles 2, avec 350 logements
- Zone AUc Grand Fond, avec 150 logements dont 50 logements aidés
- ZAC Portail, avec 100 logements
- Cap Lelièvre, avec 180 logements dont 90 logements aidés
- RHI Les Attes, avec 150 logements dont 100 logements aidés
- Saint-Leu Océan
- ZAC Les Camélias, avec 110 logements dont 60 logements aidés

4.7 Les préconisations par pôle de vie

Au-delà de ces grandes opérations, il est indispensable de pouvoir adapter et orienter certains programmes. Ainsi, le tableau suivant indique pour chaque pôle de vie les secteurs soumis à une tension. Il peut s'agir d'un marché tendu lorsque les projets de constructions pour une catégorie de logements sont inférieurs aux objectifs fixés (présence du signe « - »), ou d'un marché lâche dans le cas inverse (présence du signe « + »).

Commune	Pôle de vie	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/ PSLA	Libre
Le Port	Centre ville du Port			+	+		-
Le Port	Rivière des Galets	+	-	-	+	-	-
La Possession	Centre ville / Ravine à Marquet	-		-	-	-	+
La Possession	Dos d'Ane		-		-	-	+
La Possession	Pichette		+		-	-	
La Possession	Ravine à Malheur	-				-	+
La Possession	Rivière des Galets			-		-	+
La Possession	ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse			-	+	-	-
Saint-Paul	Guillaume	+	-	-	-	-	+
Saint-Paul	La Plaine - Bois de Nèfles			-	-	-	+
Saint-Paul	La Saline	-	-	-		-	
Saint-Paul	Plateau Caillou			-	-	-	+
Saint-Paul	Saint Paul centre	-	-	-	-	-	-
Saint-Paul	Saint-Gilles-les-Bains	-		-		-	+
Trois-Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	-	-		+	+	
Trois-Bassins	Grande Ravine	-	-		-	-	
Trois-Bassins	Littoral - Souris Blanche	-	-			-	
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimaçons	-	-	-		-	
Saint-Leu	La Chaloupe		+		+	-	+
Saint-Leu	Le Plate	-	+		+	-	+
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	+	-	-		-	+

La couleur rouge identifie les segments du marché pour lesquels il convient d'inverser les tendances. A l'inverse, la couleur blanche signifie que les intentions de programmation sont cohérentes avec les objectifs de production assignés. « L'écart à la règle », c'est-à-dire le rapport entre les intentions de programmation et les objectifs, est ventilé de la manière suivante :

	-	+
	81% à 100%	100% à 120%
	61 à 80%	121% à 140%
	41 à 60%	141% à 160%
	0 à 40%	160% et +

5. Les orientations thématiques

Axe 1 : S'organiser pour produire 3 000 logements diversifiés chaque année

▣ *Développer une politique foncière en faveur de l'habitat*

L'évolution du niveau des prix du foncier sur le territoire du TCO, a rendu, comme ailleurs, le montage des opérations plus difficile. Les coûts du foncier et d'équipement des terrains confirment l'intérêt de maîtriser le foncier, si l'on veut pouvoir répondre aux besoins évalués. L'identification des potentiels n'est pas suffisante, il faut pouvoir y faire naître la programmation voulue. Pour passer à la production effective de logement, c'est généralement sur la mobilisation du foncier que butte la politique de l'habitat.

Les emplacements sont en partie identifiés, les besoins en logements aussi, dans leur diversité. Dès lors la Communauté doit se poser la question des moyens dont elle peut se doter pour faciliter la sortie d'opérations mixtes. L'action foncière est un préalable incontournable.

▣ *Proposer une offre diversifiée de logements locatifs sociaux et intermédiaires*

Pour répondre à la **variété des besoins** qui s'expriment sur le TCO (croissance démographique, renouvellement, desserrement, fluidité), la diversité de l'habitat est nécessaire, comme l'a montré l'évaluation des besoins en logements. Par ailleurs, la **mixité de l'habitat** doit être favorisée, afin d'éviter les phénomènes de ségrégation, d'exclusion et les déséquilibres sociaux du territoire. Cela est d'autant plus nécessaire sur ce territoire, où le parc locatif social est insuffisant et inégalement réparti.

Aussi la **production locative sociale** est-elle prévue sur toutes les communes. La Communauté doit pouvoir mettre en place des moyens pour aider les territoires, dans leur diversité, à accueillir cette production. L'objectif de répartition 50/50 entre LLTS et LLS est un axe sur lequel il ne faut pas transiger car les revenus des ménages témoignent de la nécessité de loyers très modérés.

Les **objectifs de production en accession sociale** réglementée et en accession maîtrisée constituent également un enjeu majeur pour l'ensemble du marché résidentiel du TCO, pour débloquent des évolutions de parcours résidentiels. Par ailleurs, elle constitue un atout pour la diversification de quartiers stigmatisés, comme en témoigne son insertion dans les programmations de renouvellement urbain.

Parallèlement à la mise en place de ces produits réglementés, l'accession maîtrisée mérite d'être redéfinie avec la suppression des plafonds de ressource dans le processus d'attribution d'un PTZ, nouvelle formule. Il s'agit de s'assurer de la mise en marché de produits compatibles avec des revenus moyens. Sans qu'il y ait de moyens spécifiquement dédiés, c'est l'ensemble des outils de l'aménagement qui seront à mettre en œuvre.

▣ *Mettre en œuvre une politique urbaine en faveur d'un habitat durable*

Les problématiques du foncier et de la mixité conduisent à la nécessité d'articuler habitat, aménagement et développement durable. Le TCO doit être garant de l'intégration de la question de l'habitat dans les politiques d'aménagement, que ce soit au niveau supra-communautaire (avec notamment la perspective du SCOT), ou infra-communautaire, avec la nécessaire compatibilité des PLU avec le PLH.

De ces documents découlent en partie les conditions de mobilisation du foncier. Les conditions de son utilisation (densités de l'habitat, diversité des produits) garantiront le développement durable du territoire. En effet, à ces principes de mixité viennent s'adjoindre des préoccupations en matière de **qualité des opérations** : s'inquiéter de la consommation d'espace générée par les développements urbains, de la qualité des

constructions neuves, de l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, du coût généré par le fonctionnement de la ville, des économies d'énergies... sont autant de questionnements qui rejoignent les impératifs d'un développement durable de l'habitat.

A la charnière de la programmation de logements et de l'aménagement du territoire, les questions suivantes doivent être posées : quels produits logements ? Dans quelle enveloppe physique ? Pour satisfaire quelles clientèles actuelles et futures ?

Le rôle et la volonté du TCO sont d'accompagner les communes dans ces réflexions en demeurant garant des principes d'un développement durable pour le territoire.

Axe 2 : Adapter et gérer le parc existant

L'amélioration du parc existant ne concerne pas uniquement le parc privé, le parc social existant doit rester attractif. Néanmoins, la priorité reste encore l'habitat privé et insalubre, une action à prolonger.

▣ *Toujours une priorité absolue sur la résorption de l'habitat indigne et insalubre*

Le TCO s'est engagé aux côtés des communes et des partenaires dans un ambitieux programme de résorption de l'habitat insalubre. 8 000 logements sont encore recensés et la RHI demeure un outil opérationnel très mobilisé. Outil d'aménagement certes mais complexité de la mise en œuvre dans des terrains occupés. Il est d'évidence que cette problématique va rester au premier rang des actions. D'ailleurs, six opérations de RHI seront déterminantes dans la tenue des objectifs de production, qui permettront à la fois de renouveler les logements et d'en proposer de nouveaux aux ménages en situation de décohabitation également mal logés aujourd'hui.

▣ *L'intervention plus classique sur le parc ancien privé*

Les dispositifs couramment utilisés en métropole restent marginalement efficace à la Réunion : forte pression, difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, inadaptation des moyens aux propriétaires occupants modestes... En revanche, la question de l'adaptation au vieillissement peut constituer un volet du dispositif d'amélioration, à coordonner avec les services sociaux de l'accompagnement au vieillissement. L'information est un axe majeur sur lequel une intervention du TCO peut être pertinente.

▣ *S'assurer du niveau de confort du parc social existant*

Les quartiers d'habitat social concentré existant sont à considérer dans ce souci d'amélioration de l'offre en locatif. Globalement, se pose la question du vieillissement du parc HLM et de son devenir. Les bailleurs sociaux pointent en effet les besoins d'amélioration du patrimoine existant.

Le maintien d'un bon niveau de confort de ce parc est primordial pour que les logements continuent de donner satisfaction aux locataires. Ainsi, la production nouvelle pourra valoriser des parcours résidentiels sans concurrencer le fonctionnement du parc plus ancien. C'est une des raisons qui motive l'entretien de ce parc pour le maintenir à niveau.

▣ *Préserver la mixité dans les quartiers d'habitat social fragiles en modulant l'application du SLS*

Afin de maintenir la mixité sociale et limiter une paupérisation de l'occupation du parc social dans certains secteurs, un EPCI peut, dans le cadre du PLH, exonérer certains quartiers du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en plus des ZUS et définir des orientations relatives à sa mise en œuvre (cf. article 71 de la loi ENL, ainsi que le Décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif au SLS).

Axe 3 : S'assurer que les logements sont adaptés aux ménages en plus grande difficulté face au logement

▣ *Etoffer l'offre de logement pour les jeunes en insertion sociale et professionnelle*

La jeunesse de la population est une réalité forte sur l'agglomération. Les jeunes représentent un public très hétérogène. Les 18-29 ans doivent généralement composer avec la mobilité et l'instabilité lors de cette période correspondant aux études ou aux premières expériences professionnelles. Elle s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les besoins en logements de ce type de public sont donc assez ciblés : petits, peu chers, selon des implantations permettant une bonne mobilité. Le parc HLM semble être une réponse tout à fait appropriée. Il est de la mission du TCO de s'assurer que l'ensemble des partenaires et notamment les opérateurs sociaux concourent à satisfaire ces besoins en petites typologies.

▣ *Produire et gérer le logement très social pour les publics en difficulté (jeunes, âgés, en rupture...)*

L'hébergement d'urgence est un besoin dont la réponse ne peut être différée. Il concerne un public dont les problématiques sont particulières. Les personnes accueillies peuvent être, par exemple des femmes battues, avec ou sans enfants, des jeunes poussés hors du domicile familial, des personnes ayant perdu leur emploi et en situation de divorce, des ménages ayant perdu leur logement suite à un sinistre...

Ces publics peuvent être pris en charge par la suite par des structures d'hébergement temporaire, de différents types, avant de réintégrer le logement classique.

Il s'agit le plus souvent du public déjà pris en compte dans le cadre du PDALPD. Le TCO reste dans l'attente d'une validation de son projet d'implantation d'une résidence sociale jusque là refusée par la DDSC. En outre, une résidence de type maison-relais pourrait aisément s'inscrire dans le paysage de l'ouest de l'île.

▣ *Prendre en compte le vieillissement de la population et la problématique du handicap*

Dans un contexte local où le vieillissement est une réalité « récente » et à l'heure où l'entrée en maison de retraite est de plus en plus retardée au profit du maintien à domicile, de véritables solutions restent à développer.

Le maintien à domicile est la formule qui est la plus plébiscitée par les personnes âgées, et elle se révèle également la plus économique pour les pouvoirs publics. Or le manque d'adaptation des logements au vieillissement, et à l'éventuel handicap physique, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome. Ainsi émerge la nécessité **d'adaptation du logement au vieillissement**, voire au handicap, dans le parc public et privé, en ancien comme en neuf.

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne le logement.

Le rôle du TCO, dans le cadre du PLH est de s'assurer du respect de la loi et d'une utilisation optimale de l'offre adaptée sur son territoire. Sa mission est majoritairement une mission d'information et de coordination sur ce thème qui souffre d'un manque de partenariat structuré. Elle peut également aller plus loin pour s'assurer que les questions les plus spécifiques trouvent une solution dans le parc locatif social.

Axe 4 : Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs

L'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic se doit d'être réactualisée périodiquement, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et des marchés. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat.

Un réseau de partenaires doit être sollicité pour la mise à jour de ces données. Cette forme d'observatoire devra notamment prendre sa place en fonction des autres instances d'observation au niveau départemental. Ces partenaires doivent également être régulièrement réunis. Une conférence ou plate-forme de l'habitat fera le bilan chaque année des avancées du PLH grâce aux résultats de l'observation.

Sur le fond, elles doivent garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et construire une **culture commune** sur le territoire. Ces rencontres doivent être l'occasion d'échanger sur des thèmes particuliers mais également de **partager les connaissances** acquises lors de l'élaboration et de la mise en œuvre d'opérations sur les différentes communes.

L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures jugées intéressantes, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale. La politique locale de l'habitat restera lettre morte si elle ne fournit pas la méthode et les outils pour une mise en œuvre concrète et partagée.

L'ensemble des actions le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles...

C'est une véritable **démarche de projet** qu'il sera nécessaire d'adopter, quelle que soit pratiquement la taille de l'opération envisagée. Une telle démarche nécessite à la fois une bonne connaissance du contexte à l'échelle communautaire et de son évolution. Elle suppose une véritable concertation entre les acteurs du logement : élus, bailleurs, techniciens... Pour cela, il faut que des rencontres régulières soient organisées pour le suivi du PLH. Un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la stratégie fixée et de la recadrer régulièrement,
- de faire partager l'avancement des programmes en interne et vis-à-vis des partenaires,
- d'animer la politique de façon partenariale et d'initier des réflexions particulières qui pourraient apparaître au cours des 6 années que dure le PLH.

II. Les fiches actions du PLH

L'action foncière est le moteur d'intervention principal

1

Constats

L'élaboration d'une stratégie d'action foncière est un préalable à la mise en place de toute politique de l'habitat. Le PLH du TCO détermine des besoins de l'ordre de 3 000 logements par an sur six ans, un rythme maintenu depuis le PLH¹.

Cet axe d'intervention est déjà bien présent dans la politique intercommunale actuelle en faveur de l'habitat : aide à l'acquisition de foncier à bâtir (via l'EPFR), aide à la production de foncier aménagé, aide à la pierre pour les logements sociaux et intermédiaires, en location ou en accession, aide à l'ingénierie et aux études. Dans le but d'assurer la programmation tant quantitative que qualitative, une véritable politique globale de maîtrise foncière est incontournable. L'acquisition foncière en est bien entendu un volet principal, mais cette action s'intègre dans l'élaboration globale d'un Plan d'Action Foncière, en plusieurs volets.

Objectifs

- S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier.
- Travailler à la planification et aux projets d'aménagement pour rendre possible l'anticipation foncière, en mettant en œuvre les Programmes d'Action Foncière élaborés dans les communes.
- Maîtriser les coûts du foncier pour qu'ils soient compatibles avec la sortie d'opérations de logements sociaux ou intermédiaire.

Moyens

- **Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier** dans le cadre de l'observatoire : la veille foncière s'exercera au travers du suivi des DIA concernant les terrains à bâtir (relevés des prix et des tailles de parcelles), du suivi régulier (trimestriel) des évolutions de prix auprès des différents partenaires.
- **Accompagner financièrement l'acquisition foncière** : au-delà de l'écriture d'une politique urbaine dans les documents d'urbanisme, des outils sont nécessaires pour aider les communes à mettre en œuvre leurs projets, et notamment acquérir du foncier sur le court terme (Droit de Prémption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique) ou sur le long terme (mise en œuvre de Zone d'Aménagement Différé). Par ailleurs, le TCO contribue :
 - À l'acquisition de terrains via l'EPFR (convention cadre TCO/EPFR existante), à hauteur de 20 % du coût d'acquisition estimé par le service des Domaines
 - À l'acquisition en périmètre de DUP : bonification de 20% du coût d'acquisition estimé par le service des Domaines.
- **Participer à la viabilisation du foncier et à la mise en œuvre opérationnelle des projets** : l'engagement sur de nombreux fronts de projets d'aménagements nécessite en amont des études de faisabilité et ensuite, des investissements de viabilité. Un soutien financier est souvent le bienvenu pour ne pas retarder les décisions de faire :
 - Contribution aux études pré-opérationnelles de projet d'aménagement
 - Contribution aux études de maîtrise d'œuvre et aux études générales
 - Participation aux travaux d'aménagement dits « secondaires »

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réalise la synthèse des PAF communaux au niveau communautaire ■ Priorise les interventions de l'EPR au regard de cette feuille de route ■ Participe aux financements des études amont, permettant la définition et la faisabilité des programmes ■ Anime la politique de l'habitat communautaire
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Désigne ses espaces de projets. ■ Etablissent des conventions ciblées avec l'EPFR sur des périmètres opérationnels. ■ Porte des opérations d'aménagement type ZAC. ■ Utilise les moyens réglementaires du PLU pour répondre à des objectifs du PLH ■ Révisent leurs documents d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre du PLH ■ Procèdent ou délèguent les acquisitions foncières
L'EPFR	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réalise les acquisitions foncières dans le cadre des PAF ■ Opère une veille foncière, peut prendre en charge la délégation de DPU...
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuit le soutien à la restructuration urbaine des grands quartiers d'habitat social, concernés par le programme ANRU. ■ Finance des projets périphériques qui concourent également à la transformation des quartiers. ■ Contribue au financement de logements sociaux, hors PLS.
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Traduit dans le SAR les grandes stratégies de développement du territoire
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Définit les modalités de mise à disposition des fonciers de l'Etat ■ Assure le suivi et la mise en œuvre des Contrats d'Objectifs Fonciers ■ Réserve les crédits nécessaires aux logements programmés. ■ Procède à l'arrêté préfectoral en cas de procédure de ZAD.

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité
- 3 – L'articulation habitat, aménagement et développement durable
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

Evolutions de prix du foncier (éléments à recueillir auprès des notaires, des communes, des agences locales, de l'AGORAH), selon un rythme trimestriel par exemple.

Evolution de l'offre : actualiser en continu les modifications éventuelles apportées aux documents d'urbanisme, notamment l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Nombre de mètres carrés ou d'hectares maîtrisés.

Nombre de logements sociaux réalisés dans les communes, conformes aux objectifs qualitatifs, estimation de la consommation foncière liée.

Des outils

▪ Programme d'Action Foncière

Il s'agit d'un outil sans valeur juridique qui peut être mis en place par une collectivité afin d'étayer concrètement la politique foncière. Il s'articule en plusieurs étapes, dans une logique pré-opérationnelle, pour préparer les projets:

1. Déterminer le ou les sites stratégiques
2. Formuler les attentes quant à l'aménagement du site (au regard de la trame viaire, des formes urbaines, de la programmation prévue...)
3. Mesurer la dureté foncière (au regard des outils de maîtrise foncière existants, des dispositions des documents d'urbanisme, des intérêts exprimés...)
4. Choisir une procédure d'aménagement en fonction

▪ Droit de Préemption Urbain

Objectifs : offrir la possibilité à la collectivité, pour réaliser une opération dans un périmètre défini, de se substituer prioritairement à l'acquéreur d'un bien lorsque celui-ci est mis en vente.

Mise en œuvre : les communes dotées d'un document d'urbanisme peuvent instituer le DPU par délibération sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. La motivation de la décision de préemption peut renvoyer à une délibération du conseil municipal définissant les actions à mettre en œuvre pour la réalisation du PLH.

▪ Déclaration d'Utilité Publique

Objectifs : cette procédure permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Mise en œuvre : sont habilitées à exproprier les personnes publiques et les personnes privées concessionnaires d'une opération d'aménagement. Seule une autorité de l'État peut prononcer l'utilité publique. La procédure comporte deux phases: une phase administrative (l'utilité publique) et une phase judiciaire (transfert de propriété et indemnisation).

▪ Zone d'Aménagement Différé

Objectifs : cette procédure permet à une collectivité de préempter sur le long terme des terrains stratégiques pour le devenir de la ville, mais peu ou pas du tout desservis. Il s'agit généralement de terrains vierges à vocation agricole ou naturelle.

Mise en œuvre : la ZAD est créée par une décision d'une autorité d'État, après demande et motivation d'une collectivité, en vue de permettre une opération d'aménagement. Le droit de préemption s'exerce pour une durée de 14 ans.

▪ **La zone d'aménagement concerté (ZAC)** : art L. 311 du Code de l'urbanisme : " Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés." C'est l'instrument le plus efficace pour réaliser une réelle opération d'ensemble. La ZAC, située en zone urbanisée ou d'urbanisation future, peut constituer simplement un mode de production de terrains à bâtir, mais plus largement, en matière d'habitat, elle représente une alternative à la procédure plus fréquemment employée du lotissement. La ZAC est en effet un outil qui permet un urbanisme diversifié en associant logements et équipements collectifs (contrairement au lotissement). La programmation d'une ZAC de centre urbain peut inclure des éléments très différents en associant production de logements, amélioration du bâti existant, création d'équipements collectifs et d'activités de services publiques ou privées. La procédure de ZAC conduit à une modification du POS ou du PLU en vigueur. Son cahier des charges peut également inclure un certain nombre de dispositions plus ou moins contraignantes en matière de matériau, de techniques utilisées, afin de se rapprocher d'un objectif HQE

Les applications du principe de mixité

Constats

La mixité est un objectif impératif des PLH : il est ici d'autant plus fort que l'offre actuelle des logements locatifs sociaux est inégale. A l'échelle de l'agglomération, l'objectif est aujourd'hui de développer le niveau de logements locatifs sociaux en assurant une production nouvelle permettant de maintenir le niveau actuel, et à tendre vers un rééquilibrage de la répartition de l'offre.

Les difficultés générées par une trop forte concentration d'un habitat du même type, a fortiori d'habitat locatif social, reste très présentes. Par conséquent, chaque nouvelle opération d'aménagement devra respecter la meilleure diversité de l'habitat possible, quelle que soit son importance.

Objectifs

Respecter la programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 3 000 logements en moyenne par an sur le TCO dont :

- 8 100 logements locatifs aidés dont 3 600 locatifs social classique (LLS), 3 600 locatifs très social (LLTS) et 900 locatifs intermédiaires (PLS) ;
- 2 880 logements en accession sociale à la propriété dont 1 080 LES et 1 800 accessions maîtrisées (PTZ et PSLA), selon l'hypothèse haute

Moyens

Identifier et qualifier les projets de logements locatifs à mettre en œuvre au moment des programmations des opérations :

- **Assurer le lien avec les bailleurs et les promoteurs privés pour tenir la programmation** en établissant un référentiel des typologies de logements nécessaires et souhaités. Le PLH pourrait indiquer une répartition par type de logement :

Taille du logement	T1 +/- 30m ²	T2 +/- 48m ²	T3 +/- 68m ²	T4 +/-85m ²	T5 &+ +/- 100 m ²
Structure globale des RP	3%	10%	26%	34%	26%
Structure actuelle du parc social	6%	20%	38%	27%	9%
Taille des ménages demandeur d'un logement social	23%	27%	22%	15%	13%
Proposition d'une structure de l'offre locative sociale	21%	25%	25%	19%	10%

- **Introduire une trame de programmation dans les orientations d'aménagement.** Donner des orientations les plus détaillées possibles dans le PLU pour tenir les objectifs.
- **Soutenir une accession maîtrisée à la propriété pour favoriser les cursus résidentiels.** Le PLH préconise également, au titre de la diversité de l'habitat, de développer des produits d'accession sociale et maîtrisée. En effet, compte-tenu des publics potentiellement concernés, il est nécessaire de réfléchir à la diversification des produits aidés, sur un territoire où les prix sont élevés. L'intervention du TCO au niveau du foncier et de l'aménagement est à valoriser sur cet axe.
- Les communes devront négocier voire conventionner avec les promoteurs privés, dans le cadre de la réalisation des ZAC et permis d'aménager, pour qu'ils réservent une part de la production aux primo-accédants, relevant de la typologie PLS ou PTZ.

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Assure le lien avec les bailleurs et les promoteurs privés en établissant un référentiel des typologies de logements nécessaires et souhaités. ■ Anime la politique à partir du tableau de bord du PLH ■ Participe à la réflexion sur les difficultés de production des logements intermédiaires et met en place des ateliers d'échanges bailleurs/opérateurs/collectivités ■ Soutien une accession maîtrisée à la propriété pour favoriser les cursus résidentiels, notamment par son régime d'aides sur le foncier et l'aménagement ■ Contribue au financement des LLTS, afin d'assurer le loyer le plus adapté aux ressources des ménages
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Introduit une trame de programmation dans les orientations d'aménagement. ■ négocie voire conventionne avec les promoteurs privés pour qu'ils réservent une part de production à cette primo-accession.
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■ Module son financement au logement social en fonction de critères « bonifiants » relatifs à certains publics (critère de mixité sociale et des fonctions) ■ Contribue au financement de la surcharge foncière. ■ Garantit pour partie les emprunts des bailleurs sociaux
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participe au financement de logements durables
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ réserve les crédits nécessaires à la mise en œuvre des projets
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Montent les projets d'habitat (construction neuve ou VEFA). ■ Finalisent les programmes au regard de l'analyse dynamique des besoins et de la demande.
Les promoteurs privés	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intègrent l'objectif de diversité comme un élément du montage du bilan de l'opération.

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

3 – L'articulation habitat, aménagement et développement durable

6 – Le logement des personnes âgées

7 – Le logement des personnes handicapées

8 – Le logement des jeunes

9 – L'hébergement d'urgence et le logement temporaire

10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements de locatifs sociaux ou d'accession aidée réalisés sur le territoire : crédits distribués ou évolution de l'enquête annuelle sur le parc locatif social

Le volume de logements sociaux créé dans le cadre d'opérations privées

Clé de répartition par famille de produit

L'articulation habitat, aménagement développement durable

Constats

Le développement durable du territoire de la Côte Ouest TCO passe à la fois par un aménagement de l'espace raisonné et économe et par une meilleure qualité des opérations de logements.

Des solutions alternatives peuvent être trouvées pour faciliter les déplacements pour tous et permettre aux collectivités d'économiser les dépenses en matière de réseaux notamment.

Les dispositions du PLH s'imbriquent fortement dans celles du document d'urbanisme, pour garantir justement un développement résidentiel équilibré et cohérent d'un point de vue transversal. Le PLH a désormais une valeur prescriptive pour les PLU. Ceux-ci ne seront plus exécutoires si les dispositions choisies peuvent par nature compromettre la mise en œuvre des objectifs du PLH. A l'inverse, ces documents ménagent de nombreuses possibilités pour soutenir les ambitions d'un PLH.

Enfin les règles fixées en matière de bâti, tant pour la construction que pour la gestion des logements peuvent permettre de sensibles économies en termes de charges de fonctionnement et d'entretien.

Objectifs

Tendre vers une **gestion rationnelle de l'espace** dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à :

- localiser les opérations **au plus près des centres urbains**, en particulier aux abords des transports en commun
- produire des **formes urbaines** permettant d'atteindre les objectifs du PLH
- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des **espaces urbains de qualité**
- limiter le niveau des charges des futurs locataires

Moyens

- **Veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH** : préciser au maximum dans les PLU les intentions d'aménagement en faveur de la densité, au travers des formes urbaines, des schémas de secteur, ainsi que la nature des produits logement et vérifier leur compatibilité avec le PLH. On veillera également à ce que les documents prévoient une urbanisation cohérente localement, à proximité des services, des transports en commun, etc.
- **Etablir des cahiers des charges d'opérations** respectueuses de l'environnement urbain ainsi que des règles architecturales, voire de préconisations concernant le bâti
- **Formuler des recommandations** sur l'application de techniques favorisant les économies d'énergie, tant dans les opérations de construction neuve que de réhabilitation
- **Intégrer, en amont des projets**, des exigences environnementales ambitieuses de manière à produire des logements performants

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anime la politique à partir du tableau de bord du PLH ■ Accompagne la structuration et à l'aménagement des nouveaux quartiers à vocation principale de logements aidés par le financement des études amont, de définition et de faisabilité des programmes ■ Participe au financement de LLTS certifiés « Habitat et Environnement DOM » (Certification délivrée par l'organisme CERQUAL)
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Introduisent dans leur PLU les règles favorables à la mixité sociale et urbaine des nouveaux développements urbains ■ Introduit une trame de programmation dans les orientations d'aménagement.
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Peut aider les communes sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). ■ Dispense des aides techniques et financières pour le développement des énergies renouvelables
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ réserve les crédits nécessaires à la mise en œuvre des projets
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Montent les projets d'habitat (construction neuve ou VEFA). ■ Finalisent les programmes au regard de l'analyse dynamique des besoins et de la demande.
Les promoteurs privés	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intègrent et/ou proposent des solutions innovantes de développement de l'habitat

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 1 – L'action foncière
- 2 – Les applications du principe de mixité
- 4 – L'intervention sur le parc ancien public et privé
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

- Peut être suivi via l'instauration d'un label
- A l'occasion d'un bilan d'opération (ZAC...), donner un ratio de consommation d'espace
- Montant des charges des locataires et corrélation avec les impayés de loyer

Des outils

Les outils réglementaires du PLU en faveur de la production de logement social

- **Echéancier prévisionnel de l'ouverture** à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants inclut dans le Rapport de Présentation du PLU (article L.123-1).
Cet outil est facultatif et n'a pas de portée juridique. Son objectif est de rendre le PLU davantage opérationnel. Cet échéancier peut se contenter de fixer des objectifs quantitatifs ce qui peut permettre d'éviter une spéculation foncière.
En terme de procédure, un débat au sein du Conseil Municipal est obligatoirement organisé 3 ans après l'approbation du PLU portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel (article L.123-12-1).
- **Emplacements réservés pour le logement dans les zones U et AU** (article L.123-2,a).
Cette servitude permet de réserver un ou plusieurs terrains dans l'optique d'y réaliser un programme de logements devant respecter les objectifs de mixité sociale (avec une part de logements aidés). Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.
- **Secteurs de mixité sociale** (article L.123-2, d)
Les PLU peuvent délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux ou intermédiaires qu'il définit. Ce pourcentage est fixé de manière discrétionnaire, tout comme le nombre, la taille et la dimension des secteurs subissant cette servitude.
- **Majoration de COS pour la réalisation de logement à usage locatif** bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement)
Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut.
Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration du COS est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants, si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.
- **Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs aidés** bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.123-1-3). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logements locatifs aidés. Le PLU peut en outre ne pas imposer de normes lors de la construction de ces logements.
- **Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU** : il s'agit d'un document regroupant les schémas d'aménagement d'ensemble des futures zones à urbaniser. Dans ces zones, les constructions sont autorisées si elles respectent le schéma d'aménagement d'ensemble qui a été validé par le conseil municipal. Ces schémas peuvent notamment identifier l'emplacement des équipements publics (voies primaires, bassins d'orage, espaces verts...), déterminer les conditions d'implantation des constructions, fixer des programmes et des produits, etc. Il présente un caractère prescriptif, puisqu'il est opposable aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol. Ce cahier permet d'orienter et de mieux maîtriser les opérations d'aménagement des nouveaux quartiers.

Mettre à niveau le parc privé existant

Constats

Réussir à maintenir les ménages dans leur logement au moyen d'intervention sur le confort constitue également un enjeu important des politiques de l'habitat. Si des moyens relativement importants ont pu être mis en place et des résultats acquis (-1 500 logements insalubres entre 1999 et 2008), l'inventaire AGORAH recense encore 4 760 logements insalubres sur le TCO. Le diagnostic des Plans Communaux de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PCLHI, ex PCRI) recense en 2010 : 9000 logements insalubres sur l'ensemble du TCO.

Ce volume nécessite évidemment des interventions de tous types, parfois lourdes au travers notamment du dispositif des RHI. Pour ces opérations, la planification en est faite, il s'agit d'opérations d'aménagement. En parallèle, certaines communes ont pu engager des dispositifs de type OPAH, ou IGAH sur le Port. Les résultats concernant les propriétaires bailleurs restent relativement restreints comparés aux budgets engagés pour l'animation du dispositif. En outre, l'engagement d'un nouveau dispositif pourrait être limité à 2013 inclus, avec la disparition des crédits de l'ANAH.

Par ailleurs, de nombreux cas ne trouvent pas de solutions à travers les dispositifs classiques de RHI, notamment lorsqu'il s'agit d'insalubrité diffuse dans les mi-pentes et dans les hauts. Le nombre de logements en état moyen, mauvais et très mauvais et la recrudescence de l'habitat spontané ou informel (entre les enquêtes) en fait un chantier colossal.

Par conséquent, il est aujourd'hui nécessaire d'adapter les dispositifs de lutte contre l'insalubrité et d'élaborer de nouveaux outils pour régler les situations plus diffuses qui correspondent à plus de 80% de l'insalubrité recensées sur le territoire Ouest. C'est l'objet du Plan Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PCLHI).

Objectifs

- Miser sur une résorption de l'habitat insalubre au travers des opérations de RHI (au moins six d'envergure), pour les sites importants en volume ;
- Apporter des solutions adaptées aux situations d'insalubrité diffuse des mi-pentes et des hauts.

Moyens

- Coordonner les actions des différents acteurs de l'amélioration des logements de ménages en précarité ;
- Concourir aux bouclages des opérations d'aménagement ;
- Accompagner les communes volontaires à l'élaboration et à la mise en œuvre des programmations des PCLHI ;
- Contribuer à la mise en place de nouveaux outils de résorption de l'insalubrité.

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagne la mise en œuvre des programmes communaux de résorption de l'habitat insalubre dans le cadre du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participent au repérage du bâti et au montage des dispositifs complexes ■ Sont les maîtres d'ouvrage des opérations de RHI.
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■ Apporte des aides à l'amélioration pour un large spectre de ménages ■ Met en place des dispositifs globaux à l'échelle départementale ■ Met en œuvre le 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2011-2015)

Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> Dispense des aides techniques et financières pour le développement des énergies renouvelables
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Réserve les crédits pour financer les améliorations et les opérations RHI Réserve les crédits pour financer les PCRI du TCO Pilote le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
Les opérateurs	<ul style="list-style-type: none"> Apportent leur savoirs faire sur les opérations tant groupées que diffus

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité*
- 3 – L'articulation habitat, aménagement et développement durable*
- 6 – Le logement des personnes âgées*
- 8 – Le logement des jeunes*
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH*

Indicateurs de suivi

- Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements insalubres traités
- Nombre de logements vacants et insalubres à étapes régulières pour mesurer l'évolution globale

S'assurer du niveau de confort du parc social ancien

Constats

Afin de conserver l'attractivité de ce parc et de garantir son insertion optimale dans le tissu urbain et le marché, il convient de veiller au maintien de la qualité du bâti et des espaces publics, notamment en termes d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement. D'autant plus que ce parc, où sont pratiqués des loyers les plus bas, rend un service essentiel à nombre de ménages dont les revenus sont très inférieurs aux plafonds HLM.

Cette action devra notamment prendre en compte l'habitat social dégradé ou en voie de dégradation ainsi que les opérations (LTS et LES anciens) réalisées au sein d'une urbanisation plus diffuse, voire dans des espaces à caractère rural.

La dégradation étant souvent liée à un manque d'appropriation du logement par les habitants ou par un délaissement de l'entretien et de l'aménagement des espaces concernés au fil du temps, il est essentiel de mener en parallèle une réflexion plus globale sur l'insertion de ces espaces dans le tissu urbain existant.

Objectifs

- Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire du TCO, pour le maintenir attractif :
 - Améliorer les performances thermiques des logements (économies d'énergie)
 - Adapter les cellules d'habitat à l'évolution des conditions de vie et notamment au vieillissement
 - Veiller à la « résidentialisation » des programmes qui le nécessitent : clarification du statut des espaces extérieurs des immeubles, espaces publics, clôtures, contrôle d'accès, traitement des halls...
 - Veiller à une meilleure intégration de ces opérations dans le tissu urbain existant

Moyens

- Travailler avec les bailleurs sociaux dans le cadre de leur projet patrimonial, sur l'amélioration du parc existant et l'adaptation des logements au handicap
 - Participer à des actions de résidentialisation et d'aménagement de l'espace public
 - Contribuer à la mise en œuvre de l'action 3 du PILHI « Réalisation d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine pour les parcs sociaux dégradés ou quartiers dégradés »

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Estiment et qualifient les besoins au travers de leur plan de patrimoine et des CUS
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participe à l'établissement des Conventions d'Utilité Sociale ■ Participe à la réalisation de petites opérations de requalification ou de rénovation urbaine pour les parcs sociaux dégradés ou quartiers dégradés dans le cadre du PILHI (Action 3 du Plan)
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participent à l'identification des besoins d'amélioration ■ Accompagnent les bailleurs dans le traitement qualitatif des espaces publics ■ Vérifient l'équilibre entre opérations neuves et qualité du parc social ancien ■ Suivent les évolutions de peuplement
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réserve les crédits pour favoriser l'amélioration du parc social ancien

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité*
- 3 – L’articulation habitat, aménagement et développement durable*
- 6 – Le logement des personnes âgées*
- 7 – Le logement des personnes handicapées*

Indicateurs de suivi

- Plans stratégiques de patrimoine pour dénombrer les besoins au départ et CUS
- Analyse de la rotation et de la demande sur les patrimoines anciens
- Analyse de l’occupation du parc

Le logement des jeunes

Constats

Les jeunes représentent un public en réalité très hétérogène. Les 18-28 ans doivent généralement composer avec la mobilité et l'instabilité lors de cette période correspondant aux études ou aux premières expériences professionnelles. Elle s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les besoins des jeunes restent insatisfaits en majorité, l'offre spécifique est trop faible : le besoin de décohabitation des jeunes du TCO est un impondérable.

La jeunesse de la population de la Réunion en général et du TCO notamment, rend ce sujet essentiel dans le cadre de ce PLH. Le volume programmé correspond précisément à la prise en compte de ce besoin parmi les ménages. Cette fiche action précise à la fois ce que l'on peut attendre de la production locative social pour répondre à cet enjeu et que l'on peut initier pour être en situation d'offrir aux jeunes en insertion comme solution d'hébergement pour commencer leur parcours.

Objectifs

- Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché dans le parc social neuf pour permettre effectivement le desserrement des ménages, en réalisant des petites typologies allant du T1 au T3
- Prendre en compte toutes les demandes et statuts : étudiants, apprentis, jeunes en errance, jeunes couples avec ou sans enfant
- Étoffer l'offre du Foyer de Jeunes Travailleurs existant avec le statut de résidence sociale,

Moyens

- Veiller au moment du calage de la programmation, qu'elle prend bien en compte ce besoin de petits logements bon marché
- Favoriser le recours aux ALT : travail à faire avec le FJT pour assurer l'intermédiation locative (en sous-location).

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anime la politique de l'habitat et suit la mise en œuvre des objectifs de programmation ■ Négocie avec les partenaires pour tenir les objectifs de production
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intègrent les évolutions de la demande des jeunes et du peuplement
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coordonne le Plan Logement Jeunes ■ Réserve les crédits pour favoriser le développement de l'offre locative (LBU et ALT)
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Assurent une réponse en petits logements à chaque nouveau programme
FJT/ associations	<ul style="list-style-type: none"> ■ se positionnent pour développer une offre en diffus

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité*
- 3 – L’articulation habitat, aménagement et développement durable*
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH*

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements dédiés produits, type et localisation (à intégrer à l’observatoire)
- Nombre de petites typologies produites dans l’offre nouvelle locative

Les ménages en précarité et en rupture

Constats

Sur ces publics, le SAHIR, Schéma de l'Accueil, de l'hébergement et de l'Insertion de la Réunion 2007-2011 fait référence et le TCO n'est pas le premier acteur compétent en la matière.

Néanmoins, pour ce qui concerne l'accueil d'urgence, le territoire est dans l'impasse depuis le refus de financement d'un CHU à Saint-Paul. Malgré un consensus sur le territoire, le projet prévu à Saint-Paul est bloqué alors que l'ensemble des CCAS soulignent le besoin d'une réponse de proximité. Si 300 places d'hébergement ont été créées ces dernières années à la Réunion, aucune ne l'a été sur l'Ouest.

Par ailleurs, comme souvent pour ce genre de problématique, l'introduction d'une certaine fluidité dans le dispositif, et notamment de solutions à la sortie des structures temporaires est essentielle. Ainsi, il est primordial de produire du logement très social, c'est tout l'enjeu de la programmation du PLH.

Enfin, la question du financement de l'accompagnement social est également régulièrement posée aux collectivités locales, qui ne sont pas compétentes en propre sur ce point.

Objectifs

- Apporter une réponse aux besoins d'urgence non couverts sur le TCO
- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs, adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire et globalement aux ménages disposant de faibles ressources : publics petits ménages, âgés ou handicapés

Moyens

- Partenariat avec l'agence Soleil (AIVS départemental) pour la mobilisation du parc privé, pouvant faire l'objet d'un conventionnement
- Appliquer la taxe sur les logements vacants (inoccupés durant 5 années consécutives) afin de libérer le parc privé

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
L'Etat (DEAL/ DDCS)	<ul style="list-style-type: none">■ Contribue à l'animation du SAHIR■ Subventionne le logement social spécifique : notamment les maisons relais et les résidences sociales ou d'insertion
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">■ Met en place et anime le PDALPD
Le TCO	<ul style="list-style-type: none">■ Participe à l'animation de la politique avec les partenaires (associations, opérateurs)
Les communes	<ul style="list-style-type: none">■ Participent à l'identification des besoins de prise en charge des publics en grande difficulté■ Identifient et qualifient les projets spécifiques■ Appliquent la taxe sur les logements vacants
Les associations	<ul style="list-style-type: none">■ Font remonter les besoins■ Structurent l'offre
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">■ Assurent la réalisation et le montage technique et financier des opérations

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité
- 3 – Les applications de développement durable
- 4 et 5 – L'intervention sur le parc ancien privé et public
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

- Retours sur le fonctionnement des structures d'accueil d'urgence et de logement temporaire (via les associations)
- Nombre de LLTS produits

Des outils

L'hébergement temporaire : il s'agit de places financées par l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) cumulées à des crédits d'accompagnement. Ce sont souvent des appartements en diffus destinés à accueillir des familles.

La maison relais : sont une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion, trop fragilisées pour vivre de façon autonome dans un logement classique. Elles ont vocation à accueillir des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles : personnes isolées, très désocialisées, qui ont connu la rue ou des passages multiples en CHRS. Les maisons relais s'inscrivent dans une logique d'habitat durable sans limitation de durée. Il s'agit de structures de taille réduite (d'une quinzaine à une trentaine de places), associant logements privatifs et espaces collectifs et tenu par des « hôtes ».

Le logement autonome avec accompagnement social : les logements de droit commun, privés ou publics, peuvent également constituer une offre adaptée aux publics précaires si le niveau de loyer reste compatible avec les ressources des ménages (locatif social ou locatif privé conventionné) et lorsqu'un accompagnement social est nécessaire, les ménages peuvent être suivis dans leur logement.

Les personnes âgées

Constats

Le logement des personnes âgées n'apparaît pas au premier rang des besoins en termes quantitatifs tout au moins. Néanmoins, le vieillissement de la population est réel et nécessite qu'il soit anticipé.

En effet, d'après les projections faites par l'INSEE concernant l'évolution de la pyramide des âges, la population de seniors va croître très fortement. Pour la première fois dans son histoire La Réunion et l'Ouest vont connaître de façon marquée la problématique de la dépendance, avec 45 000 personnes âgées de plus de 75 ans en 2020 dont 10 000 dans l'Ouest (qui a depuis longtemps une pyramide d'âge plus jeune que la moyenne réunionnaise).

EVOLUTION DES PYRAMIDES D'AGE DE 2007 A 2020

Classe d'âge	La Réunion				L'Ouest (effectifs en m.)				Valeurs 2010-2020
	Pyramide 2005 (%)	Evolutions en points		Pyramide 2020 (%)	2007	Evolutions		2020	
		-	+			-	+		
0 - 19 ans	35,7	6,3		29,4	72	1		71	-0,8
20 - 59 ans	53,3		-	53,3	110,5		12,5	123	+9,5
60 - 74 ans	8,0		4,4	12,4	15		13	28	+10
75 ans ou plus	3,0		1,9	4,9	5,5		4,5	10	+3,5
TOTAL	100			100	203	1	30	232	+22

Note : application à l'Ouest de l'évolution des classe d'âge projetées pour La Réunion ; INSEE projection 2007 - scénario central S1.

L'offre d'hébergement sur le TCO semble satisfaire les besoins en nombre de places ainsi qu'en termes qualitatifs. Mais face au retardement progressif de l'âge d'entrée dans les structures d'hébergement spécialisées (et médicalisées), il est important de pouvoir offrir aux personnes âgées, la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement et qui puisse compenser une éventuelle perte d'autonomie.

Outre la question de l'adaptation, il va devenir important de prévoir, dans l'offre nouvelle notamment locative bon marché, une part de logements directement adaptés ou adaptables. Cette offre peut être envisagée comme une part de logements adaptés ou adaptables dans le cadre d'une opération de logements ou sous forme de petits programmes dédiés.

Objectifs

- Travailler en amont les projets d'urbanisme pour proposer des résidences dédiées aux personnes âgées qui s'inscrivent dans un environnement adapté (proximité des services et commerces...)
- Intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes
- Assurer un parcours résidentiel qui permette d'accompagner la perte d'autonomie

Moyens

- Intégrer la problématique de l'adaptation à la politique d'amélioration du patrimoine privé et public.
- Intégrer dans les nouvelles programmations des logements dédiés aux besoins spécifiques des personnes âgées notamment des opérations collectives de locatifs très sociaux ou des résidences.

- Programmer et s'assurer de la sortie effective (et des financements) des structures dédiées identifiées :
 - l'extension de la structure des Lataniers : 31 places supplémentaires
 - un projet au Port portée par la Fondation Père Favron de 80 places
 - un projet à Saint-Paul dans la ZAC Roquefeuil qui doit comprendre, outre des logements adaptés :
 - 99 places en EHPAD ;
 - 30 places en EHPA (non habilités à l'aide sociale).

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■ Établit et anime la mise en œuvre du plan départemental de l'habitat des personnes âgées ■ Soutient les adaptations des logements pour les personnes dépendantes (âgées et handicapées)
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fait la synthèse des besoins du TCO ■ S'assure et accompagne la mise en œuvre des projets dans les communes ■ Contribue au financement de programmes de logements locatifs très sociaux adaptés et dédiés aux personnes âgées
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participent à l'identification des besoins d'adaptation et d'accompagnement ■ Portent les projets de résidences dédiées
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réserve les crédits
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Assurent la réalisation et le montage technique et financier des opérations

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité
- 3 – L'articulation habitat, aménagement et développement durable
- 4 – L'intervention sur le parc ancien privé
- 5 – L'amélioration du parc social ancien
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre d'adaptations réalisées, à recenser dans le cadre de l'observatoire avec les dossiers montés
- Nombre de logements dédiés aux personnes âgées et leur localisation, à recenser dans le cadre de l'observatoire
- Bilan du poids du logement dédié dans les opérations

Les personnes handicapées

Constats

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération. Le niveau d'équipement du TCO comparé aux autres régions n'est pas spécialement bon.

La loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés et publics, quel que soit le type du handicap. Si dans l'absolu, chaque handicap nécessiterait une adaptation bien particulière, un certain nombre de règles standard ont été énoncées. Ainsi la notion d'accessibilité imposée pour le logement social comprend-elle des normes techniques dont l'application est en cours.

Objectifs

- Vérifier la prise en charge du logement adapté aux personnes handicapées dans les futurs programmes
- Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants

Moyens

- Intégrer la problématique de l'adaptation à la politique d'amélioration du patrimoine privé et public
- Intégrer dans les nouvelles programmations des logements adaptés et dédiés aux besoins spécifiques des personnes handicapées.
- S'assurer de l'application de l'ensemble des normes en vigueur pour favoriser l'accès au logement des personnes handicapées
- Développer un partenariat autour du handicap, en particulier avec les associations pour faciliter la réattribution des logements adaptés au handicap

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutient les adaptations des logements pour les personnes dépendantes ▪ Anime les réseaux via la maison du handicap
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intègre le suivi de cette problématique à l'observatoire ▪ Assure l'interface bailleur/associations/CCAS avant le stade de l'attribution ▪ Contribue au financement de programmes de logements locatifs très sociaux adaptés et dédiés aux personnes handicapées
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prennent en charge la question avec un référent au sein du CCAS ou de la commune ▪ Vérifient la question de l'accessibilité au moment du permis de construire à l'identification des besoins d'amélioration
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réserve les crédits et propose des aides d'adaptation au handicap
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposent des réponses à cette problématique devenue systématique ▪ Offrent davantage de visibilité en termes de disponibilités et de réattribution des logements adaptés

Echéancier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Préparation						
Mise en œuvre						

Actions liées

- 2 – Les applications du principe de mixité
- 3 – L’articulation habitat, aménagement et développement durable
- 6 – le logement des personnes âgées
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements adaptés produits, type et localisation (à intégrer à l’observatoire)
- Disponibilité de l’offre, en temps réel, pour faciliter les réattributions

Des outils

Depuis le 1er janvier 2007, des normes d’accessibilité renforcées s’imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre).

Immeubles neufs (tous bâtiments dans lesquels plus de 2 logements différents sont superposés) :

- nouvelles normes pour les parties communes (escaliers, stationnement, ascenseurs, parois, éclairage...)
 - ascenseur obligatoires pour les immeubles de plus de trois étages
 - appartements normes minimales pour les circulations, portes, dispositifs de commande
 - le niveau d’accès au logement doit comporter l’accès au moins à la cuisine, au séjour, à une chambre, un WC et une salle d’eau
- **Impact estimé de 1 à 2 m² supplémentaire par appartement.**

Maisons neuves

Normes concernant les cheminements extérieurs, circulations intérieures, stationnement, logement, équipements et locaux collectifs dans les lotissements. Immeubles existants. Doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante, c’est-à-dire lorsque la valeur des travaux est supérieure à 80% de la valeur du bâtiment. Des normes d’accessibilité s’appliqueront à l’occasion des remplacements de portes, interphones, boîtes aux lettres ou éclairage

Depuis le 1er janvier 2008 :

un accès en fauteuil roulant à tout balcon, terrasse ou loggia est rendu obligatoire

Au 01/01/ 2010 :

au moins une salle d’eau devra être conçue et équipée de manière à permettre par des aménagements simples, l’installation ultérieure d’une douche accessible à une personne handicapée.

Mettre en place d'une gouvernance pour le suivi et d'un observatoire

Constats

Face à l'importance des besoins constatés, le PLH préconise la réalisation globale de 18 000 logements dont 45% de logements locatifs aidés (LLS, LLTS et PLS) et 15 à 20% d'accession aidée (PSLA et PTZ). Au-delà des objectifs fixés en matière de programmation de logements, et au-delà des images traditionnellement associées à ces différents produits logements, la question qui se pose est celle du « Projet » et de sa formulation. Comment les communes et le TCO vont-ils pouvoir répondre au double enjeu quantitatif et qualitatif de production de logements ?

Le TCO doit disposer des outils de connaissance et de synthèse, qui sont jugés très précieux. Ceux-ci doivent être partagés par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires seront souvent à l'origine de la connaissance.

Par ailleurs, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a permis un recueil et une mise à jour d'un ensemble de données. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année (voire au semestre pour certaines données) et surtout détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement, afin de se placer en situation de réagir rapidement.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle du TCO permettra de consolider et de pérenniser cette démarche. Cet outil d'aide à la décision sera un élément essentiel pour l'évaluation des actions du PLH et la formulation d'actions nouvelles à mettre en œuvre au regard de l'évolution des besoins.

Le suivi et l'évaluation du PLH s'appuie également sur la réalisation :

- D'un **bilan annuel** permettant de faire un point sur l'avancée des programmations de logements et de mettre en évidence les éventuelles difficultés rencontrées par les communes ;
- D'un **bilan triennal** portant particulièrement sur l'atteinte des objectifs en matière de logement social afin de recadrer, au besoin, les objectifs fixés. Ce bilan permettra également de faire un point sur la mise en œuvre du cadre d'intervention et de l'adapter à une éventuelle évolution des besoins.

Objectifs

- **Mettre en œuvre la politique** définie en commun
- **Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences** pour promouvoir des opérations nouvelles d'aménagement.
- Faire de la conduite de projet sur certains objectifs spécifiques (action foncière, résidences personnes âgées, FJT, ...).
- Détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement afin de se placer en situation de réagir rapidement (bilan d'étape, réactualisation du régime d'aide...)
- **Evaluer le PLH « en continu »** pour aider à la décision politique et recadrer, au besoin, les objectifs.

Moyens

- Mettre en place un observatoire de l'habitat, outil **d'aide à la décision** permettant de suivre et d'évaluer l'atteinte des objectifs du PLH. L'observatoire s'appuiera notamment sur le suivi :
 - des permis de construire délivrés (observatoire des données du logement) ;

- des transactions foncières (observatoire des DIA) ;
- de l'insalubrité (observatoire de l'insalubrité mis en place dans le cadre du PLHI).

- **Actualiser le tableau de bord** des opérations de logements et plus largement des actions du PLH, avec les partenaires
- **Organiser des groupes de travail ciblés** sur des difficultés particulières de mise en œuvre, des thèmes spécifiques (personnes handicapées, âgées, jeunes...), partager des expériences...
- **Restituer ces éléments en bureau communautaire : 1 fois par an**
- **Animer le dispositif à l'échelle du territoire** : « élaborer » avec les communes les projets d'aménagement et atteindre ainsi les objectifs : via soutien technique, montage de dossier de DUP, consultation d'aménageurs... en lien avec le Programme d'Action Foncière.

■ **Une gouvernance politique**

Niveau de pilotage	Fonction/ rôle	Composition	Fréquence des rencontres
Bureau des Maires	Valide les travaux du comité technique et des commissions « aménagement » Oriente ou réoriente la politique	Les 5 Maires	Consacrer au moins deux fois par an un « bureau stratégique » à habitat
Comité de pilotage du PLH	Définit les orientations du PLH, partage le suivi et contribue le cas échéant à la réorientation des objectifs	Cf. composition du comité de pilotage partenarial actuel	Une fois par an
Conseil communautaire	Approuve au final les objectifs communautaires	Cf. composition actuelle	Une fois par an (bilan annuel)

■ **Une gouvernance technique**

Niveau de pilotage	Fonction/ rôle	Composition	Fréquence des rencontres
Pilotage TCO	Animateur de la politique et de son organisation Responsable du suivi et de l'observatoire : (tableau de bord, cartographie/SIG, programmation)	Service aménagement du TCO	hebdomadaires
Comité technique intercommunal	Contribue au suivi-animation du PLH	Au moins 1 référent par commune	Une fois par trimestre : deux sujets thématiques, un sur les avancées du PLH au global, un sur la préparation du comité de pilotage annuel
Partenaires associés	Travaille sur les projets inclus dans la programmation : Objectif d'élargir l'approche PPA actuelle aux problèmes	Service aménagement TCO, référents PLH des	Deux fois par an

	d'ensemble... avec une entrée « opérateurs »	communes, Etat	
--	--	----------------	--

Actions liées

Toutes

Acteurs, pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
Le TCO	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires ■ Organise et prépare les commissions habitat, groupes de travail... ■ Suit la programmation du PLH ■ Met en place et pilote l'observatoire de l'habitat ■ Met en place un régime d'aides permettant d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs objectifs en matière de logements aidés
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Alimentent le tableau de bord au rythme de l'évolution des projets ■ Partagent leurs avancées techniques comme leurs difficultés avec les autres communes
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Participe à l'observatoire ■ Organise le Comité Régional (ou Départemental) de l'Habitat ■ Initie la mise place d'un Plan Départemental de l'Habitat
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prévoit des rencontres intercommunales du logement dans la perspective d'un PDH
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribue aux bilans partenariaux sur ses compétences
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rendent compte de l'évolution de leurs patrimoines et de leurs projets, ■ Prennent connaissance et s'inscrivent dans les objectifs du territoire ■ Intervenir pour présenter des expériences locales avec les communes ou d'autres références innovantes

Echéancier

Tout au long de la durée du PLH, et au-delà

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Installation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Tenue régulière des réunions techniques et politiques (type Conférence du Logement)
- Journal du PLH, communication événementielle, lien internet pour diffuser les expériences autour d'opérations exemplaires, ...