

# Présentation de l'Evaluation à mi-parcours du PLH 2011-2016

Commission AHET / CCP/CC



Novembre 2015

Territoire de La Côte Ouest

- **Rappel des orientations du PLH 2011-2016**
- **Evolution du contexte sociodémographique et du parc de logements en 2014**
- **La mise en œuvre des objectifs du PLH**
- **L'atteinte des objectifs du PLH**

# Rappel

## Orientations du PLH 2011-2016

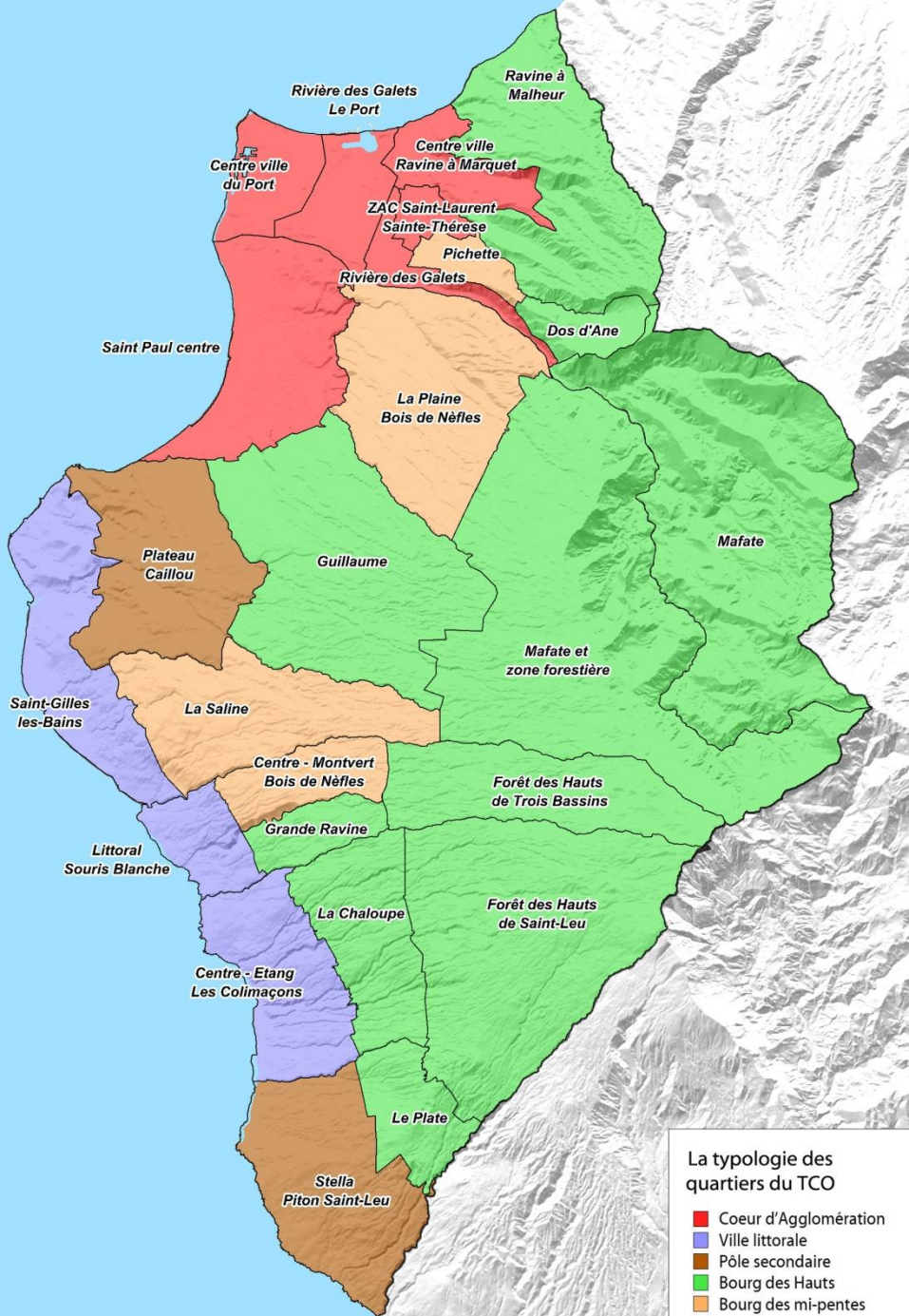


# Principes et orientations du PLH 2011-2016

- 18 000 logements avec une répartition à 60 % de social/aidé et à 40 % de libre, soit 3 000 logements diversifiés/an pour répondre aux besoins suivants :
  - Evolution démographique → 46 % (1369 logements)
  - Desserrement des ménages → 33 % (1000 logements)
  - Renouvellement du parc → 15 % ( 443 logements)
  - Réserves pour fluidité du parc → 6 % (188 logements)
- Maintenir la production locative sociale et modérer la production du libre
- Débloquer les parcours résidentiels : impulser une dynamique de production en accession et en location intermédiaire maîtrisée
- Prioriser le traitement de l'insalubrité diffuse sur le territoire
- Renforcer l'ensemble des outils et financements de l'aménagement pour atteindre les objectifs de production locative sociale

# Une programmation territorialisée

Un découpage en 25 pôles de vie (Quartiers PLH 2)



# Une programmation territorialisée

Des objectifs pour chaque commune, déclinés par pôle de vie

## Objectifs de production à l'échelle du TCO

Commune	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Le Port	2 680	900	340	380	180	270	390	1 120
La Possession	3 740	1 810	835	805	170	160	340	1 430
Saint-Leu	3 620	1 650	760	760	130	190	370	1 410
Saint-Paul	7 200	3 420	1 505	1 495	420	370	650	2 760
Trois-Bassins	760	320	160	160	0	90	50	300
<b>TOTAL TCO</b>	<b>18 000</b>	<b>8 100</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>900</b>	<b>1 080</b>	<b>1 800</b>	<b>7 020</b>

# Des actions articulées suivant 4 axes d'intervention

- **Axe 1** : S'organiser pour produire 3 000 logements diversifiés par an
- **Axe 2** : Adapter et gérer le parc existant
- **Axe 3** : S'assurer que les logements sont adaptés aux ménages en plus grande difficulté face au logement
- **Axe 4** : Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs fixés



# Dix actions articulées suivant 4 axes d'intervention

## ○ **Axe 1 : S'organiser pour produire 3 000 logements diversifiés par an**

- **Action 1** - Elaborer une stratégie d'action foncière
- **Action 2** - Appliquer le principe de mixité sociale (diversification/parcours résidentiel)
- **Action 3** - Réussir l'articulation Habitat / Aménagement / Développement Durable

## ○ **Axe 2 : Adapter et gérer le parc existant**

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

## ○ **Axe 3 : S'assurer que les logements sont adaptés aux ménages en plus grande difficulté face au logement**

- **Action 6** - Le logement des jeunes
- **Action 7** - Le logement des ménages en précarité et en rupture
- **Action 8** - Le logement des personnes âgées
- **Action 9** - Le logement des personnes handicapés

## ○ **Axe 4 : Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs fixés**

- **Action 10** - Mettre en place la gouvernance nécessaire au suivi des objectifs et un observatoire



# L'évaluation Cadre réglementaire

- **Le PLH est un document évolutif** en fonction de la situation sociale, économique et démographique.
- **Il est soumis à** (Art. L 302-3 du CCH) :
  - **Un bilan annuel de réalisation des actions et objectifs** permettant de décider des éventuelles modifications à apporter
  - **Un bilan triennal portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale** Le rapport examine le respect des obligations des communes en matière de réalisation de logements locatifs sociaux
  - **Un bilan final de réalisation**

# L'évaluation de 2013

- Une **croissance démographique** stable malgré un solde migratoire négatif qui s'accroît (des disparités marquées entre les communes)
- Un **parc de logement social (18 %** du parc de résidences principales ) qui reste stable avec un renforcement du LLTS
- Pas de données pour le suivi de la **demande** après 2010, mais une augmentation **des attributions** de LS
- Un **prix du foncier** qui continue d'augmenter et qui pèse de plus en plus sur la sortie des grandes opérations d'aménagement
- Une **dynamique de construction** encourageante depuis la chute de 2009
- Un dispositif de **financement optimisé** (LBU + défiscalisation) et favorable à la production de LS
- Les prémices d'une **diversification de produit** malgré de nombreuses **difficultés** à sortir des logements **intermédiaires**
- Un **rythme de livraison au ralenti** en raison des retards de démarrage de chantier (recours, négociations foncières compliquées, entreprises en difficulté)
- De nombreuses **incertitudes** quant aux évolutions **financières** et **réglementaires** (ALUR, Loi de Finance 2014, SCoT 2013-2023)

# Evolution du contexte sociodémographique en 2014

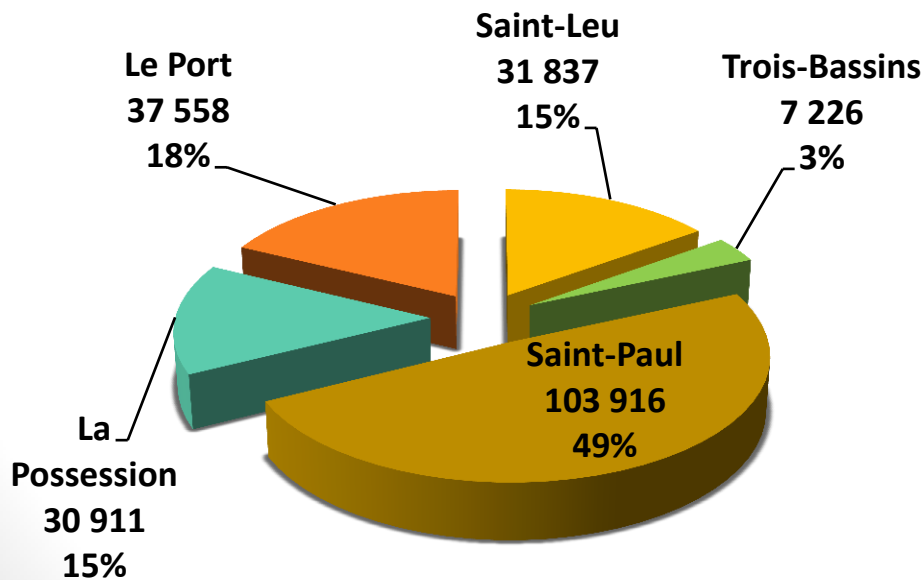


# Un ralentissement de la croissance démographique

**211 448 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (RP2011), soit **25,5 %** de la population régionale

- **+ 1 224 habitants** par rapport à janvier 2013
- **+ 11 991 habitants** par rapport à janvier 2009 soit une variation annuelle de 1,2 % (toujours = moyenne régionale)
  - Solde naturel **de 1,4 % /an** (1,5% en 2013)
  - Solde migratoire **de - 0,2 % /an** (- 0,1 % en 2013)

## Poids démographique des communes



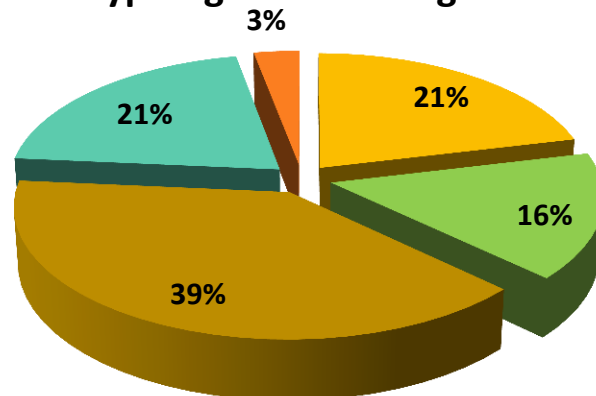
Sources : INSEE - RP 2011

- **Variation annuelle négative** pour la commune du Port (- 0,3 %), avec pourtant le solde naturel le + élevé du TCO (1,6%)
- **Solde migratoire négatif** pour Saint-Paul, Le Port et Trois-Bassins (évolution positive pour TB)
- **Attractivité** des communes de :
  - La Possession avec 3,3 % d'habitants supplémentaires par an
  - Saint-Leu avec 1,9 % d'habitants supplémentaires par an

# Plus de ménages, mais des familles plus petites

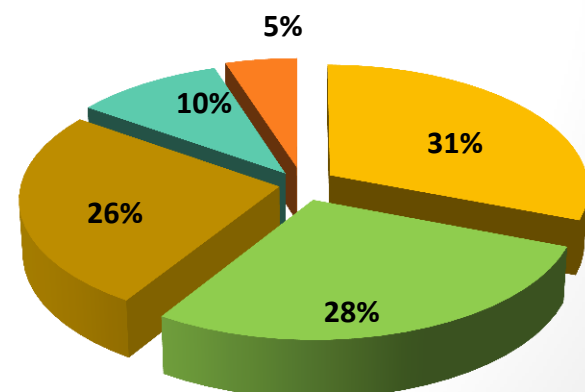
- **73 091 ménages** au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (ARMOS)
  - **278 ménages** de plus qu'en janvier 2013
  - **+ 1425 ménages /an** en moyenne (2011-2014)
  - **INSEE - Projection des ménages en 2020** : +17 900 ménages entre 2007 et 2020 pour l'Ouest soit environ 1377/an
- **Environ 2,9 pers/ménage** stable par rapport à 2013
- **Toujours** une majorité de ménages **avec familles** (75 %), mais :
  - Des **familles plus petites** (59 % avec 0 ou 1 enfant)
  - Plus de couples sans enfants
  - Plus de familles monoparentales, dont 87% sont des femmes seules

Typologie des ménages



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

Typologie des familles



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

# Une population vieillissante

■ Depuis 2011, moins de jeunes et plus de personnes âgées

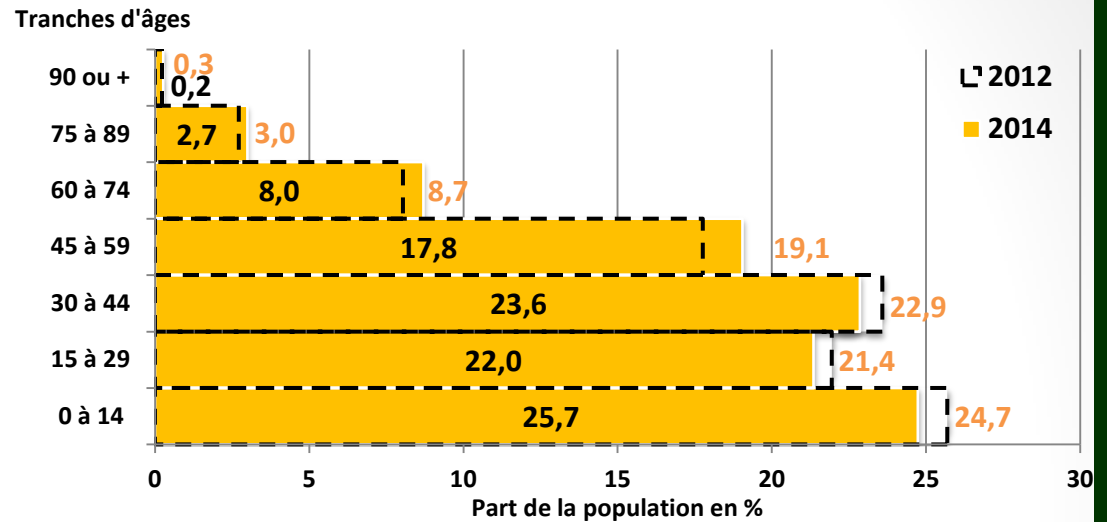
■ Malgré :

- Une part de jeunes proche de la tendance régionale
- Une part des personnes âgées de plus de 60 ans inférieure à tendance régionale

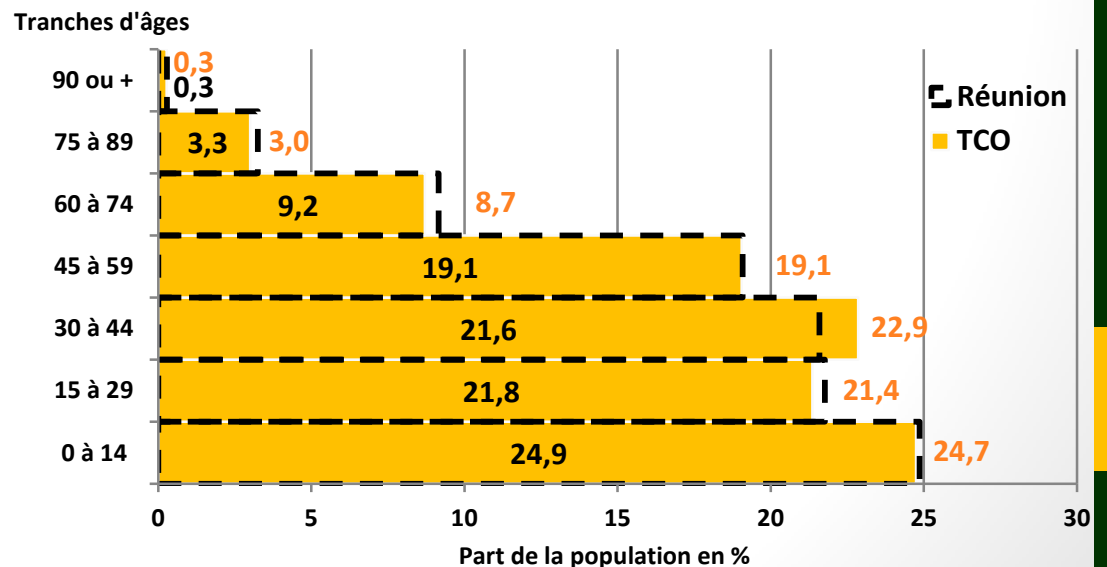
■ Poids plus important des personnes âgées de 30 à 44 ans par rapport au poids des 15 à 29 ans

→ Creux marqué qui accentue cette tendance au vieillissement de la population qui sera plus brutale pour l'Ouest par rapport à l'échelle régionale.

Structures de population du TCO comparées 2012/2014



Structures de population comparées TCO/Réunion 2014



# Activité et ressources

## Ressources :

- Revenu médian par unité de consommation 2011 de **10 989 € /an**, soit 916 €/mois (Réunion : 10 536 €)
- + de la moitié des ménages éligible à un logement très social (plafond de ressources du LLTS de 13 572 € pour une personne seule au 1<sup>er</sup> janvier 2015)

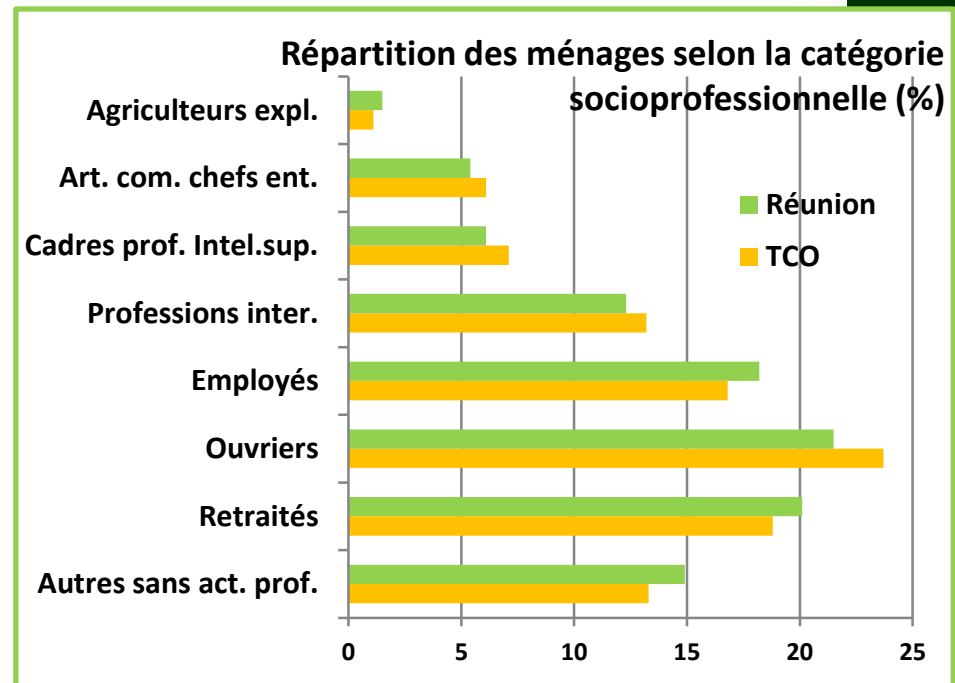
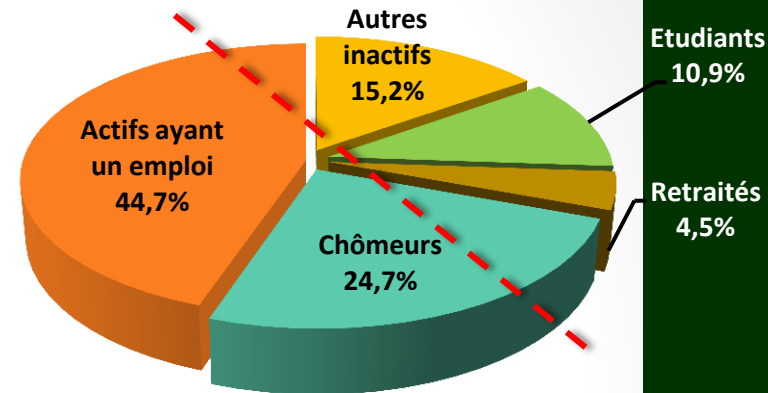
## Activité :

- Un taux d'activité qui augmente, mais une part de chômeurs plus importante
- 35 052 chômeurs : 35,6 % de la population active du TCO (Un taux de chômage qui suit la moyenne régionale)

## Evolution des CSP :

- Une progression du poids des retraités, des professions intermédiaires, des ouvriers et des artisans/commerçants/chefs d'entreprise dans les ménages
- Une diminution du poids des agriculteurs exploitants, des cadres/professions intellectuelles et autres sans activités professionnelles

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

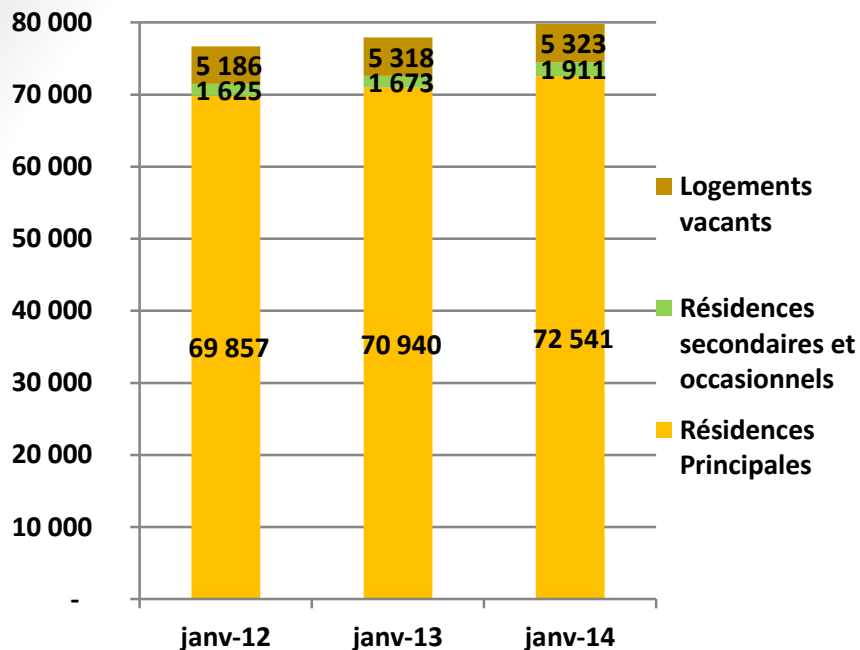




# Evolution du parc de logement et de la demande

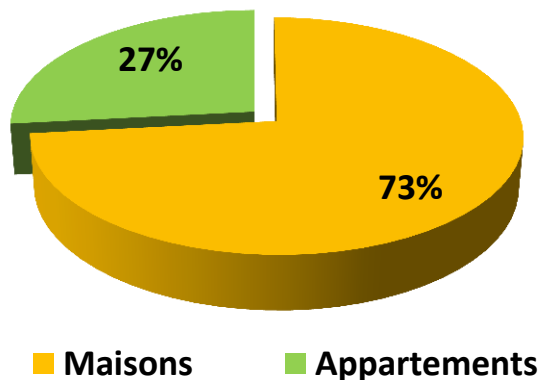


# Etat du parc de logements

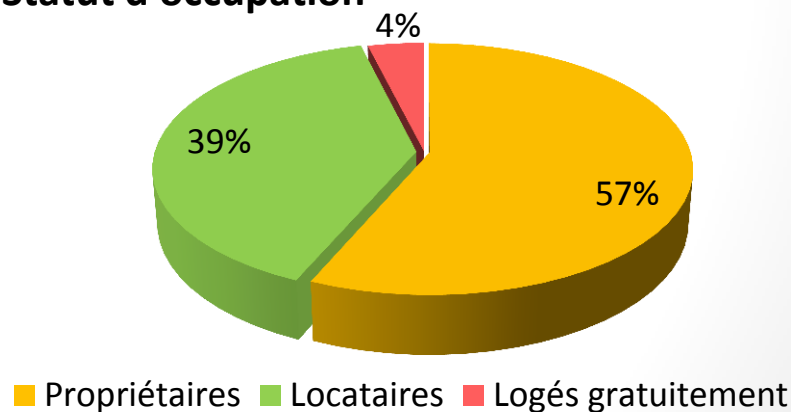


- **79 774 logements** dont **72 541** résidences principales
- **24 % du parc** régional pour **24 % des ménages** du territoire
- Un taux de vacance de **6,7 %**, en baisse / inférieur à la moyenne régionale (**7,7%**)
- **Par rapport à 2013 :**
  - - de locataires sociaux (**36 %**)
  - + de locataires privés (**64 %**)

## Type de logements



## Statut d'occupation



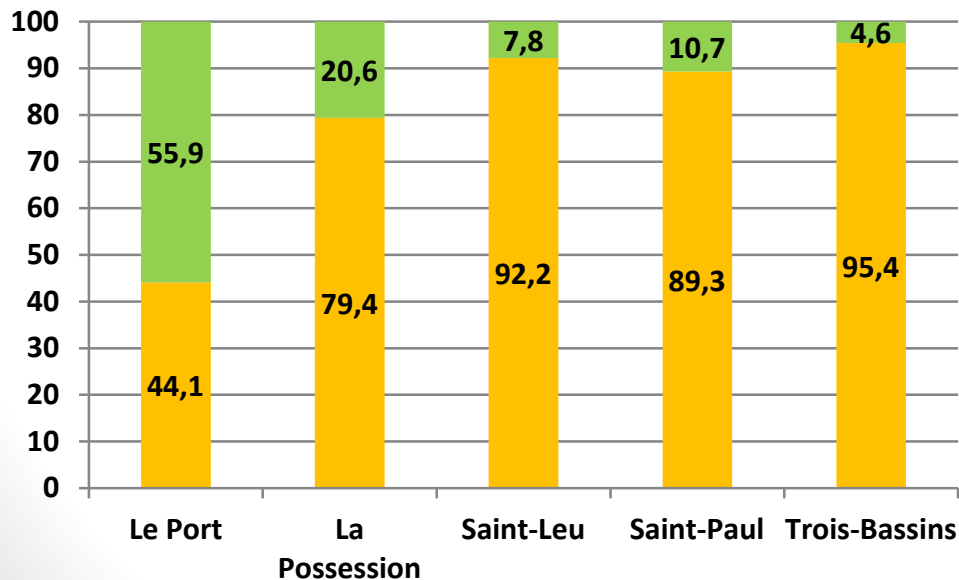
- La part des **appartements** est en légère **progression** par rapport à 2013
- La répartition des **statuts d'occupation** est restée **inchangée**

# Focus sur le parc social

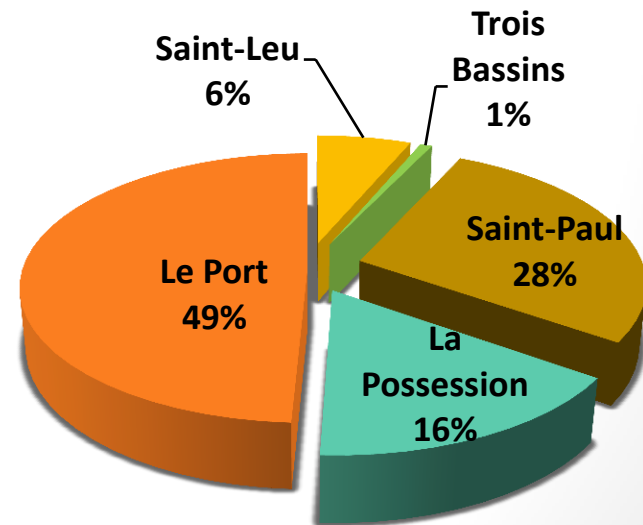
- **13 882 Logements Locatifs Sociaux** au 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit 583 logements de plus par rapport à 2013 (+ 1369 par rapport à 2011)
  - **18,7 %** du parc TCO et **22%** du parc locatif social régional
  - LLTS et LLS représentent toujours **75 %** du parc de logements locatifs sociaux
  - Un taux de rotation très bas de **7,3 %** quand le taux régional est de 9 %

## Répartition du parc locatif social du TCO

■ Parc Locatif Social ■ Parc RP autre



## Répartition du parc locatif social du TCO



# La demande en logement social

## La demande

- **7 845 demandeurs** d'un logement sur le TCO (28 920 à la Réunion)
- Une demande **moins récente**
- Une demande qui porte davantage sur **des grands logements** mais une forte **demande en petits logements** également
- Plus d'un quart de demandes **de mutation**
- Des demandeurs plus souvent **d'âge « intermédiaire »** (30-50 ans)
- Nettement plus de **familles monoparentales**
- Une situation socio-économique **moins favorable**

## Les attributions

- **1 217 attributions** en 2014 dans le TCO (6 296 à La Réunion)
- **Une pression** de la demande plus forte sur le TCO
- Une demande **plus difficile à satisfaire** pour les petits logements
- Des attributaires **plus jeunes**
- Une bonne réponse aux **familles monoparentales**
- Légèrement **moins « d'actifs »** parmi les attributaires

# Les loyers

## Les loyers privés (Données de 2009)

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

Source : Observatoire des loyers privés - Données 2009 publiées en 2011  
(Partenariat DEAL/Agorah/ADIL/CAF)

- Les loyers les plus élevés de l'île :
  - 2007 - 2008 : hausse de 3 %
  - 2008 - 2009 : baisse de 1,2%
- La baisse la plus significative du territoire, toutes tailles de logements confondues (saturation du marché)
- Des loyers + élevés pour les très grands (T5+) et très petits (T1) logements dans l'Ouest

## Les loyers sociaux (Loyers hors charges des nouveaux logements)

	LLTS	LLS	PLS
<b>Plafonds réglementaires 2014</b>	5,5 €/m <sup>2</sup>	6,87 €/m <sup>2</sup>	10,31 €/m <sup>2</sup>
<b>Loyers moyens pratiqués en 2014</b>	4,94 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,62 €/m <sup>2</sup>
<b>Loyers moyens pratiqués en 2012</b>	4,69 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>

Source : DEAL

- Des PLS avec des niveaux de loyers très inférieurs aux plafonds réglementaires
- Une vigilance à avoir sur les niveaux de charges pratiqués

# Mise en œuvre des objectifs du PLH 2



# La mise en œuvre par les communes

- **La traduction dans les PLU** : 1 seul PLU a retranscrit les objectifs du PLH dans son document d'urbanisme (Saint-Paul 2012)
- **La traduction opérationnelle** : un retard dans la plupart des opérations identifiées par le PLH pour garantir pour l'atteinte des objectifs
- **La traduction dans la stratégie et la maîtrise foncière** : Pas de stratégie foncière partagée - Une intervention de l'EPFR qui a malgré tout permis la production logements aidés

Pôle de l'armature SCOT	Superficies acquises par EPFR de 2013 à sept 2015 (en ha)	%	Objectifs SCOT production logements (%)
Cœur d'agglomération	16	15%	50%
Pôles secondaires	14	13%	30%
Villes relais	55	52%	15%
Bourgs de proximité	8	8%	5%
Territoires ruraux habités	13	12%	0%
TOTAL	106	100%	100%



# La mise en œuvre par les communes

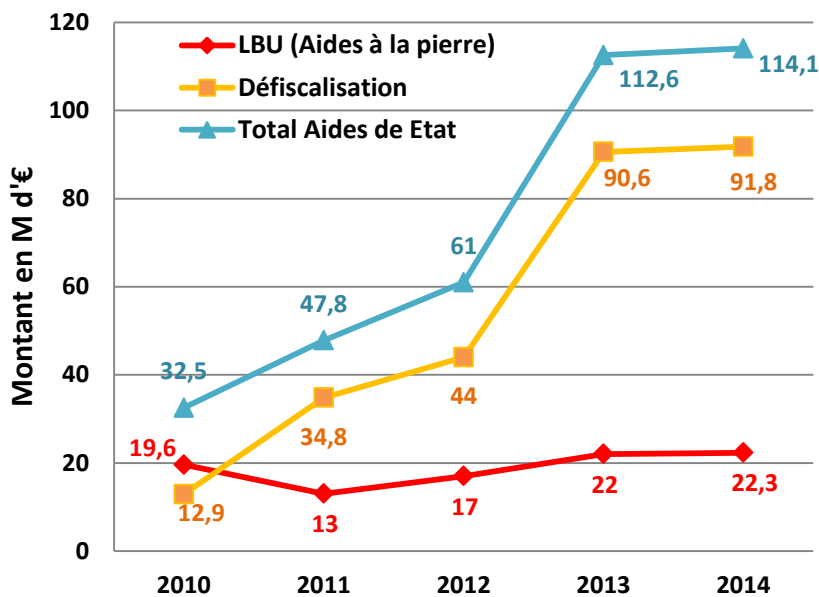
## L'investissement des communes :

- **150 M€ de prêts garantis** en faveur du logement social entre 2011 et 2014
  - **59 M €** de prêts garantis pour la Possession (752 logements)
  - **13,9 M €** de prêts garantis pour le Port (489 logements)
  - **72 M €** de prêts garantis pour Saint-Paul (1168 logements)
  - **5,2 M €** de prêts garantis pour Trois-Bassins
- **Contribution à l'équilibre** des opérations d'aménagement, de résorption de l'habitat insalubre et de rénovation urbaine
  - **15,6 M d'€** au titre des RHI et **6,1 M d'€** investis dans le cadre de l'ANRU pour la Commune du Port
  - **10 M d'€** de participation aux ZAC à destination de logements pour la commune de Saint-Paul
  - **900 000 €** investis dans le cadre de la RHI Ravine la Fleur, **12,4 M d'€** de participation à la réalisation des ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville pour la commune de la Possession
  - **2,2 M d'€** d'aides à l'aménagement pour la réalisation d'opérations de logement accordés par la commune de Trois-Bassins.

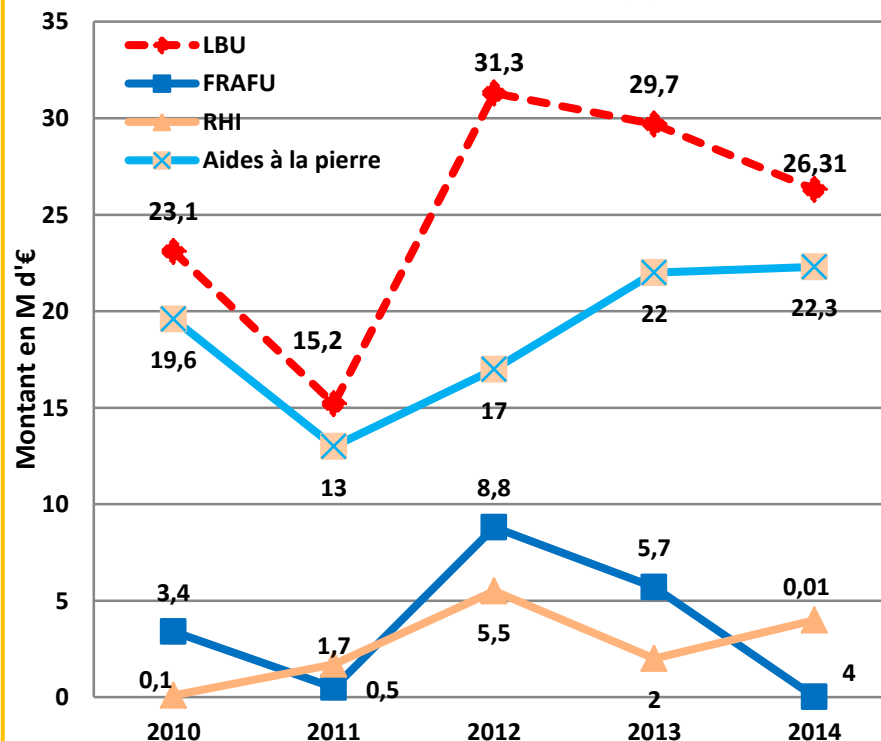
# La mise en œuvre par l'Etat

- Cumul des aides budgétaires et fiscales de l'Etat a permis de multiplier **par 3,5** les aides accordées au territoire Ouest pour la construction de logements aidés entre 2010 et 2014.
- Depuis 3 ans, les aides consacrées au TCO représentent **près de 50 %** des aides accordées pour la construction de logements neufs à La Réunion
- Malgré l'augmentation des aides à la construction on constate une diminution de l'enveloppe LBU consacrée à l'Ouest

## Evolution des aides à la construction de logements - Etat



## Evolution de l'enveloppe LBU



# La mise en œuvre par le TCO

## ■ Le régime d'aides du PLH :

- **2,5 M€** au titre de la mesure « **Aide à la viabilisation foncière** »
- **2,7 M€** engagés en 2010, au titre du PLH 1 ont été **soldées entre 2011-2015**
- **1 M€** au titre de la **bonification foncière** (convention cadre 2009-2013) pour l'acquisition de 21 terrains, soit environ 10 ha

La poursuite de la dérive des prix du foncier et l'inefficacité de son intervention financière, ont conduit le TCO à recentrer son système d'intervention en faveur du logement social sur **les garanties d'emprunts et les publics les plus précaires**

## ■ Les garanties d'emprunts :

- En 2013 le TCO décide de garantir à 100 % les emprunts des opérations de LLTS et de PLS.
- Reconduit par délibération du 20 octobre 2014, il a déjà permis de garantir **131 M €** de prêt en faveur de **1 220 logements** (dont 1 025 LLTS et 195 PLS)

## ■ En faveur des publics précaires :

- **878 265 €** dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- **1,1 M €** pour les publics spécifiques une participation

## ■ La mise en œuvre du PLH entre 2011 et 2014 c'est aussi :

- L'élaboration et la mise en œuvre du PILHI / La consolidation d'outils pour une meilleure observation du territoire nécessaire aux évaluations / Le lancement de réflexions sur le logement intermédiaire, sur la demande en logement social / L'organisation et l'animation avec les services de l'Etat des CTH / des contributions aux réflexions portées à l'échelle régionale sur l'habitat ...

# L'atteinte des objectifs du PLH 2 au 1<sup>er</sup> janvier 2015



# Dynamique de production de logements

(L'atteinte des objectifs quantitatifs)



# Dynamique de construction

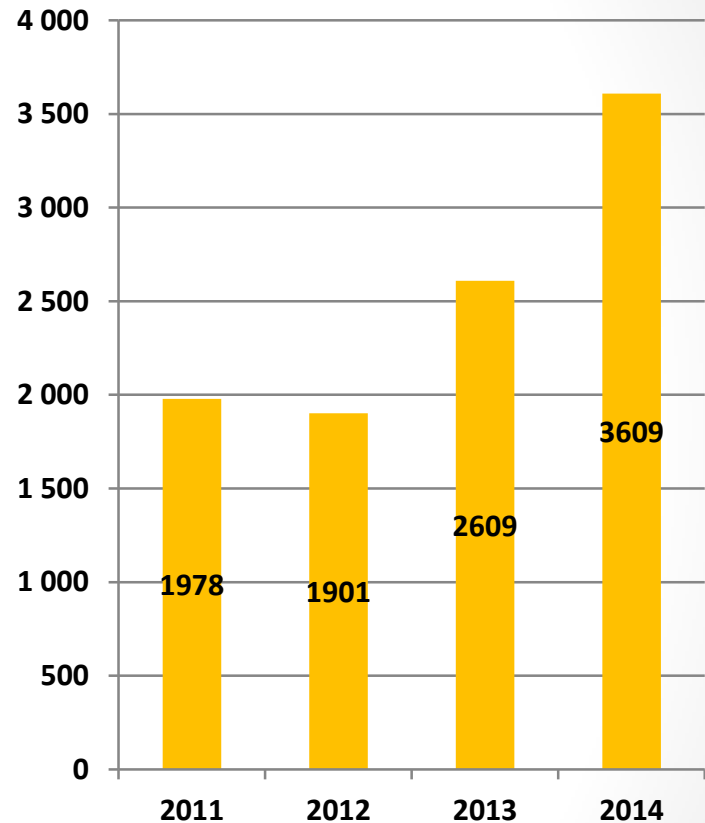
## Réunion

- Une chute des autorisations de logements depuis 2009
  - Une **stabilisation** autour des **8 000** logements/an
  - **7 957** logements autorisés **en 2013** contre 8 118 en 2012

## TCO

- **Entre 2010 et 2012** stabilisation des autorisations à un niveau bas de **1 900 lgts/an**
- **Depuis 2013** - Tendence générale à la hausse malgré des disparités entre les communes
  - Près **d'1/3 des autorisations** de logements de la région en 2013
  - **40 % des autorisations** régionales du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (656 lgts/1734)
- **10 097** logements autorisés **entre 2011 et 2014**
  - **2 500 logements par an** en moyenne pour un objectif fixé à 3 000 logement par an

Nombre de logements autorisés entre 2011 et 2014



Sources : Observatoire de l'Habitat du TCO / La construction neuve à La Réunion (Trim. 2,3 et 4 2013 et Trim. 1 2014)

**Le taux de réalisation** de l'objectif global de production de logements est de **56 %** alors qu'il devrait être de **67 %**

# Dynamique de projets de logements aidés

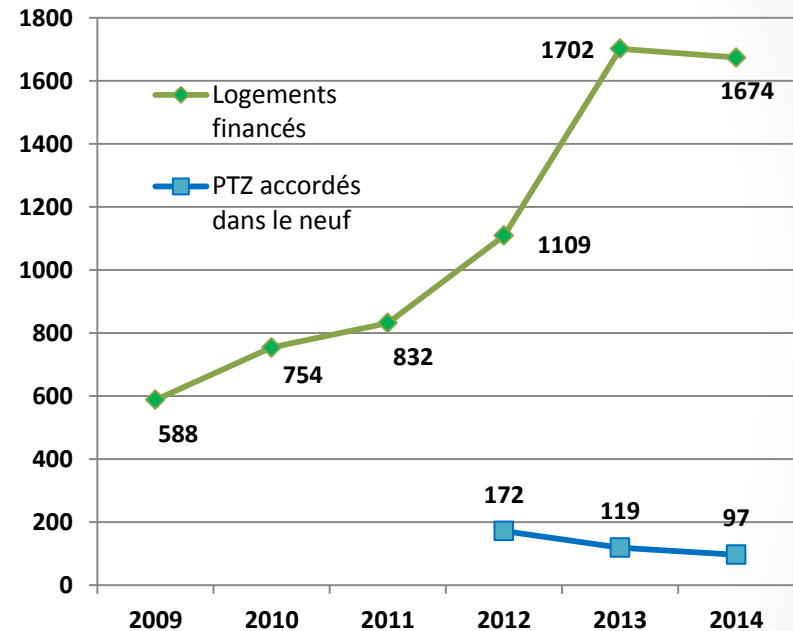
■ **Entre 2009 et 2013**, la programmation de logements aidés (locatifs + accession) sur le TCO a été **multipliée presque par 3**:

- **En 2011**, la programmation du TCO représente **21 %** de la programmation régionale
- **Depuis 2012**, le TCO pèse pour **près de 50 %** dans la programmation régionale

■ **5 317 logements** ont été financés sur le TCO **entre 2011 et 2014**

- Une moyenne de 1329 logements financés/an
- L'objectif de 1 800 logements aidés /an est atteint en 2013 et 2014 (livraisons attendues entre 2015 et 2016)
- Une dynamique qui retombe légèrement en 2014, même si on reste proche des 1 700 logements financés

Evolution des programmations de logements aidés (2009-2014)



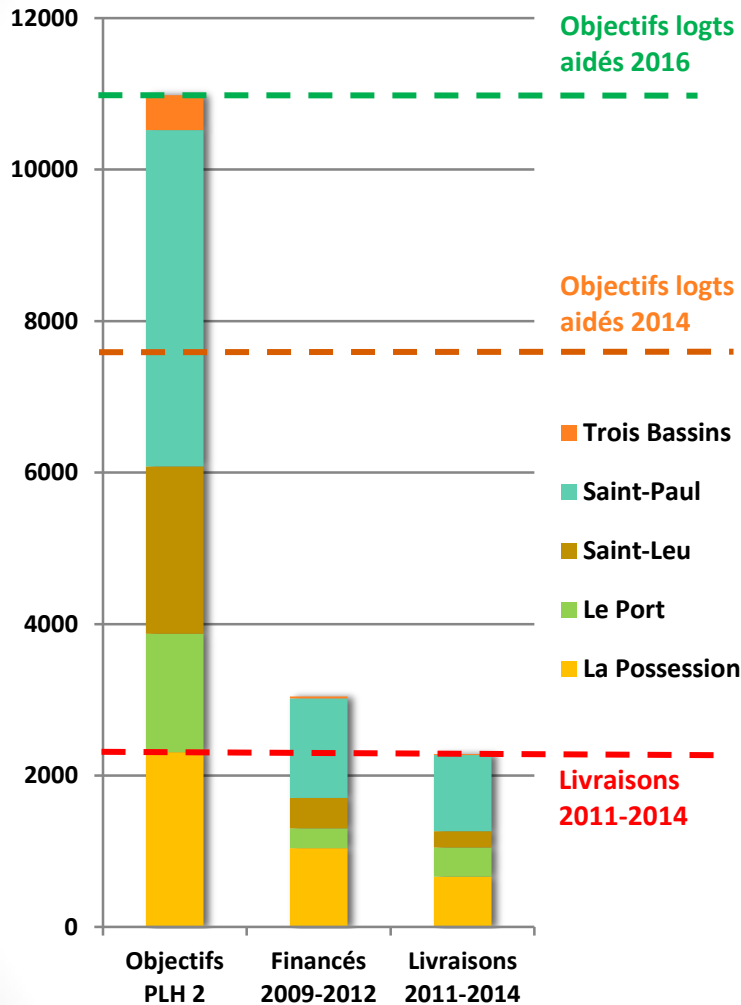
Sources : DEAL, ADIL

**Le taux de réalisation** de l'objectif global de production de logements est de **52 %** alors qu'il devrait être **de 67 %**



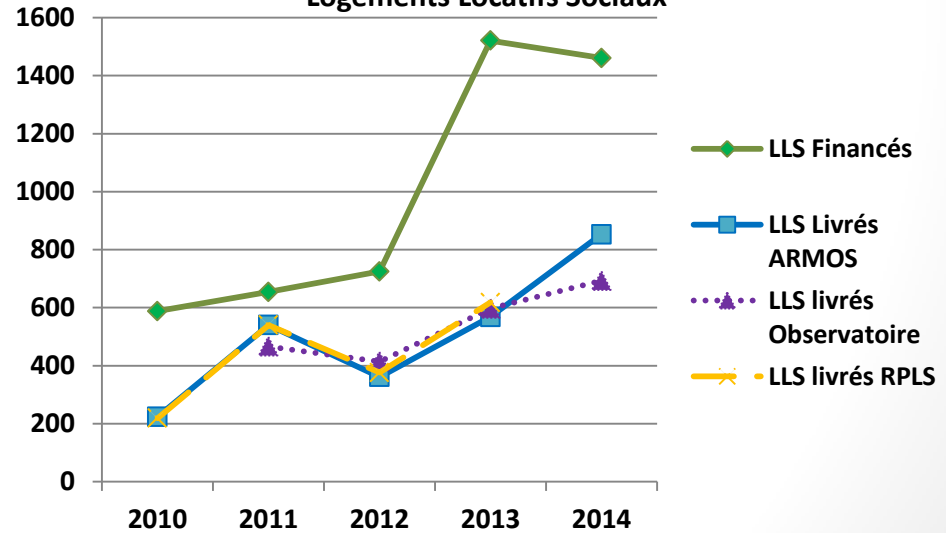
# Dynamique de livraisons des logements aidés

Etat des livraisons lgts aidés 2011-2014



- Malgré une bonne dynamique de programmation on constate **un étalement des livraisons** dans le temps
- 2 282 livraisons de logements aidés** recensées entre 2011 et 2014
- + de 850 logements locatifs sociaux** livrés en 2014 (nombre record probablement dû à l'aboutissement des chantiers en report de livraison depuis 2011)

Aperçu du différentiel programmations/livraisons des Logements Locatifs Sociaux



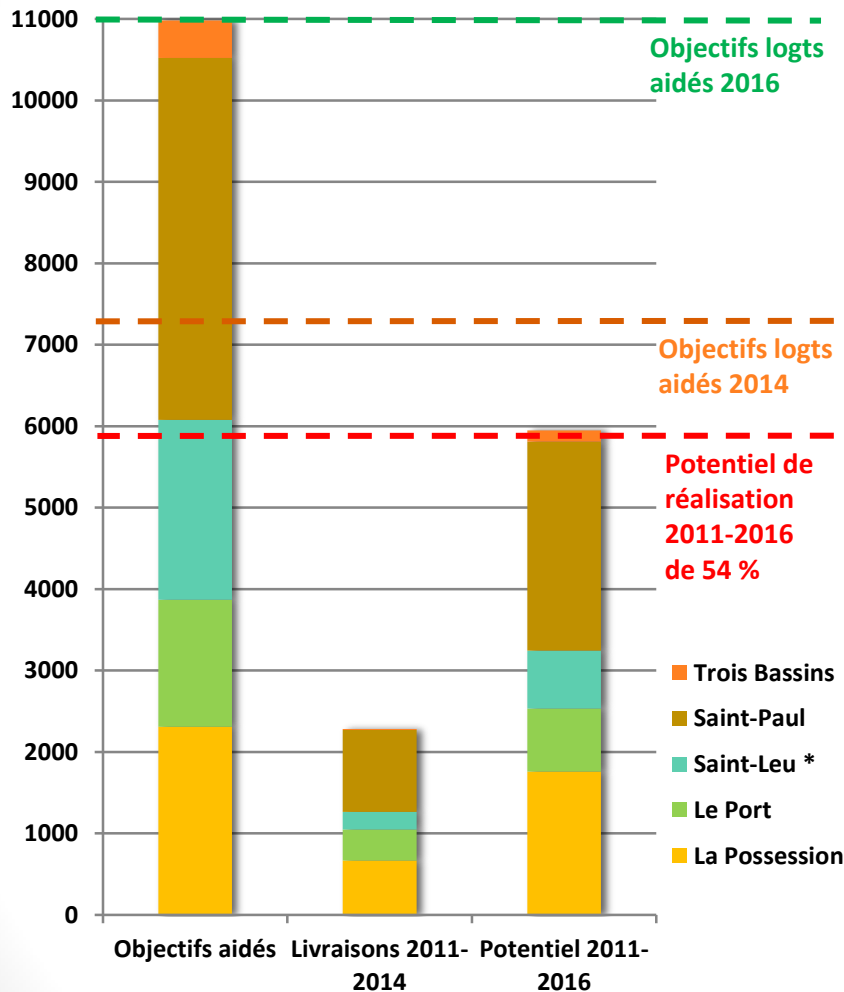
Sources : Observatoire de l'Habitat du TCO, DEAL et ARMOS

**Le taux de réalisation de l'objectif global de production de logements est de 21 % alors qu'il devrait être de 67 %**

# Dynamique de livraisons

## Perspectives de rattrapage en 2016

### Potentiel de livraison à l'horizon 2016



Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs et avec les communes laissent espérer une production d'un niveau encore plus élevé entre 2015 et 2016 :

- + de **2 560 logements locatifs sociaux** attendus en livraisons selon l'ARMOS
- + de **3667 logements aidés** attendus selon l'Observatoire de l'Habitat

Perspective de livraisons encourageante qui rapprochera le territoire de son objectif, mais qui sera insuffisante pour l'atteindre

Sources : Observatoire de l'Habitat du TCO, DEAL et ARMOS

**Potentiel de réalisation** de l'objectif de production de logements aidés à l'horizon 2016 est de **55 %**

# Mixité et parcours résidentiels

(L'atteinte des objectifs qualitatifs)



# L'objectif de mixité

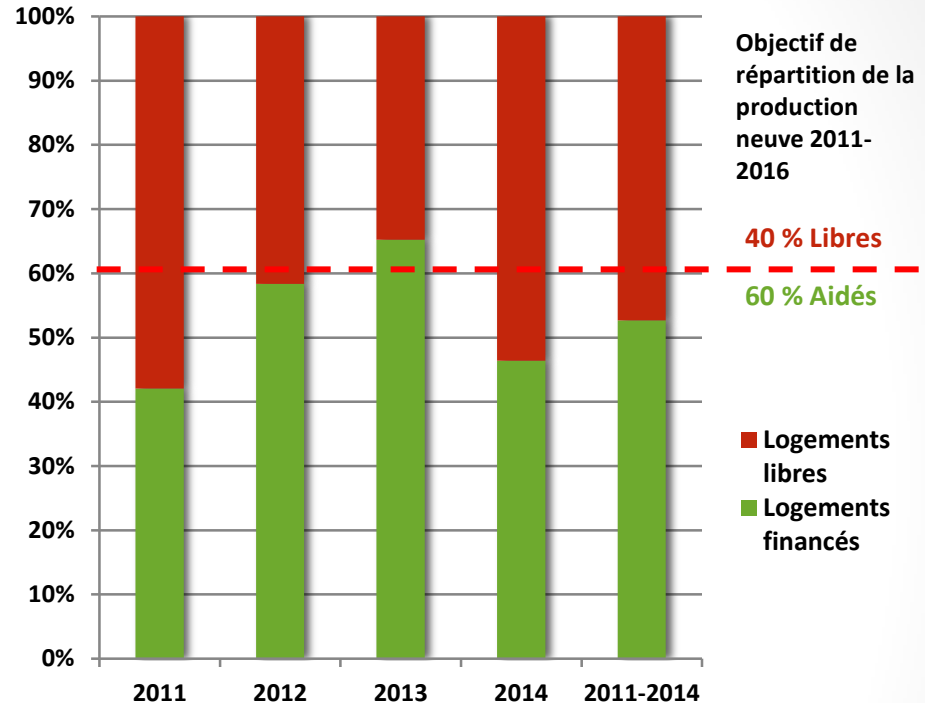
■ Un rééquilibrage progressif de la production en faveur du logement aidé entre 2011 et 2013 :

- Dépassement de l'objectif en 2013 avec 65 % de logements financés et 35 % de logements libres autorisés

■ Une baisse de programmations constatée en 2014 qui freine la tendance

- Sur la période 2011-2014 la répartition est plutôt à 53% / 47%
- Si la tendance 2014 se confirme en 2015 et 2016, elle éloignera à nouveau le territoire de son objectif

Répartition des logements autorisés sur le TCO  
entre 2011 et 2014\*



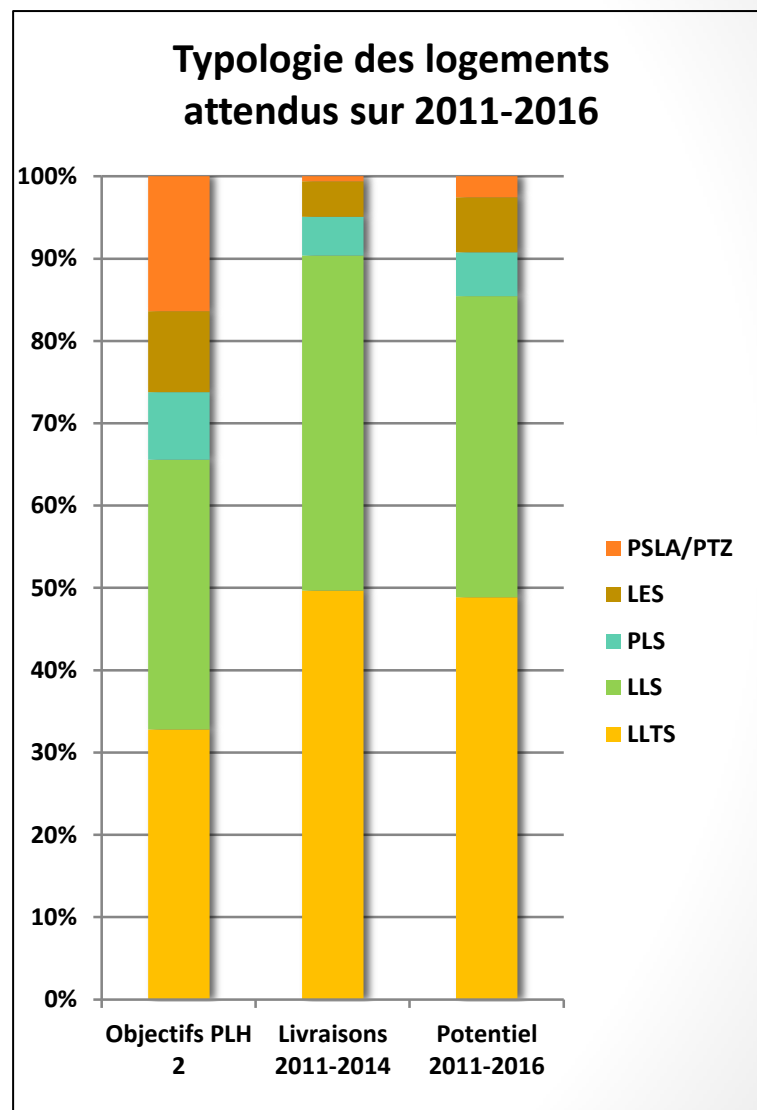
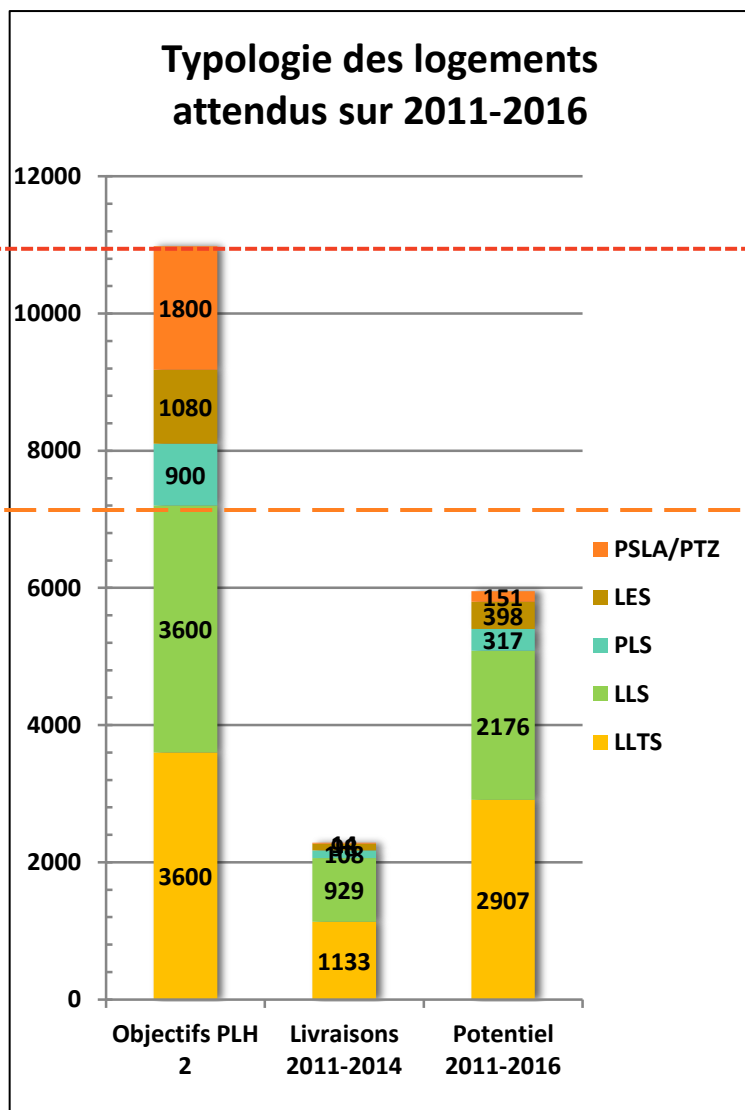
Sources : Observatoire de l'Habitat du TCO et DEAL  
(\*données 2014 à consolider)

Pour rappel le PLH 1 (2005-2010) :

- Un objectif de mixité fixé à 51% Lgts Aidés / 49% Lgts Libres
- Un résultat de à 19% Lgts Aidés / 81% Lgts Libres

Une répartition à **53% de social/aidé et 47 % de libre**  
entre 2011 et 2014 (Soit moins de 10 point en dessous de l'objectif)

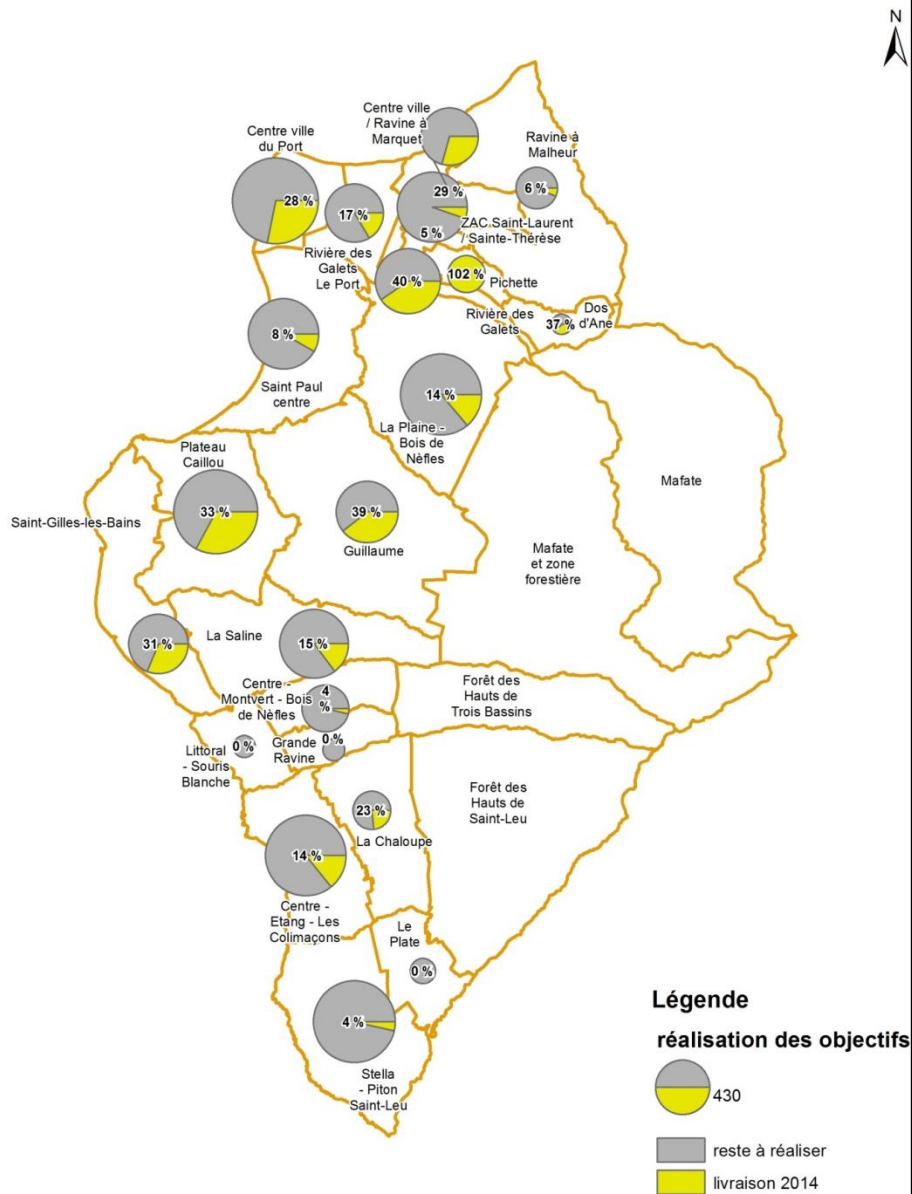
# Mixité et parcours résidentiel



Sources : Observatoire de l'Habitat du TCO

# Mixité et équilibre des quartiers

## Réalisation des objectifs de logements aidés en 2014



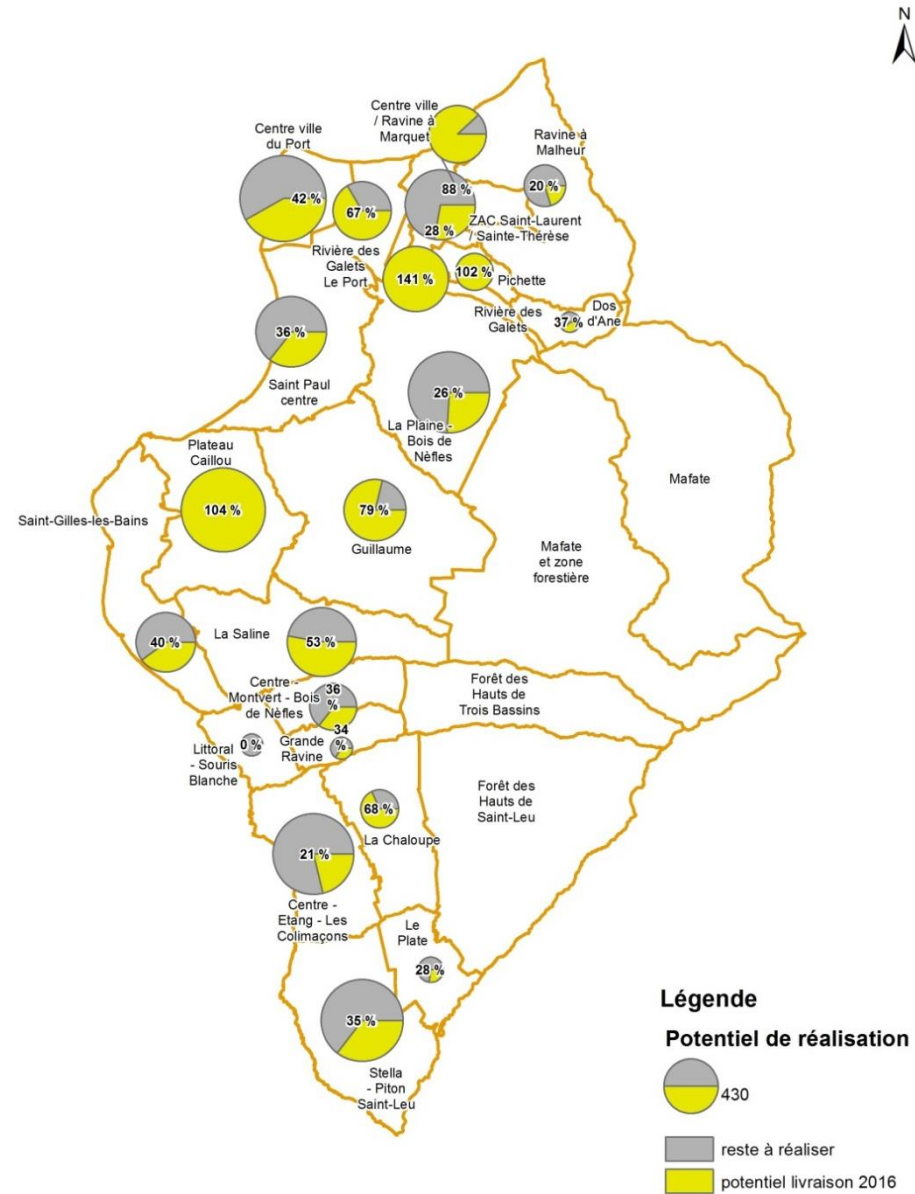
0 1 000 2 000 4 000 6 000 8 000 10 000 Mètres

Source des données : TCO - Observatoire de l'habitat



Trésorerie de La Réunion

## Potentiel de réalisation des objectifs de logements aidés à l'horizon 2016



0 1 000 2 000 4 000 6 000 8 000 10 000 Mètres

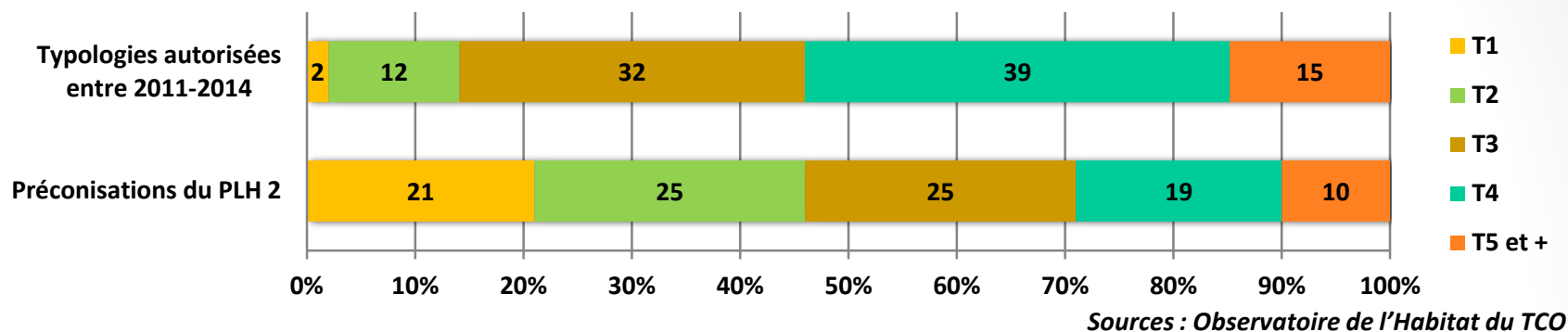
Source des données : TCO - Observatoire de l'habitat



Trésorerie de La Réunion

# Typologie des logements autorisés

Taille des logements autorisés entre 2011 et 2014



- **La production de logements 2011-2016 devrait répondre au constat suivant :**
  - Demande en petits logements *difficile à satisfaire dans l'Ouest*
  - Demande *plus facile à satisfaire* sur les moyens logements
  - Demande en très grand logement *plutôt réduite*
- **Les typologies de logement autorisées depuis 2011 s'éloignent pourtant de la proposition de répartition du PLH 2 :**
  - **70 % de moyens logements** (T3/T4) contre environ 44 % préconisé
  - **15 % de petits logements** contre 46 % préconisé



# Conclusion

- Un contexte financier favorable à la production de logements sociaux dans l'Ouest (défiscalisation/LBU) mais instabilité des mécanismes de financements et manque de lisibilité sur les nouveaux dispositifs
- Un rythme d'autorisations supérieur à 2500 logements/an qui rapproche le territoire de son objectif annuel
- Un rééquilibrage du parc en faveur du logement aidé permettant d'atteindre 53 % de logements aidés et 47 % de logements libres entre 2011 et 2014
- Une production de logements aidés presque exclusivement sociale concentrée sur certains secteurs - Mise en péril de l'équilibre social des quartiers et de la construction des parcours résidentiels
- Le PILHI un nouvel outil porté par le TCO pour traiter l'insalubrité diffuse et qui contribue à une meilleure connaissance des besoins du territoire

Merci pour votre attention