

Communauté Intercommunale des Villes Solidaires

Programme Local de l'Habitat et
du Plan Intercommunal de Lutte
contre l'Habitat Indigne



Le Programme Local de l'Habitat en quelques mots :

→ Un contenu cadré par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et intégrant les attentes exprimées par l'Etat via le Porter-à-Connaissance ;

→ Un **document de programmation** qui fixe pour 6 ans :

- Les besoins en matière de construction de logements et d'hébergement ;
- Les objectifs en matière d'amélioration de l'habitat (public et privé) ;
- Les dispositifs favorisant le développement, l'amélioration et la requalification du parc de logements ;
- Une stratégie foncière ;
- Les outils d'évaluation de la politique locale de l'habitat

→ Une matière d'abord technique, mais une traduction très concrète pour les communes et les habitants : **mieux loger les administrés** (*accéder à un logement, améliorer les conditions d'habitat*)

→ Un lien renforcé entre le développement de l'habitat et les politiques urbaines, économiques et sociales

1. Les chiffres-clefs du diagnostic

2. Les cinq orientations et leur déclinaison opérationnelle

3. Budget prévisionnel

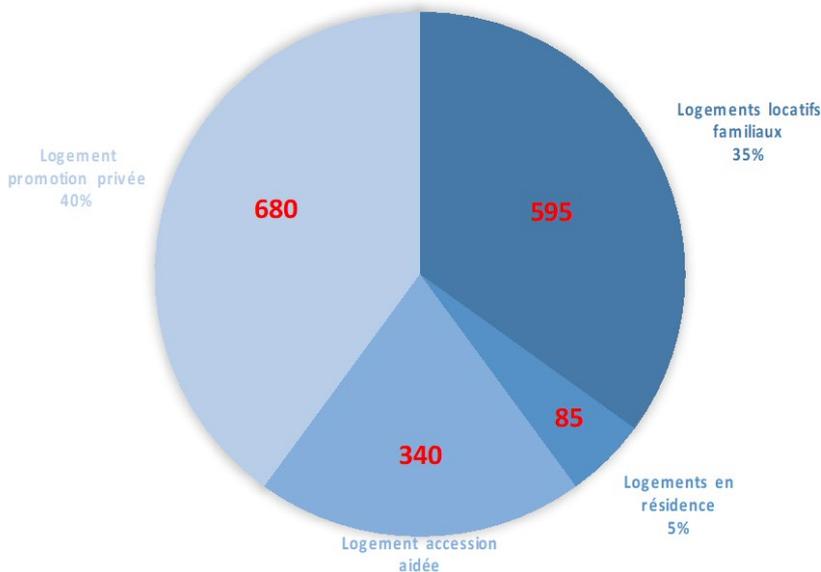
• Construire 1.700 logements par an, sur les 3.200 logements prévus à l'échelle du Grand Sud (PLH CIVIS + PLH CASud)

• Y consacrer 40% à la production de logements sociaux, soit 680 logements par an :

– 35 % pour des logements familiaux, soit 595 logements par an

– 5% pour des logements en résidence (jeunes, seniors, grande précarité), soit 85 logements par an

• Et 20 % à la production de logements en accession abordable



Un objectif volontariste au regard des dynamiques des dernières années et de la disponibilité foncière

*Une réponse aux obligations SRU, aboutissant, qui permet d'approcher le taux de 25% de logements sociaux
Une réponse accrue à des besoins sociaux élevés*

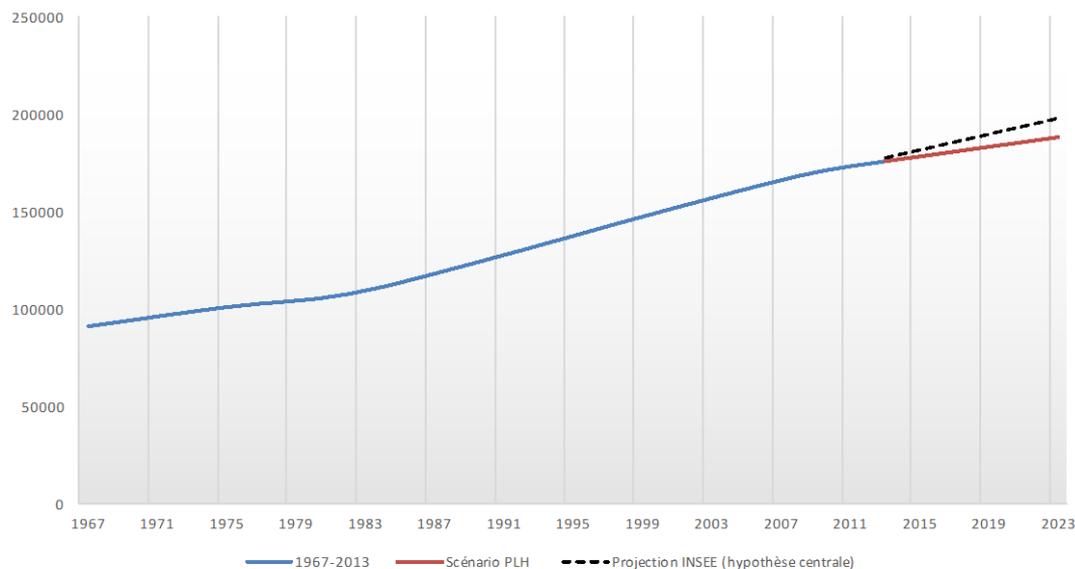
La création d'une offre pour améliorer l'accès au logement pour les ménages à revenus intermédiaires

•Les objectifs de construction soutiennent une croissance démographique de 0,70% par an, soit un gain annuel de population de 1.270 habitants (projection).

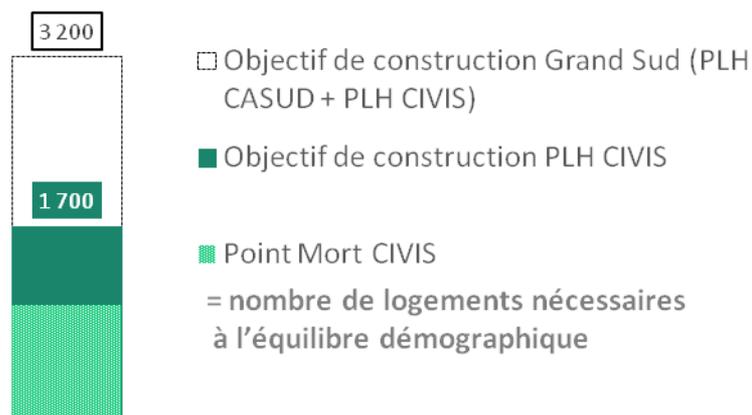
--->La croissance ralentit sensiblement, en raison de la modification du profil démographique de la CIVIS, ce qui se traduit par un desserrement élevé, une baisse de la natalité, et une érosion du solde migratoire.

•La CIVIS représente 53% des objectifs de construction à l'échelle du Grand Sud d'ici 2025, ce qui est conforme aux orientations du SAR. Pour mémoire, le PLH de la CASud prévoit 1.500 logements par an sur la même période.

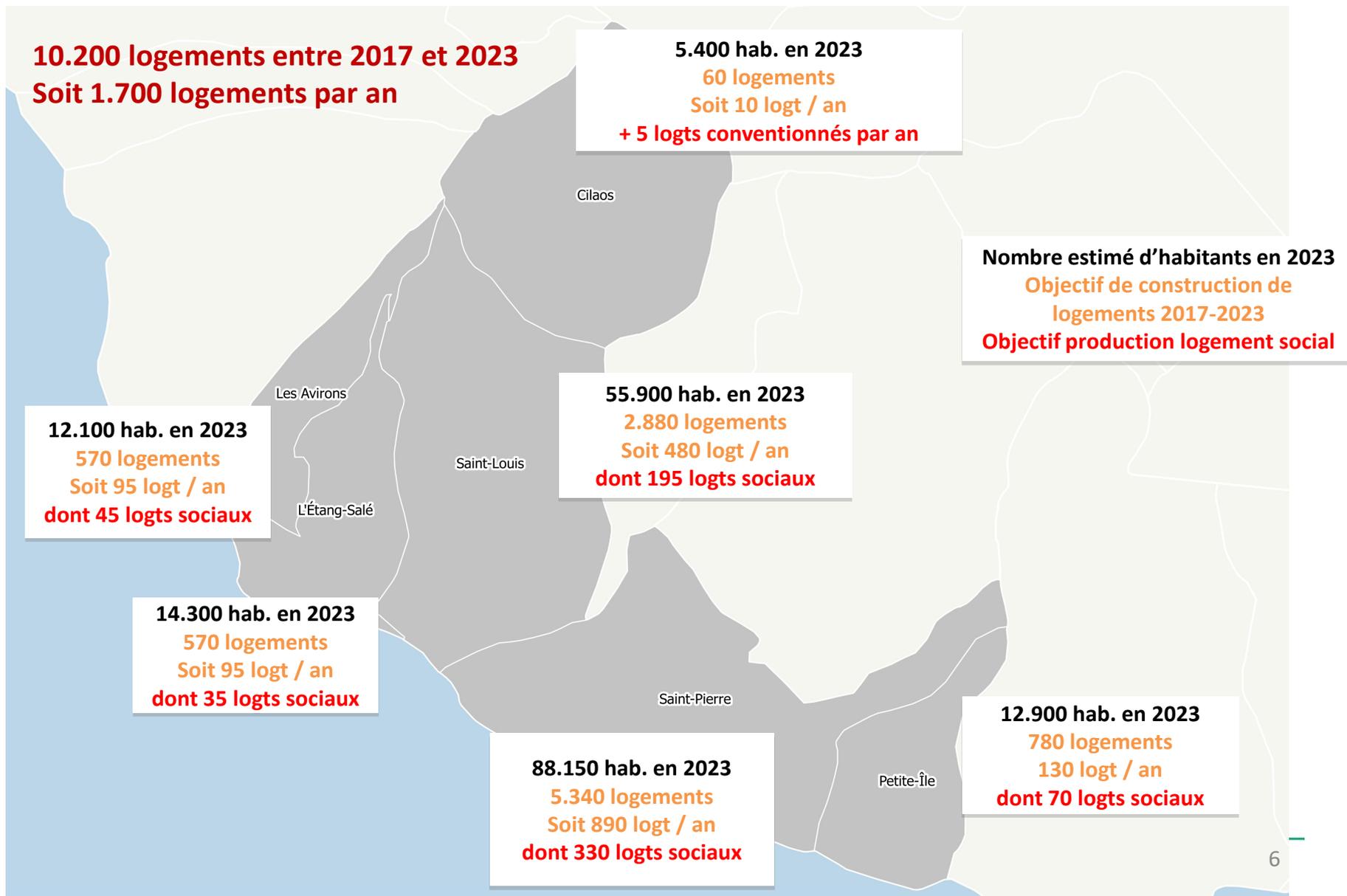
Evolution démographique de la C.I.V.I.S. passée et projetée



Les objectifs de constructions des PLH du Grand Sud



Déclinaison communale des objectifs de construction entre 2017 et 2023

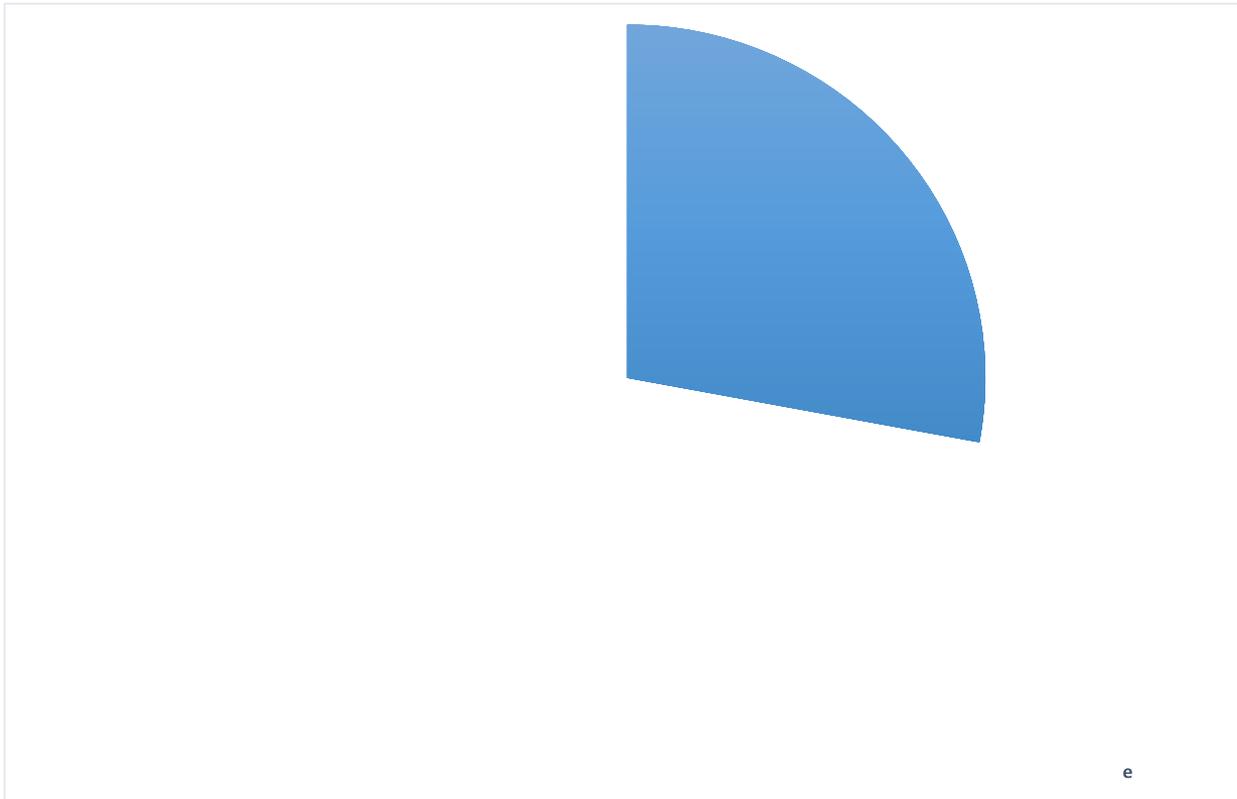


Le PLH-PILHI se concrétise par un programme d'actions qui déploie pour la C.I.V.I.S. :

- des aides financières : il s'agit de rechercher l'effet levier, et les réserver à des actions prioritaires au titre du PLH et PILHI
- une ingénierie territoriale : il s'agit de développer une expertise pour le montage des opérations et favoriser la transversalité entre les différentes politiques urbaines
- un budget annuel à consacrer à la politique de l'habitat.

Un enjeu d'animation du partenariat local et des modalités de coopération : il s'agit d'un premier PLH – PILHI, dont l'objectif est de mettre en place une gouvernance associant l'ensemble des acteurs de l'habitat, selon un principe de solidarité intercommunale et de réponse coordonnée aux besoins.

Un projet de politique locale de l'habitat mise en œuvre par une vingtaine d'actions, représentant un budget annuel de 4M € sur la durée du PLH et du PILHI (proposition ci-après)



•Une moyenne annuelle de 4 M€ qui lisse une montée en puissance progressive de la consommation des crédits :

–3,2 M€ par an entre 2019 et 2022

–4,5 M€ par an entre 2023 et 2024

•Les aides au foncier représentent le poste le plus important, compte tenu de l'enjeu structurant de mobilisation du foncier. *A noter que la C.I.V.I.S. intervient déjà en faveur du foncier via la convention EPFR à renouveler en 2019.*

1. Les chiffres-clefs

2. Les cinq orientations et leur
déclinaison opérationnelle

3. Budget prévisionnel

Cinq orientations-cadres déclinées en actions et moyens pour les six prochaines années

1. Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS, *par une politique de développement, de réhabilitation et de diversification des logements aidés*
2. Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat, *pour une relance de la construction de logements*
3. Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé, *par la mise en œuvre du PILHI, orientation prioritaire de la politique locale de l'habitat*
4. Accompagner la transition démographique de la CIVIS, *par la prise en compte des ménages les plus fragiles*
5. Animer et piloter la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie, *par la structuration de la compétence intercommunale de l'habitat*

Soutien à la production et à la réhabilitation de logements aidés

Mobilisation du foncier

Lutte contre l'habitat indigne

Réponse aux besoins en logements et hébergements spécifiques

Ressources humaines

AXE 1

Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS

Objectifs et priorités pour la CIVIS :

- Poursuivre le développement du parc locatif social, dans la dynamique des dernières années
- Mieux caler la programmation sociale à la réalité de la demande
- Favoriser le développement d'une offre d'accession abordable
- Soutenir l'amélioration du parc social, dont les besoins de réhabilitation sont croissants
- Construire une stratégie habitat en phase avec les enjeux de mixité sociale pilotés par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

1/ Relancer la production de logements sociaux

Appel à projet piloté par la C.I.V.I.S. auprès des bailleurs pour concevoir des logements conciliant compacité, évolutivité et confort d'usage.

✓ Les projets labellisés bénéficient en priorité des aides de la C.I.V.I.S.

a) Une aide à la production de logements sociaux forfaitaire, conditionnée au respect de certains critères prioritaires et garantissant la qualité du projet

b) Une aide à la minoration du foncier destiné à recevoir des logements locatifs sociaux (convention EPFR)

a) Aide forfaitaire à la qualité des projets :

Aide octroyée si et seulement si le programme comprend :

50% de LLTS

30% de T1 / T2

Critère	Prime associée
Loyer de sortie : LLTS	4.500 € / logement
Maîtrise de la dépense énergétique	+ 500 €
Qualité architecturale (prise en compte du référentiel de l'appel à projet)	+ 500 €
Insertion urbaine	+ 500 €

€ : Aide moyenne annuelle évaluée à 930.000 € (base de calcul : objectifs du PLH)

Réflexion de la CIVIS sur l'éligibilité de cette mesure aux VEFA

b) Minoration du foncier porté par l'EPFR destiné à recevoir des logements locatifs : poursuite du dispositif actuel dans le cadre du renouvellement de la convention, **en proposant de majorer la minoration pour les communes soumises à obligation de rattrapage en cas de Plans d'Actions Foncières validés et / ou mise en œuvre d'un PAFI**

Tranches d'acquisition		Taux (dispositif CIVIS en vigueur)	Taux si PAF validé
de 1€	à 1 000 000€	20%	30%
1 000 001€	à 2 000 000€	15%	20%
2 000 001€	à 5 000 000€	10%	15%
> 5 000 000€		5%	10%
Plafonds de subvention CIVIS :		500 000€	750 000€

€ : Aide moyenne annuelle évaluée à 600.000 € (base de calcul : évaluation du potentiel foncier) sur la prochaine contractualisation EPFR (soit 5 ans)

2/ Conserver l'attractivité du parc social ancien

Aide forfaitaire au logement :

20% des travaux de réhabilitation, plafonnés à 6.000 € par logement

Cette aide est :

- ✓ Conditionnée à des programmes de travaux requalifiant (rénovation énergétique, restructuration) ;
- ✓ Prioritaire à l'aide à la construction dans les secteurs significativement dotés en logements sociaux dans le cœur d'agglomération ;
- ✓ Ciblée sur des patrimoines identifiés par les bailleurs dans une convention cadre avec la C.I.V.I.S.

€ : 600.000 € par an (base : 100 logements par an)

3/ Miser sur le développement de l'accèsion abordable et sociale

- a) Aider à la production de PSLA par
 - l'exonération de la taxe d'aménagement et la bonification du FRAFU (voir ci-après)**

- b) Soutenir des expérimentations dans les programmations habitat en zones ANRU**
pour de l'accèsion réellement sociale :
 1. Accèsion très progressive à la propriété (SCIAPP)
 2. Dissociation de la propriété du bâti et du foncier (OFS –BRS) : réflexion à mener à l'échelle de La Réunion (cf. projet de PLH 3 du TCO)

€ : Intégré dans l'abondement du FRAFU (voir ci-après)

AXE 2

Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat

Objectifs et priorités pour la CIVIS :

- Mieux connaître le gisement foncier par une connaissance actualisée du potentiel
- Générer une offre foncière suffisante pour atteindre les objectifs de production du PLH
- Soutenir la production d'une offre mixte, incluant de l'accès abordable, en agissant sur le prix du foncier
- Diversifier les outils de mobilisation du foncier, en complément de l'intervention publique directe
- Préparer le développement résidentiel à long terme

1/ Mieux connaître les gisements fonciers

Approche des besoins de maîtrise foncière

Emprises pouvant justifier des acquisitions publiques du fait d'intentions de maîtrise foncières par les communes

Hectares résiduels à acquérir	Sites dont le degré de maîtrise est nulle	Sites dont la maîtrise est comprise entre 1 et 30%	Site dont la maîtrise est supérieure à 30%
CILAO S	3,3	1,21	
L'ETANG-SALE	12,9		5,14
LES AVIRONS	3,6		
PETITE-ILE	4,0		0,9
SAINT LOUIS	18,6		
SAINT PIERRE	34,5		16,4
TOTAL CIVIS	77,0	1,21	22,4

Principes

Compléter la maîtrise foncière sur les périmètres identifiés sur lesquels la part de foncier public n'est que partielle, mais déjà supérieure à 1/3 de l'emprise

Acquérir les fonciers sur lesquels les communes se sont clairement **positionnées en faveur d'une maîtrise d'ouvrage publique**

Sur autres emprises en zones AU (strictes ou réglementées), **recherche d'acquisition ponctuelle et partielle** pour être partie prenante des projets

Ces principes d'acquisition ciblée sont définis en complément de possibilité de saisies d'opportunité ou de constitution de réserves foncières stratégiques non identifiées.

Approche des emprises pouvant justifier un affichage des règles de mixité

(secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, servitudes de taille)

Sites identifiés présentant un potentiel de plus de 15 logements en zones U et AU à moyen terme :

	Nombre d'hectares	Capacité totale en logements
CILAOS	7,3	110
L'ETANG-SALE		
LES AVIRONS	16,8	287
PETITE-ILE	1,2	35
SAINT LOUIS	12,7	555
SAINT PIERRE	27,1	760
TOTAL CIVIS	65,0	1747

Principes

Encourager l'inscription, dans les PLU de secteurs de mixité (L151-15) ou emplacements réservés (L151-41-4°).

L'inscription de règles de mixité dans les PLU doit se faire au cas par cas en fonction du contexte urbain et éviter de disperser le parc social au sein d'unités dont la taille trop réduite pénalise la gestion pour le bailleur.

En la matière, le PLH préconise la rédaction d'un guide à destination des communes pour la transcription réglementaire des objectifs de production diversifiée. Les règles doivent être adaptées aux contraintes et au contexte urbain de chaque emprise foncière.

2/ Définir une stratégie foncière partenariale

Approfondir le diagnostic foncier du PLH par la **mise en place d'outils d'observation foncière** (actualiser la connaissance du gisement foncier) pour mieux anticiper les besoins d'acquisition

Mobiliser les outils d'observation foncière pour alimenter des Plans d'Actions Foncières / PAFI, dont la validation permet de bénéficier d'une minoration foncière supplémentaire

Mieux utiliser les outils réglementaires et partenariaux par l'animation d'un club foncier ouvert aux partenaires (bonnes pratiques, conseils...)

€ : Mise en place de l'observatoire foncier (étude référentiel + implémentation)

3/ Faciliter la mobilisation foncière pour la production d'une offre diversifiée

a) Poursuivre le **système de minoration foncière**, en le majorant en cas de PAF validés pour les communes SRU (cf. ci-avant)

Elargir la **délégation du droit de préemption urbain à l'EPFR**

b) Faciliter les saisies d'opportunité :

1) Aide au foncier communal (récupération de parcelles vacantes identifiées au PILHI) pour revente à des bailleurs selon des prix de référence à hauteur de 50% de la différence avec le prix établi par les Domaines, dans la limite de 100.000 € – *aide attribuée au cas par cas, en fonction de la programmation financière et du caractère stratégique de la parcelle*

2) Garantie des prêts Gaïa

€ : Aides qui s'imputent à l'enveloppe de minoration foncière (3 M€ sur la durée du PLH)

4/ Aider à la production de foncier aménagé

a) Abonder le FRAFU pour les logements intermédiaires (PLS, PSLA) :

- ✓ 10.000 € par logement pour les pôles principaux et secondaires inscrits au SAR
- ✓ 20.000 € par logement dans les villes-relais et les bourgs-centres en compensation du facteur pente ou sur des opérations de renouvellement urbain présentant des bilans exceptionnellement déficitaires

b) Aider à la réalisation d'études pré opérationnelles conduites par les communes en complément des aides du FRAFU à hauteur de 50% du coût résiduel, plafonné à 10.000 € par étude.

€ : abondement du FRAFU : 1.000.000 € par an : *réflexion de la CIVIS sur l'éligibilité de cette mesure aux VEFA*

€ : études d'aménagement : 50.000 € par an

AXE 3

Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé

Objectifs et priorités pour la CIVIS :

- Améliorer le traitement d'une insalubrité diffuse, en adaptant les moyens et les outils pour la traiter efficacement ;
- Renforcer l'accompagnement des ménages : atténuer les problèmes de blocages fonciers, accompagner de manière proactive les ménages, favoriser l'insertion sociale et professionnelle ;
- Maîtriser et valoriser le foncier occupé par du bâti vacant et très dégradé ;
- Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne, en prenant appui sur les savoir-faire et pratiques existantes

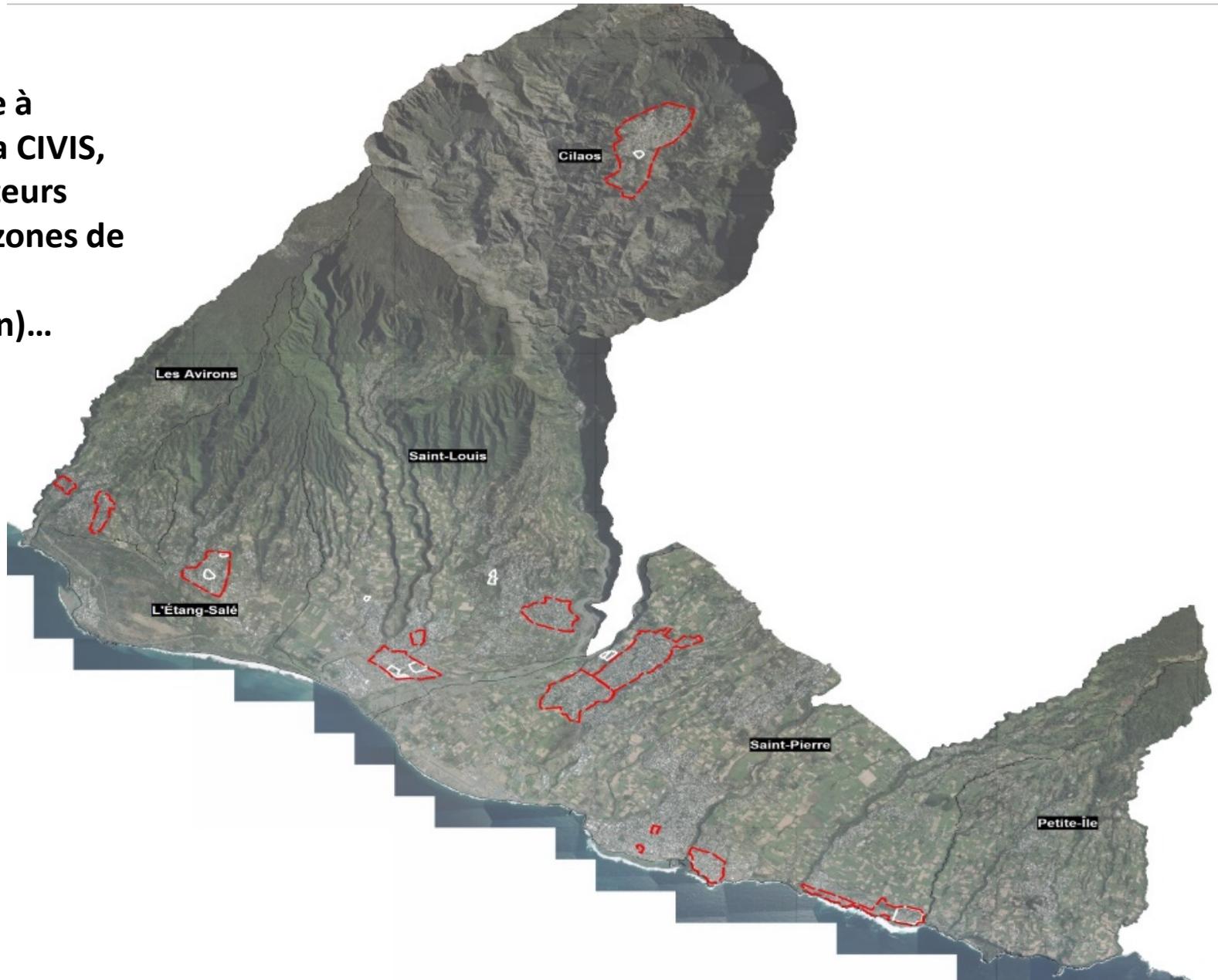
1/ Renouveler les outils pour traiter efficacement les situations d'insalubrité diffuses

QUELQUES CHIFFRES ISSUS DU DIAGNOSTIC PILHI

- Un parc indigne en progression, malgré les politiques mises en œuvre : 4.612 logements dégradés recensés en 2016, soit une progression de 13% à l'échelle de la CIVIS depuis 2008
- Des besoins opérationnels bien cernés, mais une insalubrité diffuse plus difficile à traiter avec les outils existants
- Un potentiel autour des logements vacants (393 améliorables)
- Des travaux d'amélioration lourdes plus difficiles à aboutir

€ : Aides aux travaux (PB et PO) : 420.000 € par an

Un périmètre à l'échelle de la CIVIS, avec des secteurs prioritaires (zones de relative concentration)...



a) La volonté d'aboutir à un guichet unique pour mieux ...

Repérer

Orienter et prioriser

Traiter durablement



Accompagner les ménages et les communes

Accompagnement social technique et financier, hébergement et relogement, mise en œuvre des procédures coercitives, régularisation foncière, action foncière

b) Majoration des aides existantes :

- ✓ de l'Anah en faveur des bailleurs (+ 15% pour le logement social et + 20% pour le logement très social dans la limite de 10.000 € par logement) – 120 dossiers sur 6 ans
- ✓ de l'AAH de 10% dans la limite de 3.000 € par logement pour des propriétaires réalisant des travaux d'amélioration lourde.

c) Suivi-animation d'un Programme d'Intérêt Général « habitat indigne » dont les cibles prioritaires sont les logements bailleurs et les améliorations lourdes, en complément des dispositifs existants

€ : Aides aux travaux (PB et PO) : 420.000 € par an

Signalement ou auto-saisine

SECTEUR DIFFUS

Ménages, partenaires, élus,
équipe PILHI



Si travaux de rénovation
énergétique

ECOlogis
PTRE

complémentarité

- Evaluation énergétique
- Mise en relations avec des professionnels qualifiés
- Suivi des consommations post-travaux
- Sensibilisation du ménage



Auto-réhabilitation accompagnée

Compagnons Bâisseurs, ASIP

Pas d'amélioration possible
(orientation démolition / reconstruction
ou relogement définitif)
équipe PILHI

Accompagnement préalable
(régularisation foncière, travaux
d'urgence, etc.)
équipe PILHI

**AMELIORATION POSSIBLE
PUBLIC ELIGIBLE**

PIG « habitat indigne »

Opérateurs ou équipe en régie

- Accompagnement technique
- Accompagnement administratif
- Accompagnement financier
- Possibilité de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre

Ingénierie financée à 35% par
l'Anah

3.1. Renouveler les outils pour traiter efficacement les situations d'insalubrité diffuses : principe du guichet unique

2/ Renforcer l'accompagnement des ménages et coordonner la lutte contre l'habitat indigne

- a) **Créer une cellule de régularisation foncière au sein de la direction de l'habitat de la C.I.V.I.S. (retour d'expérience du TCO et du travail partenarial avec la Chambre des Notaires)**
- b) Mettre en œuvre un accompagnement proactif des ménages en situation de logements indignes dans les secteurs prioritaires (visites systématiques, diagnostics techniques et sociaux conjoints), en lien avec les CCAS des communes
- c) **Structurer une équipe de 4 ETP au sein de la C.I.V.I.S. prenant appui sur 2 ETP opérateurs (suivi-animation du PIG) pour animer l'action contre l'habitat indigne et le partenariat avec les communes.**

€ : Financement équipe de suivi-animation du PIG (après aides de l'Anah) : 108.000 € par an et d'une AMO « Observatoire habitat indigne » : 40.000 € : réflexion sur un observatoire global pour l'ensemble de La Réunion piloté par l'AGORAH

AXE 4

Accompagner la transition démographique

Objectifs et priorités pour la CIVIS :

- Mieux répondre aux parcours résidentiels des seniors
- Accompagner l'autonomie résidentielle des jeunes pour faciliter la décohabitation
- Créer une offre plus adaptée aux ménages isolés et précaires, de plus en plus nombreux
- Assurer l'accès au logement des publics prioritaires

1/Faciliter les parcours résidentiels des seniors

a) Poursuivre les actions d'adaptation des logements à la perte de mobilité par une amplification du repérage dans le parc privé (chaînage du repérage à l'aide au travaux) ;

b) Piloter un appel à projet « habitat senior » favorisant des unités novatrices. L'objectif est de **labelliser 180 logements à l'issue du PLH**, soit un tiers des objectifs en résidences du PLH (1 résidence par commune).

c) Créer une prime « habitat senior » de 5.000 € par logement, plafonnée à 150.000 € par opération ; seules les opérations labellisées bénéficieront de cette aide.

d) Faire des mobilités résidentielles des seniors une action prioritaire de la CIL

2/ Améliorer les parcours d'insertion des jeunes

- a) Doubler les capacités d'accueil de la C.I.V.I.S. pour les jeunes en recherche de solutions meublées et temporaires => étude-action pour mieux calibrer les besoins

- b) Primer les projets « habitat jeune » en adéquation avec les recommandations de l'étude-action : **prime de 5.000 € par place, plafonné à 250.000 € pour un projet « habitat jeune ») : début de discussion partenariale avec l'AIVS**

- c) Accompagner des expérimentations pour les jeunes précaires, en voie de marginalisation, en déclinaison du PDALHPD

€ : Prime « habitat jeunes » : 250.000 € par an sur la durée du PLH

3/ Assurer le droit au logement des plus vulnérables

En partenariat avec le Département, les services de l'Etat, le CIAS, les CCAS, et les associations agréées, le PLH préconise de :

- a) Réaliser une **seconde pension de famille** d'une vingtaine de places ; **elle bénéficie d'une prime « pension de famille » de 5.000 € par place ;**
- b) Soutenir des actions en faveur de l'amélioration de l'accès au logement par des personnes souffrant de handicap ;
- c) Créer un parc de logement d'insertion dans le diffus en densifiant le recours à l'intermédiation locative (captation des logements vacants améliorés dans le cadre du PILHI).

€ : Prime « pension de famille » : 100.000 € sur la durée du PLH

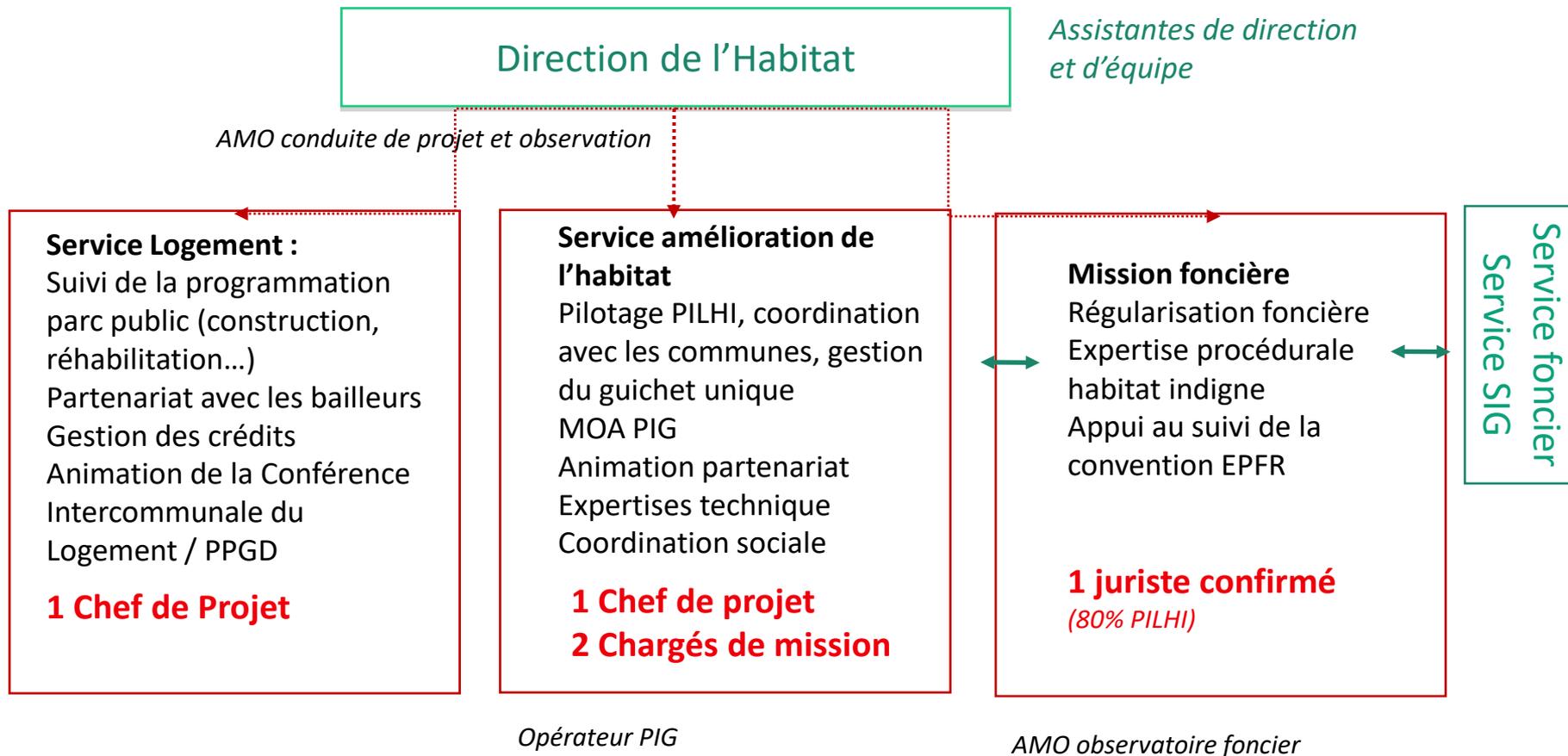
AXE 5

Animer et piloter la politique de l'habitat à l'échelle du bassin de vie

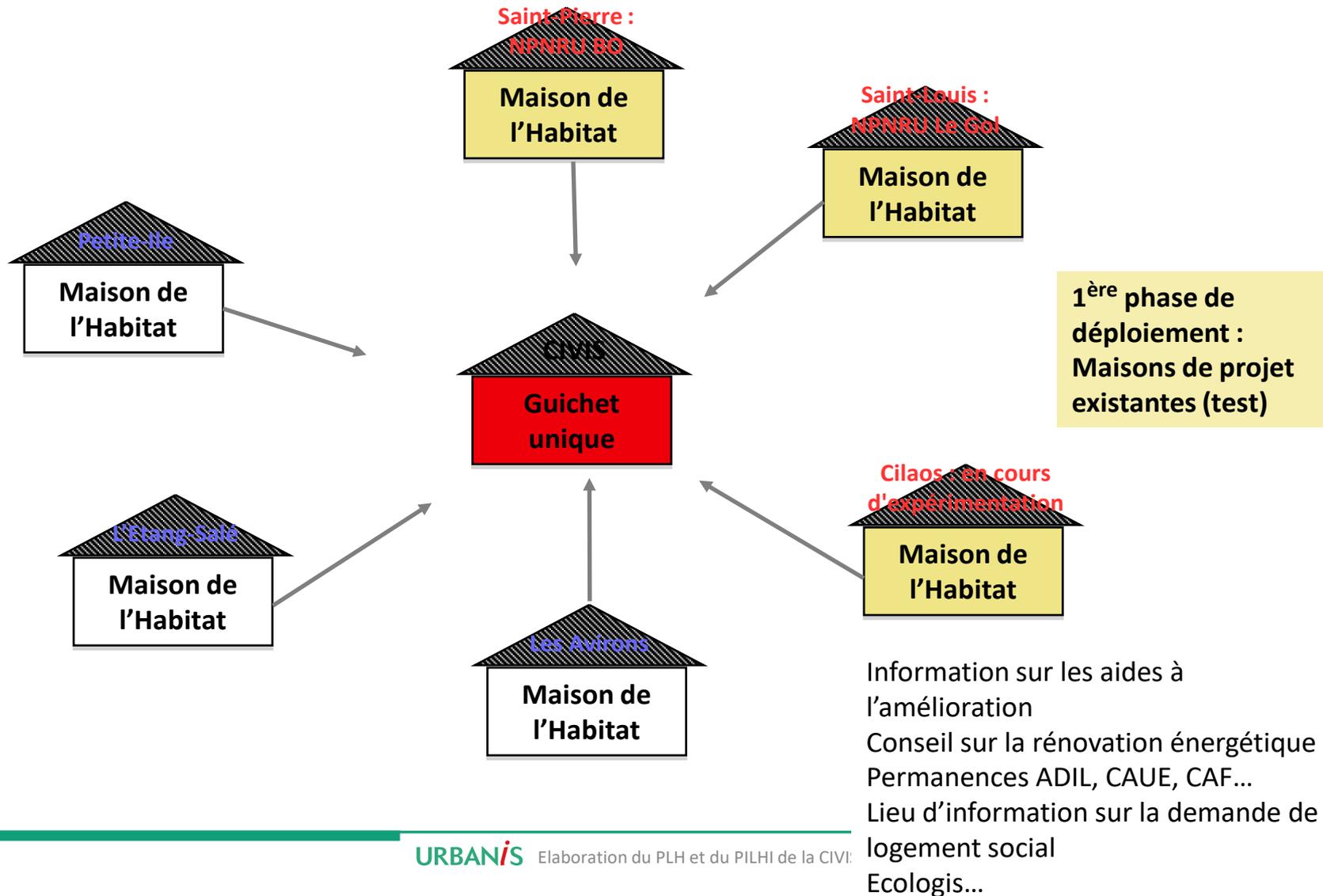
Objectifs et priorités pour la CIVIS :

- Renforcer l'ingénierie communautaire pour mettre en œuvre la politique intercommunale de l'habitat (coordination, assistance technique, suivi financier, animation partenariale)
- Aider les communes à répondre aux besoins en logement de leurs habitants
- Mettre en place les outils d'évaluation continue des besoins et des effets de la politique mise en œuvre
- Développer un **service public de l'habitat** lisible et accessible pour l'ensemble des habitants de la CIVIS

1/Renforcer l'ingénierie communautaire



2/ Créer progressivement un service public de l'habitat



1. Les chiffres-clefs

2. Les cinq orientations et leur déclinaison opérationnelle

3. Budget prévisionnel

Le chiffrage du programme d'actions aboutit à un montant de 24,5 M€ sur 6 ans, soit 4 M€ par an (soit 23 € par habitant)

	Budget
Production de logements sociaux	6 830 000 €
Amélioration de l'habitat	6 120 000 €
Foncier	9 000 000 €
Fonctionnement	1 315 445 €
Ingénierie	1 200 000 €
	24 465 445 €

La moyenne de 4 M€ lisse une montée en puissance progressive de la consommation des crédits :

3,2 M€ par an entre 2019 et 2022

4,5 M€ par an entre 2023 et 2024

L'approche pluriannuelle prend en compte la montée en puissance progressive des différents dispositifs ; la première année est consacrée à la mise en place des différents systèmes d'aides, appels à projet, etc.

Le 1^{er} triennal correspond donc à la maturation des dispositifs et des projets.

C'est à partir du 2nd triennal que la consommation des aides s'accélèrera, stimulée par une relance attendue de la construction.

Tableau financier détaillé – Programmation pluriannuelle

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Production de logements sociaux	6 830 000 €	1 610 000 €	2 350 000 €	3 167 500 €	3 277 500 €	3 227 500 €	2 917 500 €
Aide à la construction de logement social	5 580 000 €	510 000 €	800 000 €	900 000 €	1 110 000 €	1 160 000 €	1 100 000 €
Primes logements spécifiques	1 250 000 €		100 000 €	300 000 €	300 000 €	400 000 €	150 000 €
Amélioration de l'habitat	6 120 000 €	700 000 €	900 000 €	1 217 500 €	1 167 500 €	1 067 500 €	1 067 500 €
Aides à la réhabilitation parc social	3 600 000 €	400 000 €	550 000 €	750 000 €	700 000 €	600 000 €	600 000 €
Aides à la réhabilitation parc privé (PILHI)	2 520 000 €	300 000 €	350 000 €	467 500 €	467 500 €	467 500 €	467 500 €
Foncier	9 000 000 €						
Minoration PAF	3 000 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Aide au FRAFU	6 000 000 €	500 000 €	500 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €
Ingénierie	1 200 000 €						
Observatoire et référentiel foncier	80 000 €	80 000 €					
Observatoire habitat indigne	40 000 €	40 000 €					
Aides aux études pré-opérationnelles	300 000 €	40 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	60 000 €
AMO conduite de projet et observation	90 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €			
Suivi-animation PIG	650 000 €	108 333 €	108 333 €	108 333 €	108 333 €	108 333 €	108 333 €
Aides aux études pré-opérationnelles	40 000 €	20 000 €	20 000 €				
Fonctionnement (ETP supplémentaires)	1 315 444,80 €	219 241 €	219 241 €	219 241 €	219 241 €	219 241 €	219 241 €
	24 465 445 €	2 528 333 €	3 008 333 €	4 105 833 €	4 235 833 €	4 785 833 €	4 485 833 €
par an	4 077 574 €						