

**RAPPORT N° 2023/4-18
au Conseil de la Communauté
en séance du mardi 05 septembre 2023**

OBJET

**EVALUATION A MI PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025 ET
PRECONISATIONS**

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Par délibération en date du 17 décembre 2019 (Délibération n°2019/5-19), le conseil communautaire a adopté son troisième Programme Local de l'Habitat pour une durée de six ans pour la période 2019 à 2025.

Le Code de la Construction et de l'habitation prévoit l'établissement de bilans triennaux afin de vérifier l'adéquation de ses actions avec les besoins et l'évolution du territoire. Ce bilan doit être communiqué au représentant de l'Etat et au comité départemental de l'habitat de La Réunion pour avis (Article L.302-3).

Cette mission réglementaire de produire un bilan PLH à mi-parcours au bout de trois ans donne la possibilité de faire le point sur les actions engagées et de créer un temps fort d'échange entre les partenaires de la politique de l'habitat.

Pour mener à bien cette mission, la CINOR a confié la conduite de ces travaux aux agences Espacité et Atopia, spécialisées dans l'accompagnement de politique locale en matière d'habitat et foncière des collectivités.

Méthodologie de l'évaluation

La mission s'est déroulée en deux phases : une démarche évaluative et une autre de préconisations.

Les effets de la mise en œuvre du PLH sur la période 2019-2022 ont été mesurés à partir d'un travail basé sur une analyse documentaire (bilans annuels du PLH, monographies de quartiers, PILHI, PDALHPD ...etc.) et statistique (données Sitadel, RPLS, INSEE ...etc.)

Cette approche interprétée en fonction des entretiens menés avec les partenaires (Communes, DEAL, EPFR, ARMOS, Agorah, ADIL, FPIR) a permis de mesurer la réalisation des objectifs du 3^{ème} PLH mais également de proposer des adaptations à entreprendre pour mieux répondre aux enjeux du territoire en matière d'habitat.

Un des axes majeurs de ces travaux était la construction d'une vision partenariale tout au long de la mission tant sur la partie constat que sur la partie des préconisations : 6 comités techniques, 2 ateliers d'échange, 2 comités de pilotage et une présentation en CIL.

Point de départ de l'évaluation

Le PLH est constitué d'un diagnostic, d'orientations, d'un programme d'actions et de monographies qui territorialisent les objectifs de production de logements par quartier. Le document définit la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur le territoire communautaire par l'ensemble des partenaires et acteurs sur six ans.

Le 3^{ème} PLH construit sur 5 axes, assorti des monographies des 19 quartiers du PLH a été défini ainsi :

Axes et orientations du 3ème PLH	
Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre : <i>le PLH détermine les besoins en logements à l'échelle de la CINOR à environ 1730 logements à produire par an, soit 10 370 sur la durée du 3e PLH. Cet objectif quantitatif est décliné à l'échelle des 19 quartiers du PLH.</i>	Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale
Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages : <i>diversification de l'offre de logements neufs à produire chaque année avec 680 logements locatifs aidés soit 54% de la production, 235 logements en accession aidée soit 3% de la production et 810 logements privés (43% sur la production) Ces objectifs sont également définis par quartiers,</i>	Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement
	Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés
	Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée
Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant avec <i>la mise en œuvre d'un PILHI, l'action de la CINOR dans le cadre de contrats de ville nouvelle génération en quartiers NPNRU notamment et l'ambition de la collectivité de prévenir et résorber la vacance,</i>	Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé
	Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
	Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
Axe 4- Répondre aux besoins spécifiques : <i>inscription dans la logique du « logement d'abord » (lutte contre le sans-abrisme), l'anticipation des besoins provoqués par le vieillissement de la population, le développement de structures spécifiques type foyers ...</i>	Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire
	Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abrisme
	Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat	Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat
	Action n°12 : Conforter le rôle de l'agglomération

Le programme d'actions retenu pour répondre à ces axes se décline en 12 actions. Le budget prévisionnel inscrit dans la PPI est de 4,5 millions €.

Evaluation du PLH à mi-parcours [2019 - 2022]

Phase 1 EVALUATION

Concernant la production de logements au sein de la CINOR :

- une tendance à la baisse sur quasi tous les segments avec un report de la production de logement social vers la production de PLS et LLI, une production de logements en accession à la propriété bloquée mais des actions engagées localement pour favoriser l'accession abordable à partir du parc social existant (communaux ou bailleurs sociaux).

Ces difficultés sont dues à des causes multifactorielles avec un contexte national et international difficile pour les opérateurs, un développement modéré souhaité par les communes, une difficulté à s'inscrire dans une approche foncière prospective et des étapes de dialogues en amont du dépôt de permis de construire peu lisibles et parfois inexistantes.

- des objectifs quasi atteints au regard du nombre de logements autorisés tous confondus (4 966 logements sur 5175 attendus de 2019 à 2022) mais une production réelle largement en deçà des objectifs du fait d'un difficile passage à l'acte de construction
- une baisse de la consommation foncière : 180 hectares consommés entre 2012 et 2020 (soit 22,5 ha/an) contre 18 consommés entre 2020 et 2022 (soit 9 ha/an)

La non atteinte des objectifs du PLH a comme conséquence une demande de logement social en hausse avec une tension locative de 4,5 demandes pour une attribution en 2021 et une augmentation progressive du prix des biens dans le libre et en location du fait de la rareté de l'offre.

Le calcul à mi-parcours des besoins de logements permet d'aboutir à une fourchette de besoin en logements comprise entre 1560 et 1950 par an en fonction du scénario retenu. L'objectif du PLH de 1725 logements se situe donc entre ces deux scénarii et semble toujours cohérent.

- la non appropriation du PLH comme une feuille de route pour orienter la production par quartier se traduisant par un décalage conséquent avec les orientations prévues
- Un enjeu à garantir la qualité de construction : les difficultés rencontrées liées aux situations de sinistres dans les livraisons récentes ont été soulevées. Il est prévu que l'ARMOS déploie un observatoire de la pathologie pour objectiver ces désordres et identifier des solutions collectives pour y remédier.

Concernant la satisfaction des besoins des publics spécifiques, des actions engagées et à poursuivre en matière de développement de l'offre : 7 RPA, 2 maisons relais, 2 résidences Habitat Jeunes actifs et un autre en phase projet, expérimentation d'une maison intercommunale d'urgence, partenariat avec l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS).

Concernant l'amélioration et la remobilisation de l'habitat existant : une étude de la vacance engagée bientôt mise en œuvre ; un guichet unique pour l'habitat indigne ; des aides de la CINOR aux propriétaires bailleurs créées pour l'amélioration de leur logement qui restent méconnues. Ces enveloppes budgétaires intercommunales ou étatiques sont peu mobilisées.

Concernant la gouvernance en place, l'animation habitat est qualifiée d'efficace avec la tenue régulière des instances telles que la CIL, le CTH, les réunions PPA ou encore des outils de suivi permettant d'avoir une vision actualisée de la situation habitat. Cependant l'outil des monographies/ portraits de quartier suscite une mise à jour notamment avec un enjeu à suivre les logements réalisés conjointement avec ceux en programmation. (temps de retard à la réalité).

Un état de l'avancement des actions du PLH fait état de 8 actions avec un taux de réalisation compris entre 60% et 79%, 2 actions avec un taux compris entre 40% et 59% et 2 autres actions avec un taux inférieur à 40% (absence de stratégie foncière et de développement de logements en accession aidée) .

Phase 2 **PRECONISATIONS**

En s'appuyant sur ces enjeux identifiés lors de la phase 1 d'évaluation, les élus, les techniciens des communes et les partenaires ont construit progressivement un ensemble de préconisations avec l'ambition de remettre en adéquation les problématiques de logements réactualisées avec la politique intercommunale de l'habitat.

Préconisations
1. Organiser un séminaire, en partenariat avec les communes, avec l'ensemble des élus thématiques et de secteurs pour repartager les enjeux et redéfinir une direction commune
2. Mettre en place un nouveau schéma de dialogue entre les communes, opérateurs et autres acteurs (CINOR, Etat) pour garantir une sortie accélérée des opérations
3. Mettre à jour le Plan d'Action Foncière Intercommunale et garantir la mise en œuvre d'une stratégie foncière
4. Recréer un dialogue collectif autour de la qualité des opérations de logement social
5. Envisager la modification du cadre d'intervention de la CINOR pour favoriser la production d'opérations qualitatives de logements sociaux
6. Renforcer la connaissance des besoins variés des publics spécifiques
7. Construire le partenariat avec les opérateurs à même de gérer les futures résidences autonomie et garantir la conservation d'une diversité de produits destinés aux personnes âgées
8. Envisager le développement d'autres dispositifs d'accession abordable
9. Lancer une campagne de communication sur les dispositifs existants d'amélioration de l'habitat et poursuivre la structuration des réseaux
10. Ajuster le fonctionnement des instances de programmation et de suivi existantes pour recréer une direction politique commune

Ces préconisations sont détaillées par fiche et sont jointes en annexe.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir :

- Approuver l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de L'Habitat 2019-2025 de la CINOR.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20230905-CC2023-4-18-DE
Date de télétransmission : 12/09/2023
Date de réception préfecture : 12/09/2023



**DELIBERATION N° 2023/4-18
du Conseil de la Communauté
en séance du 05 septembre 2023**

OBJET

**EVALUATION A MI PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025 ET
PRECONISATIONS**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2019/5-19 en date du 19 décembre 2019 approuvant le Programme Local de l'Habitat de la CINOR

Sur l'avis des Commissions Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2023/4-18 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Approuve l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de la CINOR

Nombre de votants : 43 (dont 5 procurations) Suffrages exprimés : 43 Vote pour : 43 Vote contre : 00 Abstention : 00
--

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde le 11 SEPT 2023

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**

Le Président
Maurice GIRONCEL

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20230905-CC2023-4-18-DE
Date de télétransmission : 12/09/2023
Date de réception préfecture : 12/09/2023



SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2023/DAH/4-18

Évaluation à mi-parcours du programme local de l'habitat 2019-2025 et préconisations

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable mais souhaite que les services de l'intercommunalité travaillent en concertation, notamment concernant les problématiques d'équipements publics et d'eaux usées.