

**RAPPORT N°2023/6-16  
au Conseil de la communauté  
en séance du jeudi 07 décembre 2023**

**OBJET : BILAN DES ACTIONS DU 3<sup>e</sup> PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT SUR 2023**

**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**

Le Conseil de la Communauté a approuvé en séance du 17 décembre 2019 son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) ainsi qu'une nouvelle version du cadre d'intervention financier permettant de mettre en œuvre certaines actions du PLH et adaptée à ses évolutions.

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 quartiers. Le document définit la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur le territoire communautaire par l'ensemble des partenaires et acteurs.

Les enjeux du troisième PLH concernent :

- Le peuplement du territoire (faciliter les parcours résidentiels, poursuivre le travail engagé en parallèle sur la réforme des attributions, favoriser le développement sans consommation foncière ...)
- Le marché du logement (diversifier l'offre et redynamiser l'accession aidée traitement de l'indignité en lien avec le PILHI, remobiliser le parc de logements vacants ...)
- Le logement et l'hébergement des publics spécifiques (offre en logements à adapter aux évolutions sociodémographiques, poursuivre les mesures d'accompagnement...)

**I / Rappel : Les objectifs du PLH**

Ils sont définis sur six ans.

L'évaluation quantitative fixe comme objectif la construction de 1 725 logements/an, soit pour la durée du PLH 10 350 logements, ainsi répartis annuellement :

- 680 logements locatifs aidés, soit 40% de la production contre 32% dans le PLH précédent
- 235 logements en accession aidée, soit 14% de la production (27% précédemment)
- 810 logements privés, soit 47% de la production (41% sur la période précédente)

La production est ventilée pour répondre aux différents enjeux et besoins du territoire :

- 58% pour les besoins de desserrement des ménages
- 6% pour les besoins en renouvellement du parc
- 36% pour répondre à la croissance démographique

Géographiquement la répartition affichée pour la production est la suivante : 69% sur la commune de Saint-Denis, 22% sur Sainte-Marie et 8% sur Sainte-Suzanne.

L'objectif défini en réponse au nouvel enjeu identifié concernant la vacance dans le parc des logements privés concernera dans un premier temps les quartiers les plus touchés par le phénomène (taux supérieurs à 10%). Il est proposé sur ces quartiers une diminution d'environ 2% du volume de logements vacants sur la période de mise en œuvre soit environ 150 logements vacants à remettre sur le marché.

Des objectifs de maîtrise foncière préalable à la production neuve ont été reconduits dans ce troisième PLH. On estime que 230 hectares sont nécessaires pour produire les 10 350 logements prévus sur six ans soit environ 40 ha à mobiliser chaque année (19 Ha/an pour St-Denis, 14 Ha/an pour Ste-Marie et 6 Ha/an pour Ste-Suzanne). La mise en œuvre du plan d'actions foncière intercommunal (PAFI) et la mesure de minoration foncière inscrite au cadre d'intervention financier doivent permettre la réalisation de cet objectif du PLH.

Les autres objectifs du PLH concernent :

- L'amélioration et la mobilisation des dispositifs en faveur de l'accès social et intermédiaire,
- Une incitation à la vente de logements HLM aux occupants,
- La poursuite du financement de l'aménagement (FRAFU),
- Une meilleure programmation de la typologie de logements à produire dans le parc locatif social,
- L'identification et la prise en compte des ménages prioritaires du territoire (demandeurs de mutation, ménages précaires, jeunes, seniors ...) à travers les attributions (objectifs également poursuivis dans la convention intercommunale d'attributions (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) de la collectivité,
- L'animation du programme par la CINOR.

## **II / Mise en œuvre du PLH sur l'année 2023**

### **Evaluation du PLH :**

Cette année un temps fort d'échange avec les partenaires a eu lieu dans le cadre du bilan triennal prévu par l'article L 302-3. Ce bilan a permis de faire le point sur les actions engagées et d'établir une liste de préconisations.

Après le travail de réactualisation de l'évaluation des besoins en logements, les objectifs du PLH définis en 2019 paraissent toujours adaptés au contexte actuel

Le conseil communautaire du 5 septembre 2023 a ainsi approuvé l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2019 – 2025 de la CINOR avec 10 actions prévues sur la période 2023-2026 :

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 en œuvre une stratégie foncière passant notamment par la mise à jour du Plan d'Action Foncier Intercommunal et la communication autour de cet outil.
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'accès 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

#### **• Maîtrise foncière (action 1 du PLH) :**

A ce jour près de 17 hectares de réserves foncières sont constituées à des fins de logement par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion, dont la moitié sont localisées sur Sainte-Marie. Tenant compte des densités d'urbanisation définies pour les différents secteurs géographiques du schéma de cohérence territoriale de la CINOR, le potentiel de logements pouvant être construits sur ces 17 hectares de réserve est d'un peu de plus de 760, dont la moitié à Saint-Denis.

#### **• Suivi de la production de logements aidés (action 2, mesure 1 du PLH) :**

228 logements locatifs aidés LLS/LLTS ont été financés en LBU en 2023 à proportions égales entre Saint-Denis et Sainte-Suzanne (pas de nouveaux logements financés sur Sainte-Marie), dont une Résidence Autonomie pour personnes âgées sur Saint-Denis (54 logements)

Le volume de logements financés reste en deçà des objectifs de production du PLH. Ce ralentissement s'explique en partie par des opportunités moins nombreuses pour les bailleurs sociaux, par une augmentation constatée des coûts de construction. La constitution d'un parc de logements intermédiaires reste difficile à peupler compte tenu du niveau de ressources des ménages du nord : en 2022, 39 % des demandeurs d'un logement social sur le nord perçoivent moins de 1000 € / mois (38% des attributions de logement réalisées en 2021 concernent des ménages percevant plus de 1500 € / mois)

Les financements de réhabilitation en 2023 concernent 585 logements dont 125 sur Sainte-Marie (pas de logements réhabilités sur la commune de Sainte-Suzanne)

Concernant le marché libre, 165 permis de construire ont été accordés entre janvier et octobre 2023 contre 271 en 2022 soit un recul de -40% des autorisations accordées. La moitié des 257 logements autorisés concernent la commune de Saint-Denis. Le ralentissement du marché se poursuit depuis 2021 où plus de 1100 logements avaient été autorisés.

Seule Sainte-Suzanne accueille une dizaine de logements financées en accession sociale ou en PTZ.

*Du 01/01/2023 au 27/10/2023*

	<b>CINOR</b>	Saint-Denis	Sainte-Marie	Sainte-Suzanne
Nombre de permis accordés	<b>165</b>	61	58	46
Nombre de logements créés	<b>257</b>	125	74	58
Dont logements individuels	<b>179</b>	64	59	56
Dont logements collectifs	<b>78</b>	61	15	2
Dont T1	<b>8</b>	6	2	0
Dont T2	<b>28</b>	15	13	0
Dont T3	<b>59</b>	37	12	10
Dont T4	<b>121</b>	44	33	44
Dont T5 et plus	<b>37</b>	23	10	4
Logements financés en PLS	<b>0</b>	0	0	0
Logements financés en accession sociale (hors PTZ)	<b>1</b>	0	0	1
Logements financés en PTZ	<b>7</b>	0	0	7

- **Lutte contre la vacance de logements dans le parc privé (action 5 du PLH)**

Les résultats de l'étude de repérage et de caractérisation de la vacance menée par l'AGORAH ont été restitués aux partenaires mi 2022.

Selon les résultats de cette étude, la CINOR compte 3 388 logements privés libres de toute occupation depuis plus de deux ans dont 65% d'appartements et 50% situés en copropriété. 84% des logements vacants se situent sur Saint-Denis (particulièrement sur le centre-ville dionysien, le littoral et le quartier du Moufia), le reste se répartissant à parts quasiment égales sur les deux autres communes.

Une expérimentation de mise en œuvre de premières actions de lutte contre la vacance par la collectivité a été lancée mi 2023 en partenariat avec l'ADIL. Les enquêtes courriers auprès des propriétaires ont démarrées début octobre suite à la tenue d'une conférence de presse organisée à la CINOR.

Cette première prise de contact va permettre d'affiner la donnée sur la vacance réelle du logement et spécifier les raisons pour lesquelles les logements sont vacants. Des premiers accompagnements de propriétaires volontaires pourront être menés par l'ADIL. Les outils de remise du logement sur le marché seront réfléchis suite à ce travail d'observation.

- **Recrutement de l'Equipe de lutte contre l'habitat indigne (action 6 du PLH)**

Le recrutement cofinancé par l'Etat de la chargée d'affaires sociales vient compléter la cellule PILHI déjà dotée d'un coordonnateur.

En 2023, la phase opérationnelle a été engagée :

- Traitement des signalements adressés par l'ARS (48 dont 45 dossiers clôturés),
- Suivi des arrêtés préfectoraux prescrivant des travaux (30 arrêtés dont 13 de clôture)
- Visites et traitement des logements indignes identifiés au PILHI ont été réalisés (une soixantaine de visites).

- **Avancement du projet « Habitat Jeunes » (action 8 mesure 1)**

Le projet de création d'un « Résidence Habitat jeunes » a été identifié comme nécessaire. Un groupe de travail composé d'élus et d'administratifs a été constitué pour le suivi de ce projet.

Le comité de pilotage a pu effectuer une visite d'une opération de résidence jeunes actifs appartenant à la SHLMR.

Des réunions avec la SHLMR et un promoteur privé ont été organisées sur la thématique cette année afin de définir les équilibres financiers en fonctionnement et investissement.

- **Pérennisation du dispositif « Maison intercommunale d'urgence » (action 9 du PLH)**

Le dispositif expérimenté depuis 2021 en partenariat avec l'Etat a été reconduit en 2023 sur le même montant de subvention (20 000 € par EPCI) L'opérateur ALLONS DEOR a poursuivi ses missions d'hébergement temporaire de personnes en situation d'indignité, sans abri ou autre.

Le bilan d'activité pour 2023 sera présenté prochainement. En 2021, 11 personnes ont pu être relogées provisoirement sur les deux appartements du nord puis 7 familles en 2022.

- **Réponse aux besoins des personnes âgées (action 10, mesure 1)**

Le sujet des « Résidences autonomie » a été évoqué au sein du comité technique habitat de la CINOR en avril suite à la publication des décrets attendus concernant l'aide personnalisée au logement des logements-foyer. Les services de l'Etat et du Département doivent organiser la réponse locale aux appels à projets lancées par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie.

- **Observation et suivi de la politique de l'habitat (action 11 du PLH)**

La subvention annuelle allouée à l'AGORAH a été reconduite en 2023 et revalorisée à 75 000 €. La production de l'observatoire de l'habitat par l'agence se poursuit et permet d'évaluer en continu des objectifs du PLH.

A la suite de la promulgation de la loi Climat et Résilience, le décret d'application n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 impose désormais aux dispositifs d'observations d'intégrer :

- 1) Le suivi des marchés foncier et immobilier,
- 2) Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques,
- 3) Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- 4) Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux (observatoire GEOD)

Ces évolutions ont été anticipées par l'AGORAH qui a engagé depuis 2022 les réflexions et travaux afin de faire évoluer l'actualisation des monographies du PLH en ce sens. L'agence se saisit également de l'animation de la trajectoire « Zéro artificialisation nette » du territoire pour l'année 2024.

- **Animation de la politique de l'habitat (action 12, mesure 1 du PLH)**

Deux comités techniques habitat, trois conférences intercommunales du logement et deux réunions de programmation pluriannuelle de logements ont été réunis en 2023.

Des comités techniques et de pilotage se sont tenus également dans le cadre de l'évaluation PLH.

- **Mise en œuvre du cadre d'intervention financier**

Le bilan du cadre d'intervention financier sur l'année 2023 :

- 8 000 euros pour le renouvellement du partenariat avec l'agence soleil (agence immobilière à vocation sociale) pour aider les plus démunis à accéder à un logement décent dans le parc privé
- Des garanties d'emprunt qui s'élèvent à 3,4 millions d'euros concernant 2 opérations de logement en réhabilitation pour 273 logements garantis et une opération déjà garantie suscitant un réaménagement du prêt.
- Des aides pour 159 acquéreurs de LTS communaux sur les 3 communes membres pour un montant global de 477 000 €
- 3 minorations foncières pour un montant de 461 640 euros pour la réalisation de 89 logements.

Auxquelles s'ajoutent d'autres demandes présentées ce jour au conseil communautaire :

- 2 dossiers d'amélioration de l'habitat pour un co-financement de la CINOR pour un montant cumulé de 5 990 €.
- 1 dossier de garantie d'emprunt pour une opération de réhabilitation de la SEMADER pour 23 LLS sur la commune de Saint-Denis pour un montant d'environ 1,2 millions

Le montant engagé de cette année est d'environ (700 000 €) hors garantie de mise en œuvre témoigne, au regard de l'enveloppe projetée revue par la PPI de 4,5 millions, d'un regain de mobilisation des aides de la CINOR. La minoration foncière et l'accession à la propriété élargie aux LTS communaux sont les aides les plus sollicitées. Le contexte sanitaire et les répercussions économiques qui en découlent ont conduit les opérateurs à s'appuyer sur le cadre d'intervention pour garantir la sortie de leur opération ou renforcer leur politique de vente de logements.

Le tableau en annexe récapitule l'ensemble des actions de mise en œuvre engagées ou poursuivies en 2023 et les perspectives sur 2024.

Axe, actions et mesures du 3 <sup>ème</sup> PLH		Mise en œuvre 2023 / Perspectives 2024
<b>Axe 1 - Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre</b>		
<b>Action 1 - Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale</b>		
• Mesure 1 - Mesure 1 : Elargir le travail fait dans le PAF à l'ensemble des quartiers		Préconisation de l'évaluation du PLH à mi-parcours défini comme action prioritaire
• Mesure 2 - Poursuivre le soutien financier de projets dans le cadre de la minoration foncière en ciblant les secteurs tendus et en adaptant les critères d'éligibilité		Objectif annuel PLH : 700 000 € Trois dossiers de minoration foncière : 461 640 €
• Mesure 3 : Etudier l'opportunité d'aménagement de certains secteurs via l'élaboration de propositions d'orientations d'aménagement		
<b>Axe 2 - Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages</b>		
<b>Action 2 - Vers un rééquilibrage du peuplement</b>		
• Mesure 1 : Maîtriser le développement du logement locatif social		Suivi et réajustement de la programmation LBU lors des réunions PPA (Etat/communes/bailleurs)
• Mesure 2 : Assurer la mise en œuvre des politiques publiques de la CIL et notamment la démarche expérimentale sur PRUNEL		
<b>Action 3 - Orienter le développement du logement social en réponses aux besoins identifiés</b>		
• Mesure 1 : Réorienter les aides à la pierre de la CINOR vers les dispositifs pour publics spécifiques		Promotion et mise en œuvre du cadre d'intervention financier
• Mesure 2 : Inciter au conventionnement privé avec l'ANAH sur les secteurs peu pourvus		Communication grand public via la campagne de communication de lutte contre la vacance du cofinancement de la CINOR aux aides de l'ANAH
• Mesure 3 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux les plus performants au niveau énergétique		Participation aux réunions de mise en œuvre de la labélisation de la gestion des eaux pluviales
• Mesure 4 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre des clauses de mixité sociale dans les PLU		
• Mesure 5 : Poursuivre l'apport de la garantie d'emprunt sur les opérations de LLS, PLS et en réhabilitation		Bilan des garanties d'emprunt 2023 : 4,6 millions d'euros (296 logements en réhabilitation)
<b>Action 4 - Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée</b>		
• Mesure 1 : Poursuivre et ajuster la participation de la CINOR au FRAFU		
• Mesure 2 : Inciter les opérateurs à davantage développer les dispositifs d'accession aidée		
• Mesure 3 : Faciliter la mise en vente de logements locatifs sociaux et maintenir une vigilance sur leur état		Signature d'une convention les trois communes pour l'aide à l'accession aidée pour un montant de 477 000 euros pour 159 acquéreurs. Signature du même type avec la SHLMR pour une subvention de 60 000 € soit l'équivalent de 20 projets d'accession sociale
<b>Action 5 - Lutter contre la vacance dans le parc privé</b>		



		an environ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure 2 : Exploiter davantage les monographies de quartier en lien avec les portraits de quartier</li> <li>Mesure 3 : Mettre en place un observatoire du foncier et de l'immobilier</li> <li>Mesure 4 : Mettre en place un observatoire de la demande en logement social</li> </ul>		Evolution de l'outil selon les termes du décret de la loi Climat et Résilience
		Mission à reconduire début 2024 avec GEOD à travers une nouvelle convention d'objectifs pour la mise en œuvre du PPGDLSID 2.
<b>Action 12 - Conforter le rôle de l'agglomération</b>		Animation des instances habitat + Matinales du Logement
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure 1 : Accentuer la dynamique partenariale entre la CINOR et les acteurs de l'habitat</li> <li>Mesure 2 : Mieux mobiliser l'enveloppe budgétaire</li> </ul>		Promotion et mise en œuvre du cadre d'intervention financier
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure 3 : Maintenir une vigilance sur l'uniformité du discours tenu par l'ensemble des interlocuteurs</li> <li>Mesure 4 : Prévoir des moyens humains adaptés à une intercommunalité de cette taille</li> </ul>		Recrutements en cours équipe PILHI (arrivée de la chargée d'affaires sociales le 01/10/2023)



Par conséquent, je vous demande de bien vouloir :

- Approuver le bilan des actions du 3<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat pour l'année 2023

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,**  
**Maurice GIRONCEL**



C.I.N.O.R.  
Communauté  
Intercommunale  
du Nord  
de la Réunion  
Département de la Réunion

**DELIBERATION N°2023/6-16  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 07 décembre 2023**

**OBJET : BILAN DES ACTIONS DU 3<sup>e</sup> PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT SUR 2023**

**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 ;

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

Sur le RAPPORT n°2023/6-16 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE Unique :**


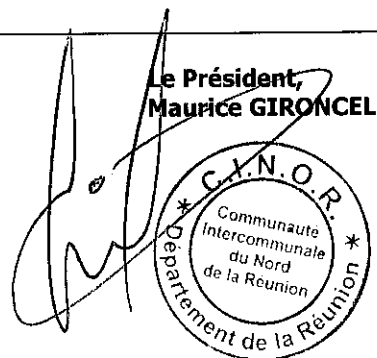
Approuve le bilan des actions du 3<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat pour l'année 2023

Nombre de votants : 42 (dont 5 procurations) Suffrages exprimés : 42 Vote pour : 42 Vote contre : 00 Abstention : 00
--

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte-Clotilde

**18 DEC 2023**

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture 974-249740119-20231207-CC2023-6-16-DE Date de télétransmission : 18/12/2023 Date de réception préfecture : 18/12/2023
--



SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2023/AME/6-16**

Bilan des actions du 3e programme local de l'habitat sur 2023

#### **COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.