



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

CINOR

Orientations

Version approuvée – Décembre 2019



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Lucie Breuil (Eohs) pour l'analyse, et Perrine Besson (Eohs) pour les exploitations statistiques.

Sommaire

Sommaire	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH	5
Méthodologie d'élaboration des orientations	8
Les orientations stratégiques	12
Orientation 1 : Vers un développement visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement	13
Orientation 2 : Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages.....	23
Orientation 3 : S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant	35
Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques.....	39
Orientation 5 : Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat ..	43
Annexes	45

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

Le PLH, un outil au service des communes et des EPCI pour le développement de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation** du **7 janvier 1983**. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche, la dernière loi conséquente en la matière datant du **25 mars 2009** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi **relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

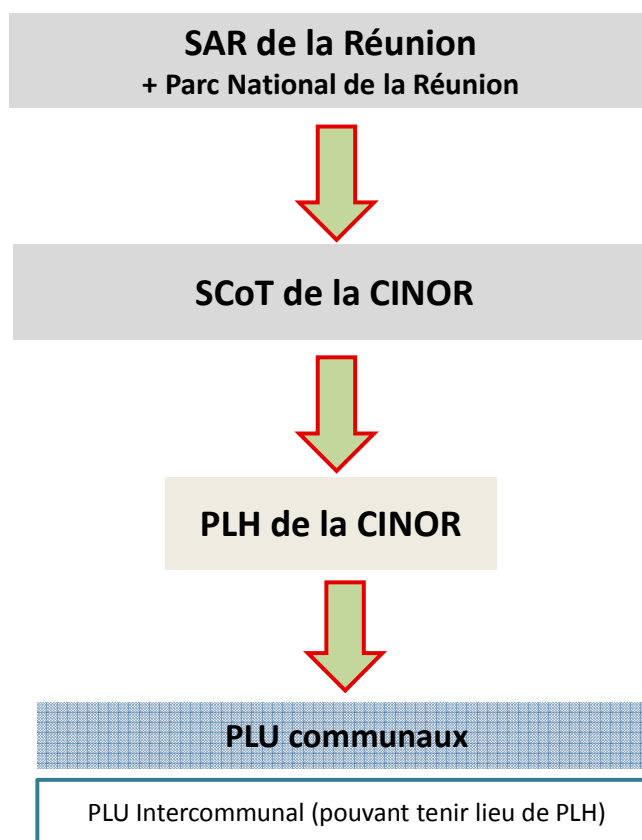
Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement, à l'accès aux services et aux équipements publics.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de la CINOR approuvé en décembre 2013, s'applique au territoire de l'agglomération et s'impose aux PLH et PLU. Dans la hiérarchie des normes, le SCoT est également soumis à des documents supra-communaux, dont le Schéma D'Aménagement Régional.



Conçu dans une optique de développement durable, le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

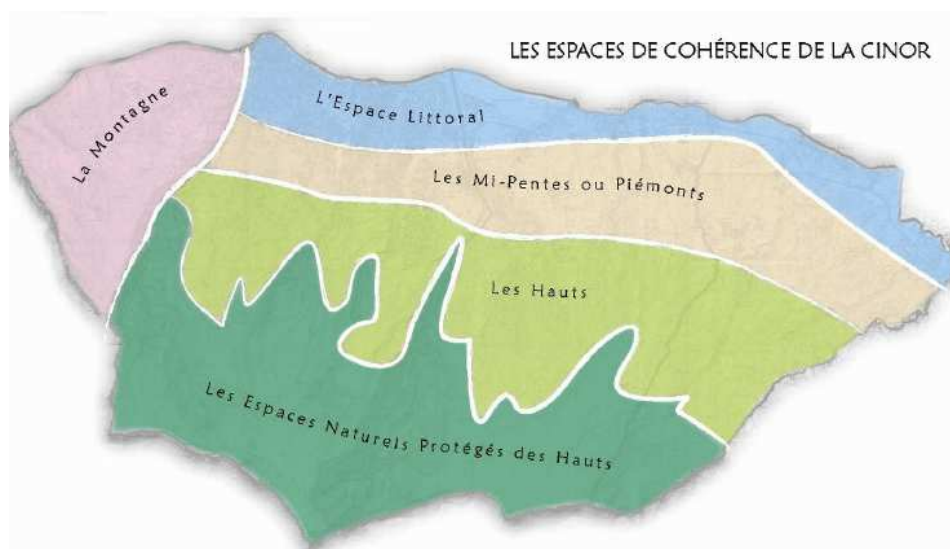
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du SCoT s'articule autour de trois axes clés :

- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante
- Maintenir un tissu économique local diversifié
- Conforter les pôles d'équipements majeurs du territoire

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc intégrer les enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le DOO selon les niveaux suivants:

- L'espace littoral
 - Le cœur d'agglomération
 - Les autres pôles centraux littoraux
- Les mi-pentes ou Piémont
 - Les pôles secondaires des mi-pentes
- La Montagne
 - Le pôle d'équilibre de La Montagne
- Les Hauts

- Les Centralités villageoise des Hauts
- Les Espaces Naturels protégés des Hauts



Zonage SCoT

<i>L'espace littoral</i>	développement de l'habitat dense
<i>Les mi-pentes ou Piémonts</i>	territoires en devenir
<i>Les hauts</i>	mode de vie rural créole à préserver
<i>La montagne</i>	développement futur (plus long terme)
<i>Les espaces naturels protégés</i>	Parc National de la Réunion

Le Document d'Orientations Générales vise un développement équilibré du territoire associant renouvellement et extension géographique de l'urbanisation tout en respectant les espaces naturels et agricoles. Afin de tendre vers cet objectif, cinq principes de restructuration urbaine sont proposés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain
- Recentrer les extensions de chaque commune
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière
- Maintenir les coupures d'urbanisation
- Maîtriser le développement des hameaux

Les documents spécifiques

Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2011-2015** sera également pris en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, tout comme les orientations du **Schéma d'organisation médico-sociale 2013-2017** et le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2017-2023**.

Méthodologie d'élaboration des orientations

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme. Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la [loi n° 2003-710](#) du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la [loi n°2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Il intègre les orientations du SCoT afin de construire une politique de l'Habitat cohérente. Ainsi, il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des 4 ateliers de concertation (Cf. p 10) et des entretiens avec les communes de la CINOR.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur la CINOR :

- Les objectifs de production de logements pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages

- Les objectifs en terme de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
 - Favoriser la diversité de l'habitat produit
 - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
 - Améliorer le cadre de vie
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques
 - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales

Approfondissement des enjeux et construction du projet de développement

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de plusieurs temps d'échanges, notamment lors de 4 ateliers thématiques auxquels ont été conviés communes et acteurs de l'habitat.



- **Atelier 1 sur les perspectives de développement**

Ce premier atelier a permis aux élus et aux techniciens de la CINOR de réfléchir quant aux perspectives de développement démographique et de production de logement, et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.

Lors de cette réunion ont été présentés :

- Une estimation de la situation de départ
- Une hypothèse de desserrement des ménages
- Un premier scénario linéaire « fil de l'eau »

Ce scénario se fonde sur une **reconduction des tendances récentes observées, en matière de production de logements**. Ce scénario a pour objectif de montrer que, avec une hypothèse de maintien du taux de logements vacants, **la croissance théorique qui doit accompagner un tel développement du parc de logement est nettement plus élevée que celle qui a été effectivement constatée**. La croissance démographique telle qu'observée sur la période récente n'a donc pas été suffisante pour absorber le développement du parc de logements. Le résultat du scénario montre ainsi que, bien que l'impact du desserrement ait été plus important sur la période passée, la production neuve a contribué à alimenter le parc de logements vacants.

- Un second scénario plus adapté

Ce scénario est basé sur l'application d'un objectif de construction de logements par commune, établi en fonction des volontés communales. Ce scénario est moins ambitieux que le scénario « fil de l'eau » en termes de production de logements. Les résultats en termes d'évolution démographique sont donc un peu plus proches de la réalité observée.

Une première proposition de déclinaison par quartier est également présentée.

- Un troisième scénario « action sur la vacance »

Ce scénario se base sur le scénario 2 en matière de construction de logements, auquel a été ajouté un objectif de sortie de vacance sur les quartiers les plus touchés.

- Une segmentation de la production par gamme de produits (locatif social, accession sociale, privé)

Une première segmentation par gamme de logements a été présentée.

Suite à cet atelier et aux rencontres des communes, il a été convenu d'élaborer un nouveau scénario sur la base du scénario 2, ajusté en fonction des projets recensés avec les communes.

- **Atelier 2 sur la diversification de l'offre et le logement aidé**

Cet atelier avait pour objectif de débattre sur les profils de ménages desservis par l'offre actuelle et ceux ne trouvant pas une offre adaptée sur le territoire. Il s'agissait d'échanger sur les pistes pour

favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre sociale, et pour diversifier l'offre de logements.

Plusieurs interventions ont permis d'enrichir la réflexion :

- CBO : Le dispositif d'accès intermédiaire développé par CBO : le PILA
- SHLMR : conditions et difficultés de développement en accession sociale
- SHLMR et CBO : Avantages et conditions de développement de la VEFA

- **Atelier 3 sur la maîtrise foncière**

Cet atelier a permis d'échanger sur les solutions opérationnelles pour limiter la consommation foncière, favoriser la maîtrise publique de production de logements et contribuer à la mise en place d'une véritable politique d'aménagement.

Deux interventions ont apporté des éléments concrets :

- CBO : Le regard et l'analyse d'un opérateur sur la vertu des projets d'ensemble et les conditions de réussite
- EPFR : La stratégie Habitat développée via le PAFI

- **Atelier 4 sur les réponses aux publics spécifiques**

Cette séance de travail a été l'occasion de revenir sur les besoins identifiés des personnes âgées et/ou handicapées, les jeunes et les personnes en grande difficulté.

NB : les relevés de conclusion des ateliers sont en annexe de ce document.

Validation des orientations retenues pour le territoire

Ce travail d'estimation et de réflexion partagée a conduit à la construction des orientations pour la politique communautaire, répondant aux enjeux soulevés. Ces orientations s'inscrivent au sein de 5 grands axes :

- **Axe 1** : Vers un développement visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement
- **Axe 2** : Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages
- **Axe 3** : S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant
- **Axe 4** : Répondre aux besoins spécifiques
- **Axe 5** : Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Ces orientations stratégiques ont été présentées pour validation en Comité de pilotage (CIL) le 6 octobre 2017.

Les orientations stratégiques

Orientation 1 : Vers un développement visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement

Eléments de méthode et objectifs généraux

L'estimation des besoins en logements à partir des objectifs démographiques et du desserrement des ménages doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des Résidences Principales (RP) :

- le renouvellement du parc (reconstruction ou réhabilitation) ;
- l'évolution de la part du parc de Résidences Secondaires (RS) ;
 - considéré comme stable
- l'évolution de la part du parc de Logements Vacants (LV) ;
 - intégration d'un effort de diminution de la part de LV sur les quartiers les plus touchés par la vacance

Eléments de contexte

- Une croissance démographique autour de 0,6%/an entre 2010 et 2015 sur la CINOR, contre 1,0%/an entre 1999 et 2010
 - Une démographie plus dynamique à Ste-Marie
 - Des contrastes importants entre les différents quartiers avec une forte dynamique sur une partie du Piémont tandis qu'une partie du littoral est en perte d'attractivité, notamment à St-Denis
- Un desserrement des ménages encore important bien que cette tendance tende à s'atténuer
- Une diminution de la dynamique de production de logements après 2009, avec un peu moins de 1 800 logements autorisés annuellement entre 2011 et 2015
 - Un ralentissement davantage marqué à St-Denis
 - Une production de logements déséquilibrée entre les quartiers

Enjeu

Il s'agit de permettre au territoire de maintenir une croissance démographique, celle-ci ayant perdu de sa dynamique notamment au début des années 2010, après avoir connu une période d'accroissement important entre 1999 et 2010. Cette croissance démographique devra être accompagnée d'un développement d'une offre de logements suffisante et adaptée, tout en renforçant l'attractivité et le rôle des pôles structurants (Littoral, Piémont).

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Estimations démographiques préalables

Estimation démographique de la population au 1^{er} janvier 2018

Afin d'évaluer le plus justement les possibilités et besoins de développement du territoire de la CINOR pour la période de son 3^{ème} PLH, un travail d'**estimation de la population présente sur le territoire au 1^{er} janvier 2018** a été effectué.

Un premier travail d'estimation réalisé fin 2016/début 2017 s'est basé sur une prolongation des tendances observées entre 2008 et 2013 en termes d'évolution démographique (le gain ou la perte d'habitants). L'hypothèse 2018 proposée a été discutée et validée avec les trois communes, rencontrées durant l'élaboration du diagnostic. La population 2018 ainsi obtenue a ensuite été ajustée et validée par les communes (entretiens et échanges par mail).

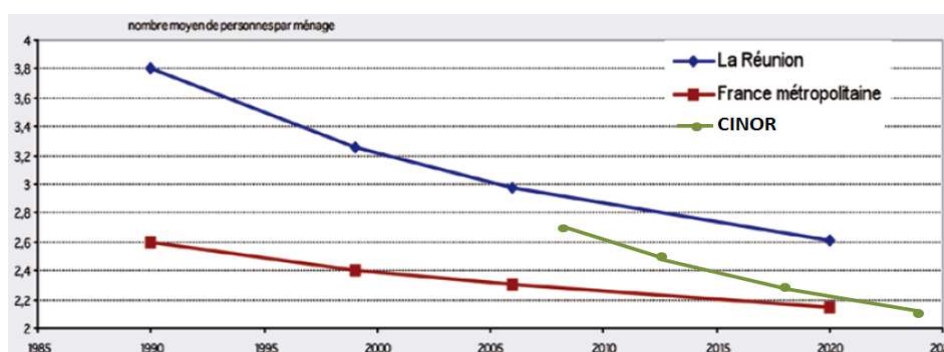
En septembre 2018, au regard des nouvelles tendances INSEE, cette estimation a été jugée sous-estimée par les communes. Il a donc été décidé d'**ajuster ce travail sur la base des dernières données INSEE disponibles : l'INSEE 2015**. La nouvelle estimation 2018 résulte donc d'une prolongation des tendances observées entre 2010 et 2015 sur la période 2010-2018.

Population municipale des communes - version MAJ septembre 2018					
	INSEE			Estimation Eohs	
	pop 2010	pop 2015	évol 2010-2015	évol 2010-2018	Pop 2018
Saint-Denis	145 022	146 985	0,3%	0,3%	148 176
Sainte-Marie	29 951	32 940	1,9%	1,9%	34 875
Sainte-Suzanne	22 421	23 068	0,6%	0,6%	23 465
CINOR	197 394	202 993	0,6%	0,6%	206 516

Desserrement des ménages

Comme pointé dans le diagnostic, le nombre de personne par ménage diminue fortement sur la CINOR sur la période 2008-2013 (-1,7%/an). Cette diminution est plus marquée que sur le département (-1.35%/an). Du fait d'une taille de ménage ainsi déjà faible sur la CINOR, l'hypothèse retenue est une diminution progressive de l'impact du desserrement.

	2008-2013	2013-2018	2018-2024
évolution	-1,7%	-1,5%	-1,1%
diminution	0,22	0,18	0,15



Sources: INSEE, recensement de la population et projection de ménage 2007-2020, ajout traitement EOHs

Taille des ménages sur la CINOR	2008	2013	2018	2024
	2,72	2,49	2,31	2,16
	insee		estim. Eohs	

Le desserrement des ménages appliqué sur la période du nouveau PLH (-1.1%/an) est donc moins marqué que sur la période récente. Ainsi, le besoin est d'environ **6 200 logements supplémentaires sur le prochain PLH pour accueillir les ménages issus du desserrement.**

NB : les tailles de ménages INSEE 2015 n'étant, en septembre 2018, pas disponibles à l'échelle des quartiers (échelle nécessaire pour effectuer ce travail), la mise à jour 2015 n'a pas pu être réalisée. Cependant, les chiffres INSEE 2015 à l'échelle de la CINOR confirment une tendance à la diminution de l'impact du desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages de 0,18 entre 2010 et 2015).

2- Produire environ 1730 logements par an sur la CINOR

Scenario de production de logements et traduction démographique

Le scenario a été élaboré en appliquant un objectif de construction de logements par commune, établi en fonction des volontés des communes et des capacités communales observées à l'échelle des quartiers (cf. grands projets dans les monographies). A l'échelle de la CINOR, les objectifs retenus sont les suivants :

- Environ 1 200 logements par an pour St-Denis
- Environ 380 logements par an pour Ste-Marie
- Environ 150 logements par an pour Ste-Suzanne

Dans l'hypothèse d'une production d'environ 1 730 logements par an sur la CINOR avec un maintien du taux de logements vacants et d'un taux de résidences secondaires, la croissance démographique théorique serait de 0,44%/an, soit un gain supplémentaire d'environ 5 560 habitants sur la durée du PLH.

scenario 2 ajusté - version maj septembre 2018				
	Production de logements	soit par an	Evolution démographique	Gain de population sur le PLH
St-Denis	7 200	1200	0,2%	1 793
Ste-Marie	2 290	382	1,4%	3 116
Ste-Suzanne	880	147	0,5%	654
CINOR	10370	1728	0,44%	5 563

Pour répondre à cette évolution démographique, **le besoin sera de 8 597 résidences principales** (soit 1433 par an), **parmi lesquelles 6 233 répondront au desserrement des ménages.**

Ainsi le nombre de ménage évolue de 0,9%/an entre 2018 et 2024.

Ventilation des résultats :

Les 10 370 logements à produire correspondent à :

- 8 597 Résidences Principales pour répondre à l'évolution démographique (dont 2 364 pour la croissance démographique 6 233 pour répondre au desserrement des ménages) ;
- 638 logements pour assurer le renouvellement du parc ;
- 74 logements correspondant à l'évolution du parc de résidences secondaires (hypothèse d'un maintien du taux) ;
- 1 062 logements correspondant à l'évolution du parc de logements vacants (hypothèse d'un maintien du taux : aucune vacance supplémentaire ne sera produite par le scénario).

Détail des résultats :

Nombre de logements supplémentaires entre 2018 et 2024 : 10 372

Nombre de RP supplémentaire : 8 597

Nombre de ménage 2024 : 96 794

Taille des ménages 2024 : 2,1635

Population des ménages 2024 : $(96\,794 \times 2,1635) = 209\,414$

Population hors ménage en 2024 (hypothèse d'une pop hors ménage égale à celle de 2013) : 2 665

Population 2024 : $209\,414 + 2\,665 = 212\,079$

Population 2018 : 206 516

Evolution démographique 2018-2024 : 0,44%/an

Répartition par quartier

La répartition par quartier a été établie en fonction de plusieurs facteurs impactant sur les capacités et sur les volontés de développement :

- **Répartition actuelle** « fil de l'eau » : la répartition de la production récente de logements au sein des communes apporte une première tendance sur les potentiels de développement de chaque quartier et donc sur la répartition attendue pour « un développement au fil de l'eau ».
- **Projets structurants** : afin de partir sur des objectifs réalistes, l'appréhension du développement au fil de l'eau est ajustée en fonction des projets d'aménagement et potentiels fonciers. Les capacités, recensées avec les communes pour le court et moyen terme (période du PLH) sont prises en compte (les projets structurants sont listés dans les monographies de quartier).
- **Zonage SCoT** : la répartition est ensuite ajustée afin de répondre à l'enjeu de favoriser le développement sur certains quartiers tout en préservant d'autres, selon l'armature urbaine du SCoT mis en perspective avec le nouveau découpage PLH.
- **Déséquilibre dans l'offre sociale** : la répartition de la production est également ajustée afin de favoriser le développement de l'offre de logements sur les secteurs qui devront produire du logement aidé. Les secteurs les plus pourvus en logements verront leur production modérée, et devront privilégier la production de logements en PLS, selon les opportunités par quartier, notamment dans les QPV. Les quartiers peu pourvus devront se doter davantage en logements locatifs sociaux.

Ce scénario, présenté une première fois en atelier, a ensuite été ajusté suite à une seconde série d'entretiens avec les communes et à des échanges dématérialisés.

Analyse du scénario et points de vigilance

La production de logements estimée à l'échelle de la CINOR **est comparable au rythme de production observé sur la période récente**. A l'échelle des communes, l'hypothèse est une diminution du rythme de production à Ste-Marie et Ste-Suzanne, provoquant ainsi un léger renforcement du poids de St-Denis. Certains quartiers des mi-pentes/Piémont (Piémont de Ste-Suzanne, Beauséjour) ainsi que des Hauts (Hauts de Ste-Marie, Pôle Est St-Denis) se voient renforcés.

La croissance théorique de ce scénario est proche de celle observée sur la période 2010-2018 où elle était de 0,6%/an (INSEE).

Pour que ce scénario soit viable et que l'apport démographique réel suive, une vigilance sera à apporter sur deux points essentiels :

- Il s'agira de faire en sorte que cette production ne vienne, à minima, pas alimenter le parc de logements vacants, comme observée sur le PLH précédent. La vacance sera limitée si l'offre de logements est adaptée à la demande. Dans une perspective plus ambitieuse, la CINOR peut faire le choix d'insuffler une reconquête de la vacance existante (cf. point suivant sur l'ajout au scénario d'une action sur la vacance et cf. axe 3).
- Il sera nécessaire également de maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages (cf axe 2).

Des objectifs territorialisés pour un rééquilibrage de l'offre

Les objectifs PLH ont été construits de manière à ce qu'ils soient réalistes, puissent répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages et prennent en compte les impacts de l'évolution du profil des ménages (le desserrement). Leur territorialisation par quartier a pour ambition de tendre vers un rééquilibrage de l'offre et du peuplement. Notamment, le développement du logement social sera facilité sur les quartiers sur lesquels un développement du parc de logements est prévu. Dans tous les cas, cette offre devra se situer en dehors des QPV en accord avec les nouvelles préconisations de la loi Egalité et Citoyenneté.

Par ailleurs, la construction de nouveaux logements devra se faire en lien avec les infrastructures de transports et devra se développer sur des secteurs desservis par les transports en commun et pourvus de services.

Résultats par quartier

Le tableau suivant décline les objectifs par quartier. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme des objectifs globaux par quartiers,.

	Population 2024	Evolution 2018-2024	Besoins de RP	Nb de logements à produire entre 2018 et 2024	Soit nb de logements par an	Répartition de la production
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	19 274	0,6%	1 004	1 224	204	17%
SAINT-DENIS LITTORAL EST	32 313	0,4%	1 437	1 728	288	24%
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	18 808	0,2%	823	1 008	168	14%
LE PIEMONT DE SAINT- DENIS	36 812	-0,1%	1 413	1 800	300	25%
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	12 616	-0,3%	268	360	60	5%
PÔLE EST SAINT-DENIS	16 476	0,6%	612	720	120	10%
PÔLE OUEST MONTAGNE	9 576	0,0%	237	288	48	4%
PÔLE OUEST SAINT- BERNARD	4 094	-0,3%	54	72	12	1%
SAINT DENIS	149 969	0,2%	5 848	7 200	1 200	69%
GILLOT / LA MARE / DUPARC	3 614	2,0%	242	280	47	12%
CENTRE-VILLE SAINTE- MARIE / LA CONVENANCE	10 131	1,7%	606	700	117	31%
LE PIEMONT DE SAINTE- MARIE	5 463	1,5%	270	300	50	13%
LES HAUTS DE SAINTE- MARIE	7 554	0,3%	196	230	38	10%
PLAINE DE BEAUSEJOUR	4 303	4,4%	470	530	88	23%
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	6 926	0,4%	211	250	42	11%
SAINTE MARIE	37 991	1,4%	1 995	2 290	382	22%
LITTORAL DE SAINTE- SUZANNE	4 169	0,1%	109	130	22	15%
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	6 069	1,1%	287	330	55	38%
LES HAUTS DE SAINTE- SUZANNE	4 880	1,0%	194	220	37	25%
LE PIEMONT DE SAINTE- SUZANNE	9 001	-0,1%	164	200	33	23%
SAINTE SUZANNE	24 119	0,5%	754	880	147	8%
CINOR	212 079	0,44%	8 597	10 370	1 728	

3- Une action ambitieuse de remise sur le marché de logements vacants

La problématique de la vacance

Une partie de la vacance est conjoncturelle. Elle correspond à des logements en cours de (re)location ou de vente. Cette vacance est normale : elle permet une fluidité de l'offre résidentielle. Une vacance nulle signifierait en effet qu'aucune offre n'est disponible et donc que la mobilité ne serait pas permise pour les ménages.

La vacance structurelle correspond aux logements non occupés depuis plusieurs années. Elle reflète l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, ou de l'inadéquation de ces typologies ou de sa localisation avec la demande. La vacance peut également être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas mettre en location ou vendre un bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocage liés à des successions, etc. C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique de l'habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradé ou inapte.

Etant donné le volume important de logements vacants et la hausse du taux de vacance sur le territoire de la CINOR, nous pouvons émettre l'hypothèse qu'une part non négligeable de ces logements sont des logements vides depuis longtemps du fait de leur mauvais état (vacance structurelle). En témoigne le diagnostic du PILHI qui montre que parmi les logements insalubres identifiés, 30% sont vacants. Par ailleurs, le diagnostic du PLH pointe les nombreuses opérations immobilières réalisées via des dispositifs de défiscalisation dans les années 1990, qui aujourd'hui trouvent difficilement preneur du fait de leur localisation ou de leur qualité.

Mise en œuvre d'une action de lutte contre la vacance

Il est proposé d'appliquer par quartier un objectif de sortie de vacance. Cet enjeu de résorption de la vacance a pour ambition d'économiser le foncier et de lutter contre l'étalement urbain, tout en redynamisant les quartiers impactés par la vacance (lien axe 3).

L'objectif dans un premier temps est de **réduire le taux de logements vacants sur les quartiers les plus touchés, c'est-à-dire les quartiers qui ont une part de logements vacants supérieure à 10%**. Il est proposé sur ces quartiers une diminution d'environ 2% du volume de logements vacants, entre 2018 et 2024, soit environ 150 logements vacants à remettre sur le marché. Cet objectif minimal pourra être revu à la hausse en fonction des moyens que la CINOR allouera à cette mesure de lutte contre la vacance.

	logements vacants INSEE 2013		Estimation 2018		Objectif 2024		Logements à sortir de la vacance en 6 ans
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	1 128	12,6%	1 223	12,6%	1 202	11,1%	21
SAINT-DENIS LITTORAL EST	1 550	10,7%	1 675	10,7%	1 645	9,5%	30
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	1 069	11,9%	1 159	11,9%	1 138	10,7%	21
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	2 736	14,4%	2 971	14,4%	2 915	13,1%	56
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	781	13,3%	839	13,3%	823	12,5%	16
PÔLE EST SAINT-DENIS	547	9,3%	580	9,3%	643	9,3%	
PÔLE OUEST MONTAGNE	315	8,6%	336	8,6%	358	8,5%	
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	168	11,0%	178	11,0%	175	10,4%	3
SAINT DENIS	8 292	12,2%	8 961	12,2%	8 899	11,1%	147
GILLOT / LA MARE / DUPARC	124	10,5%	141	10,5%	139	8,6%	2
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CO	328	9,8%	373	9,8%	439	9,8%	
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	94	5,7%	106	5,7%	123	5,7%	
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	163	6,6%	184	6,6%	193	6,5%	
PLAINE DE BEAUSEJOUR	119	9,8%	134	9,8%	185	9,8%	
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MO	204	8,4%	231	8,4%	247	8,4%	
SAINTE MARIE	1 031	8,4%	1 170	8,4%	1 326	8,3%	2
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	116	7,5%	124	7,5%	136	7,5%	
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON	159	7,6%	170	7,6%	194	7,6%	
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	90	5,9%	96	5,9%	102	5,9%	
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	208	6,8%	221	6,8%	235	6,8%	
SAINTE SUZANNE	572	7,0%	610	7,0%	667	7,0%	0
CINOR	9 895	11,2%	10 741	11,2%	10 892	10,3%	149

Poi
nts
de
vigil
anc
e
sur
la
vac
anc
e
Les
don
née

s INSEE ne permettent pas de caractériser le phénomène de la vacance. Les données plus précises issues de la DGFIP ne sont, soit pas disponibles sur les DOM (Filocom), soit très peu fiables en ce qui concerne le parc privé (données MAJIC III). Le diagnostic du PLH se base donc essentiellement sur des hypothèses. **Une investigation complémentaire sur le sujet devra permettre d'affiner la connaissance de l'état du parc vacant et des raisons de la vacance.** Ensuite, différents outils devront être mis en place dans l'objectif de remettre au plus vite ces logements sur le marché : travail sur le conventionnement, démarche auprès des propriétaires des biens vacants... (cf. axe 3). Les outils pourront d'abord être déployés **à titre expérimental sur un secteur identifié par le PILHI.**

Ainsi les objectifs de reconquête de la vacance pourront être revus à la hausse également en fonction des résultats de l'investigation et de l'expérimentation.

4- Vers plus de maîtrise publique au travers d'une véritable politique foncière

Vers une véritable politique foncière intercommunale

C'est la mise en œuvre d'une véritable politique foncière intercommunale qui permettra d'orienter la production vers les quartiers à privilégier. Avec la mise en œuvre des actions du précédent PLH, la CINOR s'est déjà dotée de plusieurs outils en la matière ;

- Elaboration de monographies de communes qui recensent les projets pour chaque quartier dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat du PLH ;

- Aide au portage foncier avec une intervention de la CINOR sur 11 opérations entre 2010 et 2016 (environ 600 logements aidés) ;
- Définition dès 2015 d'un Plan d'Actions Foncières Intercommunal (PAFI), qui cible les quartiers prioritaires (ceux en déficit de LLS).

Aujourd'hui, la réglementation évolue avec un renforcement du volet foncier au sein des PLH. Pour consolider son action foncière, la CINOR devra s'appuyer sur le PAFI, et poursuivre le travail en l'élargissant à l'ensemble des quartiers. Il sera nécessaire d'aller plus loin sur la priorisation des actions de mobilisation du foncier, par exemple par l'identification des secteurs où doivent être privilégiés le renouvellement urbain, la densification, etc.

La mise en œuvre du programme d'actions devra commencer par définir les secteurs préférentiels. Il pourra s'agir d'instaurer des règles par rapport aux taux de logements locatifs sociaux, à la présence d'équipements et de transports en commun, etc.

La CINOR et les acteurs de l'habitat devront s'appuyer sur les monographies actualisées avec territorialisation des objectifs du PLH, qui devront devenir de véritables outils de négociation entre les différentes parties prenantes d'un projet. La collectivité peut, dans l'optique de définir sa politique foncière, s'appuyer sur le marché à bons de commande financé par le FRAFU pour le repérage des potentiels fonciers.

Approche sur le foncier à mobiliser

En appliquant les densités moyennes préconisées par le SCoT par secteur (cf. orientation 3), **l'évaluation des surfaces nécessaires pour la mise en œuvre des 10 370 logements du PLH est d'environ 230 Ha**, 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).

L'ensemble des projets d'ores et déjà recensés susceptibles d'être livrés sur la durée du PLH (cf. monographies)¹, permettraient de produire 3 900 logements soit 38% de l'objectif. On peut donc estimer qu'approximativement 145 Ha seront à mobiliser en complément des opérations déjà programmées, pour atteindre l'objectif. Des mobilisations à l'intérieur du tissu urbain seront également nécessaires, en dents-de-scie, mais également en mettant à profit la reconquête du parc vacant et le renouvellement urbain.

¹ Projets recensés dans les monographies : opérations programmées dans la PPA 2018 qui devraient donc être livrés avant fin du PLH. L'ensemble des projets comprenant du logement locatif social et/ou en accession sociale sont comptabilisés. Cependant les monographies ne sont, à ce jour, pas exhaustives en ce qui concerne les projets privés sans aucun logement social. Seuls ceux dont la commune a connaissance et dont l'information a été communiquée lors de l'élaboration du PLH ont été intégrés aux monographies.

	Objectif de production totale sur le PLH	Densité globale de la construction neuve	Foncier nécessaire sur le PLH	Nombre de logements en projet sur le PLH	Superficie consommée sur le PLH	Superficie restant à mobiliser sur le PLH
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	1 224	100	12	722	7	5
SAINT-DENIS LITTORAL EST	1 728	150	12	510	3	8
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	1 008	100	10	275	3	7
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	1 800	50	36	427	9	27
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	360	20	18	28	1	17
PÔLE EST SAINT-DENIS	720	40	18	226	6	12
PÔLE OUEST MONTAGNE	288	40	7	74	2	5
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	72	20	4	112(ND)	6	4
Saint-Denis	7 200		117	2 374	31	86
GILLOT / LA MARE / DUPARC	280	50	6	139	3	3
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONN	700	30	23	30	1	22
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	300	20	15	235	12	3
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	230	20	12	178	9	3
PLAINE DE BEAUSEJOUR	530	30	18	409	14	4
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MON	250	30	8	81	3	6
Sainte-Marie	2 290		81	1 072	41	41
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	130	30	4	96	3	1
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON	330	30	11	190	6	5
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	220	20	11	108	5	6
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	200	20	10	63	3	7
Sainte-Suzanne	880		36	457	18	18
CINOR	10 370		234	3 903	90	145

source: SCoT

source: monographies

Vers une logique de projet urbain

Par ailleurs, il s'agira d'inciter au développement de pratiques plus raisonnées. Les communes et la CINOR devront avoir davantage recours aux projets d'aménagement d'ensemble permettant une plus grande maîtrise de l'urbanisation et de la diversification de l'offre, comme les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et les lotissements (au sens de procédure d'aménagement). Ces procédures permettent plus de concertation entre les opérateurs et les collectivités ce qui facilitera l'application des objectifs de la politique de l'habitat.

Enfin, le renforcement des Orientations d'Aménagement Programmé assurera une meilleure utilisation de cet outil et permettra aux communes d'orienter l'aménagement futur même si elles ne maîtrisent pas le foncier.

Orientation 2 : Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages

Éléments de contexte

- La CINOR : territoire de production prioritaire pour les bailleurs sociaux
 - 960 logements locatifs sociaux financés annuellement sur la CINOR entre 2011 et 2016, soit un « taux d'effort hlm » de 54%
 - Un taux d'effort de 62% pour St-Denis, contre 51% à Ste-Marie et seulement 16% à Ste-Suzanne
 - Une production par quartier très déséquilibrée en dépit des objectifs territorialisés du PLH2
- Plus de la moitié des ménages sont éligibles au logement locatif social et au moins 43% sont même éligibles au LLTS
 - Les petits et les grands ménages sont ceux rencontrant le plus de difficulté pour accéder au logement, du fait de leurs revenus et de l'offre existante
- Plus de 8000 ménages dans l'attente d'un logement social sur la CINOR, pour 24 000 logements locatifs sociaux
 - Une pression de 3,7 demandeurs pour une attribution
- Un marché de l'acquisition inaccessible à plus de la moitié des ménages
- Une très faible production en accession sociale avec 188 logements programmés entre 2011 et 2016 (LES, PSLA et PTZ confondu)

Enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant davantage l'offre de nouveaux logements
 - Poursuivre le développement du logement locatif aidé en tendant vers un rééquilibrage territorial de l'offre
 - Redynamiser le développement de l'accession aidée et intermédiaire et développer/encadrer la vente HLM
- Elaborer des objectifs territoriaux de logements aidés réalistes au regard des possibilités, tout en répondant au besoin de rééquilibrage du peuplement
 - Réinterroger les modes d'actions de la CINOR
 - Profiter des réformes récentes pour orienter une partie des attributions vers les publics à cibler

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Poursuivre le développement de l'offre locative aidée et accentuer l'offre en accession aidée

Les objectifs pour le PLH

Les objectifs proposés pour le PLH se veulent volontaristes mais réalistes au regard des capacités foncières et économiques. **La territorialisation de ces objectifs vise à un effort de rééquilibrage entre les quartiers, en boostant la production sur les quartiers peu dotés. A l'inverse sur les secteurs bien pourvus, il s'agira de diminuer la part de logements locatifs sociaux, sans pour autant bloquer la production.**

Les objectifs ont été débattus une première fois en atelier avec les élus et les acteurs (bailleurs et partenaires institutionnels notamment) avant d'être ajustés puis soumis à nouveau aux acteurs, de manière dématérialisée.

La proposition de répartition par quartier prend en compte :

- **Le déséquilibre actuel de l'offre sociale** : il s'agit de faciliter le développement de l'offre locative sociale sur les quartiers peu dotés. A contrario, le taux de logements locatifs sociaux sur les secteurs bien dotés devra diminuer.
- **Les caractéristiques des secteurs** : Il s'agit de maintenir une vigilance quant au type de logements développés sur les secteurs au mode de vie rural ou montagneux. Le logement social est ainsi limité sur les quartiers où les équipements, infrastructures et services sont peu développés.
- **Les capacités et projets importants** recensés à court et moyen terme, c'est-à-dire sur la durée du PLH (voir monographies). Leur intégration permet de proposer des objectifs réalistes en prenant en compte les potentiels de chaque quartier et en intégrant les projets déjà engagés pour ce PLH. **Notamment, la connaissance de la PPA 2018** (programmation pluri-annuelle) a permis d'appréhender les priorités de l'Etat, qui sont communiquées chaque année signé par le Préfet. Cependant, la programmation effectivement réalisée peut ne pas être en complète concordance avec les priorités avancées du fait d'éléments sur lesquels la DEAL n'a pas totalement la maîtrise. C'est pourquoi, sur plusieurs quartiers (Centre-Ville Ste Marie/La Convenance notamment), l'objectif affiché peut sembler élevé au regard de l'enjeu, car il s'agit de prendre en compte les projets déjà engagés.
- **Les objectifs de production de logements** : plus l'objectif de logements à produire sera important, plus il sera possible de lancer des projets d'envergure mixtes et donc de développer le logement locatif social et l'accession sociale.

Voir en annexe de ce document le détail sur les choix opérés pour l'élaboration de cette répartition.

L'objectif est de produire annuellement :

- **680 logements locatifs aidés**, soit 40% de la production
 - Contre 960 logements produits sur le PLH précédent, soit 54% de la production (le PLH précédent affichait un objectif de 33%)
 - Cette offre nouvelle devra se situer préférentiellement en dehors des QPV et en ayant une vigilance particulière sur la présence d'équipements et de transports en commun.
- **235 logements en accession aidée**, soit 14% de la production
 - Contre 52 produits sur le PLH précédent soit 3% de la production (le PLH précédent affichait un objectif de 26%)
- **810 logements privés**, soit 47% de la production
 - Contre 760 logements sur le PLH précédent, soit 43% sur la production (le PLH précédent affichait un objectif de 41%)

Analyse des objectifs

Avec un objectif de 680 logements locatifs aidés par an, le PLH prévoit une diminution de la production locative sociale, en cohérence avec les perspectives des bailleurs et après une production particulièrement importante sur les années précédentes. Cette diminution se veut compensée par un effort important sur le développement de l'accession aidée avec la production de 230 logements par an.

A noter que l'objectif en accession aidée est nettement moins ambitieux que celui qui avait été proposé dans le PLH précédent, mais le bilan du PLH montre que celui-ci n'a été atteint qu'à 9%, illustrant de grandes difficultés pour développer ce type de produits. La hausse du développement de l'accession aidée paraît pourtant essentielle, en réponse à des besoins importants sur cette gamme de produits en accession. Cette ambition devra être accompagnée par une politique volontariste.

Par ailleurs, sur quelques quartiers notamment Centre-Ville Ste Marie/La Convenance, l'objectif de production de locatif social affiché peut sembler élevé au regard de l'enjeu de diminution du taux de logement social sur ces mêmes quartiers. Les objectifs ont été affichés ainsi car pour être réalistes, les projets déjà engagés pour la période du PLH ont dû être pris en compte.

A noter enfin que les logements locatifs sociaux pour publics spécifiques (RPA notamment) sont inclus dans les objectifs. Sur plusieurs quartiers (Centre-Ville Ste Marie/La Convenance, Piémont de Ste-Marie), des opérations RPA prévus à court et moyen terme sont prises en compte dans l'ajustement des objectifs.

NB : à cette production s'ajoutera la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU (nouveau programme de renouvellement urbain), dont le programme prévoit pour l'instant la déconstruction de 250 logements locatifs sociaux avec reconstitution à l'identique, la réhabilitation de 1 475

logements locatifs sociaux, la déconstruction de 8 logements privés dégradés, et la construction de 104 logements en diversification. La phase 2, qui reste à contractualiser, prévoit une opération de résidentialisation sur 262 logements locatifs sociaux, la déconstruction de 21 logements privés dégradés et la construction de 15 logements diversifiés. La CINOR s'engage dans ce NPNRU, afin de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale sur ce quartier (7,35 millions d'euros mobilisés par la collectivité).

Pour favoriser et encadrer le développement du logement aidé, **le programme d'actions du PLH permettra de réinterroger les aides de l'agglomération**, avec une réflexion sur les montants et sur l'opportunité de davantage cibler en fonction des priorités territoriales.

Résultats détaillés par quartier

Le tableau page suivante détaille les objectifs par gamme de logements par quartier. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre.

Il convient de rappeler qu'au sein de ces quartiers, il faudra éviter de construire du logement aidé dans les QPV ou aux abords des QPV et être vigilant sur la production de logements dans des secteurs peu pourvus en équipement ou en infrastructure de transport, comme sur les Hauts de Sainte-Suzanne, par exemple. Cependant, pour favoriser la mixité sociale, les programmations de logements locatifs sociaux en PLS dans les QPV seront examinées au cas par cas. Le financement pourra éventuellement être accordé pour certaines de ces opérations, dans la mesure où celles-ci permettent l'introduction d'une offre intermédiaire et de mixité sociale dans le QPV.

Ces objectifs permettent de tendre vers un rééquilibrage à l'échelle des quartiers de l'offre de logements locatifs sociaux. Pour la ville de Saint-Denis par exemple, bien que le taux de logements locatifs sociaux soit de 34% en 2015 comme en 2024, les objectifs par quartier permettent de diminuer le taux sur les quartiers bien dotés et d'augmenter le taux sur les quartiers peu dotés.

Notamment, sur le quartier Vauban/Camélias/Trinité qui concentre en 2015 58% de logements locatifs sociaux, le taux s'abaisse à 53% à la fin du PLH. A l'inverse, sur le quartier Pôle Est qui n'est doté en 2015 que de 9% de logements locatifs sociaux, le respect des objectifs permettra en fin de PLH d'atteindre un taux de 15%.

	Nb total de logements à produire Rappel des objectifs du PLH		Taux de logements locatifs sociaux en 2015	Ventilation par gamme de logements : Objectifs annuels du PLH						
	Nb de logements à produire	Soit nb de logements par an		Igts locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS)			Igts en accession aidée (PSLA, PTZ, LES)		Igts privés	
				% de la production	Nb de Igts à produire/an	soit taux de Igts loc. sociaux en 2024	% de la production	Nb de Igts à produire/an	% de la production	Nb de Igts à produire/an
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	1 224	204	28%	48%	98	31%	12%	24	40%	82
SAINT-DENIS LITTORAL EST	1 728	288	60%	32%	92	55%	10%	29	58%	167
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	1 008	168	58%	32%	54	53%	10%	17	58%	97
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	1 800	300	27%	38%	114	27%	10%	30	52%	156
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	360	60	9%	48%	29	12%	15%	9	37%	22
PÔLE EST SAINT-DENIS	720	120	9%	48%	58	15%	15%	18	37%	44
PÔLE OUEST MONTAGNE	288	48	13%	35%	17	15%	15%	7	50%	24
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	72	12	9%	40%	5	11%	15%	2	45%	5
SAINT DENIS	7 200	1 200	34%	39%	467	34%	11%	136	50%	597
GILLOT / LA MARE / DUPARC	280	47	0%	37%	17	9%	37%	17	26%	12
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	700	117	57%	46%	54	54%	13%	15	41%	48
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	300	50	0%	51%	26	10%	31%	16	18%	9
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	230	38	2%	40%	15	6%	17%	7	43%	16
PLAINE DE BEAUSEJOUR	530	88	39%	28%	25	35%	18%	16	54%	48
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	250	42	9%	45%	19	13%	15%	6	40%	17
SAINTE MARIE	2 290	382	21%	41%	155	24%	20%	77	39%	150
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	130	22	63%	27%	6	58%	12%	3	61%	13
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	330	55	4%	45%	24	12%	18%	10	37%	21
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	220	37	4%	45%	17	11%	14%	5	41%	15
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	200	33	12%	45%	15	14%	14%	5	41%	14
SAINTE SUZANNE	880	147	18%	42%	62	21%	15%	22	43%	62
CINOR	10 370	1 728	31%	40%	684	31%	14%	235	47%	809

Evolution du taux de LLS
Diminution
Stabilité ou faible évolution
Augmentation

Justification de la répartition de la production de logements locatifs sociaux par quartier

La production de logements locatifs sociaux a été réalisée de manière à permettre un rééquilibrage de l'offre sociale sur les quartiers du territoire. Les quartiers les plus pourvus en logements locatifs sociaux ont vu leur objectif chiffré diminuer, dans la mesure du possible, tandis que les quartiers déficitaires ont vu leur objectif augmenter. Il convient cependant de noter que le scénario retenu ici met avant tout l'accent sur l'opérationnalité des objectifs et sur le réalisme de la proposition. De ce fait, certains quartiers où la production devait baisser ont vu leur objectif ajusté légèrement à la hausse, tandis que certains devant produire de façon plus importante ont vu leur objectif baisser légèrement, suivant les capacités des bailleurs sociaux à produire sur ces quartiers (accès au foncier, contexte...). Les éléments qualitatifs des monographies de quartier ont également été sollicités (enjeux tirés du diagnostic par quartier, programmation...).

Justification construction des objectifs				
1	Mixité sociale (source: taux de LLS/RPLS 2015)	Proposition de base locatif aidé *	Proposition de base accession aidée **	2
				Caractéristiques secteurs (Source: SCoT) Ajustement 1 locatif aidé ***
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	Pourvu en LLS	30%	10%	Esp. Littoral - Développement très dense 38%
SAINT-DENIS LITTORAL EST	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense 30%
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense 30%
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	Pourvu en LLS	30%	10%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 35%
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	Déficitaire en LLS	45%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural 40%
PÔLE EST SAINT-DENIS	Déficitaire en LLS	45%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural 40%
PÔLE OUEST MONTAGNE	Moyennement pourvu en LLS	40%	15%	Montagne - Territoire en devenir à long terme 35%
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	Déficitaire en LLS	45%	15%	Montagne - Territoire en devenir à long terme 40%
SAINT DENIS				
GILLOT / LA MARE / DUPARC	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Esp. Littoral - Développement dense 50%
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense 30%
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 50%
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural 45%
PLAINE DE BEAUSEJOUR	Pourvu en LLS	30%	10%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 35%
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	Déficitaire en LLS	45%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 50%
SAINTE MARIE				
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense 30%
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 50%
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural 45%
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	Moyennement pourvu en LLS	40%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir 45%
SAINTE SUZANNE				
*Base locatif aidé :		**Base accession aidée :		***Ajustement locatif aidé :
Fortement pourvu (+ 50%): 25%		Pourvu et fortement pourvu (+20%) : 10%		Hausse de 5 à 8 pts sur esp littoral et Mi pente/Piémont
Pourvu : (20%-50%) : 30%		Moyennement pourvu, déficitaire et très		Baisse de 5 pts sur les Hauts et Montagne
Moyennmt pourvu (10%-20%): 40%		déficitaire (-20%) : 15%		(sauf si % déjà très bas ou très haut)
Déficitaire (5%-10%): 45%				
Très déficitaire (- 5%) : 50%				

Adapter la production de logements aidés aux besoins

Les dispositifs à mobiliser en accession sociale et intermédiaire

L'accession sociale est une offre jusqu'ici peu proposée, alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants. L'objectif poursuivi en développant ce produit est de permettre à des ménages aux revenus les plus modestes², ou aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel, d'accéder à la propriété y compris dans le neuf.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés en accession aidée sur le territoire :

- **L'accession sécurisée (ou règlementée – code de la Construction et de l'Habitat) :**

Elle est destinée à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et les ménages accédant bénéficient de certaines garanties en cas « d'accidents de la vie » : une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accession sécurisée peut se faire sous la forme d'une accession libre ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSIA), vers lequel les bailleurs s'orientent de plus en plus. **Dans le cadre d'une réorientation de ces aides, la CINOR pourra choisir de faciliter davantage ce type d'accession aidée, qui répond aux deux tiers des ménages.**

Le PSIA doit être mobilisé en priorité au sein des opérations d'ensemble (Piémont, Littoral). **A l'échelle de la CINOR, un objectif de 70% est préconisé.** Une ventilation par quartier est précisée dans les monographies (voir détail en annexe et ci-après).

- **Le PTZ :**

L'ensemble du territoire est concerné par le PTZ, qui consiste en un prêt à taux réduit. Il s'adresse aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Depuis le 1er janvier 2016, le PTZ permet de nouveau l'acquisition d'un logement ancien, sous conditions de travaux. **Un grand nombre de ménages est éligible au PTZ sur la CINOR** (cf. tableau ci-après). Il est donc nécessaire que la CINOR et ses partenaires (ADIL) s'assurent de la bonne communication sur ce type d'accession auprès des opérateurs et des habitants.

Le PTZ, qui est davantage mobilisé sur l'individuel, doit s'orienter en priorité sur les secteurs moins denses (Les Hauts). **A l'échelle de la CINOR, un objectif de 22% est préconisé.** Une ventilation par quartier est précisée dans les monographies (voir détail en annexe et ci-après).

- **Le LES :**

Le LES est le produit d'accession sociale à mettre en œuvre en RHI car il s'agit d'un produit d'accession très sociale à la propriété (donc le plus en adéquation avec les ressources des ménages en RHI).

² 1^{er} quartile de revenu, cf. analyse des capacités d'acquisition des ménages dans le diagnostic du PLH.

Il existe deux types de LES :

- Le LES diffus : la famille maîtrise le foncier, elle sollicite une subvention pour construire le logement
- Le LES groupé : la famille ne maîtrise pas le foncier, elle sollicite une subvention pour construire et acheter le foncier. Dans ce cas, la subvention est, logiquement, plus importante.

Par nature, le LES groupé est le produit d'accèsion sociale à mettre en œuvre en RHI car la famille ne maîtrise pas le foncier. C'est l'aménageur qui le maîtrise ou qui est amené à le maîtriser, dans le cadre de l'opération d'aménagement. Par ailleurs, la subvention étant plus importante, elle doit être privilégiée étant donné que nous sommes face à des ménages très précaires.

Cependant, ce type de produit, qui impose des coûts de construction élevés pour les opérateurs, est aujourd'hui de moins en moins utilisé. Le coût de sortie des LES en individuel étant trop important, ce n'est pas le produit privilégié des opérateurs. En effet, les différentes normes imposent des travaux finis aux ménages et, de ce fait, le coût de construction produit est identique aux autres produits.

A l'échelle de la CINOR, un objectif de 8% est préconisé. Une ventilation par quartier est précisée dans les monographies (voir détail en annexe et ci-après).

- ***Une ventilation des objectifs en accession sociale par quartier est précisée dans les monographies (cf. tableau récapitulatif en annexe). Elle se base sur les principes suivants :***
 - *80% PSLA / 15% PTZ / 5% LES sur les secteurs Piémont et Mi Pentes => renforcement du PSLA au sein d'opérations d'ensemble*
 - *77% PSLA / 15% PTZ / 8% LES sur les secteurs littoraux => renforcement du PSLA + possibilité de développer le LES en RHI sur les secteurs en renouvellement urbain*
 - *55% PSLA / 40% PTZ / 5% LES sur les Hauts et les secteurs Montagne => développement du PTZ en individuel sur les secteurs moins denses*
 - *Ajustement des objectifs LES sur les quartiers avec RHI en cours*

- **L'accèsion abordable avec notamment le « PILA » :**

Ce dispositif ne bénéficie pas d'un cadre réglementaire. Il est issu d'une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier. L'objectif est de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

Sur le territoire de la CINOR, l'opérateur CBO développe le dispositif PILA qui, avec des plafonds de ressource proches de ceux du PTZ, peut être considéré comme produit en accession aidée. Si le territoire rencontre des difficultés pour atteindre les objectifs en accession aidée préconisés, la CINOR pourra choisir d'intégrer ce type d'accèsion aux objectifs.

▪ **La vente de logement HLM à leur occupant :**

La vente de patrimoine HLM dédiée en priorité aux locataires-occupants dans le cadre de leur parcours résidentiel est une autre forme d'accès social, ce dispositif permettant une opportunité de devenir propriétaire.

Il est nécessaire que les bailleurs soient particulièrement vigilants quant à la qualité du patrimoine vendu et la solvabilité des ménages, notamment en collectif. En effet, ces logements entrent dans le parc des copropriétés privées, dont la gestion n'est plus maîtrisée par les organismes publics. C'est pourquoi, **l'enjeu pour la CINOR sera aussi de s'assurer de la qualité du parc vendu, et de disposer d'une vision d'ensemble sur cette stratégie** afin d'être bien coordonné dans l'action. Il faudra également veiller à la problématique VRD, à leur bon fonctionnement sur les parties privatives et inciter à la rétrocession sur les parties communes des opérations. Un travail de recensement du patrimoine vendable a déjà été réalisé sur la base des CUS des bailleurs (cf. diagnostic) et concerne essentiellement le parc individuel.

Par ailleurs, ces ventes constituent une diminution du stock de logements sociaux sur l'agglomération, qu'il sera nécessaire de remplacer dans un objectif de maintien de l'offre locative sociale.

Eligibilité									
	LES	PSLA	PTZ	PILA					
Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	245 €	523 €	785 €	1 097 €	1 422 €	1 881 €	2 465 €	3 380 €
2 personnes	79 €	655 €	1 073 €	1 464 €	1 929 €	2 481 €	3 244 €	4 265 €	5 973 €
3 personnes	39 €	711 €	1 241 €	1 762 €	2 340 €	2 987 €	3 791 €	4 902 €	6 706 €
4 personnes	317 €	1 094 €	1 696 €	2 299 €	2 914 €	3 662 €	4 544 €	5 802 €	7 798 €
5 personnes et +	- €	680 €	1 249 €	1 764 €	2 383 €	3 040 €	3 919 €	5 225 €	7 601 €

Au moins 31 500 ménages éligibles au LES (40% des ménages)

Au moins 45 600 ménages éligibles au PSLA (58%)

Au moins 55 470 ménages éligibles au PTZ (74%)

Au moins 60 300 ménages éligibles au PILA (77%)

Tableau : les ménages éligibles à l'accès aidé sur la CINOR

Le développement de l'accès aidé sera possible au travers d'une politique volontariste de la CINOR, qui pourra par exemple réorienter ces aides sur les produits les plus adaptés (PSLA essentiellement). Le développement d'opérations d'ensemble sera également un moyen de faciliter l'accès aidé en PSLA et en PTZ.

A minima, les communes et la CINOR devront être un relais d'informations pour les ménages. Les collectivités devront orienter les opérateurs vers les dispositifs souhaités, en les incitant à utiliser les leviers réglementaires permettant notamment d'assurer le caractère social du dispositif (clauses anti spéculatives).

Les niveaux de financement du locatif social

Le développement du locatif sur les secteurs déficitaires sera possible au travers d'une réorientation des aides sur ces secteurs. La CINOR devra également intervenir sur le foncier, afin que le locatif social ne se développe pas uniquement par simple opportunité foncière.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux en matière de financement visent à équilibrer la production en fonction de la demande et des besoins.

- Afin de se concentrer sur une production de logements à vocation sociale plus affirmée, **un objectif de 45% de LLTS** est défini à l'échelle de la CINOR. Ce produit répond à près de la moitié des ménages. Dans un objectif de rééquilibrage du peuplement, le LLTS ne se développera pas sur le littoral et les QPV.
- **Un objectif de 43% est préconisé en LLS à l'échelle de la CINOR.** Ce produit, qui répond à plus de la moitié des ménages, doit être développé sur l'ensemble des quartiers hormis sur le littoral et les QPV.
- Le PLS est un financement qui correspond au budget d'une partie des ménages locaux (cf. tableau suivant). Cependant, le PLS est un produit à loyer intermédiaire à des niveaux de loyer se rapprochant davantage de ceux du parc locatif privé et pouvant ainsi entrer en concurrence avec les produits défiscalisés. Ce constat est à relativiser sur un territoire tel que la CINOR, où le PLS est davantage développé sur des secteurs plus tendus comme certains quartiers de St-Denis. Dans ce contexte, l'écart de loyer entre le parc privé et le PLS reste important. On observe également des écarts entre les opérations PLS selon si elles sont portées par un bailleur social ou privé. Le PLS est à développer dans le cadre de produits de haute qualité, au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble (Piémont, Beauséjour...). Par ailleurs, ce financement est adapté aux petites typologies de logements, qui sont à développer. **Un objectif de 12% de PLS est ainsi préconisé à l'échelle de la CINOR.** Afin de mieux identifier les ménages susceptibles de prétendre à cette offre, un travail commun des bailleurs sociaux a été entamé au début de l'année 2019.
- *Une ventilation des types de financement par quartier est précisée dans les monographies (cf. tableau récapitulatif en annexe). Elle se base sur les principes suivants :*
 - *48% LLS / 27% LLTS / 25% PLS sur les quartiers très dotés en logements sociaux => limite fortement le LLTS et favorise le PLS afin de favoriser un rééquilibrage du peuplement*
 - *54% LLS / 36% LLTS / 10% PLS sur les autres secteurs littoraux urbanisés => limite le LLTS afin de ne pas déséquilibrer le peuplement*
 - *25% LLS / 60% LLTS / 15% PLS sur le Piémont et les Mi-pentes => développement du LLTS qui répond à une large partie de la demande, ainsi que le PLS qui est un produit à développer au sein d'opérations d'ensemble*
 - *47% LLS / 48% LLTS / 5% PLS sur les Hauts et le secteur de la Montagne => limite le LLTS car ces secteurs sont peu desservis en transport en commun, limite le PLS car ces secteurs sont peu tendus (concurrence avec le locatif privé) et n'accueilleront que peu d'aménagement d'ensemble.*

Eligibilité

LLTS	LLS	PLS
------	-----	-----

Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	245 €	523 €	785 €	1 097 €	1 422 €	1 881 €	2 465 €	3 380 €
2 personnes	79 €	655 €	1 073 €	1 464 €	1 929 €	2 481 €	3 244 €	4 265 €	5 973 €
3 personnes	39 €	711 €	1 241 €	1 762 €	2 340 €	2 987 €	3 791 €	4 902 €	6 706 €
4 personnes	317 €	1 094 €	1 696 €	2 299 €	2 914 €	3 662 €	4 544 €	5 802 €	7 798 €
5 personnes et +	- €	680 €	1 249 €	1 764 €	2 383 €	3 040 €	3 919 €	5 225 €	7 601 €

Au moins 33 290 ménages éligibles au LLTS (43% des ménages)

Au moins 42 200 ménages éligibles au LLS (54% des ménages)

Au moins 50 000 ménages éligibles au PLS , environ 22 000 en capacité d'y accéder (30%)

Tableau : les ménages éligibles au locatif aidé sur la CINOR

Les typologies de logements dans le parc locatif social

La demande sociale fait apparaître d'importants besoins en T1 et T2 (42% de la demande). Le PPGDID montre également des difficultés pour les personnes seules à accéder au logement social. Compte tenu de la répartition des typologies dans le parc existant (29% de T1/T2 dans le parc, *RPLS 2015*), **la poursuite du développement de l'offre en petites typologies notamment de type T2** dans les opérations immobilières permettra d'adapter la taille des logements aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées et handicapées aux ressources les plus modestes. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés en RPA (Résidences Personnes Agées) afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées pour une offre intermédiaire, entre le domicile et l'établissement (cf. axe 4).

Un objectif d'environ 35% de T1/T2 est préconisé à l'échelle de la CINOR, en privilégiant pour ces produits les secteurs les plus centraux et les mieux desservis.

Le PDALHPD fait le constat que les petits logements proposés en T1/T2 ont de trop grandes superficies par rapport aux capacités financières des ménages. Il faudra donc **veiller également à la taille de ces nouveaux logements, dont une partie devra voir sa superficie diminuer** afin de répondre convenablement aux petits ménages précaires.

On constate également une forte pression sur les grands logements et les élus interpellent sur le manque d'offre pour les familles nombreuses, constat également fait dans le PPGDID. Ces ménages rencontrent des difficultés d'accès au logement du fait d'une offre peu développée mais aussi parce qu'ils se trouvent essentiellement parmi les 30% de ménages les plus modestes. Avec seulement 7% de logements T5 et plus, **il semble donc nécessaire d'orienter le développement d'une partie de l'offre sur les logements adaptés à ces grands ménages** (T5 et plus en LLTS).

Un objectif d'environ 10% de T5 et plus est préconisé, en privilégiant le financement LLTS.

3. Cibler les ménages prioritaires en travaillant sur les attributions

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, d'enrayer sa spécialisation et de répondre aux obligations légales, il s'agira pour la CINOR de travailler sur son peuplement, à l'échelle des communes et des quartiers prioritaires en politique de la ville (QPV). Pour cela, la Conférence Intercommunale du Logement (rendu obligatoire par la loi ALUR pour un EPCI doté de QPV et disposant d'un PLH approuvé) a été mise en place. Cette instance est garante de l'articulation des dispositifs « habitat » à l'échelle intercommunale (offre et gestion de la demande-attribution / réforme des politiques des loyers / équilibre de territoire, ...).

Définition des publics dits « prioritaires »

Dans le cadre de cette politique sur les attributions, la CINOR choisi de privilégier les publics qui rencontrent le plus de difficulté pour accéder au logement sur le territoire, du fait de leurs revenus et de l'offre existante.

Les contingents réservataires et les bailleurs sont mobilisés à hauteur de 25% de leur contingent pour le relogement des publics prioritaires. La part de contingent restant peut être mobilisée par les réservataires selon d'autres priorités. Sur la base des critères de la loi Egalité et Citoyenneté, c'est la CINOR qui définit ces priorités dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ; personnes âgées et à mobilité réduite.

Les objectifs de production de petits et grands logements permettront de répondre aux objectifs fixés par la CIA afin de répondre aux personnes seules et aux grands ménages.

La CIA prévoit également que 25% des ménages du 1^{er} quartile soient logés hors QPV. Pour permettre l'atteinte de cet objectif, la production de logement locatif social en QPV devra être limitée, et la production sociale devra être réalisée en dehors de ces quartiers.

Travail sur les mutations

La CIL devra aussi choisir, au sein de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, de **favoriser les mutations au sein du parc de logements sociaux, afin de libérer des logements répondant à la demande**. Sur la CINOR, le besoin concerne essentiellement les petites et grandes typologies afin de répondre aux petits et grands ménages.

Orientation 3 : S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant

Éléments de contexte

- Une vacance élevée (11,2% selon l'INSEE 2013) et en forte hausse depuis 1999
 - Saint-Denis particulièrement touché, notamment sur le Littoral et le Piémont
- Un parc de logements nettement plus récent qu'en métropole
 - Un parc plus ancien sur le secteur littoral et notamment sur les quartiers littoraux de St-Denis et Ste-Suzanne
 - Des difficultés liées à des problèmes d'humidité, d'étanchéité et de ventilation, y compris dans une partie du parc social
- Un potentiel d'indignité à priori moins marqué que sur le département

Enjeux

- Redynamiser les quartiers et répondre à l'enjeu de l'optimisation foncière par la reconquête d'une partie du parc vacant
- Doter la CINOR de moyens pour l'amélioration du parc privé
- Travailler avec les bailleurs pour la réhabilitation du parc locatif social le nécessitant

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Répondre à l'enjeu de l'optimisation foncière et redynamiser les quartiers

Favoriser l'épaississement du tissu existant avec le renouvellement urbain

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière, en densifiant les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tâche urbaine et en évitant :

- une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- une urbanisation qui engendre un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités.

Le bâti existant doit être utilisé au mieux afin de limiter l'étalement urbain. La priorité doit être donnée aux opérations de renouvellement urbain, dont la production peut se faire selon différentes méthodes.

- La rénovation de logements dont l'état est très dégradé permet de remettre sur le marché des logements vétustes ou insalubres.
- Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments, avec le comblement des dents creuses en priorité dans les centres villes.
- La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction).
- Le développement de l'offre en secteurs centraux passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté, ou par le changement d'usage d'un bâtiment existant (friche industrielle...).

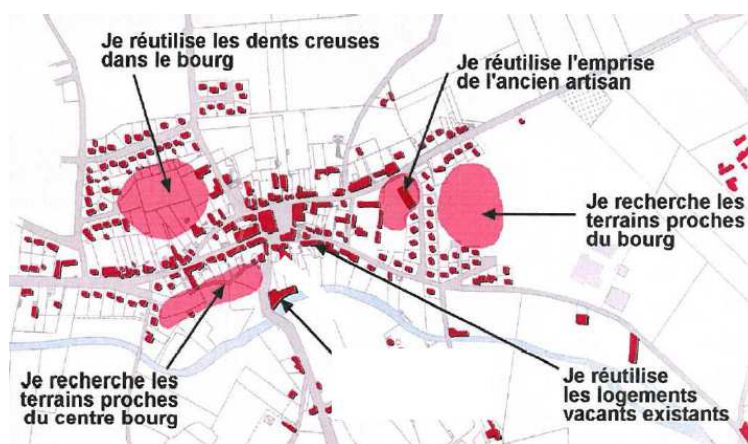


Figure : renouvellement urbain source : SCOT de la CINOR

Reconquérir une partie du parc vacant

La reconquête du parc vacant dans un territoire où la vacance représente un potentiel important (notamment à St-Denis) est une manière de produire en renouvellement urbain.

L'objectif de **sortir environ 150 logements de la vacance** sur la durée du PLH (cf. axe 1) permettra de :

- Revitaliser les quartiers fortement touchés par la vacance;
- Limiter le volume global de production neuve, dans un souci d'économiser du foncier et de lutter contre l'étalement urbain.

L'ensemble de la CINOR doit poursuivre cet objectif de prévention et de résorption de la vacance mais, de par un stock important de logements vacants. C'est pourquoi, les objectifs ciblent majoritairement ces quartiers.

Il sera nécessaire d'accompagner les objectifs de sortie de vacance par des outils coercitifs ou incitatifs facilitant la reconquête de ce parc. Une meilleure connaissance de la vacance permettra par ailleurs de mieux cibler les quartiers où le potentiel de reconquête est important (analyse de la vacance structurelle et des motifs de la vacance).

Travailler sur les densités

Le SCoT prescrit des densités moyennes par secteur dans les nouvelles opérations. Ces densités moyennes sont calculées à l'échelle globale du secteur d'extension considéré. La densification devra être plus fortement développée dans un rayon de 500 m autour des pôles gares (parking relais, stations TCSP) : minimum 50 lgts/Ha.

	Secteurs concernés	Densités moyennes
Saint- Denis	La Montagne	40 logements/ hectare
	Cœur d'agglomération	100 logements/ hectare
	Sainte- Clotilde	150 logements/ hectare
	Piémont	50 logements/ hectare
	La Bretagne	40 logements/ hectare
	Les Hauts (Le Brûlé- Saint- François- Bois de Nêfles, Saint- Bernard ...)	20 logements/ hectare
Sainte- Marie	Sainte- Marie Ouest	50 logements/ hectare
	Sainte- Marie Centre	30 logements/ hectare
	Rivière des Pluies/ Beauséjour/ Grande Montée	30 logements/ hectare
	Terrain Elisa	20 logements/ hectare
Sainte- Suzanne	Sainte- Suzanne Centre	30 logements/ hectare
	Quartier Français	30 logements/ hectare
	Bagatelle	20 logements/ hectare
	Deux Rives/ Bras Pistolet	20 logements/ hectare

Source : SCoT de la CINOR

2. Doter la CINOR de moyens pour l'amélioration du parc privé

Actuellement la CINOR n'est que peu positionnée sur la question de l'amélioration du parc existant. La collectivité est désormais fortement interpellée pour **intervenir de manière plus soutenue sur les problématiques en matière de traitement de l'habitat indigne et de l'habitat informel**.

La CINOR est en effet concernée par le volet insalubrité, et ce notamment dans le parc des propriétaires bailleurs puisque 37% des arrêtés d'insalubrité pris depuis 2010³ l'ont été sur le territoire de la CINOR.

L'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre permet un état des lieux actualisé de la situation. Au travers de ce diagnostic, la CINOR doit être en capacité d'évaluer finement les besoins et de mieux contextualiser la problématique de la vacance. Le diagnostic du PILHI fait d'ores et déjà état de 30% de logements vacants parmi les logements insalubres ayant été identifiés, ce qui pourrait expliquer le taux élevé de logements vacants. Le PILHI doit également traiter des situations d'indécence rencontrées dans le parc privé en centre urbain.

Par ailleurs, bien que moins marqué sur le territoire de la CINOR, la problématique de l'habitat informel et des occupants sans titre est également une réalité et représente un frein d'une part au développement de l'habitat, d'autre part à l'amélioration de l'habitat existant. La collectivité devra également, par la mise en œuvre du PILHI, intervenir sur ce point.

Plus globalement, ce PILHI sera l'occasion d'établir un état des lieux précis de la situation et d'apporter à la CINOR plus de légitimité sur ces questions en la positionnant comme coordinateur des dispositifs à l'échelle intercommunale.

³ Source : DEAL

3. Travailler avec les bailleurs pour la réhabilitation du parc locatif social

Le quartier Le Bas Maréchal Leclerc – Le Butor – Vauban, figure sur la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville et présente des dysfonctionnements urbains importants. Le NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) permettra sa requalification, au travers d'un contrat de ville porté par la ville de St-Denis. La CINOR, signataire des contrats de ville nouvelle génération, a créé une direction Politique de la Ville et Insertion en 2016. Elle sera donc légitime pour s'impliquer dans cette opération.

La requalification du parc social est une vraie problématique et ne doit pas se limiter aux quartiers de renouvellement urbain. Une partie du parc social de la CINOR (68% du parc a plus de 40 ans) étant ancien, le potentiel d'amélioration est également important en dehors des quartiers ANRU. L'estimation globale des besoins de réhabilitation du parc locatif social n'est pas aisée à déterminer. En effet, différents facteurs peuvent engendrer des besoins d'intervention :

- L'obsolescence technique
- La perte d'attractivité
- Les conditions d'occupation,
- L'évolution des « normes » de confort
- L'inadaptation des logements à certains contextes
- La prise en compte du développement durable

Ces projets devront également être suivis par la CINOR, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine dont l'EPCI doit être signataire.

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques

Eléments de contexte

- Les ménages en grande difficulté sociale et/ou précaire :
 - 20% des ménages ont des revenus déclarés inférieurs à 540 euros/mois
 - Le public cumulant de grandes difficultés sociales et économiques est de plus en plus nombreux
 - Un taux d'équipement en structure d'hébergement spécifique plus faible à la Réunion par rapport à la Métropole
- Les jeunes :
 - 45 000 jeunes âgés de 15 à 30 ans sur la CINOR, soit 23% de la population, public qui se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques (étudiants, jeunes actifs en situation précaire ou stable, jeunes en grande difficulté)
 - La CINOR qui peine à soutenir le développement de logements et d'hébergements à destination des jeunes (aides pour le logement social ciblant les jeunes qui sont peu mobilisées, projet de FJT qui n'aboutit pas, aucune structure spécifique pour jeunes en grande difficulté...)
- Les personnes âgées et/ou handicapées :
 - La croissance des 75 ans et plus est 5 fois plus importante que celle de l'ensemble de la population
 - Des besoins à anticiper notamment du fait d'un ratio aidants/aidés qui va fortement diminuer
 - Une offre en logements ou en hébergement qui reste insuffisante au regard des besoins

Enjeux :

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, ménages en grande difficulté sociale, ...) disposent d'une offre de logements ou d'hébergement adaptée à leurs besoins et plus particulièrement :

- D'anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement
- De poursuivre le développement de structures spécifiques pour les étudiants, les jeunes et les personnes en grande difficulté
- De maintenir les jeunes comme public cible pour la politique intercommunale

Ces actions seront menées parallèlement à la mise en place d'une politique d'attribution et de mutation active et ambitieuse telle que prévue dans la CIA.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires et/ou en difficulté

Les ménages disposant de faibles ressources comme public cible pour la politique intercommunale

Cette orientation se concrétise par la poursuite de l'effort consacré au développement du logement locatif social sur l'ensemble du territoire de la CINOR. Pour les ménages les plus démunis, la production de 50% de LLTS (ou conventionnement très social) parmi les logements locatifs sociaux créés est préconisée par le PLH (cf. orientation 2). Une partie de ces logements devra se faire sous forme de petites typologies afin d'être adaptée aux ménages sortant de l'hébergement d'urgence ou du temporaire.

Par ailleurs, au regard des besoins identifiés pour le relogement de ces ménages les plus modestes, les surfaces doivent être réduites. Aujourd'hui, la surface moyenne d'un T2 à la Réunion dépasse de 10m² la surface moyenne d'un T2 en métropole. Le coût du logement étant directement impacté par la surface, la production de petits logements doit avoir pour objectif de rejoindre les moyennes nationales.

Poursuivre le développement des dispositifs spécifiques

Avec un taux d'équipement réunionnais plus faible qu'en métropole, le développement des structures d'hébergement semble nécessaire. C'est cependant davantage vers le logement spécifique, plus adapté pour une recherche de stabilité et d'autonomie, que les acteurs souhaitent se tourner (maisons relais, AIVS...). Un Plan de relance a été acté par l'Etat pour les maisons relais, qui notifie 176 places supplémentaires à la Réunion. Il en existe actuellement deux à St-Denis.

Développer un dispositif d'hébergement spécifique pour les jeunes en grande difficulté

Le diagnostic a mis en avant un manque pour les jeunes en grande difficulté pour lesquels aucune offre spécifique n'existe. La cohabitation avec d'autres publics représente parfois un frein dans le projet d'insertion du jeune. Une réflexion avec les partenaires et associations pourra porter sur le développement d'un hébergement dédié pour une prise en charge spécifique.

2- Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

Maintenir les jeunes comme public cible pour la politique intercommunale

La CINOR et ses communes devront veiller à la bonne intégration de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements privés et publics. La production de typologies adaptées aux jeunes devra être localisée de préférence dans les secteurs proches ou bien reliés aux principales zones d'emploi du territoire. Afin de cibler spécifiquement les jeunes, les politiques d'attribution dans le parc public pourront être orientées dans ce sens (cf. orientation 2).

Le développement de l'accession sociale est aussi une démarche qui vient répondre aux besoins des jeunes sur le territoire (cf. orientation 2).

Mobiliser une offre pour les jeunes en situation temporaire (étudiants, apprentis, jeunes actifs...)

Pour les jeunes en situation temporaire, il n'existe à ce jour aucun FJT sur le territoire de la CINOR mais un projet est en cours. Il s'agira de mobiliser des financements supplémentaires pour faire aboutir ce projet, puis à plus long terme, davantage développer ce type de solution.

Concernant les étudiants, une offre existe via le CROUS. En complément, le potentiel existant au sein du parc public et privé pourrait être davantage mobilisé, au travers d'un partenariat entre le CROUS et les bailleurs.

Développer un dispositif d'hébergement spécifique pour les jeunes en grande difficulté

Cf. point précédent sur les réponses à apporter aux ménages en difficulté.

3- Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées

Le diagnostic a pointé un fort vieillissement de la population induisant de ce fait une réduction de la taille des ménages, qu'il faut prendre en compte dans les orientations de production de logements (cf. orientation 1). Bien que la cohabitation intergénérationnelle soit encore courante, de plus en plus de personnes vivent seules d'où des besoins pour un maintien à l'autonomie.

Plus largement, cette orientation concerne **l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.**

Veiller aux dispositifs existants pour sécuriser le maintien à domicile et faciliter l'adaptation du parc

Si la question est essentiellement portée par les communes et le département, le PLH doit contenir un axe pour veiller aux réponses à ces besoins. Il s'agira de s'assurer de la bonne communication par les collectivités locales autour des aides existantes et des dispositifs mobilisables aux différentes étapes du parcours résidentiel des personnes en perte d'autonomie. La question de l'anticipation est également primordiale et c'est pourquoi cette communication devra se faire dès l'âge de la retraite ainsi qu'auprès des aidants.

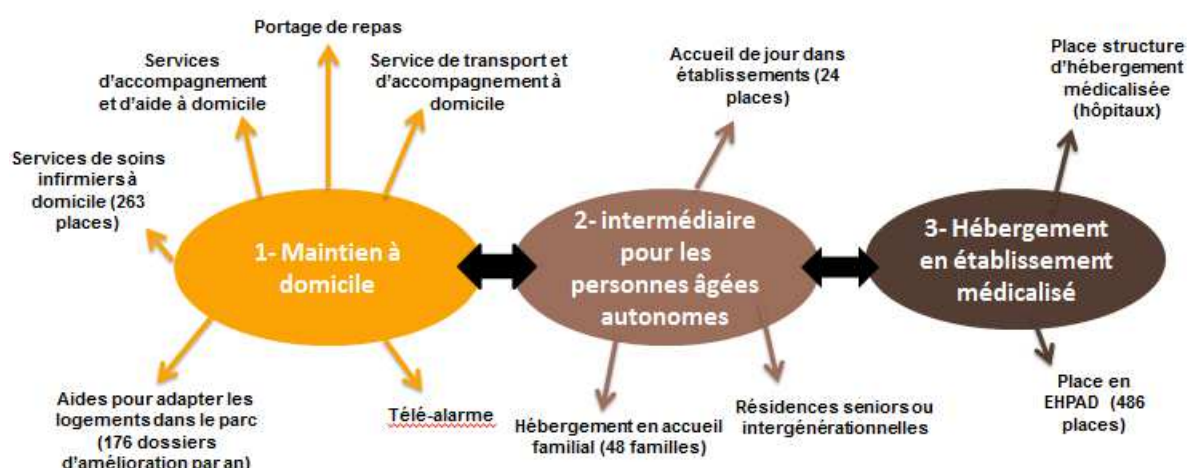


Schéma : les étapes du parcours résidentiel des personnes âgées sur la CINOR

La CINOR pourra aussi être intégrée de manière systématique aux travaux d'identification et de recensement des logements adaptés dans le parc public, avec les bailleurs, les communes et les services du département.

Orienter la production neuve selon les besoins

En réponse aux besoins, les opérations de logements intermédiaires type « RPA » (Résidence Personnes Agées), doit se poursuivre. Deux RPA ont été livrées récemment à Ste-Marie (113 places), deux autres sont prévues (81 places à Ste-Suzanne et 61 places à Ste-Marie).

Il s'agit cependant de veiller à ce que cette offre adaptée soit bien localisée, à proximité des services et équipements, et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus rester dans leur domicile. En cause, l'éloignement des services, la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), l'isolement, etc.

Par ailleurs, l'intégration de petits logements, notamment T2 ou T3 dans les opérations immobilières privées et publiques à proximité des services, permettra d'adapter l'offre classique du parc résidentiel aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Orientation 5 : Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Eléments de contexte

- La CINOR dotée d'un observatoire de l'habitat riche avec notamment les monographies de quartier
- La CINOR encore peu positionnée comme acteur de l'habitat, avec un PLH qui est restée un document d'intention peu coercitif

Enjeux

- Renforcer l'observatoire de l'habitat et en faire un véritable outil de pilotage et de négociation
- Conforter et légitimer le rôle de l'intercommunalité comme acteur de l'habitat au sein du triptyque commune/opérateur/intercommunalité

Déclinaison de l'orientation spécifique

1- Assurer le pilotage opérationnel du PLH

La mise en œuvre sur 6 ans du nouveau PLH exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Une instance de suivi, qui sera pilotée par la CINOR et devra faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions. Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan triennal se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, le programme et les objectifs ;
- Un dispositif d'animation et d'ingénierie pour permettre d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, via l'animation régulière de groupes de travail dédiés à des thématiques particulières

2- Vers un renforcement de l'observatoire comme outil de pilotage

Pérenniser l'observatoire de l'Habitat

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilités par l'observatoire de l'habitat de la CINOR, qui devra être poursuivi et complété afin de traiter de l'ensemble des thématiques du programme.

Les acteurs du territoire ont ainsi à disposition des données objectives sur la situation et les problématiques de l'habitat. Cet outil doit permettre d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner l'évolution des besoins. Notamment, les monographies actualisées

devront être davantage utilisées par la CINOR et les communes comme outil de négociation et de pilotage des stratégies.

Développer un observatoire du foncier

La mise en œuvre d'un observatoire du foncier avec l'Agorah permettra l'apport d'une connaissance chiffrée et localisée des marchés fonciers. Cet outil facilitera le suivi de la mise en œuvre des politiques foncières et d'aménagement et permettra d'orienter l'action foncière.

L'observatoire foncier doit notamment suivre :

- Les stocks : renseignement sur les caractéristiques du territoire (segmentation des marchés fonciers et types d'appropriation)
- Les flux : suivi des mutations foncières et immobilières

3- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Il s'agira **d'affirmer le rôle de la CINOR comme chef de file de la politique de l'habitat**, dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi de la réalisation des objectifs et de mise en cohérence des projets.

Pour cela, la CINOR devra être associée plus systématiquement en amont des projets afin de donner plus de poids à sa stratégie Habitat. Le partenariat ville-EPCI devra être renforcé pour permettre à la CINOR davantage de maîtrise, notamment en ce qui concerne les projets soutenus par l'EPCI (minoration foncière, aides à la production de logements aidés...).

Par ailleurs, les aides de la CINOR, jusque-là peu efficaces, devront être réorientées.

4- Communiquer sur le PLH

L'objectif de mieux positionner l'agglomération comme acteur de l'habitat passera aussi par une meilleure communication sur les actions portées par la CINOR. Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CA et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi le grand public. Cette communication sera principalement portée par les services dédiés au sein de l'Agglomération.

Annexes

1- Les périmètres des quartiers retenus pour ce PLH



2- Éléments de justification sur les choix opérés pour les objectifs de logements sociaux

	Justification construction des objectifs				
	1			2	
	Mixité sociale <i>(source: taux de LLS/RPLS 2015)</i>	Proposition de base locatif aidé *	Proposition de base accession aidée **	Caractéristiques secteurs <i>(Source: SCoT)</i>	Ajustement 1 locatif aidé ***
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	Pourvu en LLS	30%	10%	Esp. Littoral - Développement très dense	38%
SAINT-DENIS LITTORAL EST	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense	30%
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense	30%
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	Pourvu en LLS	30%	10%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	35%
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	Déficitaire en LLS	45%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural	40%
PÔLE EST SAINT-DENIS	Déficitaire en LLS	45%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural	40%
PÔLE OUEST MONTAGNE	Moyennement pourvu en LLS	40%	15%	Montagne - Territoire en devenir à long terme	35%
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	Déficitaire en LLS	45%	15%	Montagne - Territoire en devenir à long terme	40%
SAINT DENIS					
GILLOT / LA MARE / DUPARC	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Esp. Littoral - Développement dense	50%
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense	30%
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	50%
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural	45%
PLAINE DE BEAUSEJOUR	Pourvu en LLS	30%	10%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	35%
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	Déficitaire en LLS	45%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	50%
SAINTE MARIE					
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	Fortement pourvu en LLS	25%	10%	Esp. Littoral - Développement dense	30%
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	50%
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	Très déficitaire en LLS	50%	15%	Les Hauts - Mode de vie rural	45%
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	Moyennement pourvu en LLS	40%	15%	Mi-pente/Piémont - Territoire en devenir	45%
SAINT SUZANNE					
	*Base locatif aidé : Fortement pourvu (+ 50%): 25% Pourvu : (20%-50%) : 30% Moyennmt pourvu (10%-20%): 40% Déficitaire (5%-10%): 45% Très déficitaire (- 5%) : 50%		**Base accession aidée : Pourvu et fortement pourvu (+20%) : 10% Moyennement pourvu, déficitaire et très déficitaire (-20%) : 15%		***Ajustement locatif aidé : Hausse de 5 à 8 pts sur esp littoral et Mi pente/Piémont Baisse de 5 pts sur les Hauts et Montagne (sauf si % déjà très bas ou très haut)

Justification construction des objectifs				
3	Caractéristiques secteurs (Source: entretiens communes)	Principaux projets à sortir sur la durée du PLH (Source: entretiens communes - monographies) Voir le détail de la programmation dans les monographies	Ajustement 2 locatif aidé**	Ajustement accession aidée***
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	Territoire attractif, nombreux projets déjà lancés en locatif social. Possibilité d'avoir des objectifs plus élevés en accession aidée	Opérations Océan, Bleu Mascarin, Juliette Dodu, Case Bleue, Papangue	48%	12%
SAINT-DENIS LITTORAL EST	Production de logements sociaux à modérer sur le quartier bien que projets déjà lancés. Privilégier du logement intermédiaire et en accession sur le secteur du Chaudron. Mixité à privilégier (PLS, PSLA ou privé)	Gimart, Bois bleu, Lauriane, Le Parnasse, Collineas, Mahe, Clair de Lune, Amarante, Galabe, Palm Island, Chrysalide, RHI Hyacinthe	32%	10%
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	Privilégier la production de logements intermédiaires	Samat, Leon Dierx, Pierre Lagourgue, Mondon	32%	10%
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	Privilégier l'accession sur le quartier mais pas encore de projet en accession aidée pour ce PLH	Magdalena, Zephir, Clos des Arums, Bourgogne, Bearn, Belem, Belcaire, Majorelle	38%	10%
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	Privilégier des produits permettant l'accueil des familles. Privilégier la production de PSLA sur le secteur Bois de Nèfles. La production de logements privés peut être importante	Corylus, (Amazonie, Cagayan)	48%	15%
PÔLE EST SAINT-DENIS	Pas de foncier public, uniquement du privé. Besoin de logements sur le secteur	Melody, Chant de cannes, (Bretagne, Bois rouge, Jubba, Aigue Marine)	48%	15%
PÔLE OUEST MONTAGNE	Extension des réseaux d'eaux usées préconisée pour améliorer l'équipement du quartier	Bleu Horizon, Mokau, (Jardin de Cendrillon, Domaine de la Forêt)	35%	15%
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	Favoriser l'accession dans le secteur et maintenir le caractère rural. Difficulté à satisfaire la décohabitation	Domaine des Fucreas	40%	15%
SAINT DENIS				
GILLOT / LA MARE / DUPARC	Potentiel important pour de l'accession en projets. Privilégier le développement de l'accession sociale à part égale avec le locatif social	2 opérations Duparc	37%	37%
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	Densification du quartier possible. Projets locatifs sociaux nombreux déjà lancés dont RPA.	Berges de Flacourt et opé. à la Convenance	46%	13%
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	pbm d'insalubrité et d'indivision: frein au développement. Mais nombreux projets déjà lancés pour ce PLH (accession sociale et locatif social)	Océanis et Ravine des Berges + RHI Terrain Elisa	51%	31%
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	Potentiel pour construction en diffus (résorption insalubrité)	RHI Moka + opérations privées	40%	17%
PLAINE DE BEAUSEJOUR	Zone privilégiée pour l'accueil de logements aidés	Opérations Beauséjour et Ravine des Figues	28%	18%
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	Développement régulier et potentiel à venir (ZAD desbassyns, hors PLH)	opé. Confiance les Bas et Grande Montée	45%	15%
SAINTE MARIE				
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	Besoin de redynamiser tout en rééquilibrant socialement	opération Marine	27%	12%
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	Contraintes foncières (les zones urbanisables sont celles déjà rattachées à des pôles aménagés)	OAP Camp des Evis	45%	18%
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	Développement possible sur le secteur Deux Rives considéré comme nouveau pôle urbain	OAP Fantasia	45%	14%
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	Secteur Bagatelle déjà très pourvu en LLS donc mixité de l'offre à préserver pour les opérations à venir. Secteur renaissance davantage tourné vers équipements publics	Projet Bagatelle hors PLH	45%	14%
SAINT SUZANNE				
		Ajustement locatif aidé : Hausse si projets déjà lancés pour ce PLH Baisse si pas assez de potentiel sur ce PLH Ajustements complémentaires selon caractéristiques secteurs	*Ajustement accession aidée : Hausse si projets déjà lancés Ajustements complémentaires selon caractéristiques secteurs	

2- Objectifs annuels du PLH

	Nb total de logements à produire Rappel des objectifs du PLH		Taux de logements locatifs sociaux en 2015	Ventilation par gamme de logements : Objectifs annuels du PLH						
	Nb de logements à produire	Soit nb de logements par an		lgts locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS)			lgts en accession aidée (PSLA, PTZ, LES)		lgts privés	
				% de la production	Nb de lgts à produire	soit taux de lgts loc. sociaux en 2024	% de la production	Nb de lgts à produire	% de la production	Nb de lgts à produire
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	1 224	204	28%	48%	98	31%	12%	24	40%	82
SAINT-DENIS LITTORAL EST	1 728	288	60%	32%	92	55%	10%	29	58%	167
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	1 008	168	58%	32%	54	53%	10%	17	58%	97
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	1 800	300	27%	38%	114	27%	10%	30	52%	156
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	360	60	9%	48%	29	12%	15%	9	37%	22
PÔLE EST SAINT-DENIS	720	120	9%	48%	58	15%	15%	18	37%	44
PÔLE OUEST MONTAGNE	288	48	13%	35%	17	15%	15%	7	50%	24
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	72	12	9%	40%	5	11%	15%	2	45%	5
SAINT DENIS	7 200	1 200	34%	39%	467	34%	11%	136	50%	597
GILLOT / LA MARE / DUPARC	280	47	0%	37%	17	9%	37%	17	26%	12
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	700	117	57%	46%	54	54%	13%	15	41%	48
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	300	50	0%	51%	26	10%	31%	16	18%	9
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	230	38	2%	40%	15	6%	17%	7	43%	16
PLAINE DE BEAUSEJOUR	530	88	39%	28%	25	35%	18%	16	54%	48
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	250	42	9%	45%	19	13%	15%	6	40%	17
SAINTE MARIE	2 290	382	21%	41%	155	24%	20%	77	39%	150
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	130	22	63%	27%	6	58%	12%	3	61%	13
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	330	55	4%	45%	24	12%	18%	10	37%	21
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	220	37	4%	45%	17	11%	14%	5	41%	15
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	200	33	12%	45%	15	14%	14%	5	41%	14
SAINTE SUZANNE	880	147	18%	42%	62	21%	15%	22	43%	62
CINOR	10 370	1 728	31%	40%	684	31%	14%	235	47%	809

Evolution du taux de LLS
Diminution
Stabilité ou faible évolution
Augmentation

4- Ventilation des objectifs par type de financement

	objectifs PLH logements locatifs aidés							Objectifs PLH accession aidée						
	Objectif total	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	Objectif total	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	588	54%	36%	10%	317	212	59	147	77%	15%	8%	113	22	12
SAINT-DENIS LITTORAL EST	553	53%	32%	15%	293	177	83	173	77%	15%	8%	133	26	14
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	323	53%	32%	15%	171	103	48	101	77%	15%	8%	78	15	8
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	684	25%	60%	15%	171	410	103	180	80%	15%	5%	144	27	9
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	173	47%	48%	5%	81	83	9	54	55%	40%	5%	30	22	3
PÔLE EST SAINT-DENIS	346	47%	48%	5%	162	166	17	108	55%	40%	5%	59	43	5
PÔLE OUEST MONTAGNE	101	47%	48%	5%	47	48	5	43	55%	40%	5%	23,8	17,3	2,2
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	29	47%	48%	5%	14	14	1	11	55%	40%	5%	5,9	4,3	0,5
SAINT DENIS	2 802	45%	43%	12%	1 257	1 213	325	816	72%	22%	7%	587	176	53
GILLOT / LA MARE / DUPARC	104	54%	36%	10%	56	37	10	104	77%	15%	8%	80	16	8
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	322	53%	32%	15%	171	103	48	91	77%	15%	8%	70	14	7
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	153	25%	60%	15%	38	92	23	93	40%	49%	11%	37	46	10
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	92	47%	48%	5%	43	44	5	39	25%	29%	46%	9,8	11,3	18,0
PLAINE DE BEAUSEJOUR	148	25%	60%	15%	37	89	22	95	80%	15%	5%	76	14	5
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	113	25%	60%	15%	28	68	17	38	80%	15%	5%	30,0	5,6	1,9
SAINTE MARIE	932	40%	46%	13%	373	433	125	460	66%	23%	11%	303	106	50
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	35	53%	32%	15%	19	11	5	16	77%	15%	8%	12,0	2,3	1,2
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	144	25%	60%	15%	36	86	22	59	80%	15%	5%	47,5	8,9	3,0
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	99	47%	48%	5%	47	48	5	31	55%	40%	5%	16,9	12,3	1,5
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	90	25%	60%	15%	23	54	14	28	80%	15%	5%	22,4	4,2	1,4
SAINTE SUZANNE	372	34%	54%	12%	124	199	45	134	74%	21%	5%	99	28	7
CINOR	4 106	43%	45%	12%	1 754	1 845	496	1 410	70%	22%	8%	989	310	111

Ventilation à retrouver dans les monographies de quartier.

5- relevés de conclusion des ateliers



ELABORATION DU 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ATELIERS THEMATIQUES

Compte rendu de l'atelier n°1 : Perspectives de développement

Du 18 avril 2017

Liste des présents :

Prénom Nom	Organisme	Fonction	Mail
Philippe Lena	CINOR	Directeur Aménagement	philippe.lena@cinor.org
Reine-Claude Dambreville	CINOR	Chargée de mission PLH	reineclaudedambreville@cinor.org
Thierry Fabien	CINOR	Assistant PLH	thierry.fabien@cinor.org
Nolwenn Granlin	CINOR	SIG / Observatoire	nolwenn.granlin@cinor.org
Marlène Rodier	CINOR	Elue	marodier@wanadoo.fr
Monique Orphé	CINOR	Elue	
Sébastien Hoarau	EOHS	Directeur Eohs	s.hoarau@eohs.fr
Sabrina Vyapooree	EOHS	Chargée d'études habitat	sabrina.vyapooree@gmail.com

Madame Rodier rappelle que cette séance est la première d'une série d'ateliers ayant pour but de débattre et d'échanger sur les nouvelles orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), afin d'aboutir à un PLH 3 qui soit en phase avec les problématiques du territoire de la CINOR.

Elle évoque l'existence de distorsions (appropriation du logement par les habitants) dans certains programmes de logements et cite l'exemple de la Réserve à Sainte-Marie. Selon Madame Rodier, il faut être vigilant en matière de gestion de la demande de logement car certaines familles ont déjà posé des problèmes, les déplacer ne ferait que déplacer le problème. Elle souligne donc un défi à relever : le vivre ensemble.

Monsieur Hoarau souligne que l'objectif est d'arriver à un projet partagé de tous. Dans le cas du premier atelier, il s'agit de réfléchir par rapport aux perspectives de développement, comment adapter la production de logements (niveau global, nombre de LLS, LLTS...) pour les 6 prochaines années.

Le bilan du PLH 2 avait permis à Eohs de mettre en évidence la nécessité de la maîtrise du développement. Dans la mesure où des axes de développement seront présentés par quartier dont la répartition du Logement Locatif Social (LLS), l'enjeu principal du PLH sera de trouver les bons outils permettant l'atteinte de ces objectifs. Un des autres enjeux sera également de conforter la place de la CINOR au sein de ce développement. Le PLH permet d'apporter des réponses sur le rééquilibrage des offres nouvelles mais l'aspect attribution et peuplement sera abordé par la convention intercommunale d'attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) de la CINOR. Les orientations stratégiques devraient être ensuite présentées au mois de juin 2017 pour validation.

1/ Rythme de développement

» Éléments de diagnostic et contexte

Monsieur Hoarau rappelle quelques tendances décrites dans le diagnostic effectué lors de la phase 2.

» Estimations démographiques

Monsieur Hoarau décrit la procédure d'estimation selon laquelle Eohs a projeté les tendances des chiffres de l'INSEE afin d'obtenir l'estimation de la population pour la tranche 2018-2024. Ces chiffres ont ensuite été transmis aux communes pour un ajustement à l'échelle de la ville en fonction des projets en cours ou futurs.

Alors que Eohs fournit des tendances homogènes dans un premier temps, la concertation avec les communes permettra dans un second temps, de réaliser les modifications nécessaires qui ne sont pas forcément visible avec les chiffres de l'INSEE (exemple : cas de Beauséjour à Sainte-Marie).

Desserrement des ménages

Madame Rodier constate que les projections ne permettent pas de différencier la partie de la population qui accède au logement social de celle qui accède au logement privé.

Monsieur Hoarau explique qu'on retrouvera cette distinction dans la mesure où le niveau du parc locatif social sera plus élevé. Au niveau global, on ne voit pas forcément mais la distinction est faite.

» **Réflexion sur le rythme de développement et les besoins pour le PLH 3**

La méthode d'estimation

Monsieur Hoarau rappelle que l'on recherche le nombre de logements à produire sur la période future, mais surtout les besoins en résidences principales (croissance démographique et desserrement des ménages). Ces dernières subissent des mutations. Des actions sur le parc existant notamment sur la vacance (remise sur le marché), peuvent faire évoluer le nombre de logements à produire. En ayant une action sur la vacance, les besoins en logements supplémentaires pour produire des résidences principales seront moins importants (CF diapositives 14).

Il précise que l'estimation des besoins concerne tous les types de logements confondus (privé et social).

» **1^{er} scénario : scénario « fil de l'eau » en terme de production de logements**

Monsieur Hoarau souligne que l'idée de ce scénario est de conserver la tendance en matière de construction de logements. Il ne s'agit pas du « fil de l'eau » par rapport à la démographie. Dans ce premier scénario, on fait l'hypothèse de desserrement des ménages moins important dans le futur et on considère que la création de logements sur la période précédente a créé de la vacance. C'est donc un scénario permettant d'avoir une référence de base mais très ambitieux en termes d'évolution démographique (on serait sur une croissance de 0.6% par an alors que la démographie est stable sur la période récente, notamment sur Saint-Denis). Ce scénario aurait pour conséquence une hausse de la vacance.

Les chiffres du nombre de logements par quartier issus du PLH 2 ont été repris, aucun ajustement n'a été effectué.

» **2^{ème} scénario : scénario « ajusté »**

Ce deuxième scénario propose des ajustements par quartier. Mais ces ajustements seront à peaufiner en concertation avec les communes.

Selon Madame Rodier, la composition des piémonts ainsi que leurs localisations ne sont pas forcément évidents sur la carte présentée.

Monsieur Lena souligne que le travail de réajustement concernant les délimitations de quartiers avait été entrepris en partenariat avec les 3 communes depuis environ deux ans sous forme de groupes de travail.

Madame Rodier attire l'attention sur le fait que le précédent PLH mettait en avant la nécessité de logements correspondants aux petits budgets, et donc des besoins en LLTS. Mais cela n'a pas permis

d'identifier les besoins selon les types de logements (T1, T2, ...). Elle interroge donc sur la capacité des perspectives énoncées à déterminer ces besoins. Monsieur Hoarau affirme que cette réflexion sera possible concernant les logements sociaux. Le PLH 2 comportait déjà un axe sur les petites typologies même s'il n'y avait pas de chiffres précis.

Madame Orphé interpelle sur le manque d'offres de logement de type T4 ou T5, souvent demandés par des familles nombreuses. Elle pense qu'il faudrait éventuellement revoir la répartition des types de logements à produire. Il y a également un problème d'organisation au niveau de l'attribution de ces logements, notamment pour les mutations. Selon elle, il y a un manque d'offres adaptées à la demande.

Madame Granlin précise que ces problématiques ont été identifiées dans les travaux sur le PPGD. Des ateliers avaient été organisés avec les bailleurs sociaux sur ses sujets, le but du PPGD étant d'aboutir à un objectif partagé concernant la répartition et les typologies des logements à produire.

Monsieur Lena précise également que le manque d'offres constaté concerne principalement les deux extrémités, c'est-à-dire les petits logements ou les grands logements. En favorisant les mutations à l'intérieur du parc, cela permettra de libérer des logements pour d'autres familles.

Madame Rodier évoque l'absence d'une réelle politique de vente des logements sociaux. Elle préconise une politique plus dynamique afin de favoriser l'accession sociale.

Monsieur Lena précise que les bailleurs ont exprimé la complexité de la gestion pour les logements collectifs. Selon eux, l'accession sociale à la propriété est davantage efficace pour les maisons individuelles.

Madame Rodier souligne que le manque de volonté des bailleurs à mettre en œuvre l'accession sociale à la propriété en raison du manque de rentabilité.

Monsieur Hoarau souligne que le PLH représente ainsi l'occasion d'orienter la réflexion sur ces difficultés rencontrées.

2/ Principes de maîtrise de la consommation foncière

Monsieur Hoarau indique que plutôt que de maîtrise foncière, il s'agit ici de s'interroger sur la reconquête du parc existant (qui permet d'économiser le foncier). Madame Orphé affirme que lorsque l'on parle de logements vacants, ces derniers sont souvent confondus avec des logements accessibles aux familles les plus défavorisées. Or, ce n'est pas le cas. Elle souhaiterait donc que ce soit précisé par la suite. Elle évoque également le lien possible entre la vacance présente sur le piémont de Saint-Denis et le fait qu'il n'y a pas d'infrastructures routiers sur cette zone. Le projet de construction de la voie du piémont avait déjà été envisagé auparavant.

En ce qui concerne la CINOR, Monsieur Lena précise que le service aménagement est toujours en procédure foncière en ce qui concerne le quartier de la Providence. Les autres projets potentiels situés plus hauts ne relèvent pas de la CINOR.

Production de logements neufs, risque de « marchands de sommeil », des personnes qui achètent pour louer par la suite.

» **3^{ème} scénario : scénario RU**

Le troisième scénario présenté se concentre sur un objectif de résorption de la forte vacance sur le territoire de la CINOR (économie du foncier, redynamisation des quartiers, réhabilitation de logements, ...).

Il s'agit de réduire la production de logements neufs sur certains quartiers afin d'orienter la recherche vers les logements du parc existant. On a donc pris le scénario n°2 auquel on a rajouté l'objectif de réduction de la vacance.

Madame Orphé souligne qu'il existe des logements loués qui sont évacués pour cause de dégradation (financements des travaux ? fermeture à envisager ?).

Problèmes souvent non signalés de la part des locataires.

Monsieur Lena informe que le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CINOR va démarrer cette année avec la phase de diagnostic, ce qui va permettre d'avoir une meilleure visibilité sur la question de la qualité des logements proposés.

Madame Rodier pense que ce travail pourrait être intéressant car il existe un certain nombre de logements insalubres à Sainte-Marie avec des loyers élevés.

Monsieur Fabien précise que des réunions seront programmées sur ces sujets avec les communes et CCAS afin de pouvoir faire le listing et envisager les interventions possibles. Le PLH 3 comportera un point spécifique au PILHI.

3/ Principes de mixité (diapositives 33 et suivantes)

Madame Rodier mentionne des problèmes de gestion liés aux logements communaux (famille ayant du mal à payer, logements dégradés) et s'interroge sur la prise en compte de ces problèmes dans les chiffres présentés.

Les logements communaux n'étant pas conventionnés dans la majeure partie des cas, ne figurent pas dans l'étude chiffrée d'Eohs.

Madame Rodier souhaiterait tout de même avoir une visibilité d'ensemble de la répartition des logements communaux.

Monsieur Lena pense qu'il faudrait mentionner l'objectif de vente de logements malgré la complexité de mise en œuvre, ce qui permettrait d'éventuelles améliorations en matière d'organisation.

Madame Rodier souligne que l'objectif fort de la CINOR devrait être un logement décent pour chaque famille. Existence de dysfonctionnement au niveau de l'attribution des logements.

Monsieur Lena propose de tenir compte des modes de vie. Par exemple pour le quartier de la Montagne, le nombre de logements pourrait être ajusté car la population est souvent peu motorisée dans cette zone.

Monsieur Lena cite l'exemple du Chaudron, un quartier très social. Comment faire pour apporter la mixité dans ce type de quartier ? Monsieur Hoarau mentionne la diversification de l'offre qui pourrait être une alternative à ce problème.

Madame Rodier revient sur le manque d'accompagnement social des familles avant les projets de développement, notamment sur les attributions à des familles déjà repérées pour dégradation des lieux.

Monsieur Lena souligne qu'au niveau de la CIL, le raisonnement se fera au niveau global et non individuel.

Madame Rodier clôture la séance.



ELABORATION DU 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ATELIERS THEMATIQUES

**Compte rendu de l'atelier n°2 : Diversification de l'offre et offre
locative sociale**

Du 20 avril 2017

Liste des présents

Prénom Nom	Organisme	Fonction
Philippe LENA	CINOR	Directeur Aménagement du territoire
Reine-Claude DAMBREVILLE	CINOR	Chargée de mission PLH
Sébastien HOARAU	EOHS	Directeur Eohs
Sabrina VYAPOOREE	EOHS	Chargée d'études habitat
Valérie LENORMAND	SHLMR	Directrice de Développement
Michel OBERLE	ARMOS - OI	Délégué
Julien MOUNIAMA-MOUNICAN	AGORAH	Chargé d'études
Jean-Max BOYER	MDEN	Chargé de mission
Thierry FABIEN	CINOR	Assistant PLH
Maximilien FLOSI	ADIL	Chargé de mission
Laurent GALLARD	DEAL	Adjoint au logement
Anne Aimée BOURGIN	DEAL/ UPPH	Adjointe UPPH
Corinne MARTEL	DEAL/ UHN	Responsable d'unité
Noëlline GAUVIN	Ville de Saint-Denis	Suivi programmation logements aidés
Christelle BALDINOT	Ville de Saint-Denis	Responsable Gestion Pôle bailleurs
Christian HENON	FPIR	Membre
Sophie RETAUX	SODIAC	Responsable stratégie patrimoniale, gestion des actifs et communication
Geneviève ROBERT	Conseil départemental	Responsable Cellule appui au logement social
François GOMIS	Conseil départemental/ DHAB	Responsable du SEDAP

Frédéric ARNAULT	SEMAC	Responsable développement foncier
Nicolas SIEW	SPAG/ FPIR	Directeur de programmes
Yasmine BREZE	SEDRE	Chargée d'opérations – Direction du développement
Philippe MANGEOT	Terres Créoles	Directeur de programmes
Graziella TOUSSAINT	Ville Sainte-Marie - CCAS	Responsable Service logements sociaux
Eric WUILLAI	CBO Territoria / FPIR	Président – Directeur Général

Madame Dambreville ouvre la séance. Elle rappelle que la CINOR a mandaté Eohs pour l'élaboration de son troisième PLH. Ce matin une présentation du diagnostic du territoire de la CINOR réalisé par le bureau d'études, a eu lieu à la mairie de Sainte-Suzanne. 4 ateliers ont été proposés afin d'affiner ce diagnostic. Cet après-midi, se tient le deuxième atelier.

M. Hoarau souligne que ces ateliers contribueront à l'élaboration des orientations stratégiques. L'objectif est d'identifier les leviers et contraintes potentiels au développement de l'offre. Cette troisième phase donnera les grandes orientations de la CINOR pour les 6 prochaines années, qui seront ensuite déclinées en actions à réaliser. Ces orientations seront présentées lors de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en juin 2017.

1/ Retour sur le diagnostic

Monsieur Oberlé de l'ARMOS, intervient sur le ratio de demandeurs par attribution. Si les chiffres sont issus du SNE, les opérations neuves ne sont pas comptabilisées. Lorsqu'on compare les attributions réelles réalisées sur le territoire de la CINOR avec les demandeurs, on observe plutôt un ratio proche de 2,8 voire 2,9 par attribution. Cela est dû au fait que le SNE n'intègre pas le numéro RPLS.

Monsieur Lena, Directeur de l'Aménagement de la CINOR, précise que les données ont été récupérées auprès des bailleurs lors des travaux pour le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

Concernant la capacité des ménages en fonction des offres locatives, Monsieur Oberlé relate un exercice similaire effectué par l'observatoire des loyers (Agorah) en partant du Smic, qui a démontré la capacité des ménages sans allocations logement, l'impact des allocations logement ainsi que l'impact du dispositif « VISALE ». Cela pourrait compléter le tableau présenté (diapositive n°11).

2/ Réflexion sur des pistes d'actions pour une diversification de l'offre et le développement de l'offre aidée

Le dispositif d'accession intermédiaire développé par CBO Territoria : le PILA

Intervention de Monsieur Wuillai de CBO Territoria

Présentation de programmes dont des opérations situées à Beauséjour, à Sainte-Marie.

Depuis 2015, les sociétés à plus de 20 millions d'euros de chiffre d'affaires n'étaient plus éligibles à la défiscalisation, d'où une forte baisse de la production de logements intermédiaires. L'approbation de la loi sur l'égalité réelle en février 2017 a réinstauré la possibilité d'accéder au crédit d'impôt, permettant ainsi d'obtenir une subvention de 35 % sur 2400 euros plafonnés (sur la surface habitat).

CBO Territoria a monté un projet en partenariat avec l'Agence Française de Développement (AFD) : le PILA, en s'inspirant du PSLA. La société signe avec le locataire une promesse unilatérale de vente, c'est-à-dire que seule la société s'engage. CBO Territoria présente un objectif fort de vente aux locataires et non aux investisseurs.

Monsieur Wuillai interpelle sur les modalités de calcul du loyer intermédiaire, comprenant les surfaces de varangue. Or la revente de logements anciens ne prend pas en compte ces surfaces, seule la surface habitat est comptabilisée, ce qui entraîne la perte d'environ 15 % de la surface initiale (en Surface Habitat).

Ce dispositif est intéressant pour le locataire car en cas d'augmentation des prix du marché (après engagement de CBO), la société ne pourra pas vendre plus cher que ce qui était prévu dès le départ. De plus, Monsieur Wuillai précise que l'économie d'impôts réalisée par la société revient finalement à l'acquéreur. Autre avantage du PILA, partir de la 7^{ème} année, il n'y a plus de plafond de ressources.

200 PILA ont été réalisés avec engagement envers les locataires et 600 PILA antérieurement sans engagement. Les typologies proposées vont du T2 au T5 avec une préférence pour les grands logements pour la revente et une préférence pour les petits logements en ce qui concerne la location.

Le dispositif PILA pourrait être davantage développée sur le territoire grâce aux bailleurs sociaux, sociétés d'économie mixte, banquiers, caisses de retraite, mutualités, assurances, investisseurs métropolitains. Une limite importante du PILA reste la capacité des familles à se projeter. Il y a

également un risque s'il n'y a pas de vente au bout de 10 ans, de ne plus avoir de trésorerie disponible. Aujourd'hui, CBO a une opération PLS en cours avec la SHLMR.

Madame Lenormand de la SHLMR, souligne un souci d'adéquation entre loyer et ressources des ménages concernant le PSLA. Aujourd'hui, les bailleurs sociaux se positionnent surtout sur le PSLA, qui s'adresse à une clientèle en-dessous de celle du PILA, mais plus compliqué à mettre en place. Le PLS et le PSLA se mettent en place par la volonté politique voire de manière contraignante, car ce type de logement nécessite beaucoup de contrepartie de la part des bailleurs. Les bailleurs ont l'obligation de faire signer le contrat de location - accession dans un délai de 6 mois après la DAT, ce qui représente une véritable contrainte, s'exposant à des sanctions de la part de la DRFIP en cas du non-respect de ces règles.

Monsieur Oberlé avance qu'il y a 3 paramètres selon lesquels le PSLA ne constitue pas un produit sans limite :

- Un créneau étroit en raison des plafonds de ressources faibles pour trouver des usagers éligibles aux produits de sortie ;
- La mobilisation des outils fiscaux qui peuvent poser problème en matière de délai pendant la phase de construction ou de mise en location après la livraison (surtout en cas d'accession envisagée) ;
- Manque de volonté des banquiers, voire refus de leur part, et donc système très limité au niveau bancaire.

Madame Lenormand précise que la SHLMR s'est principalement focalisée sur la production de logements individuels. Une première opération de PLSA collective est prévue à Saint-Denis avec une vingtaine de logements. Le risque de copropriété n'est pas à écarter. La SHLMR présente son objectif de sortir du T4 à la vente à moins de 150 000 euros en réponse à une clientèle ayant un niveau de ressource correspondant à partir de 2 Smic et demi, voire 3 Smic par mois. Par ailleurs, elle souligne les efforts de la SHLMR dans la mise en route d'une telle démarche de commercialisation, dont la recherche de clients ciblés.

Conditions et difficultés de développement des opérations en accession sociale

Intervention de Madame Lenormand de la SHLMR

Concernant l'accession sociale :

- Le LES

Le LES a permis de réaliser des procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), c'était un produit évolutif dont le prix de revient était inférieur au prix de marché car c'était un produit pas fini.

Aujourd'hui, les bailleurs sont exposés à une multitude de réglementations dont celles relatives à l'accessibilité aux handicapés et la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération spécifiques aux DOM (RTAA DOM). La Caf n'apporte des financements que si le logement est terminé. Aujourd'hui les LES sont des produits globalement finis, ce qui représente une forte contrainte dans la mesure où il y a une surenchère de l'aménagement du coût de la parcelle. La SHLMR a transféré ses derniers agréments de LES à des opérateurs de LES ;

- **Le PSLA**

La SHLMR a choisi de se positionner sur des opérations de PSLA car elle bénéficie du crédit d'impôt (environ 25 à 30 % du prix de revient), ce qui lui permet de rétrocéder la totalité du crédit à l'acquéreur final. La SHLMR arrive à produire des maisons individuelles pour un coût compris entre 190 000 et 200 000 euros alors que souvent les ménages rencontrés présentent une capacité d'accession comprise entre 140 000 et 180 000 euros (selon la composition familiale). On peut donc noter l'inadéquation entre le prix de revient et la capacité des ménages.

Les élus incitent fortement les bailleurs sociaux à générer du PSLA. De plus, le PSLA génère de nombreux risques fiscaux pour les bailleurs alors que ceux-ci ne sont pas créés initialement pour supporter ce type de risque. D'une part, le bailleur a l'obligation d'être propriétaire du logement pendant 5 ans et d'accompagner la famille pendant toute cette durée afin que celle-ci soit en mesure de devenir propriétaire à l'issue de ces 5 ans. D'autre part, la banque qui finance le bailleur n'a aucune obligation de financer l'accédant à l'issue de ces 5 ans, il n'y a donc pas de garantie de la solvabilité de l'accédant.

Par ailleurs, la gestion compliquée de copropriétés possibles a incité la SHLMR à s'orienter essentiellement vers la vente de maisons.

Globalement, l'accession sociale est fortement aidée mais parallèlement on observe une capacité des ménages à accéder à la propriété qui diminue au fil du temps.

A la différence du PILA, le locataire initie une véritable démarche propriétaire par la signature d'un acte notarié et paye des frais.

- **Le PTZ**

Ne représente que des inconvénients, la SHLMR n'arrive pas à baisser le coût du produit.

- **Le parc ancien**

La SHLMR ne vend uniquement le patrimoine individuel et ce, aux locataires déjà en place. L'ascendant ou le descendant peut acheter le logement. La Région accompagne la SHLMR dans cette démarche, notamment pour les travaux de remise en état. Mais les ventes sont insuffisantes à ce jour. Il y a une réelle volonté de la SHLMR de vendre davantage de logements (reconstitution des fonds propres). Comme cité plus haut, les banques constituent un frein car il existe des difficultés à l'obtention de prêt pour les ménages.

Les principaux freins sont donc le niveau de ressources des ménages et la capacité d'emprunt. Madame Lenormand souligne qu'il y a un enjeu d'attractivité, une des conditions nécessaires au développement des ventes.

Monsieur Siew de la Spag, précise qu'un promoteur privé ne sera pas forcément incité à négocier un foncier diffus. Il y a un besoin de rééquilibrage du territoire nécessaire. Aujourd'hui, on constate que les opportunités foncières sont essentiellement présentes dans les quartiers en renouvellement et où l'offre de VEFA est importante. Il souligne que le développement de l'offre locative était déjà prévu par le précédent PLH et qu'il est important de poursuivre cette réflexion dans le PLH 3 et de définir des objectifs partagés des opérateurs.

Monsieur Oberlé conforte le raisonnement de Madame Lenormand selon lequel le LES a permis la réalisation une grande partie des d'opérations de RHI. Selon lui, se pose une vraie question politique sur la volonté de rendre les ménages les plus pauvres accessibles à la propriété.

Monsieur Flosi de l'ADIL fait part de sa réflexion :

- D'une part, il pense qu'il serait intéressant d'avoir le pourcentage de personnes bénéficiaires du LES n'ayant pas réussis à s'approprier leur logement et ne parvenant pas à rester propriétaires dans de bonnes conditions ;
- D'autres part, d'autres personnes entre le LES et le PTZ, n'arrivent pas à accéder à la propriété.

Deux pistes possibles seraient :

- D'une part un cumulé du LES et du PTZ, mais risque de blocages notamment en raison de garanties nécessaires. Le PTZ permet de repousser l'endettement. Il faudrait éventuellement envisager un travail sur la durée du prêt ;
- Et d'autre part, l'existence d'un outil créé par la loi ALUR et amélioré par la loi Macron de 2014 - 2015, l'organisme de foncier solidaire (OFS). Cet outil permet de repousser l'inconvénient de la charge du foncier. L'OFS achète des terrains en diffus ou groupé, qui sont financés par le prêt de la Caisse des dépôts et consignations. L'accédant achètera uniquement le bâti et sa seule obligation sera de verser une (faible) redevance pour le foncier. L'OFS présente également l'avantage d'un dispositif anti spéculation lors de revente de logements. Il paraît donc légitime d'étudier la faisabilité d'un OFS sur le territoire de la CINOR.

Monsieur Arnault de la SEMAC réagit par rapport au PSLA. La Semac fait peu de PSLA. Il faudrait trouver des alternatives aux LLS/LLTS. L'adaptation n'est pas simple.

Madame Retaux de la SODIAC, confirme la difficulté à produire du PSLA. La Sodiac effectue de petites opérations, complétées par d'autres produits dans des opérations plus globales sur l'aménagement de logements, les financements difficiles à trouver.

Monsieur Oberlé relate l'inconvénient de règles imposées par les services fiscaux mais qui ne sont mentionnées dans aucun texte de loi (dont délai de 5 ans à respecter pour les agréments, crédit d'impôt ou outils gérés par la DRFIP).

Monsieur Gallard de la DEAL avance que la DEAL travaille actuellement sur la priorisation des programmations de PLS. Le fait que les programmes du CROUS n'ont pas d'autres choix que d'être financés sur du PLS pose des questions.

Avantages et conditions de développement de la VEFA

Interventions de Monsieur Hénon (FPIR) et Madame Lenormand (SHLMR)

Monsieur Hénon de la FPIR relate des problèmes rencontrés dont des programmes non adaptés, ou des problèmes d'échéance malgré ses vertus.

Selon Monsieur Siew de la Spag, le délai pour les opérateurs représente un désavantage de la VEFA sociale. Mais on peut observer un effet levier pour les bailleurs sociaux. Aujourd'hui, la VEFA permet la conception d'un produit en synergie avec les bailleurs.

Monsieur Hénon précise qu'en cas de non adaptation, les opérations sont reconverties dans la mesure du possible.

Madame Retaux de la SODIAC pense que des programmes non adaptés entraîne des difficultés conséquentes pour le bailleur d'où la nécessité des collaborations dès le début et qui se poursuivent tout au long du processus entre le promoteur et le bailleur.

Monsieur Oberlé souligne que beaucoup d'opérations lancées sous forme de VEFA ont échoué dans le passé (projets mal conçus, promoteurs pas suffisamment préparés, ...). Par ailleurs, la VEFA a été abordée comme une solution de facilité par certaines structures.

Madame Lenormand complète la réflexion. L'intérêt essentiel de la VEFA pour un bailleur est une variable d'ajustement de la production, mais cela nécessite un processus adapté. L'inconvénient remonté concerne la différence de processus adoptés par les promoteurs. Ces derniers interpellent parfois les collectivités pour validation de leurs opérations, avant même la prise de connaissance de ces opérations par les bailleurs sociaux. Cela compromet la bonne gestion du produit.

Monsieur Oberlé souligne que des attentes de l'intercommunalité (partagées par les communes) est nécessaire afin d'éviter le rejet d'éventuels projets pour cause de non correspondance aux objectifs portés par la CINOR. Il évoque également un risque de surenchère.

3/ Réflexion autour des leviers dont dispose la CINOR

Rappel des aides actuelles de la CINOR et présentation de quelques pistes d'évolution.

Aucune remarque particulière de la part des présents.

Monsieur Hoarau clôture la séance.



ELABORATION DU 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ATELIERS THEMATIQUES

Compte rendu de l'atelier n°3 : La maîtrise foncière

Du 20 avril 2017

Liste des présents :

Philippe LENA	CINOR	Directeur Aménagement
Reine-Claude DAMBREVILLE	CINOR	Chargée de mission PLH
Sébastien HOARAU	EOHS	Directeur Eohs
Rodolphe COUSIN	Zone UP	Architecte
Yann LEROUX	SHLMR	Responsable de la prospective et du foncier
Sabrina VYAPOOREE	EOHS	Chargée d'études habitat
Jean-Max BOYER	MDEN	Chargé de mission observatoire
Thierry FABIEN	CINOR	Chargé du traitement des aides PLH
Christian SERVEAUX	SIDR	Responsable S.I.G.
Pascal MUSSARD	SEMAC	Responsable Service foncier
Graziella MOUNOUSSAMY PARVEDY	Ville de Sainte-Marie	Responsable Service logements sociaux
Anne Aimée BOURGIN	DEAL 6 Unité Politique planification habitat	Adjointe UPPH
Corinne MARTEL	DEAL/SHLS/UHN	Responsable d'unité
Christine ROCHEFEUILLE	SEDRE - Direction du développement	Chargée d'opérations
Philippe FENDARD	SEDRE - Direction du développement	Chargé d'opérations
Stéphanie THUONG-HIME	Ville de Saint-Denis - Patrimoine et foncier	Chargée de la gestion foncière
Noëlline GAUVIN	Ville de Saint-Denis	Suivi de la programmation de logements aidés
Arnaud RITTER	AGORAH	Responsable Pôle Habitat

Laëtitia FRANCOISE	EPF Réunion	Assistante d'étude foncière
Éric WUILLAI	CBO Territoria	Président - Directeur général

Madame Dambreville débute la séance de ce troisième atelier. Elle rappelle que la CINOR a mandaté le bureau d'études Eohs pour l'élaboration du troisième PLH. L'atelier du jour a pour objectif d'échanger sur la maîtrise foncière sur le territoire de la CINOR.

1/ Eléments de diagnostic

Monsieur Lena de la Direction aménagement de la CINOR précise que la vacance concerne essentiellement le parc de logements privés.

Il souligne qu'il faudrait être vigilant sur la mixité sociale au sein des quartiers car le bilan du PLH 2 fait ressortir une densification de certains quartiers en logements sociaux sur des quartiers déjà bien dotés au départ, d'où une augmentation des inégalités existantes.

2/ Le regard et l'analyse d'un opérateur. Intervention de M. Wuillai de CBO.

Monsieur Wullai, à travers la présentation de l'opération Beauséjour, revient sur les éléments fondamentaux à réunir pour faciliter le développement de projets maîtrisés. Il insiste sur :

- ❑ La contractualisation des objectifs entre partenaire et opérateur privé et le fléchage des aides publiques sont importants. Il y a souvent un enjeu pour l'opérateur privé de savoir qui acceptera de porter le projet.
- ❑ La nécessité d'avoir un pilote qui soit le « moteur », le référent et qui prenne des décisions ;
- ❑ La technique qui doit servir le projet et non l'inverse.
- ❑ La péréquation nécessaire entre programme et mixité urbaine.
- ❑ La gestion du temps : des procédures trop longues et pas suffisamment sécurisées au niveau juridique. Il faut au moins 5 ans pour sortir une opération (sauf petits projets). Il y a eu 4 modifications du PLU en l'espace de 6 ans pour être adapté au projet sur le secteur de Beauséjour.
- ❑ Le marketing urbain : il faut passer d'une approche simple de satisfaction de besoins à la création de quartiers répondant aux attentes. Problème de la proximité des services, commerces, desserte de transports, accessibilité.

Monsieur Lena de la Direction aménagement de la CINOR rappelle que même si l'EPCI est en accord, la coordination avec les communes est nécessaire au risque de blocage au niveau du PLU.

Monsieur Ritter de l'Agorah a souhaité connaître le type de ménages venant s'installer dans le quartier de Beauséjour, s'il y a un report de la démographie d'un quartier à l'autre.

Monsieur Wuillai précise qu'il n'y a pas d'informations précises les concernant car CBO ne gère qu'une partie de ces logements (environ 300 logements), le reste est géré par la société HLM et ce sont des propriétaires privés. En général, ce sont des jeunes ou des personnes âgées, avec un taux de rotation classique entre 20 et 25 %. 220 PILA ont été réalisés et 300 qui vont être lancés sur l'opération.

Monsieur Hoarau ajoute que, compte tenu des évolutions démographiques récentes (légère déprise à Saint-Denis et poursuite de la dynamique sur Sainte-Marie), on peut supposer qu'une partie des ménages s'installant à Beauséjour viennent de Saint-Denis.

4/ la question de la stratégie foncière sur la CINOR - Intervention de Mme Françoise de l'EPF.

L'objet de l'intervention de l'EPFR est de présenter la démarche mise en œuvre pour élaborer le Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI) de la CINOR.

L'EPF précise que l'objectif était de recenser sur les quartiers en déficit de logements locatifs sociaux, le potentiel foncier mobilisable pour le développement de cette offre ; l'approche ne concerne donc pas l'ensemble des communes. Dans un premier temps, un repérage a été réalisé à partir des documents d'urbanisme, une étude de terrain sur les 3 communes de l'intercommunalité avec les services techniques communaux a permis de valider ou non les fonciers identifiés. Un premier tri effectué a permis d'identifier 3 priorisations :

- ☐ Priorité 1 : acquisitions à court terme ou moyen terme. L'EPF a été mandaté par les mairies pour rencontrer les propriétaires afin de leur faire des propositions concernant leur terrain ;
- ☐ Priorité 2 : Veille foncière de l'EPF par le biais de deux périmètres de délégations du droit de préemption urbain ;
- ☐ Priorité 3 : concerne les terrains de la priorité 1 mais enclavés. Cette priorisation concerne essentiellement la commune de Saint-Denis.

Madame Françoise précise que l'EPF a déjà récupéré le droit de préemption sur PRUNEL.

Une convention cadre a été définie avec la CINOR où un ratio a été formulé afin d'équilibrer les différentes opérations. La CINOR s'engage à donner 20 % du prix de l'acquisition prise par l'EPF à condition que la commune s'engage à 60 % de logements aidés et un minimum de 40 % de logements en accession sociale ou de type LLTS.

Par ailleurs, 10 terrains d'une superficie d'environ 8 hectares ont été portés et bonifiés par l'EPF depuis 2009, avec une valeur d'acquisition d'environ 10 millions d'euros et une subvention de la

CINOR de l'ordre de 1 072 000 d'euros. Environ 580 logements sont déjà programmés sur les 3 communes dont 156 LLS, 211 LLTS, 42 PLS, et 92 logements en accession.

Un PAFI permettrait à l'EPF d'identifier les secteurs prioritaires et éventuellement, de bonifier uniquement les projets en accord avec les nouvelles priorités du PLH.

Les critères pour le repérage des parcelles sont :

- ☐ Une superficie supérieure à 400 m² ;
- ☐ Plusieurs parcelles voisines ;
- ☐ Privilégier les angles de rue, doubles voies ;
- ☐ Réseaux routiers, d'assainissement, ... ;
- ☐ Permis de construire ;

Monsieur Fendard de la SEDRE, est surpris du coût d'acquisition du foncier, qu'il considère peu élevé.

Monsieur Lena souligne que ces acquisitions ont été réalisées avant la PAFI. Aujourd'hui, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre du PAFI. Les résultats sont toujours en attente. Il demeure néanmoins une zone d'ombre sur l'organisation, la concurrence sur l'acquisition de terrains qui pourrait contribuer à l'augmentation du foncier.

5/ Leviers opérationnels pour le PLH

Monsieur Cousin cite la parution de travaux sur la transcription opérationnelle du PLH, voire du PLU. Il est primordial que les communes puissent s'approprier leur PLU.

Madame Bourgin informe que la DEAL souhaitait mettre en place un plan d'examen du foncier pour voir la faisabilité d'une opération de logement par rapport au foncier détenu par différents acteurs.

Monsieur Fendard souligne que la SEDRE a essentiellement travaillé sur des zones d'aménagement de type RHI. La prospective foncière est limitée, notamment du fait de la présence de plus en plus marquée d'autres opérateurs. Mais il relate surtout une réelle problématique concernant la livraison du produit final (enjeu de défiscalisation, livraison à la veille de la date limite, problème d'orientation du logement ou de localisation). Il précise également qu'une partie de ménages sont moins bien logés en accession libre qu'en logement social, que certains occupent des logements trop grands, ce qui entraîne des pénalités pour d'autres familles.

Monsieur Ritter relate un travail effectué par l'Agorah sur l'identification de fonciers potentiels à mobiliser pour la SEMADER en croisant parc locatif, social, risques, et d'autres critères. L'Agorah est actuellement en réflexion afin de voir ce qui pourrait être fait à une échelle plus large.

Monsieur Fendard de la SEDRE intervient sur le coefficient de perméabilité présent dans les PLU qui, selon lui, mérite parfois l'attention des collectivités.

Monsieur Hoarau conclut en précisant que le bureau d'études réalisera l'actualisation des monographies, ce qui permettra d'avoir une approche davantage opérationnelle et clôture la séance.



ELABORATION DU 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ATELIERS THEMATIQUES

Atelier n°4 : Réponses aux publics spécifiques

Le jeudi 20 avril 2017 de 14 h 00 à 17 h 00

Liste des présents :

Philippe LENA	CINOR	Directeur Aménagement	philippe.lena@cinor.fr
Reine-Claude DAMBREVILLE	CINOR	Chargée de mission PLH	reinecaude.dambreville@cinor.org
Sébastien HOARAU	EOHS	Directeur Eohs	shoarau@eohs.fr
Mickaël TOUZAIN	SHLMR	Chargé d'opérations	mickael_touzain@shlmr.fr
Jean-François KEISER	SHLMR	Responsable production	jean-francois_keiser@shlmr.fr
Frédéric ARNAULT	SEMAC	Responsable développement foncier	farnault@semac.re
Emilie BONVALLET	SIDR	Prospecteur planification	emilie.bonvallet@sidr.fr
Denis CHIDAINÉ	ARMOS-oi	Chef de projet	denis.chidaine@armos-oi.re
Nathalie MOUTOUVIRIN	CAF	Assistante sociale	nathalie.moutouvirin@cafreunion.cnafrmail.fr
Christine KICHENIN	Conseil Départemental	Responsable thématique polyvalence/ insertion	christine.kichenin@cg974.fr
Jean-Raymond FERRIERE	Conseil Départemental	Aide sociale aux adultes	
Christelle BALDINOT	Ville de Saint-Denis – Direction Habitat	Responsable Gestion Pôle bailleurs	c.baldinot@saint-denis.re
Jean-Max BOYER	MDEN	Chargé de mission	jboyer@mden-reunion.fr
Christine ROCHEFEUILLE	SEDRE – Direction Développement	Chargée d'opérations	christine.rochefeuille@sedre.fr
Philippe FENDARD	SEDRE - Direction Développement	Chargé d'opérations	philippe.fendard@sedre.fr
Sophie HAMEL	SIAO logement	Coordinatrice	siao.logement974@orange.fr
Pascal FOUQUE	ADIL	Directeur – animateur PDLHI	p.fouque@adil974.com
Frédéric PILLORE	Groupe Territoires Réunion/ SEMAC	Direction Développement et maîtrise d'ouvrage	f.pillore@territoires.re

François GOMIS	Conseil Départemental - DHAB	Responsable SEDAP	francois.gomis@cg974.fr
Laurel BENARD	Ville de Sainte-Marie	Coord. Pol. Habitat	lbenard@ville-saintemarie.re
Thierry FABIEN	CINOR	Chargé du traitement des aides PLH / FJT	thierry.fabien@cinor.org
Nolwenn GRANLIN	CINOR	PPGD	nolwenn.granlin@cinor.org

1/ Les personnes âgées et/ou handicapées

Monsieur Chidaine de l'Armos, précise qu'un recensement dans le parc social des bailleurs sociaux, de l'ensemble des logements adaptés ou peu adaptés, a été effectué dans le cadre des commissions communales d'accessibilité pour la commune de Saint-Denis. Cette base a été partagée avec les associations.

Monsieur Chidaine souligne que l'offre en établissement est suffisante par rapport à moyenne du département, mais qu'il faudrait faire la comparaison avec le niveau national car La Réunion est sous-dotée pour ce type d'équipements. La question du devenir des personnes âgées en cas de perte d'autonomie totale mérite d'être traitée compte tenu des caractéristiques de vieillissement de la population réunionnaise présentées précédemment. Il pense donc qu'il n'y a pas de véritable réponse à cette question à l'heure actuelle.

Madame Kichenin du Conseil Départemental alerte sur un réel besoin pour ce type d'établissement, confirmé par la longue liste d'attente actuelle. Malgré l'hospitalisation à domicile ou les aidants disponibles, il devient de plus en plus compliqué de satisfaire toutes les demandes. De plus, il existe parfois des cas non signalés. Il y a donc une offre insuffisante.

Madame Rochefeuille de la SEDRE, souligne que la complexité à traiter cette problématique relève parfois de la volonté des personnes âgées à conserver leurs habitudes de vie et de rester sur des maisons individuelles, malgré leurs difficultés. De plus, les bailleurs sociaux ont de moins en moins de capacité de financements et donc de construction. Elle évoque également la contrainte liée à l'accessibilité des logements.

Monsieur Keiser de la SHLMR, propose une solution qui serait de règlementer le besoin en parking pour les logements de petites typologies, destinés aux personnes âgées, ce qui permettrait une baisse du coût de production.

Monsieur Fendard de la SEDRE souligne qu'il y a une obligation de varier les typologies, faire uniquement des T1 ou T2 n'est pas une alternative possible au regard des bilans.

En termes de financement, Monsieur Chidaine précise que le produit fléché par l'Etat est le pour ce type de résidence est le PLS. L'allocation logement pour les personnes retraités est calculé sur les revenus annuels (réels) et non pas sur les revenus imposables. Il y a des problématiques de financement de ces résidences et de sortie de loyers adaptés, mais également de fonctionnement de ces résidences.

Des travaux sont en cours pour analyser la possibilité de résidences qui apportent des services complémentaires. Il y aurait donc une autre problématique des personnes âgées devant faire face à ce surcoût qui se répercute sur les charges. Il y a des pistes éventuelles à mener dans la réflexion dans le cadre du PLH.

Madame Rochefeuille souligne que la difficulté à mettre en œuvre la mixité intergénérationnelle en raison des cas d'insécurité présents dans certains quartiers.

Monsieur Chidaine propose d'organiser cette mixité sur un périmètre élargi, et souligne l'importance des partenaires institutionnels et associatifs pour le fonctionnement de ce type de résidence.

Madame Granlin précise que la CINOR a une connaissance très détaillée de la demande dans le cadre du PPGD. Les personnes vieillissantes ou âgées ont été identifiées comme des personnes prioritaires. Une fois l'identification de l'état de la demande et du suivi, la correspondance pourra se faire avec les objectifs du PLH.

Monsieur Fouque souligne l'incohérence entre les outils mis en place en réponse aux problématiques. Il faudrait réfléchir sur de nouveaux outils et de nouvelles formes de conception.

Monsieur Chidaine un exemple de résidence de la SIDR à Saint-Joseph, où il y a un portage fort du CCAS de la ville dans la gestion du fonctionnement de la résidence, notamment avec la présence permanente d'un gardien – animateur sur place.

Madame Kichenin souligne l'incapacité du Conseil Départemental à résorber tous les problèmes, malgré les dispositifs d'aides existants.

Monsieur Gomis indique que le Conseil Départemental est parfois dans l'incapacité de trouver une réponse au problème des usagers en raison de contraintes techniques et propose de mettre l'accent sur l'anticipation notamment pour les parcs anciens avec la réalisation d'un diagnostic avancé.

Monsieur Chidaine réagit. Cette base avait déjà été adoptée par la SIDR il y a 3 ans, avec le plan Senior. Un diagnostic a été réalisé, des budgets ont été évalués pour le maintien à domicile d'une partie des locataires. Des tranches de travaux sont prévus mais il n'est pas possible aujourd'hui, d'agir au cas par cas.

Madame Kichenin souligne que la procédure à engager pour une intervention est trop longue.

Monsieur Arnault affirme que le parc de la SEMAC comporte 13 % de personnes de plus de 60 ans, dans 10 ans ce pourcentage sera de 20 %, ce qui nécessitera 800 logements supplémentaires. A l'échelle de la SEMAC, cela représente un énorme enjeu, d'autant plus que les nouveaux logements construits ne sont pas encore amortis.

Monsieur Chidaine souligne également des réinvestissements nécessaires lorsque les logements ne correspondent pas aux familles, en raison de handicaps spécifiques, alors que le patrimoine du bailleur n'est toujours pas amorti dans la majorité des cas, ce qui pose un problème de financement.

2/ Les jeunes et les étudiants

Concernant le FJT, Monsieur Fabien précise que le CROUS est en discussion avec la mairie de Saint-Denis sur l'emplacement potentiel du projet, mais la parcelle en question est occupée par des équipements sportifs de la mairie de Saint-Denis. Une condition à la validation du projet, serait la prise en charge par le CROUS de l'installation des équipements sportifs à un autre endroit dans le même quartier. Par ailleurs, il y a un blocage financier car le bilan de fonctionnement prévisionnel est déficitaire de 150 000 euros.

Madame Hamel de Siao logements, informe sur l'existence d'une opération « Ti caz a nou » dans le Sud mais les places sont restreintes et ce sont des logements destinés à un public très ciblé.

Madame Kichenin souligne un taux croissant d'expulsions de jeunes ménages sur la ville de Saint-Denis, notamment sur les primo accédants pour lesquels il serait judicieux d'accentuer l'accompagnement sociale.

Madame Moutouvirin précise que la CAF dispose d'une action sociale complémentaire à celle des autres partenaires. Ainsi, elle peut donc intervenir et soutenir les jeunes ménages ayant des enfants à charge pendant leur parcours d'insertion. Concernant l'école de la deuxième chance, la CAF a également un rôle d'information et de prévention en mettant en place des actions collectives qui mettent l'accent sur l'allocation logement et le fait de payer régulièrement son loyer. De plus, il y a la possibilité d'effectuer des simulations en matière de budget sur le site internet de la CAF.

Les opérateurs se retrouvent de plus en plus seuls face aux impayés de loyers de la part des jeunes, même si l'Etat prévoit des mesures qui se mettent en place de plus en plus tôt. En un an le nombre d'expulsions a fortement augmenté, le nombre de signalement d'impayés a été multiplié par 10 mais il n'y a aucun moyen supplémentaire pour accompagner ces familles et revoir leur gestion budgétaire.

3/ Les ménages en grande difficulté

Madame Hamel précise que Siao dispose de 4 structures (environ 150 logements) sur le territoire de la CINOR, avec un principe similaire à celui de l'AIVS. Elle précise également un constat du manque de logements de types T1 et T2 sur le parc privé.

Monsieur Hoarau clôture la séance en soulignant que le PLH pourrait avoir un rôle de relais aux projets présentés, et permettre la mise en réseau de l'ensemble des partenaires.