

**OBJET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA CINOR**  
**AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

**Contexte**

Le PLH de la Communauté Intercommunale du NOrd de la Réunion a été finalisé en 2009.

En effet, après une phase de bilan de l'ancien PLH Intercommunal, le nouveau diagnostic a permis de définir des orientations énonçant des principes et des objectifs du PLHI, et un programme d'actions.

Les étapes ont été les suivantes :

- une phase d'analyse et de partenariat, consistant à identifier les projets par secteurs,
- une phase d'évaluation des difficultés rencontrées dans le cadre de la mise en œuvre des projets,
- une phase plus opérationnelle répondant aux problématiques identifiées au cours du diagnostic et qui ont fait l'objet de propositions d'intervention par la CINOR.

La réflexion conjointe avec les Communes et le travail du bureau d'études ont permis d'identifier les axes d'intervention pouvant relever du champ de compétences de la CINOR, et ainsi de définir l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat.

Les principaux enjeux relevés dans le PLHI consistent notamment à :

- se positionner par rapport au contexte règlementaire actuel, avec une agglomération en mouvement ; il faut ainsi savoir anticiper sur les besoins à venir, sur la base de la recherche de nouveaux équilibres (entre arrivée d'actifs, nouveaux résidents du territoire et offre de parcours complets pour les ménages locaux...) par une politique coordonnée d'offre de logements ;
- mettre la question du foncier et de l'aménagement du territoire au cœur des préoccupations...
  - o quel aménagement du territoire souhaite-t-on pour les 10 ou 20 ans qui viennent ?
  - o quelles formes urbaines pour quel développement durable ?
  - o la qualité du cadre de vie, en pleine évolution, peut-elle constituer le dénominateur commun de la CINOR ?
  - o quelle déclinaison de la notion de projet à l'échelle de chaque profil des Communes de la Communauté ?
- se préoccuper des patrimoines existants : privés ou publics, ils jouent un rôle dans l'équilibre global des marchés, dans les réponses aux ménages, dans l'organisation urbaine ; au-delà du projet de renouvellement, certains patrimoines sociaux nécessitent une action ciblée ; par ailleurs, le parc privé doit faire l'objet d'une intervention globale pour rester compétitif avec l'offre en neuf ;

## Rapport n° 10/2-32

- prendre en compte le vieillissement de la population... la politique de l'habitat devra préciser les actions à mettre en œuvre pour anticiper les évolutions prévisibles de la demande et donc de l'offre de logement ;
- s'intéresser aux conditions de logement des jeunes qui peinent à trouver une offre adéquate sur le marché local ; les besoins de décohabitation sont très importants compte tenu de la jeunesse de la population (34 % de moins de 20 ans en 1999) et sont perceptibles dans la demande qui s'exprime auprès des bailleurs sociaux ;
- se fonder sur un partenariat actif entre tous les acteurs de l'habitat : la dynamique de connaissance doit se poursuivre vers un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire ; solidarités et mixité doivent être au cœur des orientations de cette politique concertée.

Un cadre d'intervention a été élaboré afin de prioriser les axes sur lesquels la CINOR se propose de soutenir la production de logements aidés auprès des Communes.

Enfin, le PLHI prévoit la mise en place d'un Observatoire pour le suivi des actions à entreprendre.

Après avoir été présenté au Conseil Communautaire le 24 septembre 2009, et conformément aux articles R. 302-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat Intercommunal est proposé à l'avis des Communes membres de la communauté d'agglomération (voir synthèse en annexe).

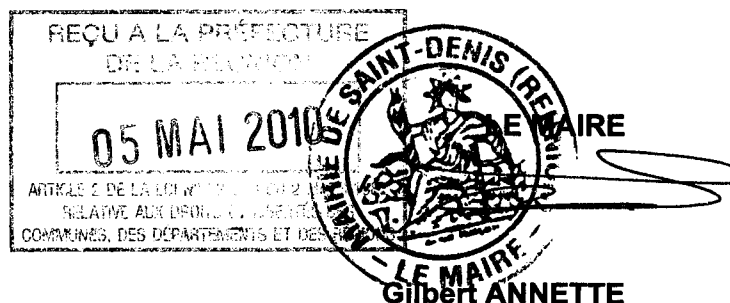
Lors des réunions successives qui se sont tenues à la CINOR entre les mois d'octobre et décembre 2009, la Ville de Saint-Denis a souhaité apporter des éléments complémentaires au projet, notamment sur :

- le calendrier des projets,
- les données chiffrées retranscrites par secteur,
- les objectifs qualitatifs de production, telle que l'accèsion à la propriété,
- la classification des quartiers,
- la nature des besoins selon la typologie des logements...

La Ville de Saint-Denis souhaite par conséquent que toutes les remarques émises lors des échanges avec les partenaires soient intégrées afin de mieux appréhender ses enjeux de territoire.

Sur cette base d'éléments amendés et dans l'attente d'informations complémentaires sur la mise en place de l'Observatoire, la Ville de Saint-Denis émet un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA CINOR  
AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles R. 302-8 et suivants ;

Vu la Délibération n° 2008/5-05 du Conseil Communautaire en séance du 14 octobre 2008 décidant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal ;

Vu la Délibération n° 2009/4-10 du Conseil Communautaire en séance du 24 septembre 2009 qui a arrêté le Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) Intercommunal de la communauté d'agglomération ;

Sur le RAPPORT N° 10/2-32 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1<sup>ère</sup> Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

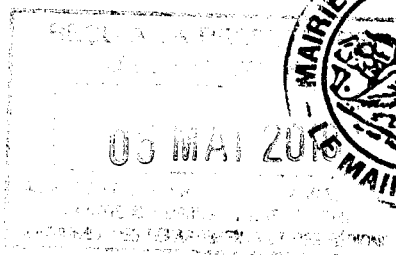
Décide, sous réserve d'éléments amendés et dans l'attente d'informations complémentaires sur la mise en place de l'Observatoire, de donner un avis favorable au Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer tout document afférent à cette affaire.

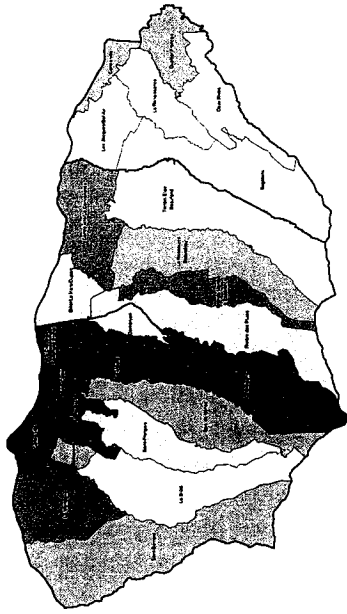
---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 3 MAI 2010

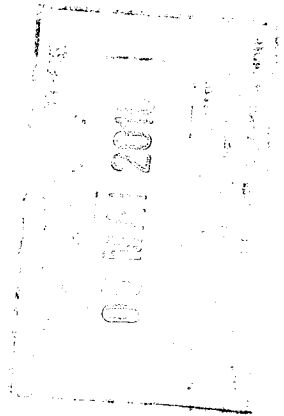
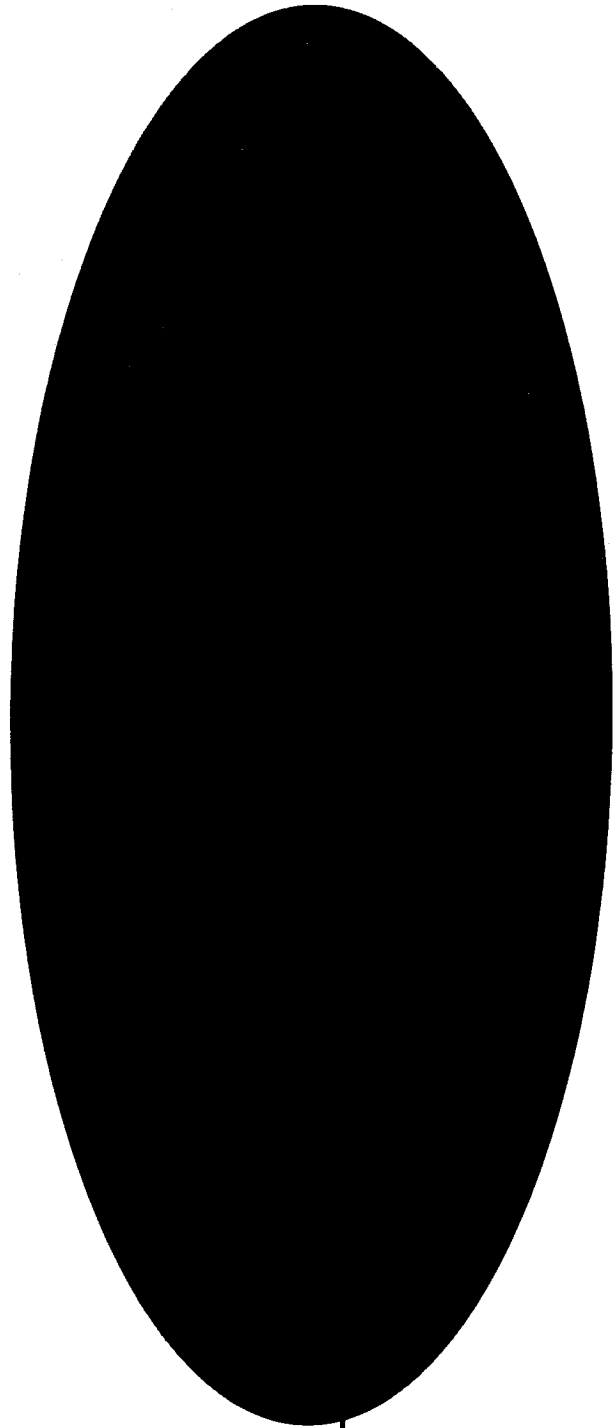


Gilbert ANNETTE

**ANNEXE**



**CINOR**  
Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du **24/4/2010**  
En annexe à la Délibération N° **1012-32**

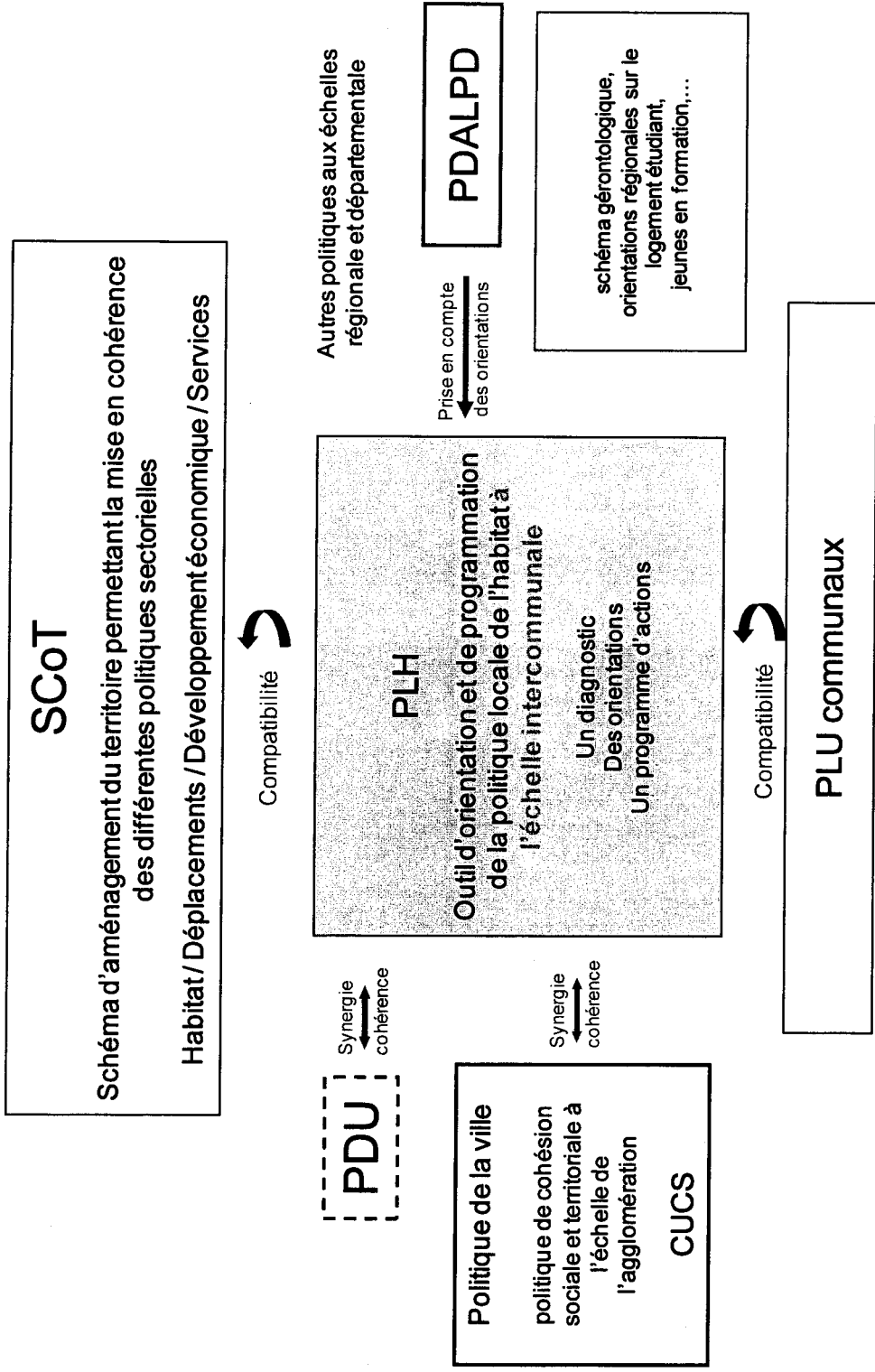
**LE MAIRE**



# Programme Local de l'Habitat

- un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat
- il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions
- Il vise à répondre aux besoins en logement de toutes catégories de population et à favoriser la mixité sociale
- Il assure la cohérence de la programmation en logement et sa répartition équilibrée sur le territoire

# Cohérence des outils de planification territoriale



# Démarche d'élaboration

- **Sept.2008** : bilan du 1er PLH & lancement du deuxième PLH intercommunal
- **Oct.2008** : **ATELIERS HABITAT** (le logement des publics spécifiques, l'amélioration de l'habitat et l'accession sociale à la propriété, comment dépasser les difficultés de sortie des programmes de logements sociaux )
- **Avril 2009** : **Débat sur la territorialisation des objectifs**
- **Juin 2009** : **débat sur le Programme d'actions & projet de cadre d'intervention de la CINOR**
- **Sept 2009** : **Arrêt du projet PLH**

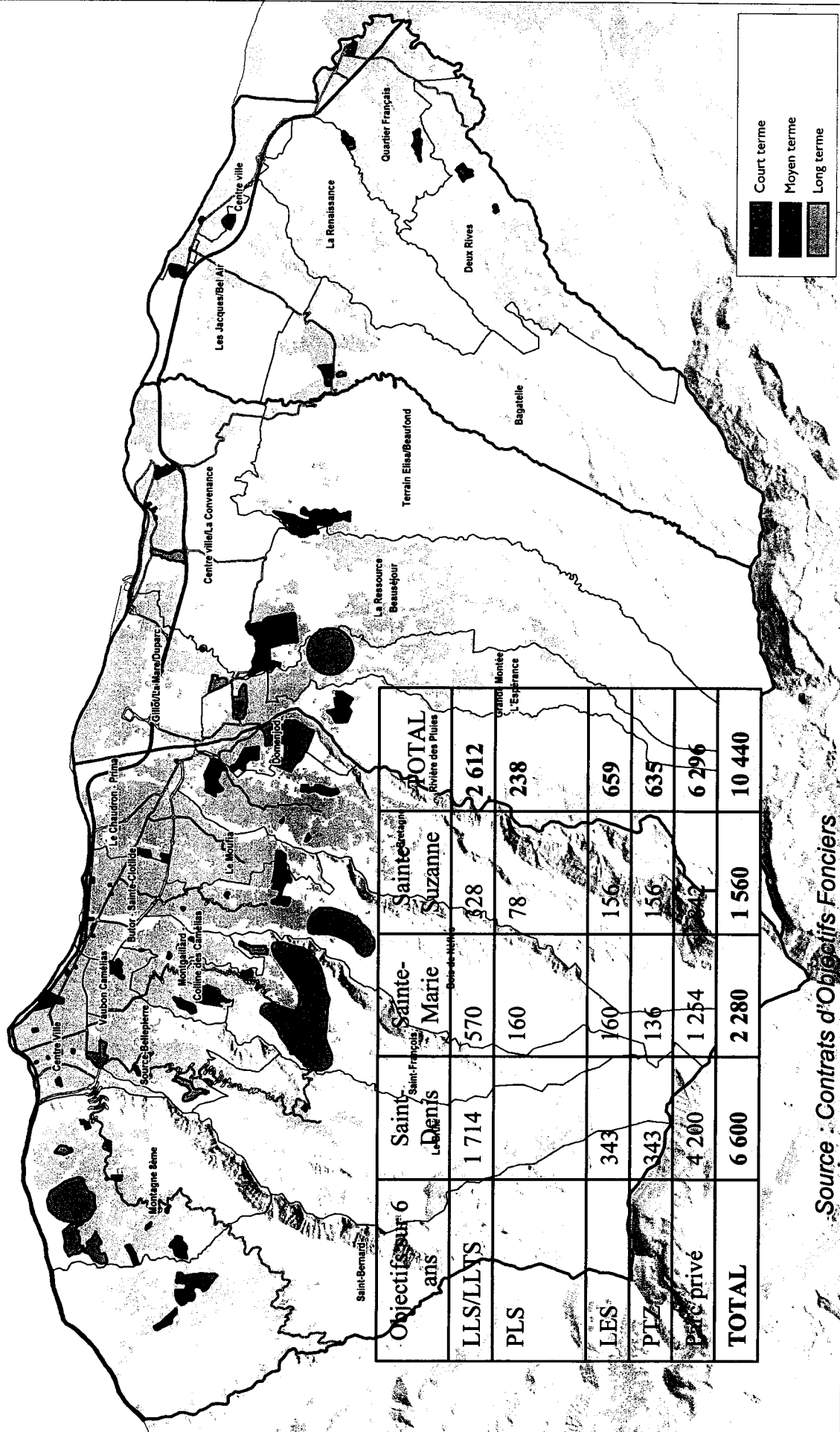
# Programme Local de l'Habitat de la CINOR Les Projets et Potentiels de logements



0 1 2  
Kilomètres

Sources: IGN - BD TOPO®,  
CINOR - service SIG,  
Rencontres avec les communes  
AGORAH

CODRA

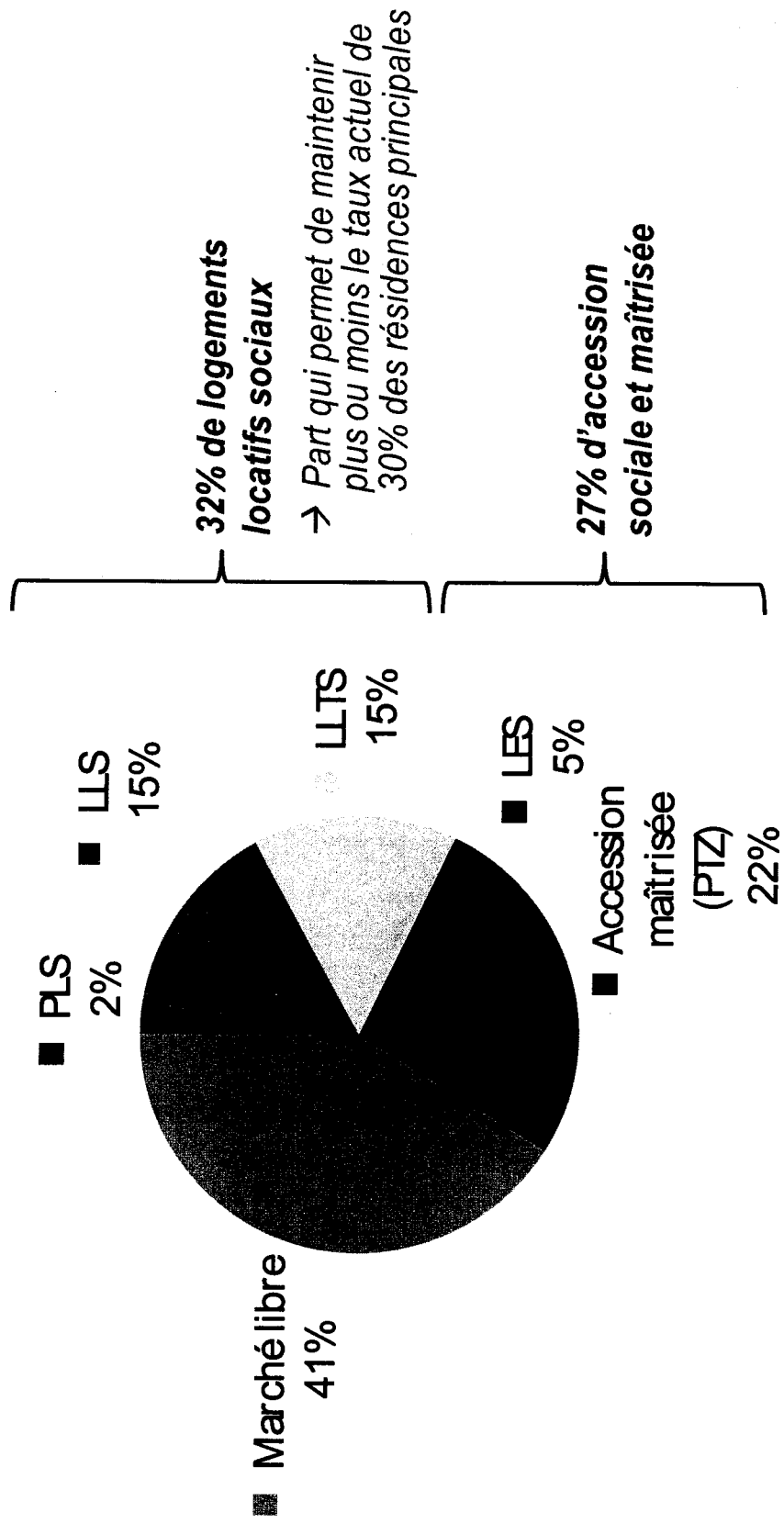


Source : Contrats d'Objectifs Fonciers



# Objectifs du PLH

par typologie de logements en %



# Objectifs du PLH

par typologie en nombre de logements

	Desserrem'	Renouvel- -lement	Croissance démó	Fluidité	Total sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif social intermédiaire PLS	-	-	295		295	49	2%
Locatif social LLS ou conventionné privé	1 472	196	295		1 963	327	15%
Locatif très social LLTS	1 718	261	-		1 979	330	15%
Accession sociale (LES)	491	131	-		621	104	5%
Accession maîtrisée (PTZ)	491	131	1 772	216	2 920	487	22%
Marché privé (accession/locatif)	491	522	3 543	865	5 421	904	41%
<b>TOTAL</b>	<b>4 908</b>	<b>1 306</b>	<b>5 905</b>	<b>1 081</b>	<b>13 200</b>	<b>2 200</b>	<b>100%</b>

# OBJECTIFS PAR QUARTIER

	POP	% log soc	HI2003	HI 2008	OBJ	LLS/LLTS	PLS	LES	PTZ	Privé
Centre ville de Saint-Denis	33 080	21,6%	533	331	900	450	30	0	150	270
La Source / Bellepierre	5 340	38,0%	55	24	350	100	20	10	70	150
Vauban / Camélias	-	-	-	-	600	270	20	10	80	220
Montgaillard / Camélias	13 446	49,0%	61	31	900	340	0	25	200	335
Sainte-Clotilde	14 597	61,2%	94	79	400	140	40	0	100	120
Le Chaudron	16 125	49,2%	75	22	200	75	0	0	25	100
Le Moufia	14 624	42,8%	96	57	100	0	0	0	20	80
Domenjod	2 628	15,9%	128	101	700	250	0	50	150	250
La Bretagne	9 684	7,3%	162	160	1350	400	0	50	300	600
Bois de Nèfles	4 928	21,6%	156	57	650	120	0	20	150	360
Saint-François	3 314	7,0%	102	131	100	25	0	0	25	50
Le Brûlé	1 499	0,0%	108	96	50	25	0	0	0	25
La Montagne	8 496	9,6%	29	109	650	250	0	50	100	250
Saint-Bernard	3 761	0,7%	240	204	430	180	0	50	75	125
<b>TOTAL SAINT-DENIS</b>	<b>131 522</b>	<b>35%</b>	<b>1 839</b>	<b>1 402</b>	<b>7380</b>	<b>2625</b>	<b>110</b>	<b>265</b>	<b>1445</b>	<b>2935</b>

## Calendrier d'approbation du PLH

- Délibération des communes en avril
- Arrêt du nouveau projet de PLH en juin par la CINOR
- Transmission au préfet pour avis et du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)
- Adoption du PLH fin 2010 par la CINOR

# DISPOSITIF D'AIDES ET MESURES FINANCIERES 2009-2012

LES AIDES FINANCIERES SONT DESTINEES A PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS D'INTERET GENERAL ET A SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET REGIONAL. LE MONTANT DE L'AIDE

<b>Aide au foncier</b>	Minoration foncière (20%)	M1, M2, M3	Accélérer la production de logements sociaux et aidés en acquisition et en location	20% du coût d'acquisition 1 M € /an soit 6 M€ pour 2010-2015
<b>Aides au logement</b>	Aide pour le financement LLLTS et LLS pour les jeunes ménages pour les petits ménages du LES groupé Création d'un Foyer Jeunes Travailleurs	M4 M5 M6 M7	Abaissement des charges et des loyers, Agir sur le desserrement des ménages Permettre l'accession sociale des familles modestes Débloquer des opérations groupées, Répondre aux besoins des plus démunis	Aide plafonnée à 6 000€/LLTS et 4 000 €/LLS
<b>Aides au logement</b>	Création d'un partenariat avec le CROUS Conventionnement avec l'AIVS Aide directe octroyée aux familles pour surcoût assainissement collectif	M8 M9 M10 M11 : Examiner les prescriptions du règlement intercommunal de l'assainissement	Apporter une réponse adaptée aux étudiants, aux ménages modestes en situation d'urgence Améliorer le parc ancien et lutter contre l'insalubrité : RHI	Aide plafonnée à 4000€/log
	Rendre opérationnelle l'étude ZHPI	M12 : aide à l'ingénierie et au financement d'études	accompagnement social des familles, qualification de l'insalubrité...	Enveloppe plafonnée à 50 000€/an
<b>Aides au développement durable</b>	Aide pour la récupération des eaux de pluie politique de peuplement à travers le PLH	M13 : Bonification par la CINOR des logements durables M14 : Veiller à la qualité des des espaces produits.	Economies d'eau et abaissement des charges pour locataires Articulation politique de l'habitat avec le SCOT et le SAR	50% des investissements relatifs à ce dispositif
<b>Aides à la viabilisation</b>	Poursuivre l'effort soutenu en matière d'extension de réseaux d'assainissement collectif et de modernisation et de création VIC	M15 M16 : flécher davantage la programmation de réseaux et VIC en vue de la production de logements sociaux	Densification renouvellement urbain, structuration de bourg Abaissement des charges et des loyers, Participation projet d'aménagement,	Budget CINOR consacré aux VIC et budget assainissement consacré à l'extension des réseaux (voir PPI)