

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 26 AVRIL, à 17 h 13, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en deuxième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 45).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique *(arrivée au Rapport n° 19/2-008 à 17 h 45)* / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre *(arrivé après l'appel nominal à 17 h 17)* / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / LOYHER Jeanne / FIDJI Jean-Claude / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / BÉLIM Audrey / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David

BOMMALAIS Geneviève

JAVEL François

DUCHEMANN Yvette

NAILLET Philippe

MOREL Jean-Jacques

VITRY Faouzia

par BÉLIM Audrey

par ADAME Brigitte

par FRANÇOISE Gérard

par ARLANDON Corine

par LESCAT Michel

par HUBERT Richenel

par DOKI-THONON Lisianne

Les membres présents, au nombre de 42 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Les Rapports n° 19/2-012 et n° 19/2-013 ont été retirés de l'ordre du jour de séance.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/2-009
	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués/ Ville)		
(1)	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
(2)	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
(3)	NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 19/2-014
	MAILLOT Gérald	terrain sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/2-018
	HUBERT Richenel	lien de parenté supposé avec l'acquéreur	à titre personnel	Rapport n° 19/2-022
	EUPHRASIE Didier	(délégués/ Ville)	Sidélec Réunion	Rapport n° 19/2-027
	MAILLOT Gérald			

CCAS Centre communal d'Action sociale
Sidélec Réunion Syndicat intercommunal d'Électricité de la Réunion

PRUNEL Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral

(1) (2) (3) absent(e) à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

MARCHAU Jean-Pierre	arrivé à 17 h 17	après l'appel nominal
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 45	au Rapport n° 19/2-008
Sonia BARDINOT	partie à 18 h 36	au Rapport n° 19/2-033

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 6 MAI 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 42 sur 55.

OBJET **3ème Programme Local de l'habitat (PLH) arrêté par Délibération n° 2018/5-11 du 27 septembre 2018 du Conseil de la Communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)**
Avis du Conseil municipal

Par Délibération n° 2018/5-11 du 27 septembre 2018, le Conseil communautaire de la CINOR a décidé d'arrêter le projet du 3ème Programme local de l'Habitat (2019-2025) et, conformément aux dispositions applicables, de le soumettre pour avis aux trois Communes membres.

I. Contexte

La CINOR, compétente en matière de politique du logement et de l'habitat, a engagé par Délibération en date du 23 juin 2016, la révision du PLH arrivé à échéance fin 2017.

Dans la continuité du précédent programme, la réflexion pour ce 3ème PLH s'est orientée vers la définition d'une politique de l'habitat ambitieuse et réaliste, ainsi que la prise en compte des différents enjeux du territoire.

Le projet arrêté a donc défini, pour les 6 années à venir, des actions visant à répondre aux besoins en logements, et à favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Les travaux d'élaboration du PLH se sont déroulés en plusieurs étapes :

- la réalisation d'un diagnostic ;
- la révision de la territorialisation des 19 Quartiers ;
- la définition des principes et orientations ;
- la réactualisation des monographies des Quartiers ;
- l'élaboration d'un programme d'actions ;
- l'actualisation du cadre d'interventions financières de la CINOR.

Les Communes membres, l'Etat et les acteurs de l'habitat (bailleurs, associations...) ont été associés à ces travaux de révision au travers de réunions de concertation, d'échanges et d'ateliers thématiques.

II. Contenu du PLH

L'élaboration du PLH est régie par les articles L. 302-1 et suivants, et R. 302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le projet arrêté, ci-annexé, comporte :

- **un diagnostic territorial** présentant la démographie, les caractéristiques de l'offre résidentielle, le marché du logement (social, privé, publics spécifiques) et les enjeux par quartier. Ce dernier a été réalisé à partir de données statistiques, d'études réalisées et d'échanges avec les acteurs du logement ;
- **des orientations** établies sur la base des éléments du diagnostic. Ce document présente les grands principes et objectifs du PLH qui doivent permettre le développement d'une offre diversifiée et équilibrée respectant le principe de mixité sociale, autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements et répondre aux besoins des publics spécifiques (cf. tableau ci-dessous) ;

	Nb total de logements à produire		Taux de logements locatifs sociaux en 2015	Ventilation par gamme de logements : Objectifs annuels du PLH						
	Rappel des objectifs du PLH			lgts locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS)			lgts en accession aidée (PSLA, PTZ, LES)		lgts privés	
	Nb de logements à produire	Soit nb de logements par an		% 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%	28	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

- **des monographies des Quartiers** recensant les opérations « programmées » à court, moyen et long termes sur les 19 « Quartiers du PLH » (cf. carte ci-dessous) ;



- un programme d'actions répondant aux enjeux du diagnostic, qui s'articule autour de 5 orientations majeures déclinées à travers 12 actions.

Les orientations déclinées en 12 actions	
Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre	Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale
Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages	Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement
	Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés
	Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accès aidé
Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant	Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé
	Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
	Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
Axe 4- Répondre aux besoins spécifiques	Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire
	Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris
	Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat	Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat
	Action n°12 : Conforter le rôle de l'agglomération

Après analyse du projet de PLH arrêté, la Ville n'émet aucune remarque et approuve les orientations programmées pour les 6 prochaines années.

Je vous demande donc :

- 1° d'émettre un avis favorable sur le projet du 3ème Programme local de l'Habitat (PLH) tel qu'arrêté par la CINOR ;
- 2° de m'autoriser (ou mon représentant) à signer tous les documents afférents à cette affaire.

OBJET **3ème Programme Local de l'habitat (PLH) arrêté par Délibération n° 2018/5-11 du 27 septembre 2018 du Conseil de la Communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)**
Avis du Conseil municipal

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement ses articles L. 302-1 et suivants, et R. 302-1 et suivants ;

Vu la Délibération du 23 juin 2016 du Conseil communautaire de la CINOR approuvant le lancement de la révision du PLH ;

Vu la Délibération n° 2018/5-11 du 27 septembre 2018 du Conseil communautaire de la CINOR arrêtant le projet du 3ème PLH pour la période 2019-2025 ;

Vu le RAPPORT N°19/2-015 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique - 2ème adjointe 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

Emet un avis favorable au projet du 3ème Programme local de l'Habitat 2019-2025 tel qu'arrêté par la CINOR.

ARTICLE 2

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer tous les actes y afférents.



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

CINOR

Diagnostic

Mai 2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019



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

1. Sommaire

1. Méthode et contexte.....	4
1.1. Le contexte règlementaire et juridique du PLH.....	5
1.2. Le contexte territorial.....	6
1.3. Méthode d’élaboration du PLH.....	9
1. Le peuplement du territoire.....	12
1.1. Le contexte fonctionnel du territoire.....	13
1.2. Les caractéristiques socio-économiques.....	17
1.3. Les dynamiques démographiques.....	24
2. Caractéristiques de l’offre résidentielle sur le territoire.....	29
2.1. Le parc de logements sur la CINOR.....	30
2.2. Zoom sur l’offre en logements privés.....	37
2.3. Zoom sur l’offre en logements locatifs sociaux.....	38
3. Le marché du logement.....	43
3.1. Les dynamiques de construction de logements.....	44
3.2. Le marché de l’accession.....	51
3.3. Le marché au regard des besoins des ménages.....	52
4. Le logement et l’hébergement des publics spécifiques.....	58
4.1. Les ménages en grande difficulté.....	59
4.2. Des besoins en logements et en hébergements pour les jeunes et étudiants.....	61
4.3. La problématique des personnes âgées et handicapées.....	63
5. Synthèse et enjeux.....	65
Synthèse par quartier.....	66
Bilan et enjeux.....	67

1. Méthode et contexte

1.1. Le contexte réglementaire et juridique du PLH

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 dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

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). L'élaboration d'un PLH sur la CINOR répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et 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 aux différentes échelles territoriales 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 et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

1.2. Le contexte territorial

La CINOR

Créé le 1er janvier 2001, la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion compte 3 communes pour environ 197 260 habitants en 2013. La CINOR constitue la deuxième agglomération de la Réunion en termes de population, après le Territoire de la Côte Ouest (TCO).

Avec plus de 144 600 habitants, St-Denis est la 21^{ème} commune de France et aussi la capitale de la Région-Département de la Réunion. Saint-Denis constitue la principale commune de la CINOR, les deux autres communes comptant entre 22 000 (Ste-Suzanne) et 33 000 habitants (Ste-Marie).

Située au Nord de la Réunion, la CINOR s'étend sur plus de 29 000 hectares du littoral jusqu'au sommet des montagnes du Parc National des Hauts de la Réunion. Elle se compose ainsi de territoires aux profils variés, entre le littoral très urbanisé, le Piémont en plein développement, les Hauts plus préservés, et les zones naturelles sensibles du parc.

La CINOR dispose des compétences obligatoires liées au logement et à l'habitat. Dans ce cadre, la CINOR s'est déjà dotée de 2 PLH. Le PLH précédent s'est articulé autour de 4 grands axes d'orientation, eux-mêmes déclinés en 11 actions :

- Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Porter attention à certain nombre de publics spécifiques
- Organiser le suivi de la politique : une nécessité pour la faire exister

Cf. le bilan du PLH 2

Vers un troisième PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local, et en particulier les questions de logement aidé.

Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 3 communes et des quartiers, mais aussi parce que le 2nd Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, **la CINOR s'est engagé dans l'élaboration de son 3^{ème} PLH.**

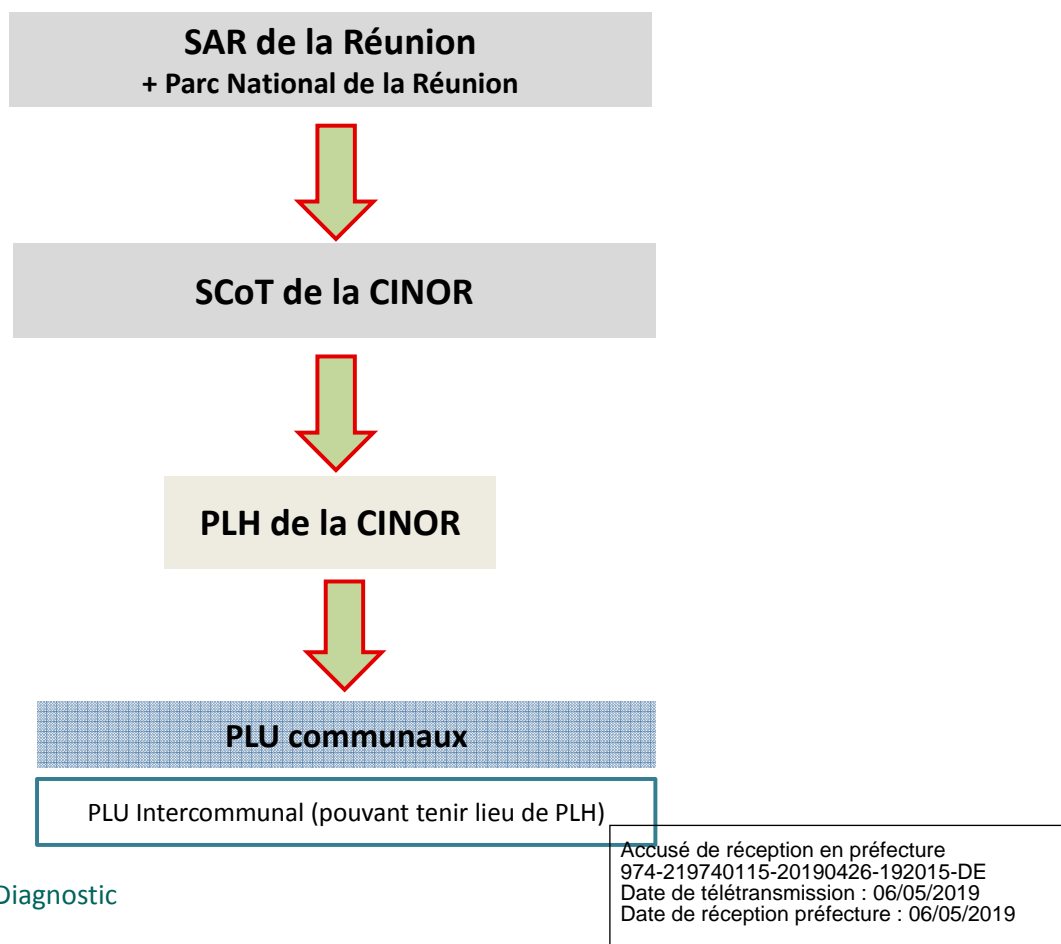
Celui-ci devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser le rééquilibrage de l'offre. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. L'élaboration de ce troisième PLH apparaît comme essentielle pour l'Agglomération, dans la mesure où il s'agira de définir **une politique de l'habitat à la fois ambitieuse mais aussi réaliste**, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

Ce troisième PLH devra également **prendre en compte les différents enjeux du territoire**. Il s'agira donc :

- De mettre en œuvre un travail de diagnostic prospectif liant la problématique de l'habitat et du logement à d'autres champs thématiques, afin d'asseoir le PLH sur des perspectives de développement réalistes et partagées ;
- D'établir une démarche de coproduction avec les communes permettant une adhésion forte et une articulation efficiente entre urbanisme et habitat ;
- D'associer l'ensemble des acteurs de l'habitat, à savoir les bailleurs sociaux, les constructeurs, les aménageurs, les associations, les agences immobilières, etc. ;
- De développer une politique du logement qui vise l'amélioration de l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages et de personnes ;
- D'établir un projet assis sur une opérationnalité forte aussi bien en ce qui concerne sa traduction spatiale que sa mise en œuvre en termes d'ingénierie, de financements et de partenariats qui tienne compte de la réalité foncière et opérationnelle du territoire.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territorial** 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 Document d'Orientations et d'Objectifs selon les niveaux suivants:

- Le cœur d'agglomération
- Les autres pôles centraux littoraux
- Les pôles secondaires des mi-pentes
- Le pôle d'équilibre de La Montagne
- Les Centralités villageoise des Hauts

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 :

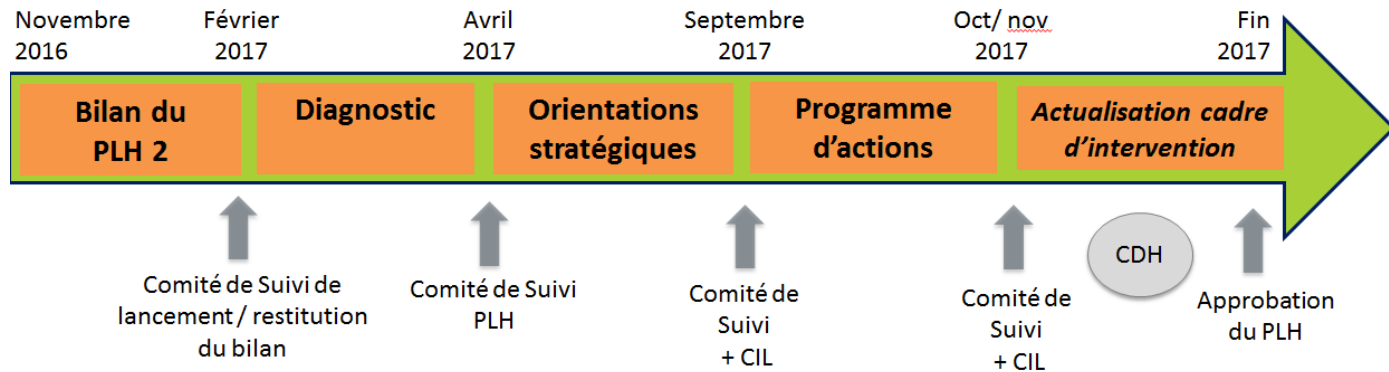
- Donner la priorité au renouvellement urbain
- Recentrer les extensions de chaque commune
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière
- Maintenir les coupures d'urbanisation
- Maîtriser le développement des hameaux

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**.

1.3. Méthode d'élaboration du PLH

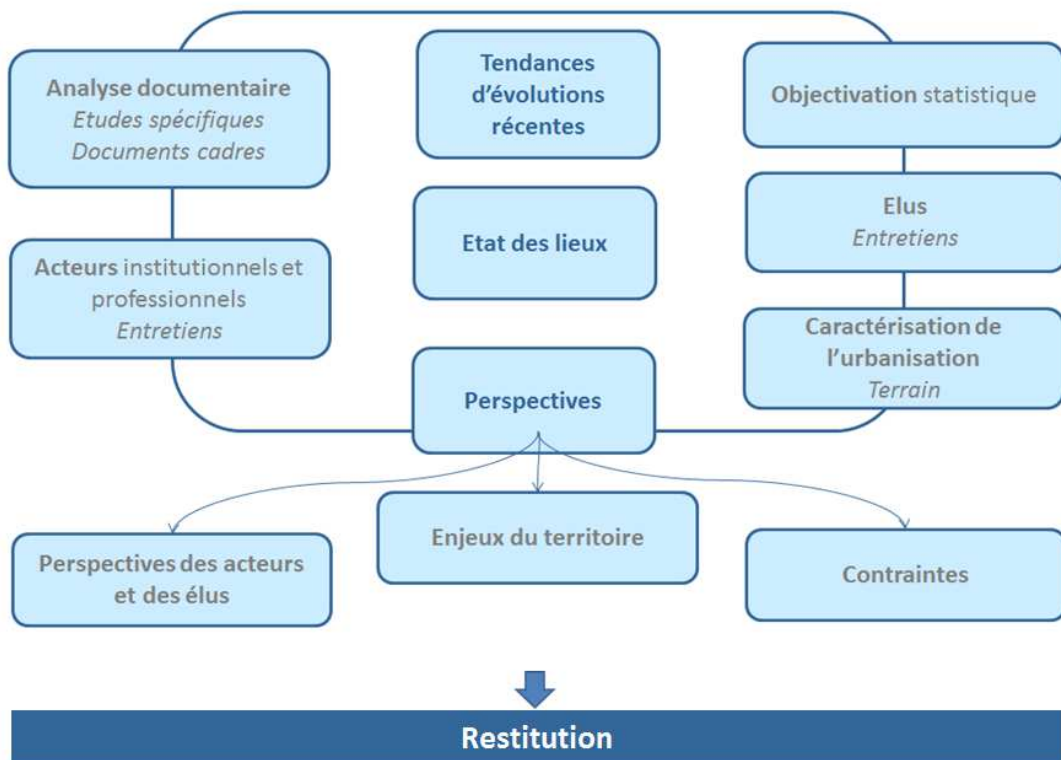
Phasage d'élaboration du PLH



Le diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégie des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des partenaires à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité de suivi avec la Maîtrise d'Ouvrage, les élus et les principaux partenaires le 19 avril 2017.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un **diagnostic partagé** qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus.

Les orientations

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations aux besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes est recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre notamment d'ateliers de concertation permettant d'échanger sur les objectifs et les grandes orientations. Le projet global est présenté et discuté en fin de phase au Comité de Suivi (septembre 2017).

Le programme d'actions et le cadre d'intervention

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur la CINOR en matière de politique locale de l'habitat. Il doit :

- Indiquer et localiser par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage ;
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

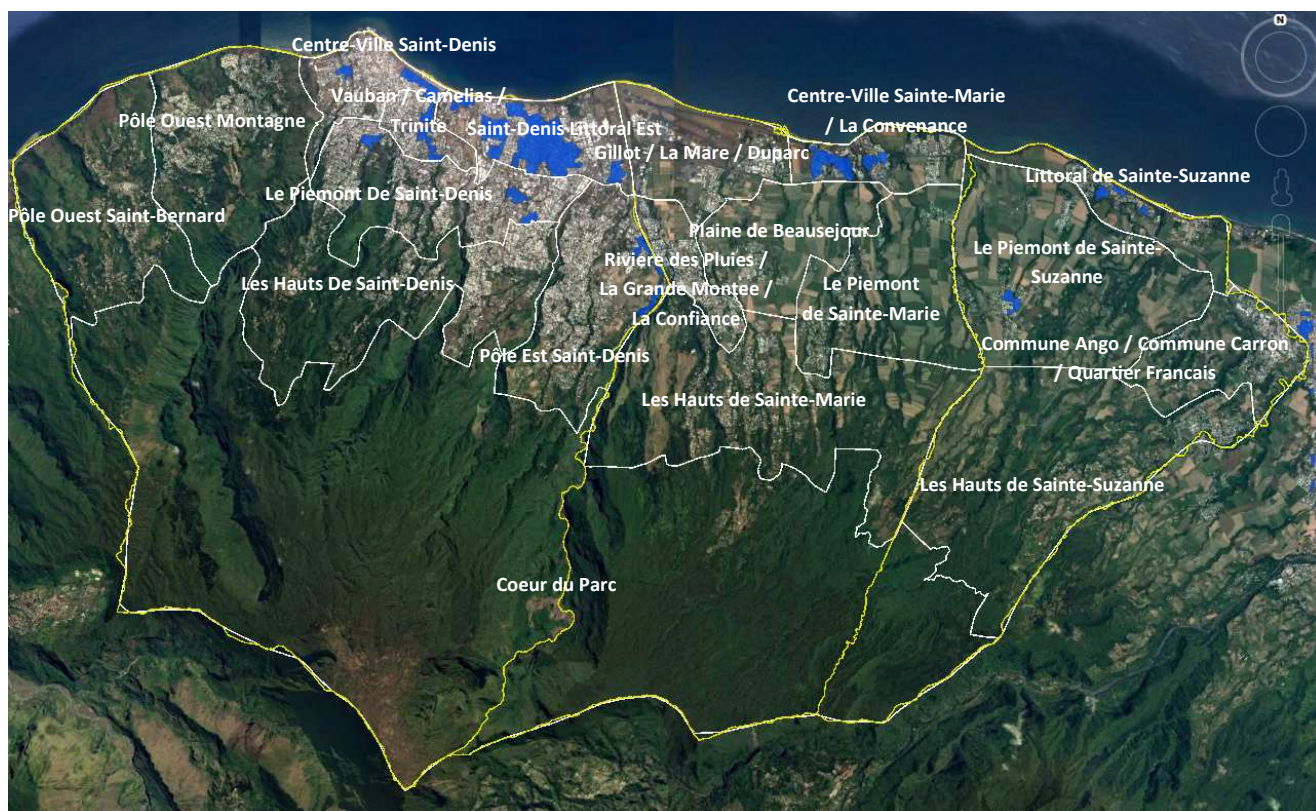
L'actualisation du cadre d'intervention se fera en parallèle à l'élaboration du programme d'actions. Il s'agira de replacer la CINOR au cœur des politiques de l'habitat de l'intercommunalité, en accompagnant le programme d'actions par une intervention financière reconnue et efficace. Tout comme pour les phases précédentes, les communes de la CINOR ainsi que les acteurs sont associés à la démarche, notamment lors de 3 ateliers thématiques permettant d'échanger sur l'évolution à donner au cadre d'intervention de la CINOR.

Le programme d'actions est validé en fin de phase en Comité de Suivi (fin 2017).

Le territoire d'étude : approche infra communale

Les objectifs du PLH précédent étaient déclinés à l'échelle de 26 quartiers. Suite au bilan de ce PLH, une révision de cette territorialisation a été opérée début 2017, afin de travailler sur des périmètres davantage en cohérence avec les contours IRIS produits par l'INSEE et avec les définitions territoriales du SCoT et des PLU. 19 quartiers ont ainsi été retenus pour ce 3^{ème} PLH.

Le diagnostic du PLH présente les résultats à l'échelle des 3 communes ainsi qu'à l'échelle infra communale, sur la base de ces 19 nouveaux quartiers. Cette territorialisation permettra d'appliquer des objectifs et une stratégie habitat à l'échelle infra communale et ainsi de prendre en considération les différents profils des quartiers, plus ou moins urbanisés.



Certains indicateurs présents dans ce diagnostic sont comparés aux situations observées à d'autres échelles (département, France métropolitaine, autres EPCI de la Réunion).

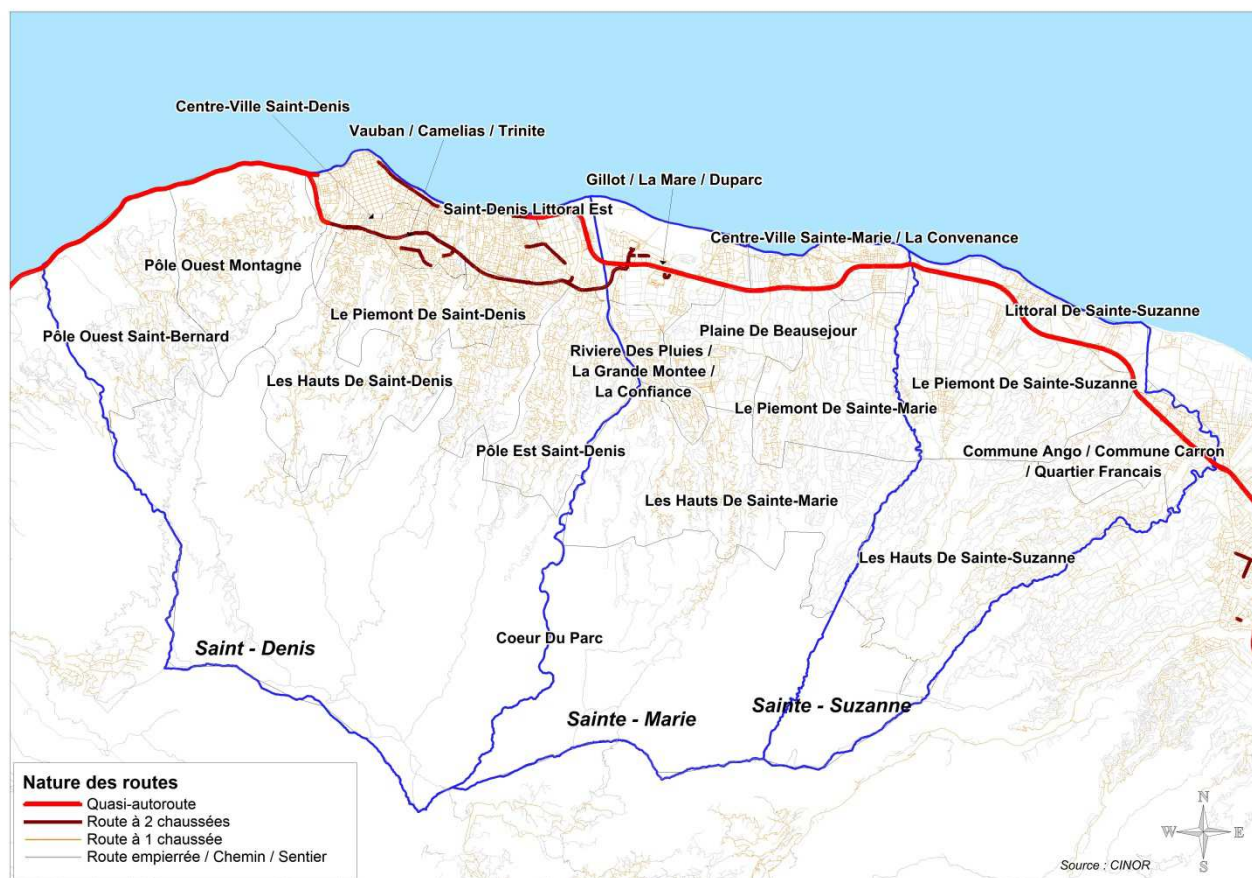
1. Le peuplement du territoire

1.1. Le contexte fonctionnel du territoire

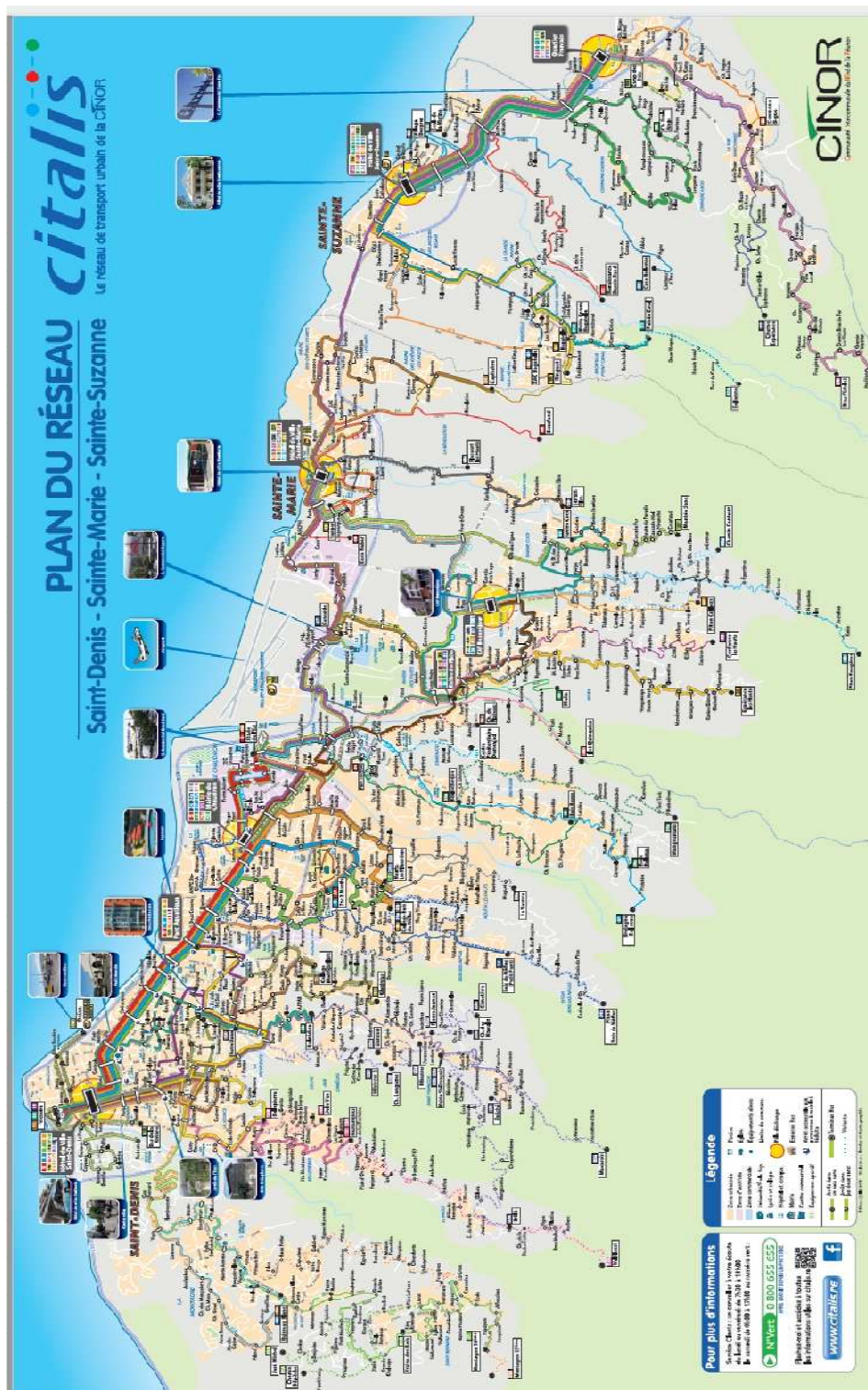
Les flux de déplacements : un réseau de transport qui dessert les secteurs urbains

Les infrastructures de transport les plus importantes (quasi autoroute et routes à deux chaussées) sont principalement situées sur l'espace littoral et le secteur de Saint-Denis. On retrouve un axe routier important reliant les trois communes par leur centre.

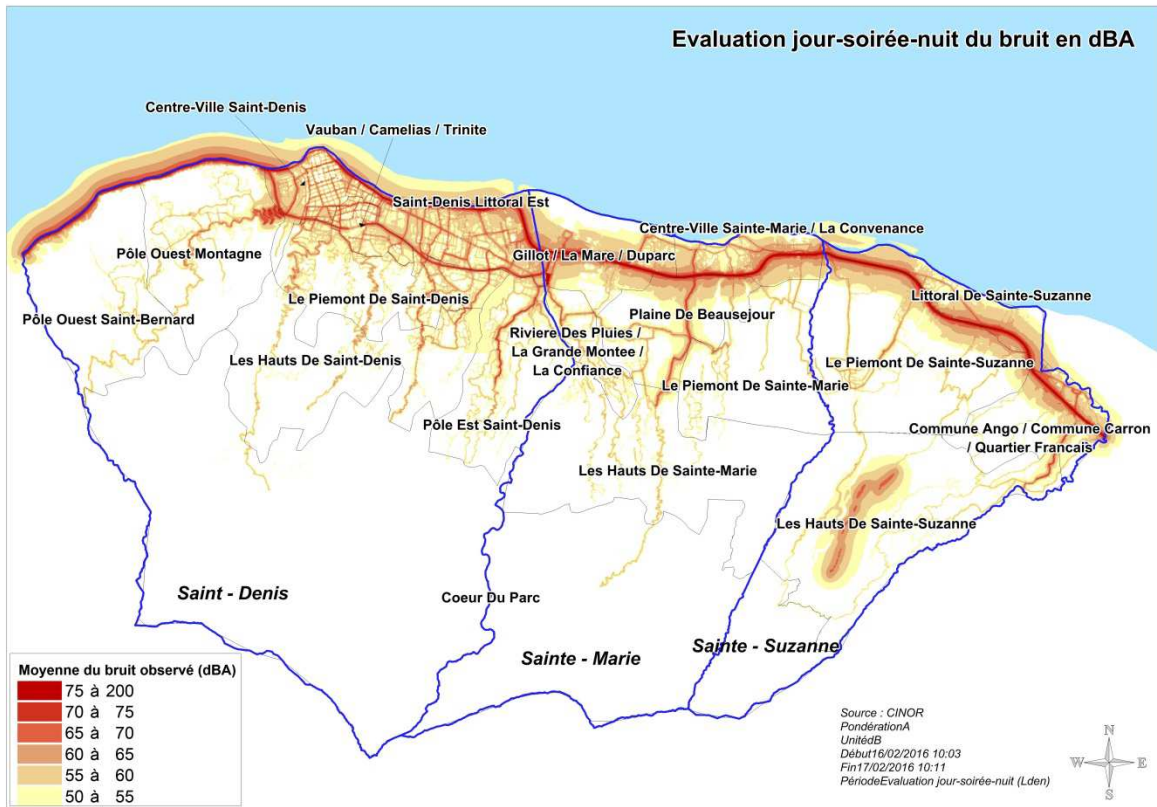
Les routes à une chaussée sont très présentes dans tous les secteurs, sauf les espaces naturels et, dans une moindre mesure, sur les Hauts, où l'on trouve majoritairement des routes empierrées, des chemins ou des sentiers.



Les dessertes de transports en commun suivent la même dynamique. Comme le montre la carte du réseau Citalis, ci-après, les dessertes se font principalement sur le secteur littoral, en reliant Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Le réseau s'avance sur le secteur des mi-pentes et reste moins présent sur les Hauts.



Assez logiquement, le bruit reste concentré autour des axes routiers les plus importants, dans le secteur littoral, autour de Saint-Denis et dans une moindre mesure autour de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Le secteur des mi-pentes et Piémonts connaît lui aussi des nuisances sonores, également liées aux axes routiers. On remarque également une « poche » de bruit sur les Hauts de Sainte-Suzanne, plutôt liée à l'aspect résidentiel de ce secteur que liée à la présence d'axes routiers.

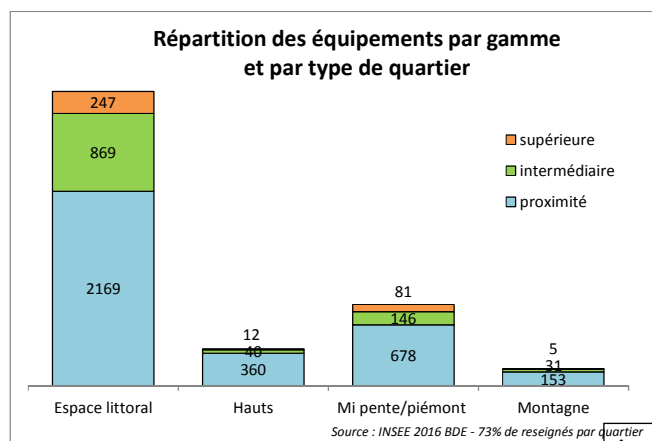


Les équipements : une implantation en cohérence avec la structure du territoire

La base permanente des équipements INSEE recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture.

Les équipements sont répartis en trois gammes :

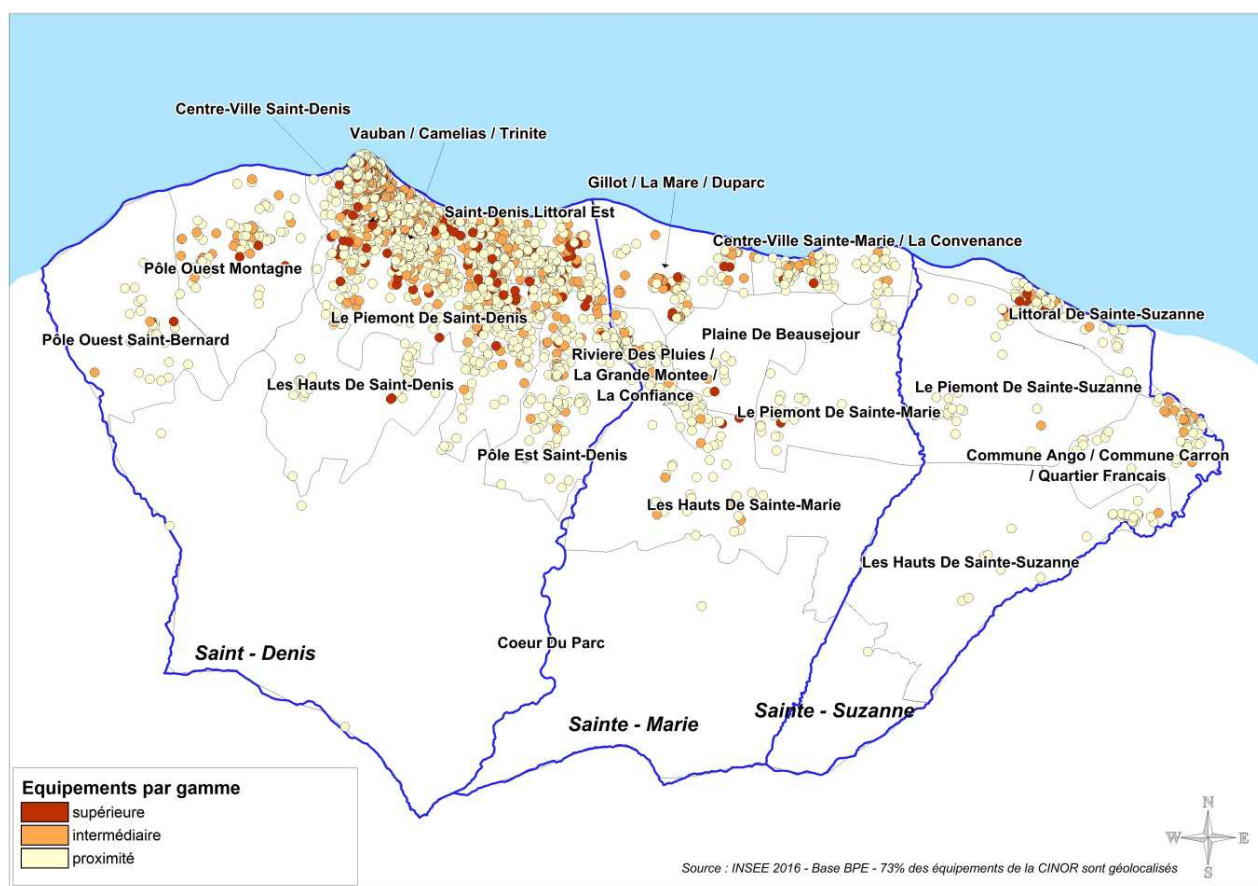
- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie ...
- Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi...



Avec près de 4 800 équipements, la CINOR compte 24 équipements pour 1 000 habitants. Parmi ces équipements, 70% sont des équipements de proximité, 23% sont des équipements de gamme intermédiaire et 7% seulement sont des équipements de gamme supérieure.

Les équipements de gamme supérieure, qui sont plutôt l'apanage des pôles urbains, sont essentiellement concentrés sur les secteurs littoraux, notamment ceux de St-Denis. Les secteurs des Hauts et de la Montagne en sont nettement moins dotés (moins de 9% des équipements de la CINOR sur les Hauts et moins de 4% sur la Montagne) et comptent très peu d'équipements de gamme supérieure.

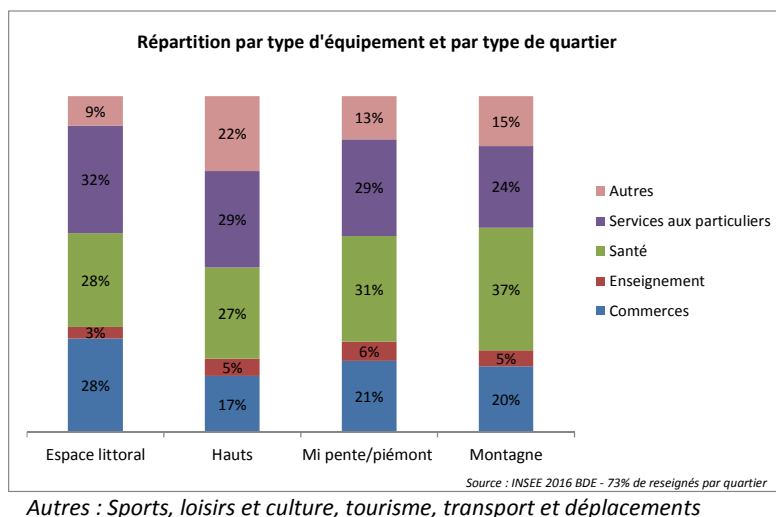
La répartition des équipements concorde avec la localisation des axes routiers les plus fréquentés (cf. cartographie du bruit) avec notamment une concentration des équipements sur le centre-ville de St-Denis, le secteur Vauban Camélias et St-Denis Littoral Est. Assez logiquement, plus l'on s'éloigne du centre urbain, des zones d'emploi et des axes routiers, plus le taux d'équipements diminue, avec une exclusivité des équipements de proximité sur les secteurs les plus excentrés.



Sur l'ensemble des secteurs, les équipements de type services aux particuliers (bureau de poste, salon de coiffure, banque...) et les équipements de santé sont majoritaires, en lien avec le statut de première agglomération de l'île. Viennent ensuite les équipements de commerce, davantage représentés sur le secteur littoral. Les équipements d'enseignement sont proportionnellement peu

nombreux bien que le recensement comptabilise l'université de la Réunion, majoritairement implanté à St-Denis (campus du Moufia).

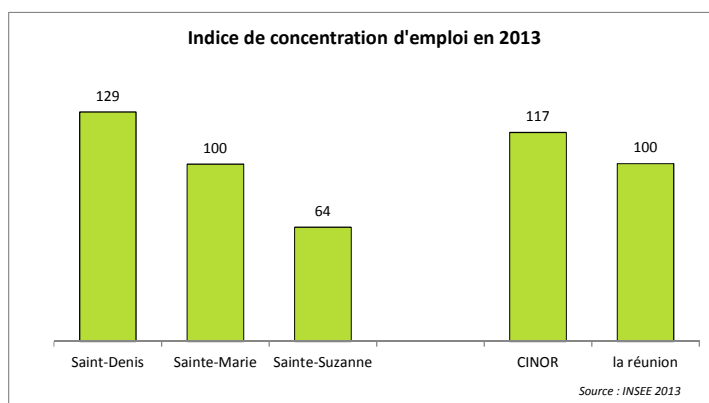
Enfin, les équipements de sports, de loisirs et de tourisme sont proportionnellement plus nombreux sur les secteurs des Hauts et de la Montagne.



Un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques à l'échelle de la CINOR

La CINOR est relativement équilibrée sur le plan fonctionnel puisque le territoire compte 117 emplois pour 100 actifs¹.

A l'échelle des communes, la fonction résidentielle est davantage marquée à Se-Suzanne (64 emplois pour 100 actifs) à l'inverse de Saint-Denis qui concentre les emplois (129 emplois pour 100 actifs).



1.2. Les caractéristiques socio-économiques

197 260 habitants dans la CINOR

¹ L'INSEE ne permet pas une analyse à l'échelle des quartiers

Au 1^{er} janvier 2013, les 3 communes de la CINOR comptent **197 256 habitants**, ce qui représente 24% de la population réunionnaise.

La répartition des habitants sur le 2^{ème} territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur la préfecture de la Réunion.

- Avec 142 442 habitants, Saint-Denis concentre les trois quart de la population de la CINOR.

On constate une forte concentration de la population sur le centre de Saint-Denis, avec 6 quartiers comptant plus de 10 000 habitants. Les quartiers Littoral Est et Piémont comptent même plus de 30 000 habitants (cf. carte suivante).

- En seconde position, Sainte-Marie concentre 17% de la population, avec 32 605 habitants.
- Enfin Ste-Suzanne compte 22 209 habitants, soit 11% des habitants de l'agglomération.

Sur ces deux communes moins denses, aucun quartier ne compte plus de 10 000 habitants.

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les quartiers urbains et ruraux.

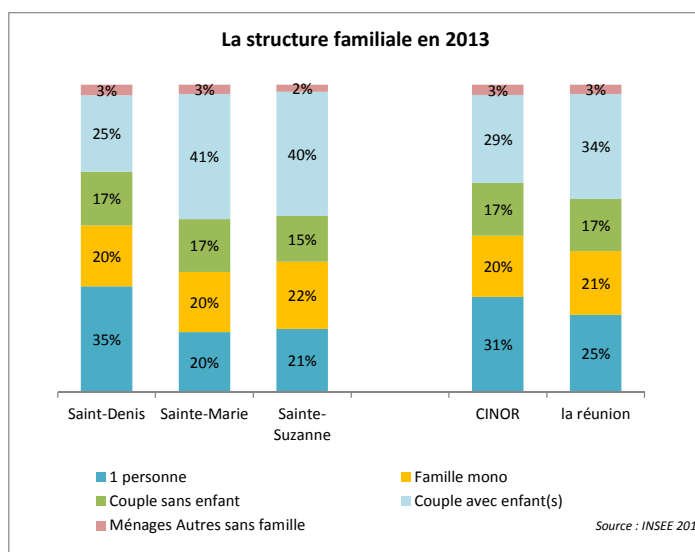
Ce déséquilibre se traduit dans la densité des communes et des quartiers (cf. tableau page suivante). Les quartiers des Hauts affichent des densités largement inférieures à celles des secteurs littoraux, notamment à St-Denis. Cette faible densité sur certains quartiers est souvent à relier à une urbanisation diffuse, ce qui complexifie les tâches des communes en termes de :

- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Gestion des voiries communales et des réseaux de transport.

Un profil moins familial sur le centre de St-Denis

78 110 ménages composent la CINOR en 2013, soit 25% des ménages réunionnais. Les ménages comptent en moyenne 2,5 personnes. La CINOR présente un profil un peu moins familial que sur le département, où la taille des ménages est de 2,7. En métropole, la taille des ménages est en moyenne de 2,2.

A l'échelle de l'agglomération, la composition des ménages de la CINOR est en effet moins familiale par rapport au département, avec une part moindre de ménages qui ont des enfants : 49% sur la CINOR, contre 55% sur la Réunion.



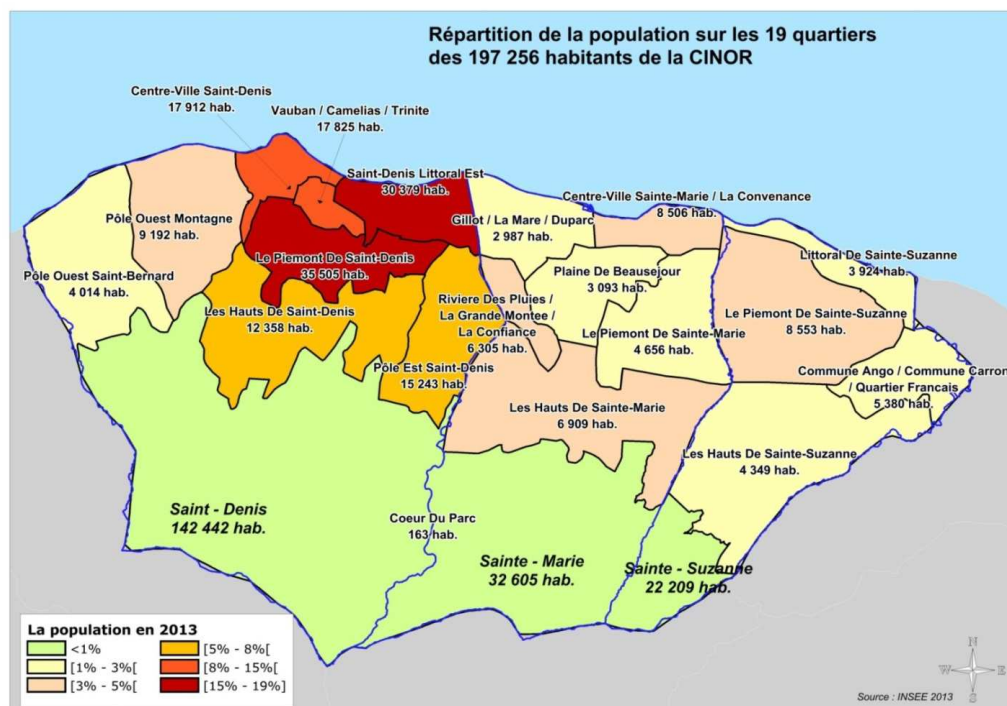
Ce constat est à lier au poids de St-Denis au sein de la CINOR. En effet, on constate une surreprésentation des personnes seules au détriment des

Programme Local de l'Habitat 2017-2024 – CINOR

ménages avec enfants (35% de personnes seules sur St-Denis contre 21% sur Ste-Suzanne et 20% sur Ste-Marie).

A l'échelle infracommunale, ce sont notamment les quartiers centraux de St-Denis qui présentent un profil moins familial, avec des ménages avec enfant(s) moins représentés que sur les autres quartiers, et davantage de personnes seules. Ce constat est à rapprocher de l'une des caractéristiques des secteurs centraux : l'offre locative en petites typologies y est plus élevée.

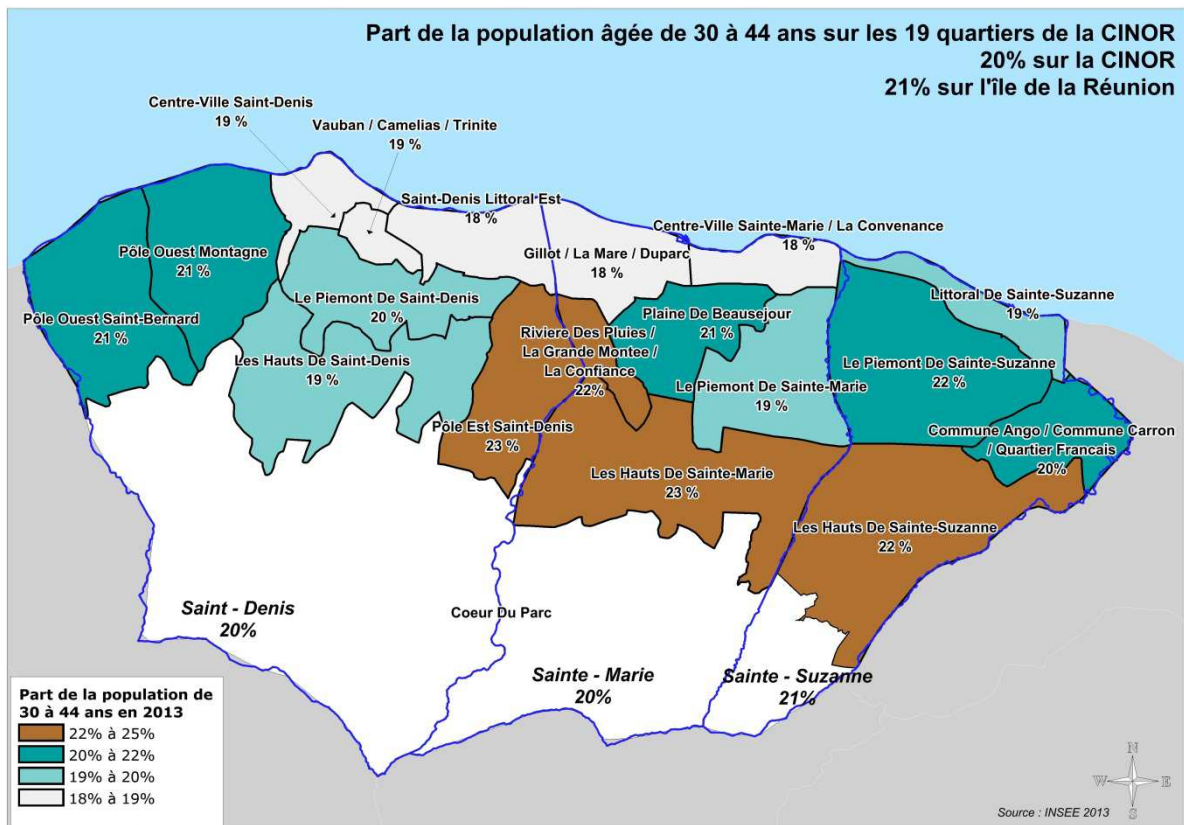
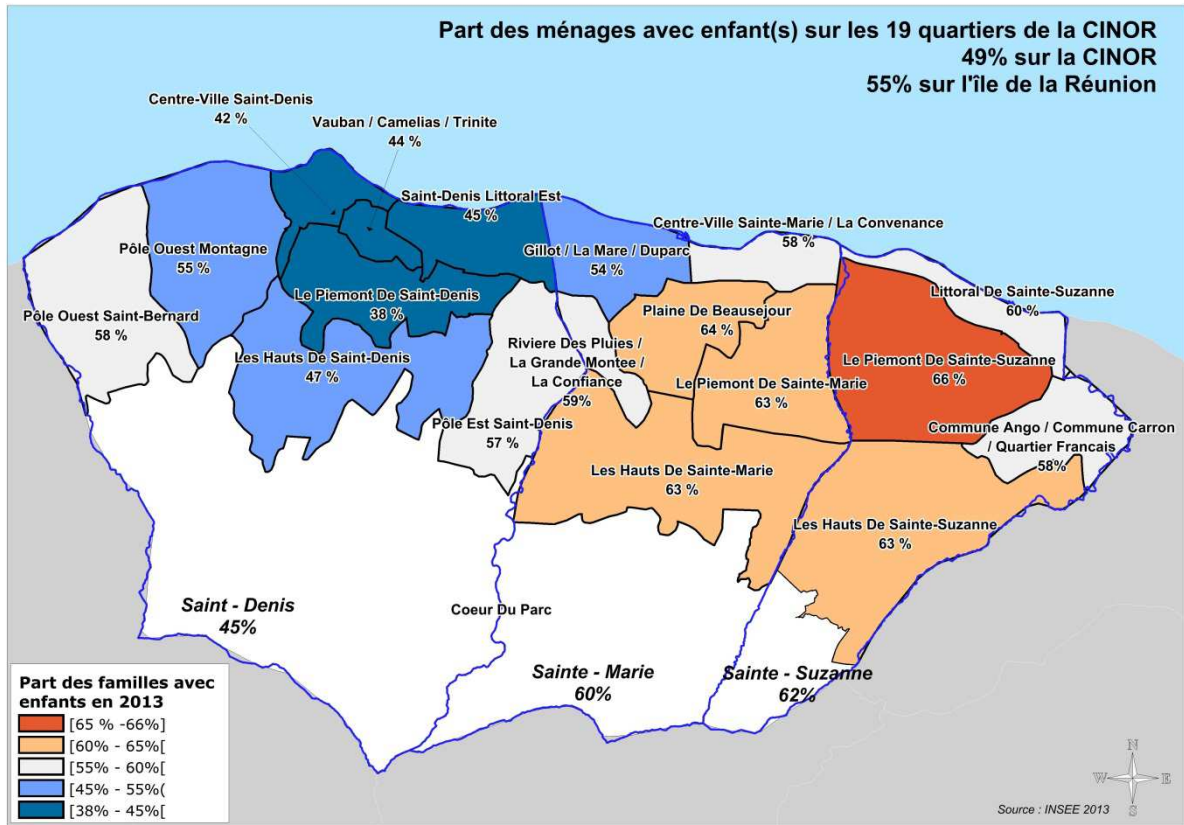
Les Piémonts de Ste-Suzanne et de Ste-Marie sont à l'inverse, davantage familiaux, avec jusqu'aux deux tiers des ménages qui ont des enfant(s) sur le Piémont de Ste-Suzanne.



Quartier	surface (km ²)	pop2013	densité
Pôle Ouest Saint-Bernard	13,98	4 014	287
Pôle Ouest Montagne	13,06	9 192	704
Vauban / Camélias / Trinité	1,96	17 825	9 099
Centre-Ville Saint-Denis	3,98	17 912	4 501
Saint-Denis Littoral Est	6,60	30 379	4 600
Le Piémont De Saint-Denis	9,93	35 505	3 577
Les Hauts De Saint-Denis	16,67	12 358	741
Pôle Est Saint-Denis	10,39	15 243	1 467
Saint-Denis	76,57	142 442	1 860
Gillot / La Mare / Duparc	7,29	2 987	410
Rivière Des Pluies / La Grande Montee / La Confiance	2,98	6 305	2 113
Plaine De Beausejour	7,82	3 093	396
Centre-Ville Sainte-Marie / La Convenance	4,28	8 506	1 985
Le Piémont De Sainte-Marie	10,95	4 656	425
Les Hauts De Sainte-Marie	21,48	6 909	322
Sainte-Marie	54,81	32 605	595
Les Hauts De Sainte-Suzanne	21,23	4 349	205
Commune Ango / Commune Carron / Quartier Français	6,78	5 380	793
Le Piémont De Sainte-Suzanne	18,02	8 553	475
Littoral De Sainte-Suzanne	4,45	3 924	880
Sainte-Suzanne	50,48	22 209	440
Coeur Du Parc	106,93	163	2
CINOR	289	197 256	683

Source: INSEE 2013

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de transmission : 06/05/2019
Date de réception en préfecture : 06/05/2019

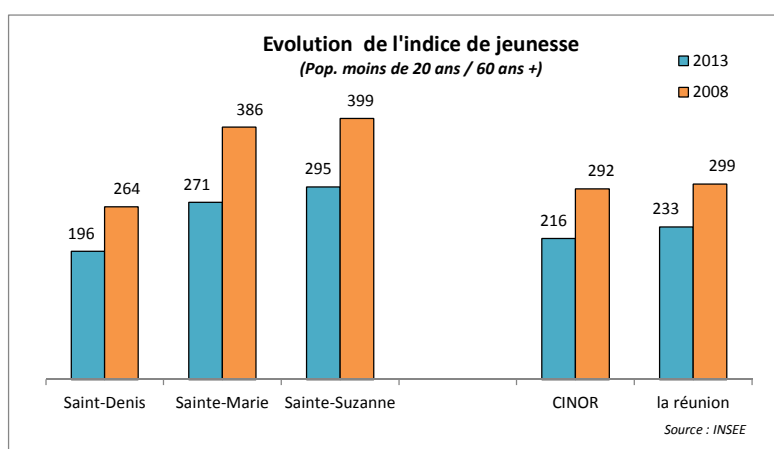


Une population jeune mais vieillissante

La CINOR se caractérise par une population moins jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 216² en moyenne en 2013, contre 233 sur le département. La CINOR reste cependant nettement plus jeune au regard de la population de France Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'île de la Réunion.

On constate cependant un vieillissement important puisque l'indice de jeunesse diminue de 26% depuis 2008 (indice de 292 en 2008). Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale mais de manière moins marquée (évolution de 22% depuis 2008 sur le département).

Ainsi les personnes âgées de 75 ans et plus, au nombre de 7 740 en 2013 (5% de la population), croît cinq fois plus vite que l'ensemble de la population (progression de 4,9%/an).



La cartographie de la population d'âge intermédiaire (cf. page précédente) montre une prépondérance de ces ménages sur les Hauts, en lien avec le profil familial. Cette tranche d'âge est nettement moins représentée sur les quartiers centraux et littoraux. Notamment à St-Denis, on observe une forte proportion de jeunes sur les secteurs centraux, avec 26% de 15-30 ans sur le littoral Est et sur le Piémont, en lien avec une population étudiante.

Des disparités dans les revenus des ménages

Les revenus des ménages de la CINOR sont plus élevés qu'à l'échelle du département, avec un revenu mensuel médian qui s'élève à 1 900€ par ménage (1 600€ sur le département).

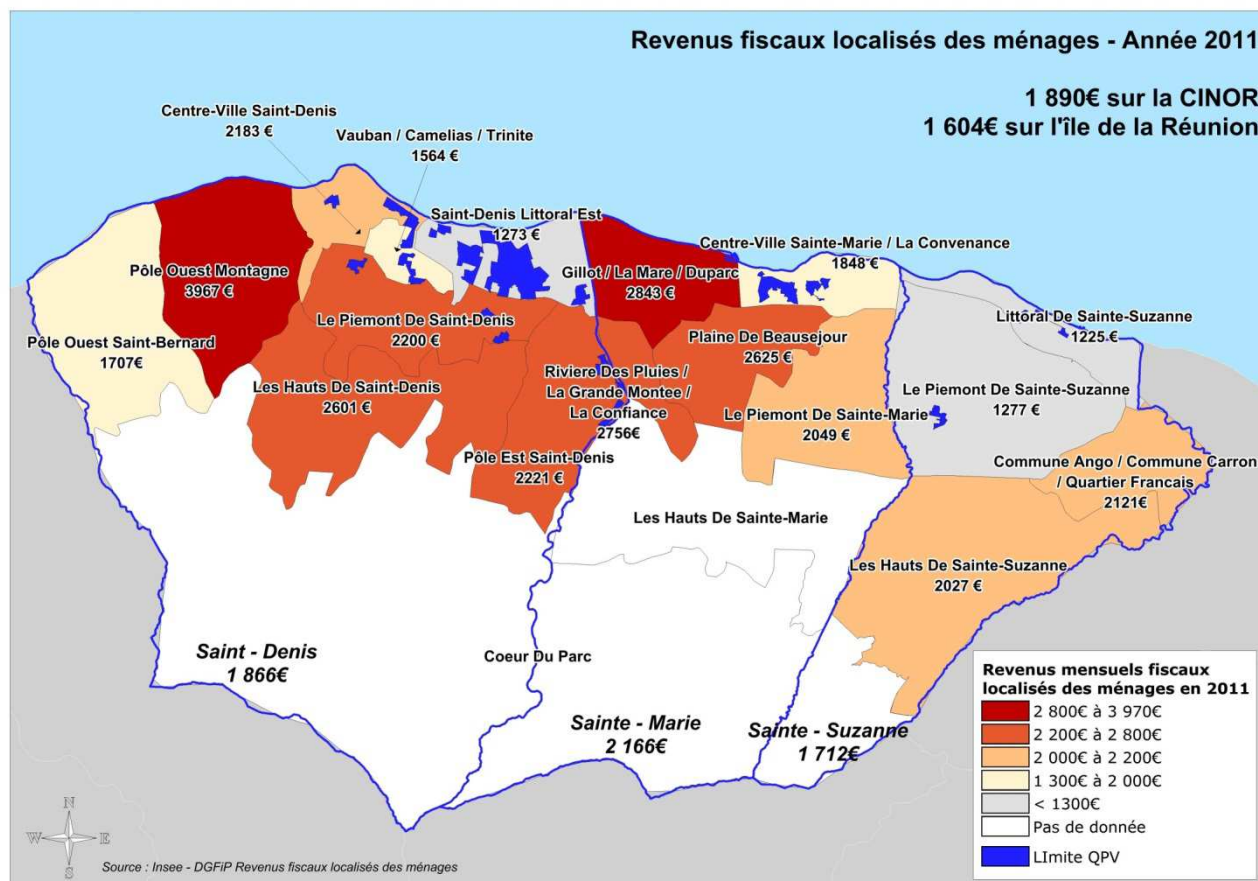
Les revenus apparaissent nettement plus élevés sur la commune de Ste-Marie, où ils s'élèvent à 2170€ par ménage soit 26% plus élevés que sur Ste-Suzanne (1 710€ par ménage) et 16% plus élevés que sur St-Denis (1 870€ par ménage).

On retrouve de **fortes disparités entre les quartiers au sein de l'agglomération**, avec :

² Il s'agit du rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

- sur certains secteurs centraux, moins de 1 600 €/mois sur Vauban/Camélias/Trinité et Littoral Est de St-Denis, Littoral et Piémont de Ste-Suzanne,
- contre plus de 2 800 €/mois sur Gillot/La Mare/Du Parc
- et près de 4 000 €/mois à Pôle Ouest Montagne.

Les disparités infra communales sont particulièrement importantes à St-Denis, avec un revenu médian 3 fois plus élevé sur le quartier le plus aisé de St-Denis (Pôle Ouest Montagne) par rapport au quartier le moins aisé (Littoral Est). L'écart est moins marqué entre les quartiers des deux autres communes (x1,5 pour Ste-Marie et x1,6 pour Ste-Suzanne).



En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages. Les revenus les plus élevés (3^e quartile : 3 692€) sont cinq fois plus élevés que les plus faibles (1^{er} quartile : 743€). A titre de comparaison, ils le sont six fois plus sur le département.

Ils le sont six fois plus à Ste-Suzanne, cinq fois plus à St-Denis et 4 fois plus à Ste-Marie. Ainsi à Ste-Suzanne, si les disparités territoriales sont moins marquées que sur St-Denis, la mixité économique entre les ménages au sein même des quartiers semble plus importante.

Des enjeux à relever

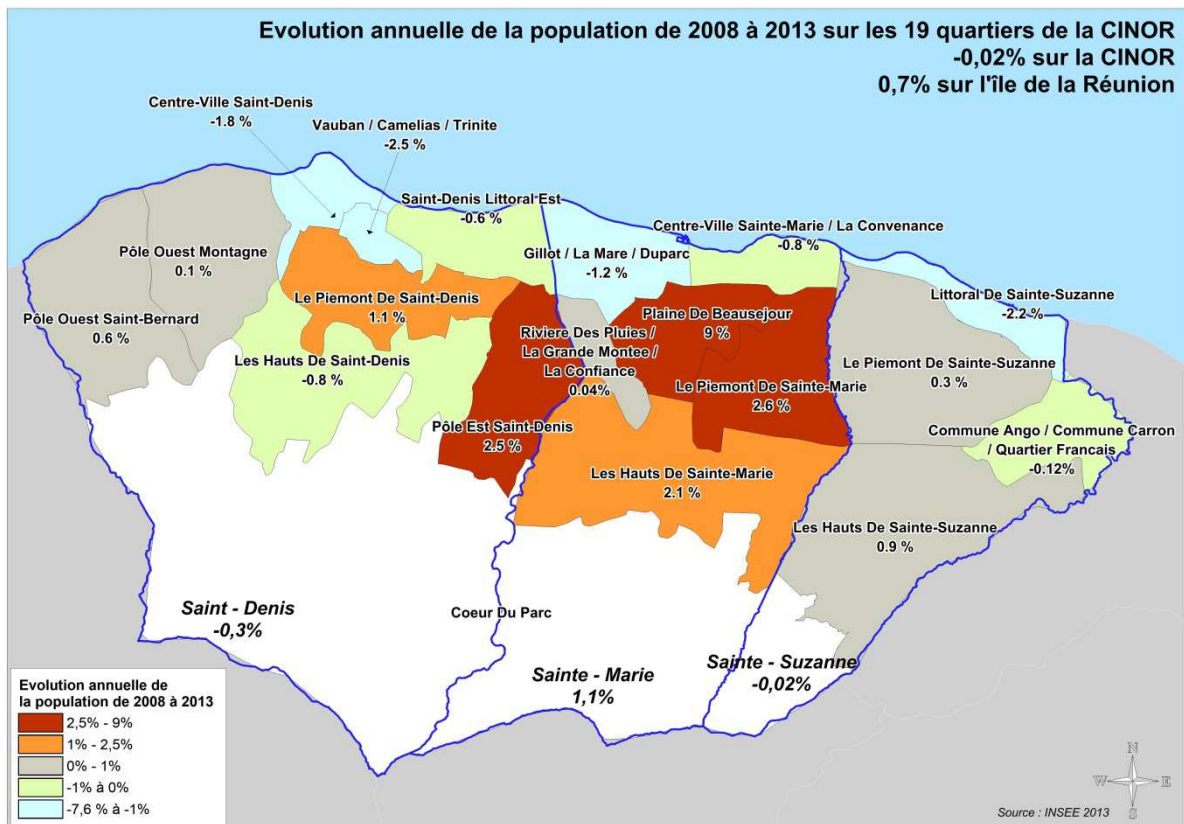
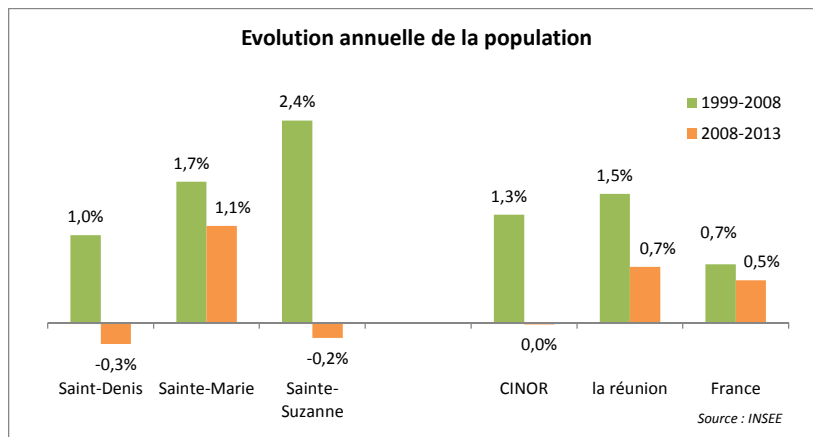
- *Une offre en logements à adapter aux évolutions sociodémographiques*
- *Un vieillissement qui pose la question du maintien dans le logement, de la proximité des services et du développement de l'hébergement adapté*
- *Tendre vers un rééquilibrage de peuplement pour atténuer les fortes disparités sociales entre les quartiers*

1.3. Les dynamiques démographiques

Une démographie qui se stabilise

L'évolution démographique est proche de 0%/an entre 2008 et 2013 sur la CINOR, soit 200 habitants de moins, évolution inférieure à celle du département (0,7%/an). A titre de comparaison, l'évolution démographique est de 0,5%/an sur le TCO.

Cette évolution s'est très nettement affaiblie par rapport à la période précédente puisqu'elle était de 1,3%/an entre 1999 et 2008.



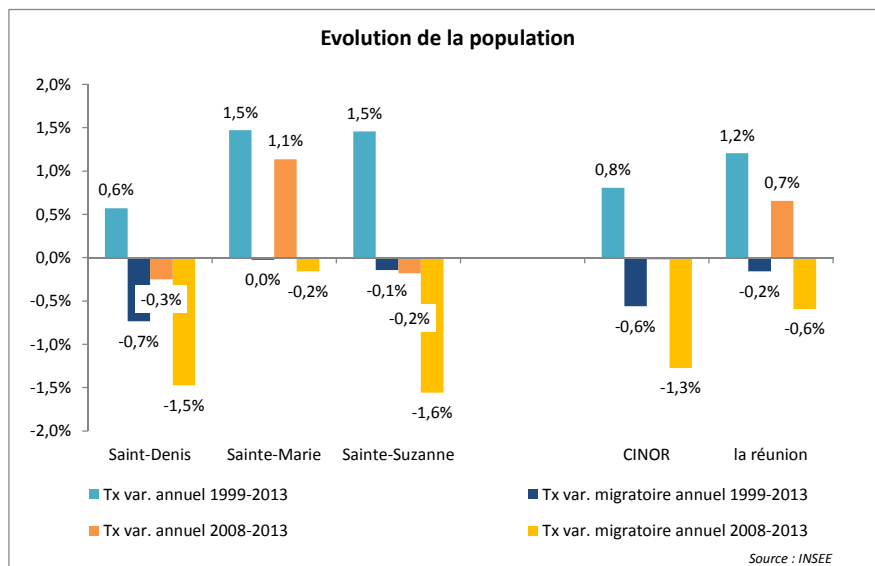
Si l'évolution reste élevée à Ste-Marie (+1.1%/an), elle est proche de 0%/an à Ste-Suzanne, et est même négative à St-Denis (-0.3%/an, 1 800 habitants en moins).

La cartographie de la dynamique démographique (cf. carte 1 - pages suivantes) montre d'importants contrastes avec une forte évolution sur certains quartiers de Ste-Marie (Beauséjour, Piémont, Les Hauts) mais aussi sur le pôle Est de St-Denis. Ces quartiers, qui correspondent à une partie du Piémont, sont en effet ceux qui concentrent la forte dynamique de production nouvelle. Ces taux parfois très élevés s'expliquent par une production qui a été particulièrement importante sur la période récente (notamment à Beauséjour) et sont donc à nuancer.

A l'inverse, **des quartiers sont en forte décroissance notamment sur le secteur littoral** (littoral de Ste-Suzanne, Centre-ville de St-Denis, Vauban/Camélias/Trinité), en perte d'attractivité. Le Cœur du Parc perd également des habitants. On peut donc parler d'un **phénomène de report depuis ces secteurs en direction des quartiers plus dynamiques**.

La baisse démographique constatée sur la CINOR sur la dernière période est essentiellement due à une hausse du déficit migratoire. La croissance migratoire est en effet de -1.3%/an sur 2008-2013, contre -0.1%/an sur la période 1999-2013. Ce sont ainsi 12 500 habitants qui ont quitté le territoire entre 2008 et 2013. A titre de comparaison, l'évolution migratoire est de -0.6%/an sur le département entre 2008 et 2013 et de -0.8%/an sur le TCO.

Le déficit migratoire est moins important à Ste-Marie : -0.2%/an, contre -1.6%/an à Ste-Suzanne et -1.5%/an à St-Denis.



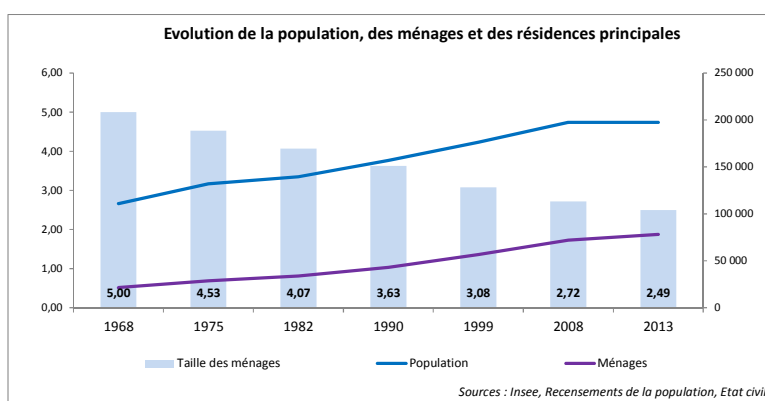
Un desserrement des ménages encore important

La taille des ménages diminue légèrement sur la période 2008-2013 avec un desserrement de -0,22 depuis 2008. Cette tendance, particulièrement importante à la Réunion du fait d'un profil plus familial qu'en métropole, **contribue ainsi à une augmentation du nombre de ménage (+1,7%/an entre 2008 et 2013) plus rapide que l'augmentation de la population, qui stagne (0%/an environ)**. Le territoire compte ainsi 6 200 ménages en plus entre 2008 et 2013.

	taille des ménages				desserment	
	1999	2008	2013		1999-2008	2008-2013
CINOR	3,08	2,72	2,49	CINOR	-0,36	-0,22
Réunion	3,26	2,89	2,70	Réunion	-0,37	-0,19

A population constante, le desserrement des ménages crée un besoin accru en logements qu'il faut prendre en compte. Le desserrement est lié à différents facteurs : le vieillissement de la population conduisant à l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules, les séparations des couples ou encore le départ des enfants vers un logement autonome.

A noter que cette tendance tend à s'atténuer par rapport aux décennies précédentes, sur la CINOR comme sur le département.



Des mouvements migratoires majoritairement internes à la CINOR

En 2013, l'essentiel des mouvements sur le territoire sont le fait de ménages habitants déjà l'agglomération : 65% des emménagés récents proviennent de la CINOR (cf. carte page suivante).

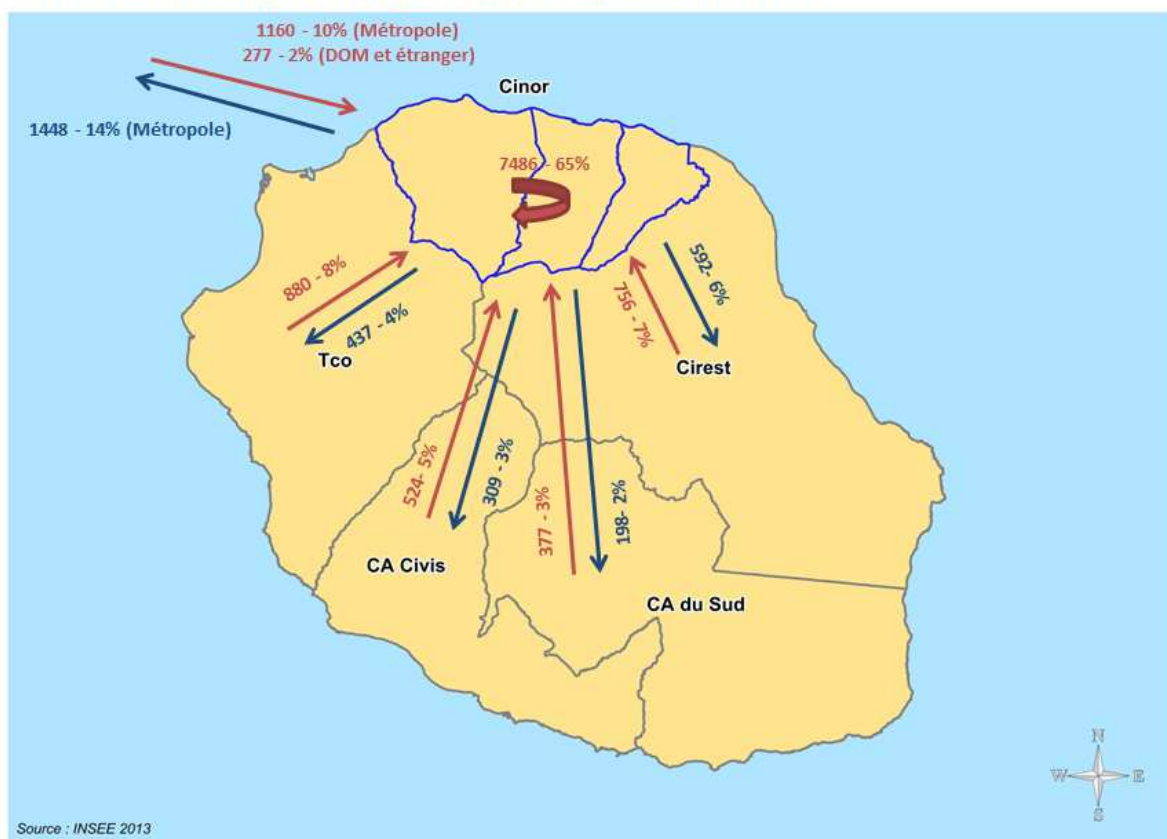
Les mouvements entre la CINOR et les autres EPCI de la Réunion sont à l'avantage de la CINOR puisque 23% des emménagements proviennent d'un autre EPCI de la Réunion soit 2 537 ménages, tandis que 15% des déménagements partent dans un autre EPCI réunionnais, soit 1 536 ménages.

A l'inverse, les mouvements entre la CINOR et la métropole représentent un déficit pour le territoire, puisque 10% des emménagements proviennent de la Métropole, soit 1 160 ménages, tandis que 14% des déménagements partent en métropole, soit 1 448 ménages.

Enfin, les mouvements entre la CINOR et les autres DOM ou l'étranger, s'ils sont à l'avantage de la CINOR, restent très peu nombreux (277 emménagements).

D'où viennent les 11 459 ménages ayant emménagés sur la CINOR depuis 1 an ?

Où partent les 10 506 ménages ayant déménagés sur la CINOR depuis 1 an ?



Au sein de la CINOR, de nombreux mouvements migratoires³

Pour les trois communes de la CINOR, les mouvements internes sont plus importants, c'est-à-dire que la part d'emménagements et de déménagements enregistrés sont plutôt le fait de mouvements internes aux communes.

La population de St-Denis a plutôt tendance à s'installer hors de la CINOR (14%) ou hors de la Réunion (15%). La ville attire une part importante de personnes du reste de l'île (23%), et, en comparaison, la part d'emménagés récents venant des autres communes de la CINOR ne représente qu'une faible proportion (5% en tout).

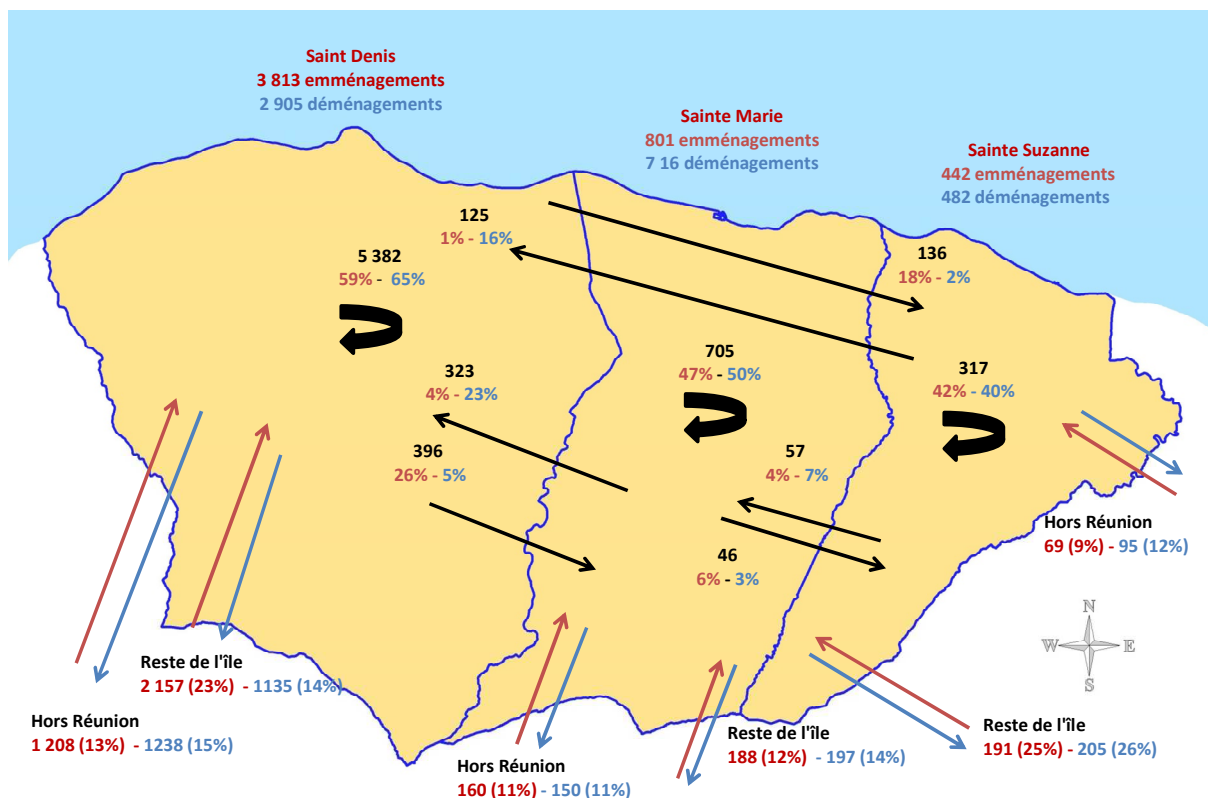
Sur Ste-Marie, la part de déménagements vers St-Denis reste importante (23%). En parallèle, les ménages originaires de St-Denis représentent 26% des emménagés récents de la commune. Les échanges entre Ste-Marie et Ste-Suzanne sont peu nombreux et ne représentent pas une grande part des mouvements.

Sur Ste-Suzanne, une part importante des mouvements concerne de reste de l'île, puisque 25% des emménagés récents proviennent du reste de la Réunion et que 26% des déménagements se font pour d'autres communes extérieures à la CINOR. Les échanges avec St-Denis sont présents, mais dans une moindre mesure que ce que l'on a pu constater sur Ste-Marie, puisque 18% des

³ L'INSEE ne permet pas cette analyse à l'échelle des quartiers

emménagés récents sont originaires de St-Denis et que 16% des déménagements se font vers la commune centre.

Il est à noter que Ste-Suzanne est la seule commune de la CINOR à avoir un solde négatif en 2013, avec un plus grand nombre de déménagements que d'emménagements.



Des enjeux à relever

- *Eviter les effets de vase communicant entre les quartiers en perte d'attractivité et les quartiers en développement*
- *Maintenir l'attractivité extra-communautaire du territoire*
- *Assurer un volume de production suffisant pour répondre au desserrement*

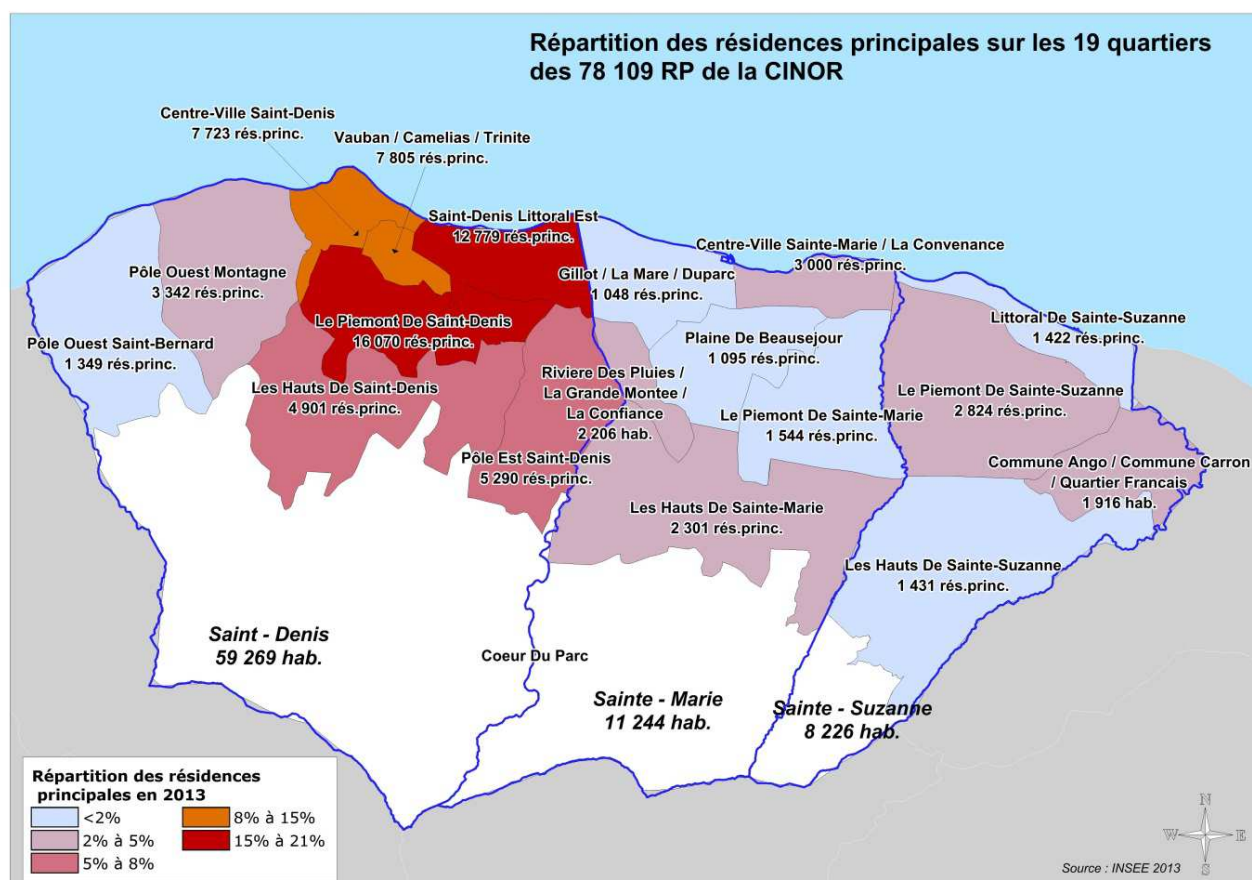
2. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire

2.1. Le parc de logements sur la CINOR

Un parc de logements concentré sur St-Denis

Parmi les 88 810 logements présents sur la CINOR, une large majorité (88%) joue le rôle de résidence principale. St-Denis concentre les trois quart de l'offre en résidences principales de l'EPCI.

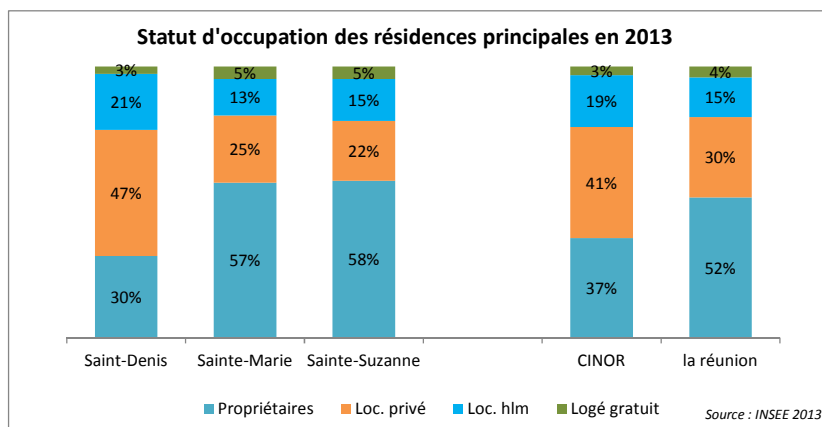
Avec 59 270 résidences principales, la ville de Saint-Denis concentre 61% des logements de l'agglomération, suivie par la Ste-Marie, qui en concentre 14%, puis par Ste-Marie (10%). La répartition de ces résidences principales renvoie à une armature polarisée autour du centre-ville de St-Denis, puisque les 4 quartiers composant le centre-ville concentrent 57% des RP de la CINOR.



Une majorité de ménages locataires à St-Denis

Alors que sur le département, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement (52%), ils ne sont que 37% sur la CINOR. Ainsi, 63% des ménages de l'agglomération sont locataires, dont 41% dans le parc privé.

Les locataires représentent près des 2/3 des ménages à St-Denis, tandis que le statut de propriétaire est majoritaire à Ste-Marie (57%) et Ste-Suzanne (58%), illustrant bien le poids de St-Denis.

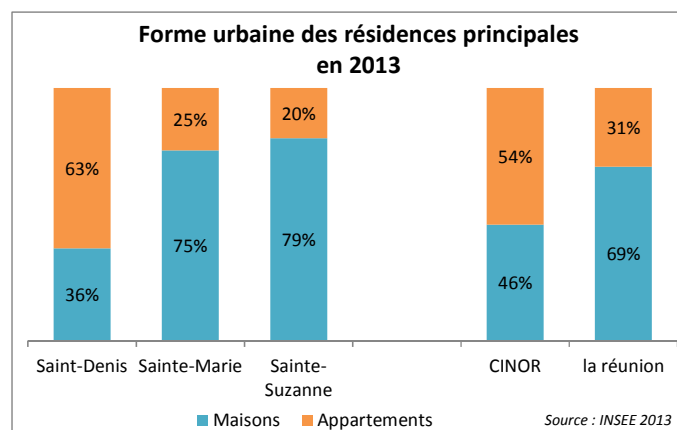


Les locataires sont nettement majoritaires sur le littoral et le Piémont de St-Denis où ils représentent plus de 70% des ménages. A l'inverse, le statut de propriétaire est prédominant sur les quartiers La Montagne à St-Denis et sur les Hauts à Ste-Suzanne et Ste-Marie. La répartition entre locataire et propriétaire est un peu plus équilibrée sur les Hauts de St-Denis et sur les quartiers du littoral et du Piémont à Ste-Suzanne et Ste-Marie.

Une concentration du collectif et des petites typologies à St-Denis

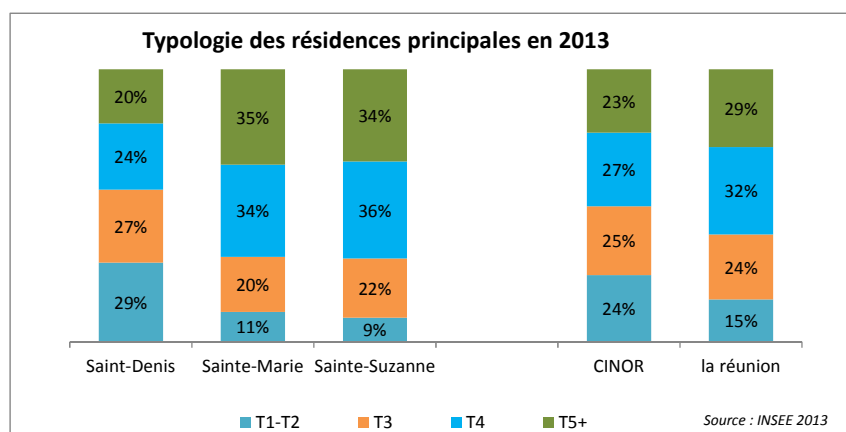
Le parc de logements collectifs est majoritaire sur la CINOR et davantage développé qu'à l'échelle départementale où il est de 31%.

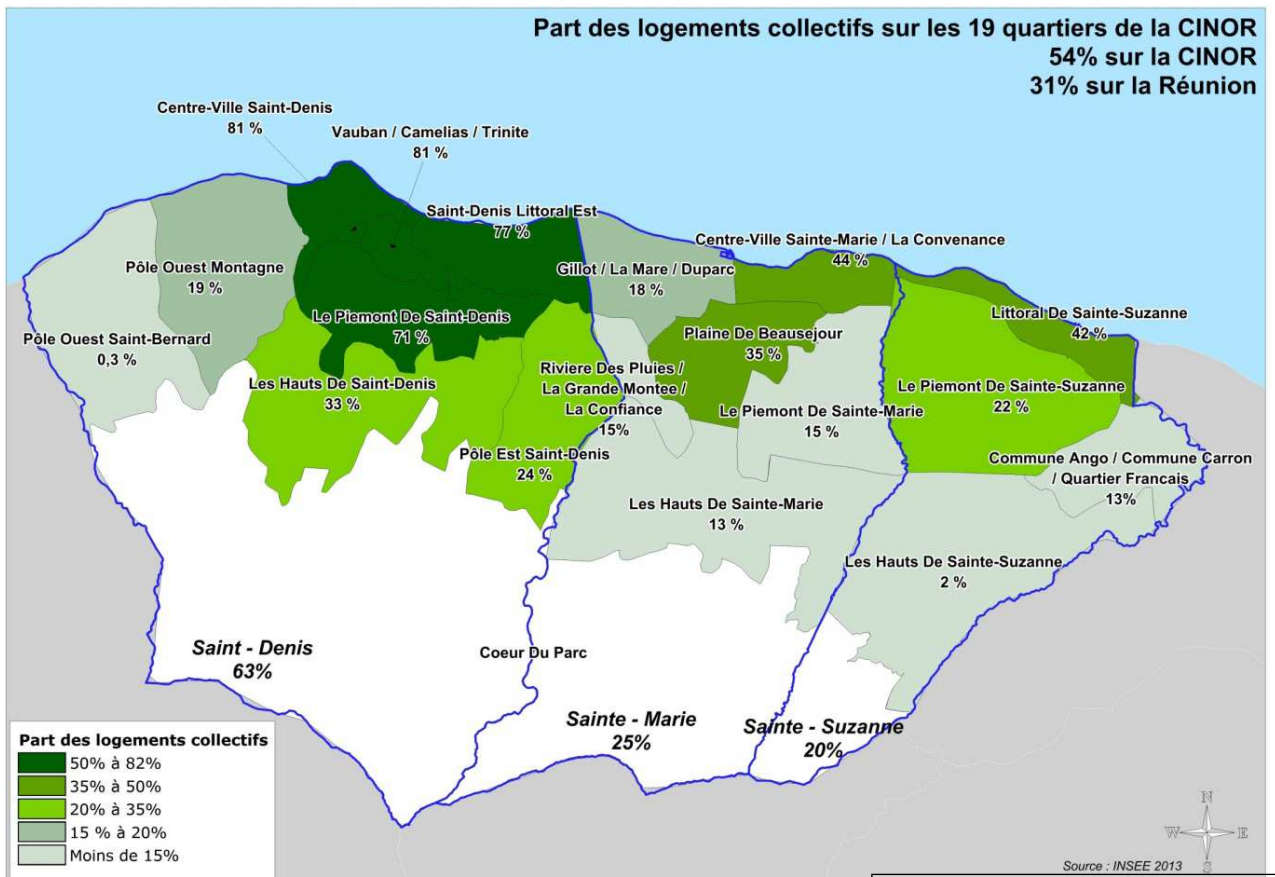
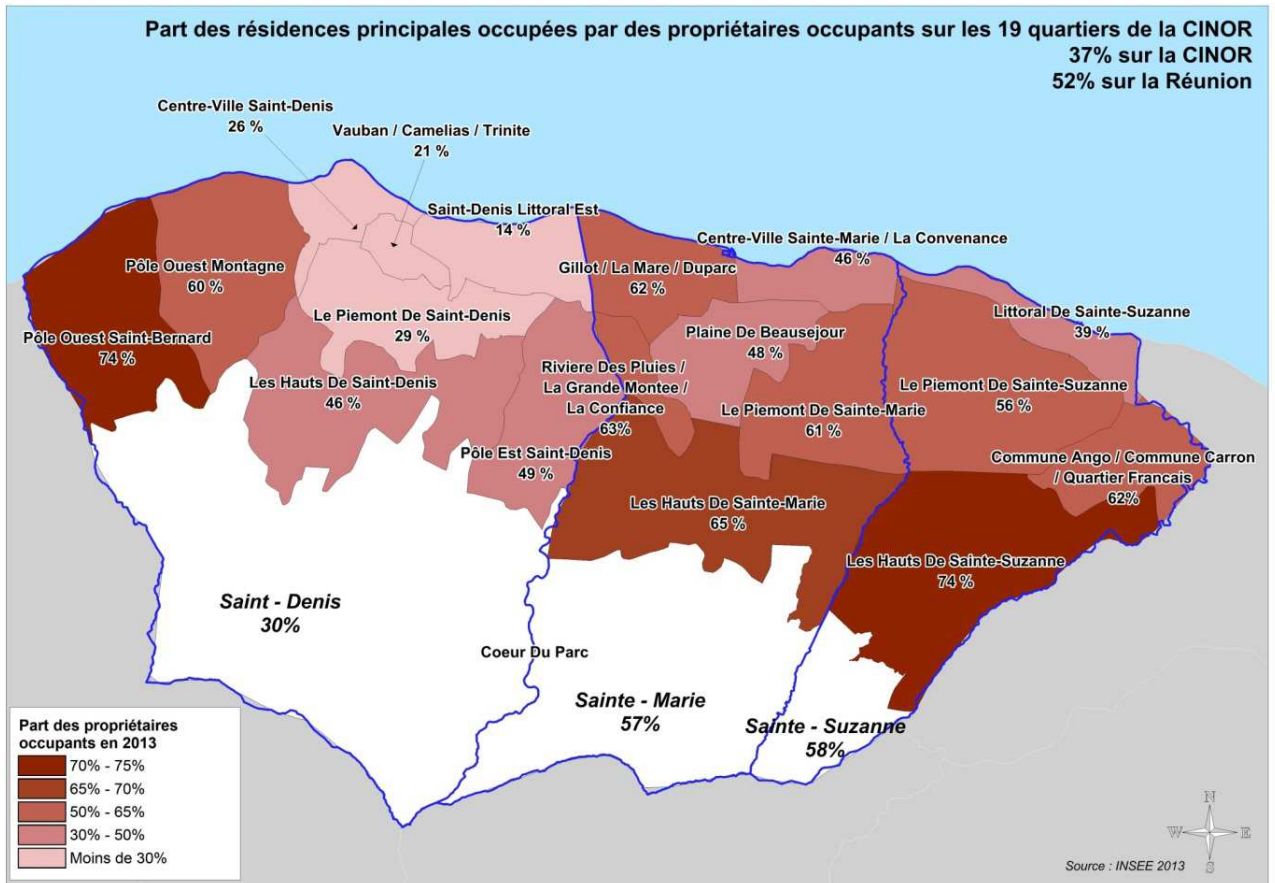
Le poids de St-Denis influe largement sur ces proportions puisque 63% des résidences principales sont en collectif à St-Denis alors que sur les deux autres communes, l'individuel prédomine largement.



On constate une forte proportion de collectif sur la bande littorale Est et le Piémont de St-Denis, tandis qu'à Ste-Marie et Ste-Suzanne, l'individuel reste majoritaire sur l'ensemble des quartiers.

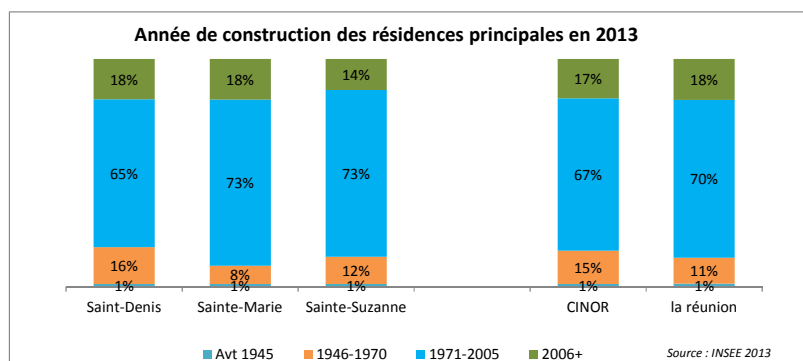
En ce qui concerne les typologies, 24% des ménages occupent un T1/T2 sur la CINOR, contre 15% seulement sur le département, de profil plus familial. Les petits logements sont davantage représentés à St-Denis, en lien avec le profil moins familial et une prépondérance du collectif.





Un parc plus ancien sur le secteur littoral

Sur le département de la Réunion, le parc de résidences principales est nettement plus récent qu'en Métropole. A l'échelle de la CINOR, le parc de résidences principales est constitué à 84% de logements construits après 1971, contre 88% sur le département. Le parc est plus ancien à St-Denis où 17% du parc date d'avant 1971 soit avant les premières réglementations thermiques (1974), contre 13% pour Ste-Suzanne et 9% pour Ste-Marie.



Le parc est plus ancien sur le secteur littoral notamment sur les quartiers littoraux de St-Denis et Ste-Suzanne où le quart du parc date d'avant 1971 (cf. carte 1 page suivante). Cependant, une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable).

Les **difficultés récurrentes rencontrées sur ces logements anciens sont souvent liés à des problèmes d'humidité, d'étanchéité ou encore de ventilation**. 44% des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par l'humidité, contre 23% en France Métropole⁴. Les plus concernés seraient les logements construits avant 1999 et les logements des propriétaires non accédant et des locataires du parc social. Concernant la ventilation, elle se fait pour 70% des ménages réunionnais uniquement par ouverture des fenêtres et très peu de ménages déclarent l'existence d'une VMC dans leur logement (7%). Sur certains secteurs, notamment les zones montagneuses, la précarité énergétique est également existante avec des habitations qui ne maintiennent pas la chaleur.

La RTAA DOM, obligatoire depuis 2010, est adaptée à l'architecture des secteurs au climat tropical et améliore progressivement le confort des logements.

Un potentiel d'indignité à priori moins marqué que sur le département

La grande majorité des situations d'indignité concerne l'habitat traditionnel (case en bois sous tôle), souvent situé dans les mi-pentes et sur les hauts. Sur le territoire de la CINOR, 93% des résidences principales sont en dur, tandis que 7% sont des habitations en bois (2%), des cases traditionnelles (5%) ou encore des habitations de fortune (1%). A titre de comparaison, ce taux est de 11% sur le département.

La résorption de l'habitat insalubre est depuis longtemps l'objectif majeur des politiques de l'habitat sur l'île de la Réunion, avec de nombreuses procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). La problématique reste une réalité forte sur le département mais sa répartition territoriale est inégale : selon le rapport du mal logement de la Fondation Abbé Pierre, la moitié des logements indignes est

⁴ Source : Dossier INSEE La Réunion – janvier 2017

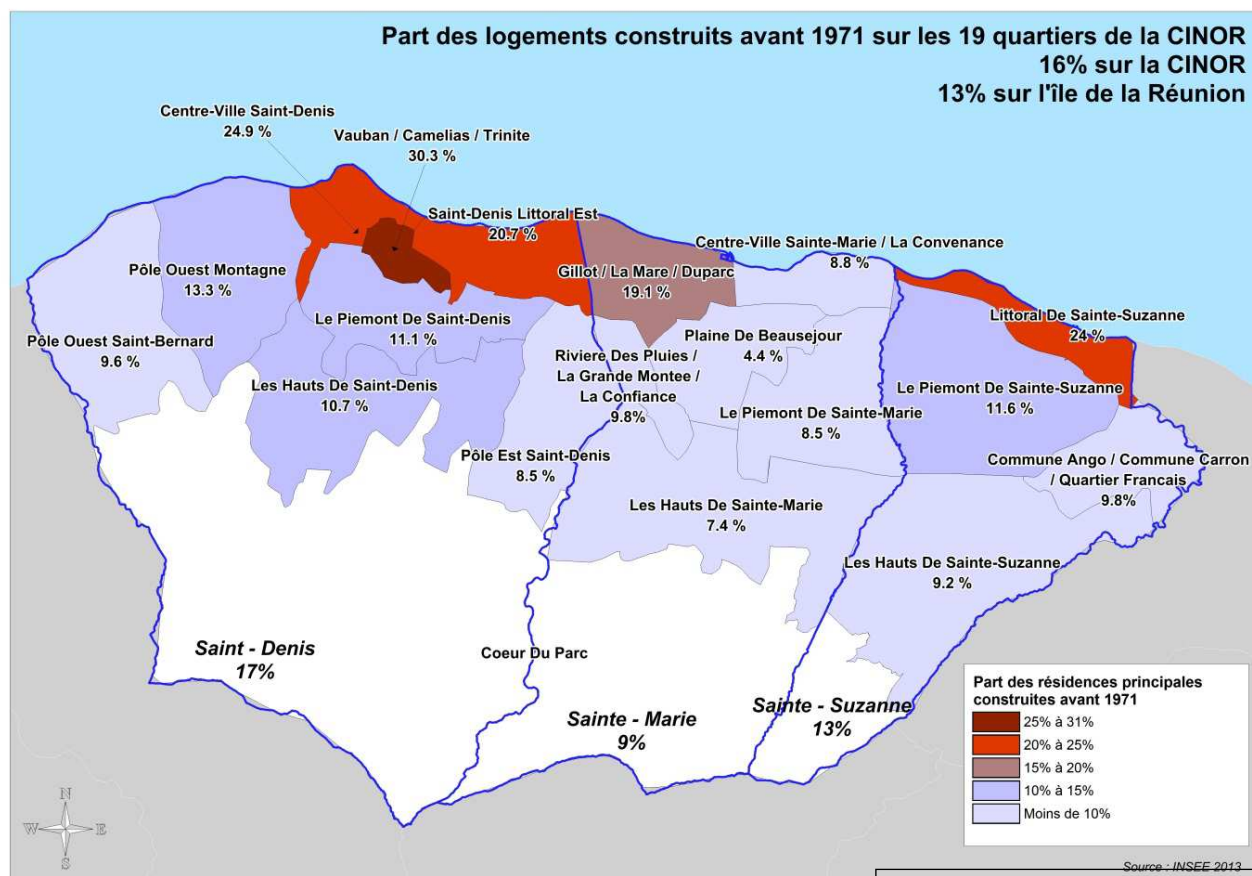
concentrée sur 7 des 24 communes de la Réunion, avec des taux de logements insalubres supérieurs dans les microrégions de l'Ouest et du Sud.

Le dernier recensement comptabilise en 2008, 2 265 logements en Zone d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) sur la CINOR. Ce volume correspond à 14% des logements en ZHPI de la Réunion pour un EPCI qui concentre 25% des RP. Le repérage des logements insalubres s'avère plus compliqué car il s'agit maintenant de situations plutôt isolées et non plus de poches d'insalubrité pouvant toucher un quartier entier. La réalisation d'un PILHI permettra d'actualiser cet inventaire et d'avoir une meilleure lisibilité sur la qualité de l'ensemble du parc.

En 2014, la CINOR était concernées par 8 RHI « vivantes », sur les 43 que compte la Réunion. Ces chiffres témoignent d'une problématique Habitat indigne moins prégnante sur ce territoire par rapport au reste du département, notamment la CIREST et le TCO.

Si la **problématique de l'habitat informel** sur le territoire de la CINOR est, comme celle de l'habitat indigne, moins marqué par rapport à d'autres secteurs réunionnais, de nombreuses situations persistent. La difficulté réside notamment dans le fait que les habitants de ces logements, sans acte de propriété, ne peuvent pas profiter des aides à l'amélioration, alors qu'il s'agit souvent de ménages aux revenus modestes et d'habitation en mauvais état. Sur ce point également, la collectivité devra intervenir de manière plus soutenue, via la mise en œuvre du PILHI.

A noter enfin la **présence de situations de marchands de sommeil**, signalés notamment en centre urbain et logeant dans des conditions parfois très dégradés des populations souvent originaires de l'océan indien.



Une forte hausse de la vacance

En 2013 selon l'INSEE, 11,2% des logements sont vacants sur la CINOR, soit environ 9 900 logements. Ce taux est plus faible que celui observé sur le département.

La vacance est en forte hausse, avec environ 320 logements vacants en plus chaque année depuis 1999.

INSEE	Logements vacants			Part de la vacance		
	1999	2008	2013	1999	2008	2013
Saint-Denis	4 752	3 999	8 297	9,7%	6,7%	12,2%
Sainte-Marie	411	581	1 036	5,1%	5,5%	8,4%
Sainte-Suzanne	310	418	572	5,8%	5,5%	7,0%
CINOR	5 473	4 999	9 905	8,7%	6,4%	11,2%
la réunion	19 230	21 623	28 212	8,1%	7,1%	8,3%

Cette hausse se constate sur toutes les communes de la CINOR, mais est particulièrement marquée à St-Denis. A Ste-Suzanne, le taux de vacance de 7% peut être considéré comme normal pour permettre une bonne rotation sur le parc. A Ste-Marie, le taux de 8,4% n'est pas alarmant, mais la hausse est importante (8,4% en 2013, contre 5,1% en 1999).

A l'échelle infra communale (cf. carte page suivante), le littoral et une partie du Piémont sont les plus touchés par la vacance. Notamment à St-Denis, la vacance est forte sur les secteurs littoraux et du Piémont. A Ste-Marie, les secteurs littoraux ainsi que la Plaine de Beauséjour sont touchés. Sur certains secteurs, la vacance peut être à lier au manque d'infrastructures, notamment routières (ex : Piémont de St-Denis).

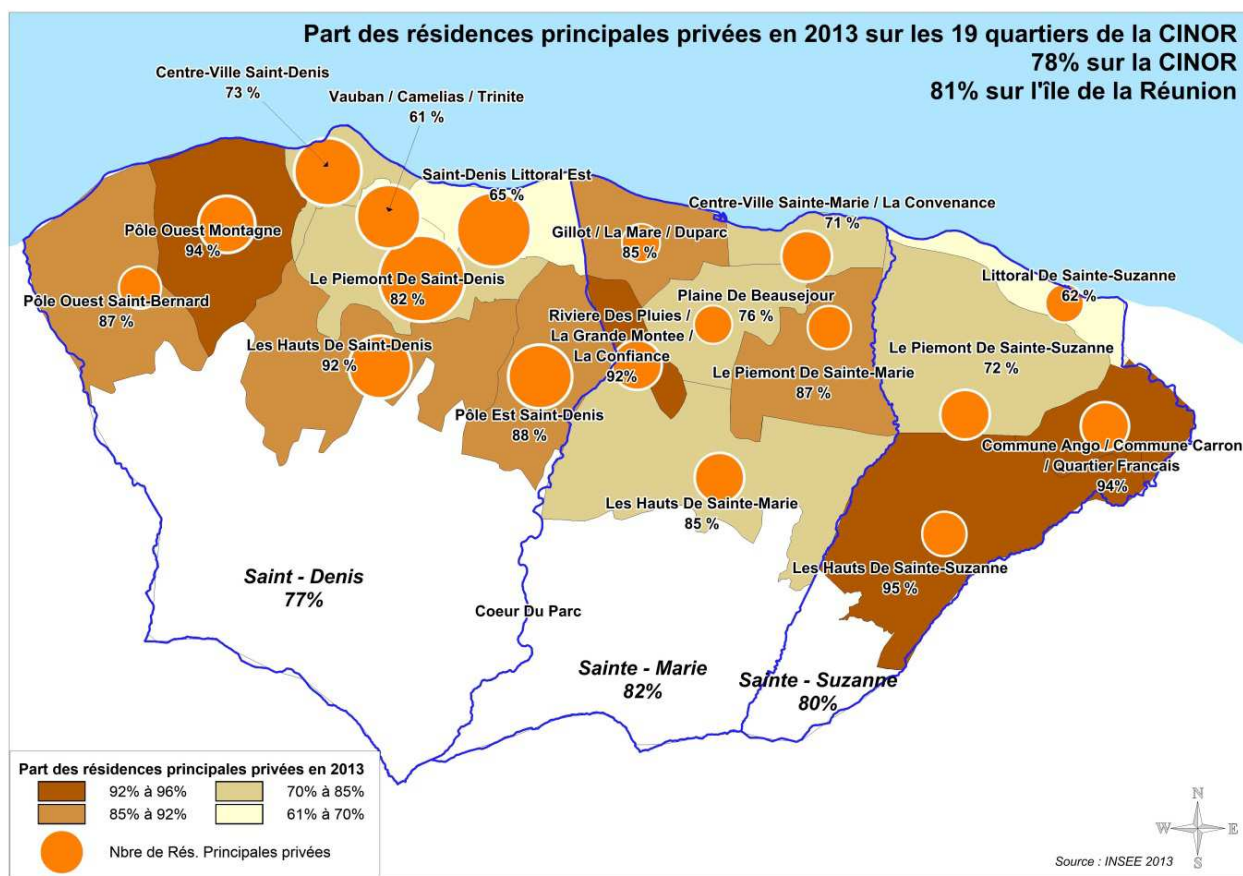
La hausse de la vacance constatée peut s'expliquer en partie par **la présence de nombreuses opérations immobilières réalisées via les dispositifs de défiscalisation dans les années 1990**. Aujourd'hui, certains de ces logements semblent se vendre difficilement ou restent vacants, n'étant pas toujours attractifs du fait de leur localisation ou de leur qualité.

L'analyse des caractéristiques du parc vacant montre en effet que la vacance semble toucher le parc récent comme le parc ancien avec 55% des logements vacants qui datent d'après 1990, pour 51% des Résidences Principales, tandis que 16% des logements vacants datent d'avant 1970, comme pour les RP.

La vacance est, par ailleurs, plus élevée sur les petits logements, avec 55% de T1/T2 parmi les logements vacants, contre 24% parmi les RP. Ce constat est à lier à une rotation plus importante sur ces typologies, mais s'explique aussi parce qu'il s'agit des typologies qui se sont majoritairement développées en défiscalisation dans les années 1990. Le littoral de St-Denis est particulièrement touché par la vacance sur les petits logements.

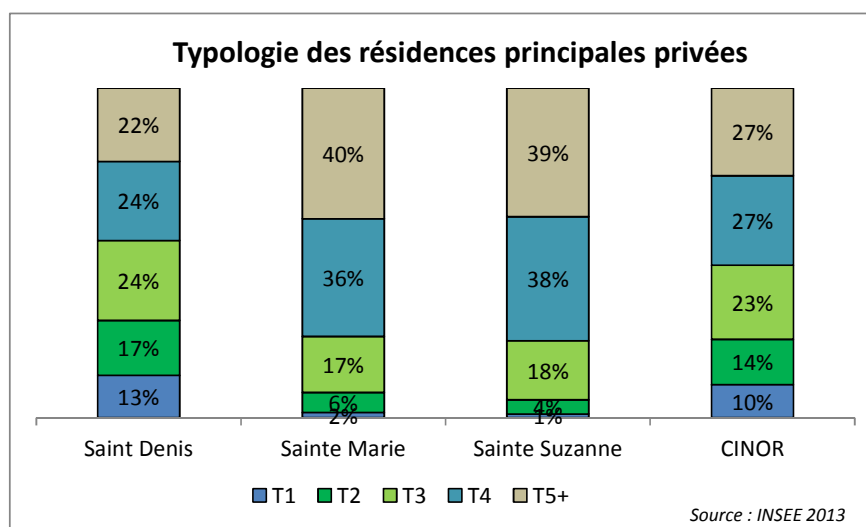
NB : Les données INSEE ne permettent pas de caractériser davantage le phénomène de la vacance. Les données plus précises issues de la DGFIP ne sont, soit pas disponibles sur les DOM (Filocom), soit très peu fiables en ce qui concerne le parc privé (MAJIC III).

2.2. Zoom sur l'offre en logements privés



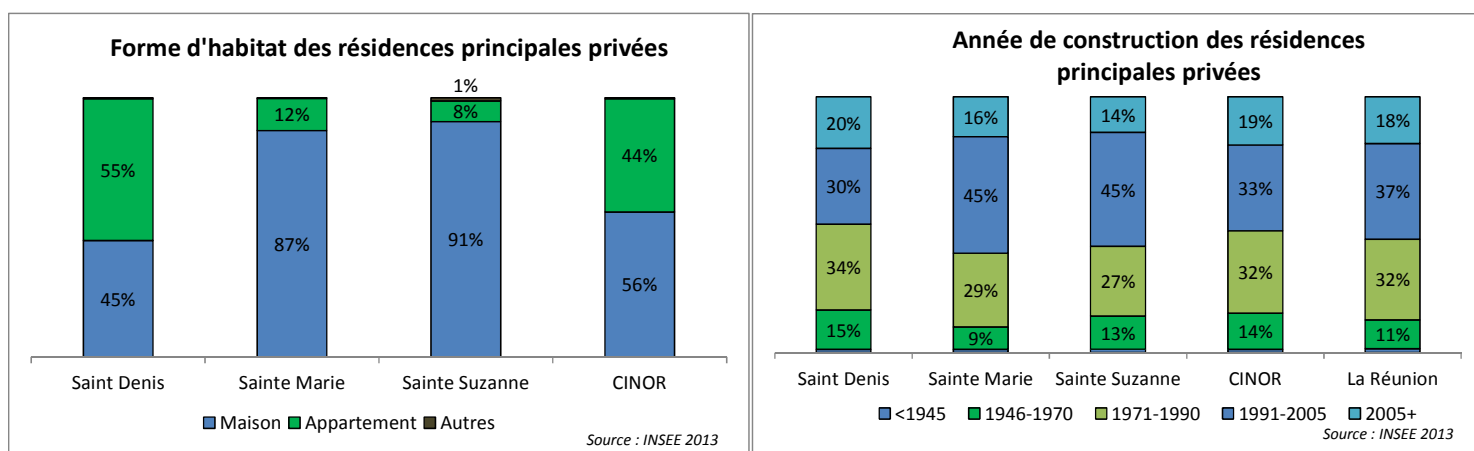
Au 1^{er} janvier 2013, le territoire de la CINOR compte 60 730 logements privés occupés par un ménage, dont environ 47% en propriété occupante et 53% en location privée.

Les résidences principales privées sont principalement regroupées sur le secteur Montagne, sur les Hauts et les mi-pentes, principalement sur les Hauts de Sainte-Suzanne.



A l'échelle de la CINOR, la plupart des résidences principales privées sont des logements T3 et plus. C'est sur la commune de Saint-Denis que l'on trouve le plus grand nombre de petits logements en résidence principale. En revanche, sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, la grande majorité des résidences principales sont les T4 ou plus, la part de T1 étant très réduite.

Assez logiquement, c'est aussi sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne que l'on trouve le plus grand nombre de maisons en résidence principale. La commune de Saint-Denis regroupant le plus grand nombre d'appartements.



Les logements sont en moyenne plus récents sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, avec une majorité de logements construits après 1991. Par contre, c'est sur la commune de Saint-Denis que l'on trouve la plus grande proportion de logements construits après 2005 avec une part supérieure à celle du département. Globalement, l'âge du parc des résidences principales au sein de la CINOR est comparable à celui du département.

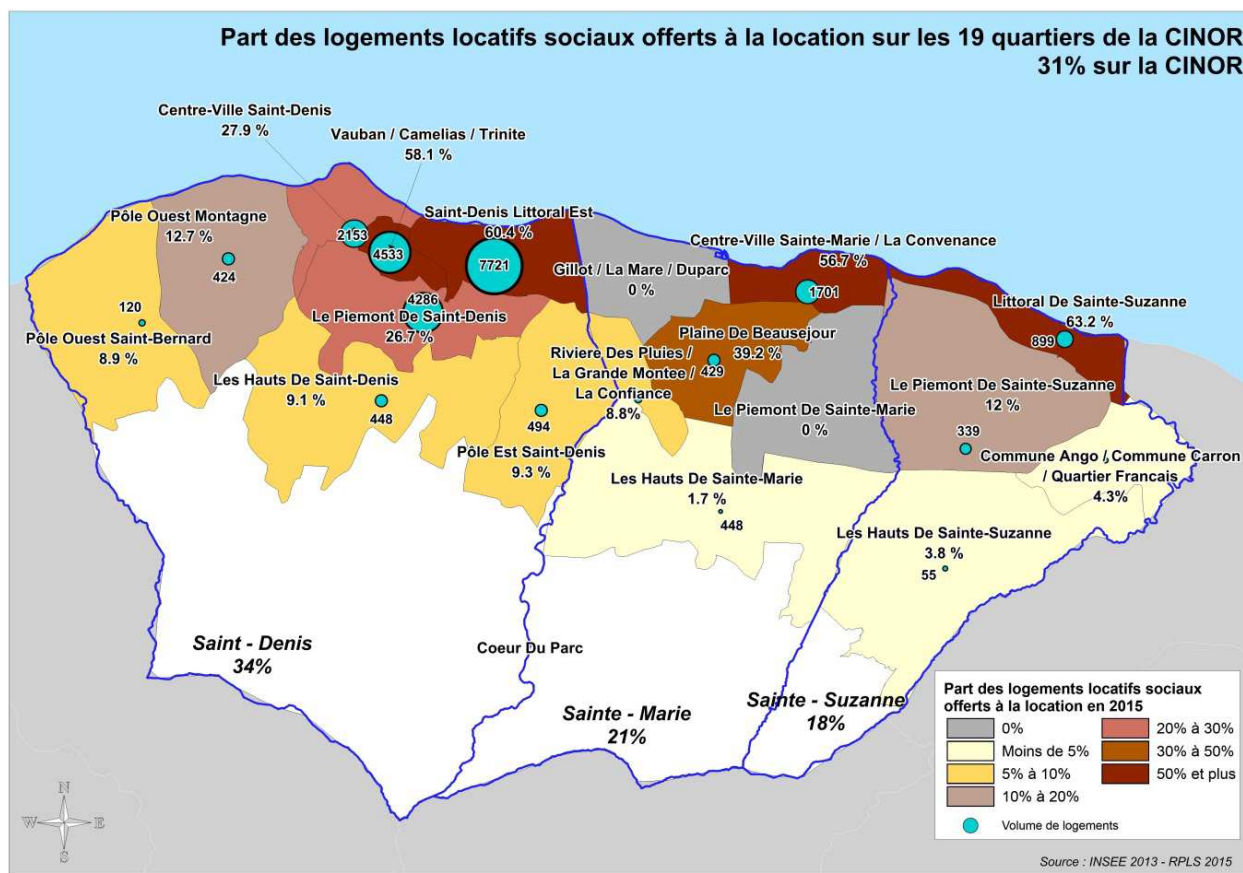
2.3. Zoom sur l'offre en logements locatifs sociaux

Un territoire bien doté en logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social de la CINOR compte près de 24 000 logements sociaux gérés par un bailleur public (source : RPLS 2016), soit 31 % du parc de Résidences Principales. **La CINOR est ainsi le territoire le mieux doté de la Réunion**, avant la CIREST (23%) et le TCO (20%).

La ville de Saint-Denis concentre une grande partie des logements locatifs sociaux de l'agglomération avec 34% de logements sociaux (20 556 logements géré par un bailleur, soit 84% de l'offre de l'EPCI). A Ste-Marie, le parc social représente 21% des RP et à Ste-Suzanne, 18%.

A noter que St-Denis et Ste-Marie détiennent également un volume non négligeable de logements sociaux communaux ; environ 1754 logements locatifs sociaux appartiendraient à la ville de St-Denis (26 résidences) et 218 à la ville de Ste-Marie (2 résidences) *Source : AGORAH, parc locatif social, état 2006.*



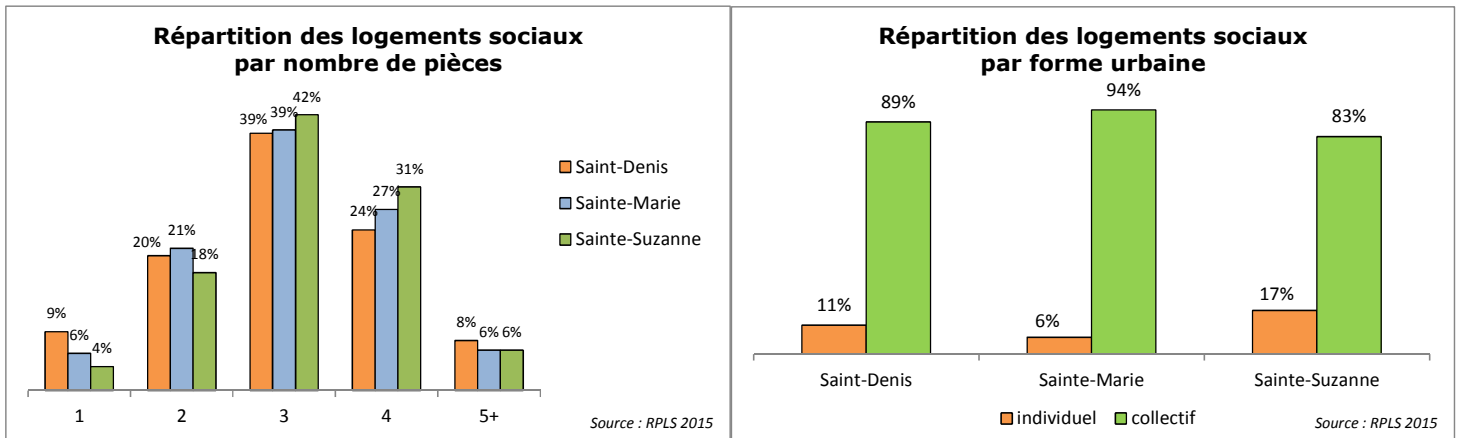
Au sein de ces communes, l'offre est concentrée sur les secteurs littoraux avec autour de 60% de logements sociaux sur les quartiers Vauban/ Camélias/Trinite, Littoral Est de St-Denis, centre-ville de Ste-Marie et Littoral de Ste-Suzanne.

Ce parc social est essentiellement géré par cinq bailleurs que sont La SIDR, qui détient 46% du parc, la SHLMR (32% du parc), SODIAC (9%), la SEMADER (9%), la SEDRE (5%).

Caractéristiques du parc social géré par un bailleur

Le parc public se caractérise par une prédominance de logements de taille intermédiaire puisque 39% des logements sont des T3, contre 25% sur l'ensemble des Résidences Principales. Cette typologie est surreprésentée dans le parc social sur les 3 communes de la CINOR, comme à l'échelle du département. A l'inverse, les grandes typologies sont très peu représentées dans le parc public (7% de T5+, contre 23% sur l'ensemble des RP).

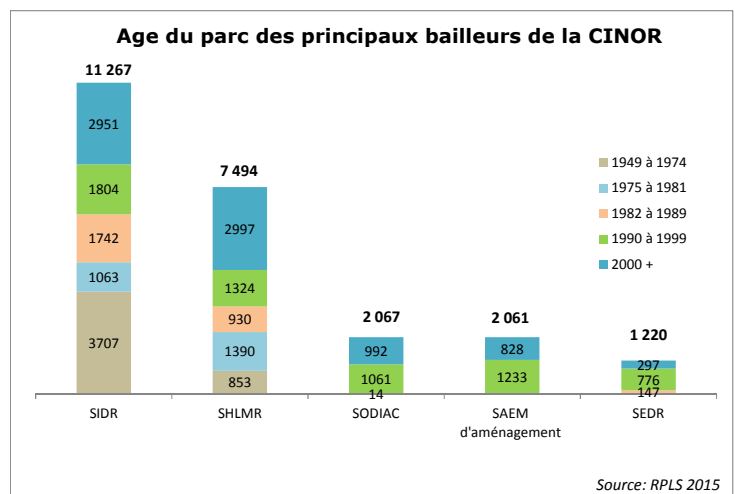
Le parc social est essentiellement sous forme collective sur la CINOR, avec seulement 1 logements sur 10 en individuel. L'individuel est un peu plus développé sur Ste-Suzanne (17% d'individuel), en lien avec un parc plus récent sur cette commune.



Une partie du parc de logements sociaux de la CINOR est relativement ancien puisque 28% ont été construits avant 1981. Cette offre, détenue pour 80% par la SIDR (le tiers du parc de la SIDR date d'avant 1980), montre un potentiel en termes d'amélioration, avec notamment des problèmes d'humidité récurrents (cf. page 29). Certains bailleurs ont engagé des démarches (Plan 3000, politique de réhabilitation ou d'amélioration régulière) mais si certains programmes ont subi des réhabilitations, une partie de ces logements vieillissants ne sont aujourd'hui plus adaptés. Les démarches de réhabilitation restent insuffisantes au regard des besoins, du fait notamment d'un manque de moyen des bailleurs, les aides hors PRU étant très faibles.

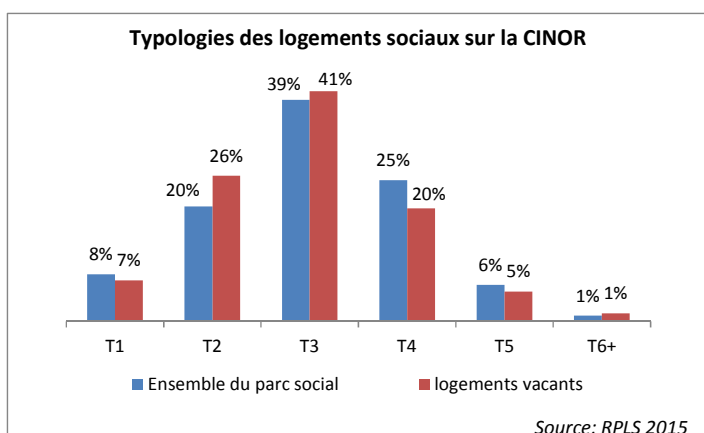
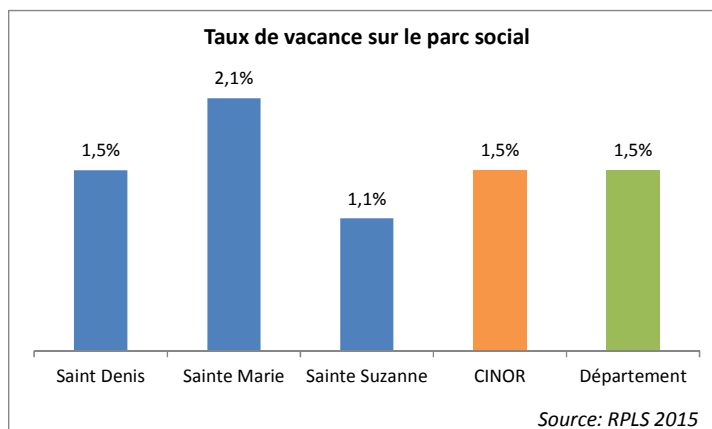
Il est à noter que seules 10% des interventions lourdes financées par la Réunion (LBU, LBU/CD) se réalisent sur la CINOR.

Le taux de vacance sur le parc social est très faible sur la CINOR comme sur le département (1,5%). Ce faible taux de vacance indique une offre qui semble répondre aux besoins mais cette analyse est à nuancer puisque ce taux induit également une faible mobilité sur le parc, limitant ainsi les marges de manœuvre dans le cadre d'un travail sur le peuplement. Les logements vacants sont essentiellement du patrimoine de la SEDRE (1,8% de vacance) et de la SHLMR (1,6% de vacance).



Le taux de vacance est un peu plus élevé sur le parc de certains quartiers bien dotés en logements sociaux : Centre-ville de St-Denis (2,2%), et de Ste-Marie (2,3%) et Piémont de St-Denis (2,5%).

La vacance sur le parc social touche essentiellement les T2 et les T3 puisque 67% des logements vacants sont des T2/T3, pour 59% des logements. Cette vacance est à lier à la rotation plus importante sur ces petites typologies (vacance de rotation). Par ailleurs, la vacance touche presque exclusivement le parc de logements collectifs.



Point sur le fonctionnement des QPV

Le territoire de la CINOR compte 14 quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). Parmi ces QPV, retenus sur le critère unique de la pauvreté, 10 sont situés à Saint-Denis.

		Nombre de logements	1949 à 1974	% T1/T2	% T5+	Mobilité	Taux de vacance
Saint-Denis	Domenjod	129	0%	23%	5%	8,5%	0,0%
	La Source – Bellepierre	479	0%	30%	9%	11,3%	3,2%
	Le Bas De La Rivière	393	0%	29%	13%	15,5%	2,3%
	Le Bas Maréchal Leclerc	648	0%	38%	7%	13,9%	0,9%
	Le Butor	481	0%	57%	7%	6,7%	0,6%
	Les Camélias	780	55%	22%	10%	7,1%	0,4%
	Moufia Les Bas	419	0%	37%	8%	5,5%	1,2%
	Moufia Les Hauts	356	0%	7%	14%	7,6%	1,1%
	Primat	266	0%	41%	6%	8,6%	0,0%
	Sainte Clotilde – Le Chaudron	5 329	49%	29%	7%	16,2%	1,1%
Vauban	668	37%	22%	6%	17,5%	1,8%	
Sainte-Marie	Gaspard – La Réserve	746	0%	32%	10%	17,7%	2,6%
	Le Verger-La Découverte	368	0%	34%	4%	6,8%	3,6%
Sainte-Suzanne	Bagatelle	202	0%	5%	5%	5,0%	1,0%
	Bel Air Centre Ville Village Desprez	609	0%	28%	7%	8,7%	2,0%

Trois de ces quartiers présentent la particularité d'être doté d'un parc social en partie ancien (datant d'avant 1974) ; Les Camélias, Le Chaudron et Vauban.

Le quartier des Camélias à St-Denis a bénéficié d'un PRU entre 2012 et 2015. Le quartier Vauban, figurant sur la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent des dysfonctionnements urbains importants, bénéficiera d'un NPNRU.

Le taux de vacance est un peu plus élevé sur plusieurs de ces quartiers (plus de 2% sur La Source Bellepierre, le Bas de la Rivière, Vauban, Gaspard la Réserve, le Verger la Découverte et Bel Air Centre-Ville) par rapport au parc de l'ensemble de la CA où il est de 1,5%. Sur ces mêmes quartiers ainsi que sur Ste-Clotilde - le Chaudron, Le Bas Marechal Leclerc, la mobilité est relativement élevée (11 à 18% contre 10% sur l'ensemble du parc de l'agglomération).

Des enjeux à relever

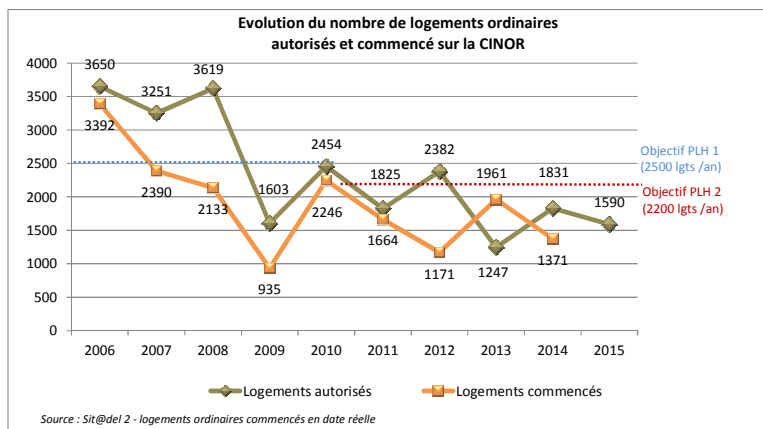
- ***Une vigilance à avoir quant à la réhabilitation d'une partie du parc social, y compris hors ANRU où les aides sont peu importantes***

3. Le marché du logement

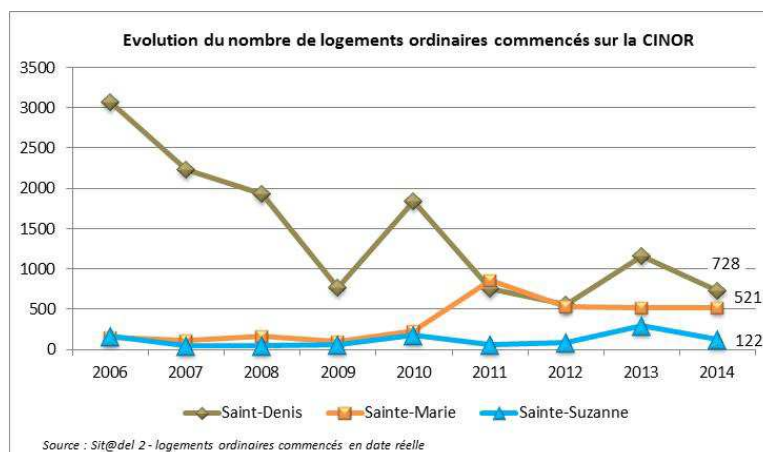
3.1. Les dynamiques de construction de logements

Une diminution de la dynamique de production de logements

Après une production particulièrement prolifique dans les années 2000 à 2008, on observe une forte diminution de la production de logements à partir de 2009. Ainsi de 2011 à 2015, ce sont 1 775 logements qui sont autorisés chaque année sur le territoire de la CINOR. Cette production est en dessous des objectifs du PLH2, de 2 200 logements par an.



La diminution observée à partir de 2009 est essentiellement liée au ralentissement observé à St-Denis.



L'indice de construction entre 2011 et 2014 sur la CINOR est de 6,9 logements construits par an pour 1000 habitants. Cet indice est de 5,9 sur le département. La dynamique de construction sur le CINOR correspond à une croissance dite équilibrée, ce qui semble cohérent au regard de la croissance démographique.

Du fait d'une démographie plus dynamique, l'indice est nettement plus élevé à Ste-Marie (14,3), alors qu'il s'établit à 5,3 à St-Denis, et 6,8 à Ste-Suzanne.

Ratio de production moyenne annuelle de logements pour 1 000 habitants

	Pénurie 0-2	Sous- production 2-4	Production à minima 4-6	Equilibre 6-8	Croissance raisonnée 8-12	Développement 12-16	Sur-production > 16
St-Denis			▲				
Ste-Marie						▲	
Ste-Suzanne				▲			
CINOR				▲			
Réunion			▲				

Une production de logement déséquilibrée à l'échelle des territoires

La cartographie de l'indice de construction pointe d'une part de fortes disparités entre les différents quartiers et d'autre part la très forte dynamique de Ste-Marie, notamment par rapport à St-Denis.

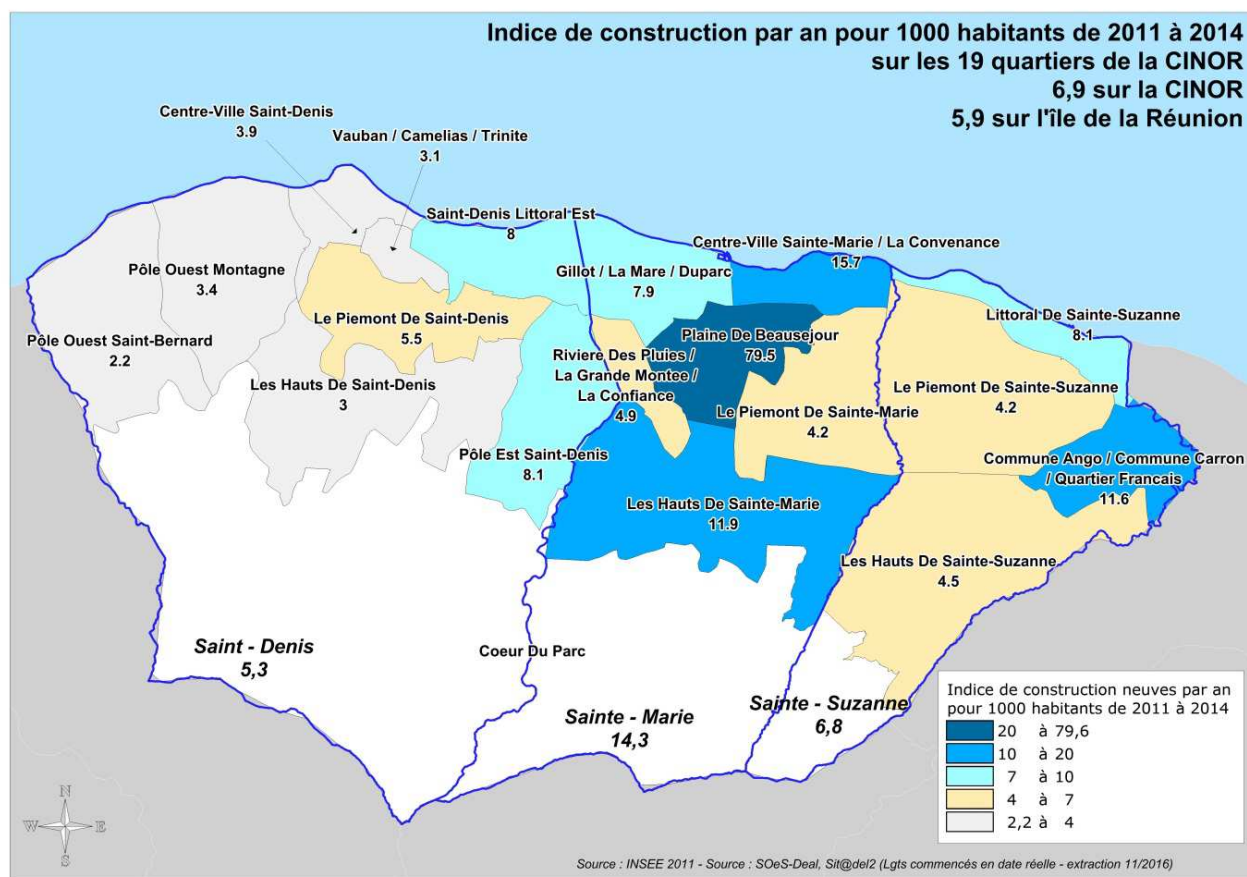
En effet plusieurs quartiers de St-Denis, correspondant aux quartiers en décroissance démographique, ont des indices de construction inférieurs à 4 :

- Centre-ville: 290 logements commencés entre 2011 et 2014,
- Vauban Camélias : 240 logements,
- Pôle Ouest St-Bernard : 36 logements,
- Les Hauts de St-Denis : 150 logements.

A Ste-Marie, 3 quartiers présentent un indice supérieur à 10. Il s'agit des quartiers :

- Plaine de Beauséjour, 610 logements commencés entre 2011 et 2014, en explosion démographique avec une très forte production du fait de la ZAC,
- Hauts de Ste-Marie, 302 logements commencés, quartier en forte croissance démographique,
- et Centre-ville La Convenance, 520 logements commencés.

A Ste-Suzanne, un quartier a un indice supérieur à 10 : Commune Anglo/commune Carron/Quartier Français : 260 logements commencés.



Nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants

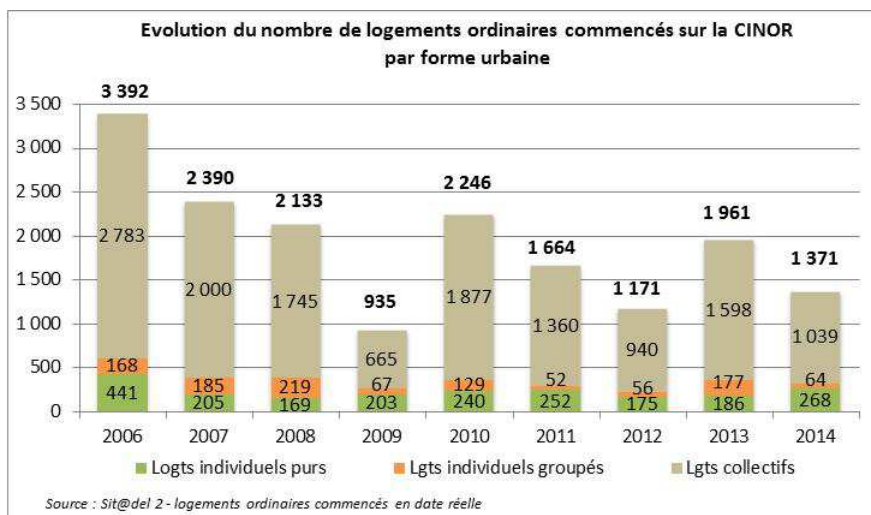
A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné, puisqu'il permet de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (changement d'usage, démolitions, etc.) Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petits territoires car même un faible nombre de logements commencés peut engendrer un indice très fort.

A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour un territoire de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

Une production majoritairement portée par le collectif

A l'échelle de la CINOR, 81% de la production a été réalisée sous forme de collectif entre 2006 et 2014. 6,5% s'est réalisé en individuel groupé et 12% sous forme de construction pour soi ; en individuel pur.

La proportion de collectif est restée relativement stable sur la période puisqu'elle représente 82% de la production entre 2006 et 2011, puis 82% entre 2011 et 2014.



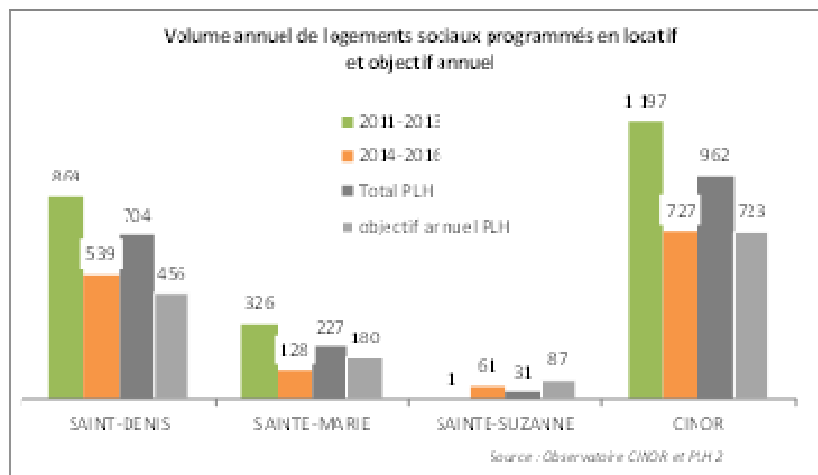
Le développement de l'habitat sur la CINOR est peu porté par les procédures d'aménagement d'ensemble. En témoigne l'avancée des opérations programmées retenues comme prioritaires dans le PLH 2011-2017 ; sur les 9 opérations, 2 seulement ont abouti (ZAC), deux sont encore en cours, et les autres opérations ont été abandonnées, bloquées pour des problèmes d'acquisition foncière, ou reportées.

Un territoire de production prioritaire pour les bailleurs sociaux

Sur la période du premier PLH (2011-2016), **960 logements locatifs sociaux auront été financés annuellement sur la CINOR**. Le « taux d'effort HLM » entre 2011 et 2015, c'est-à-dire la part de logements sociaux construits au sein de la production de logements (moyenne annuelle 2011-2015 selon sit@del), est de 54%. Les bailleurs sont en effet particulièrement dynamiques sur le territoire de la CINOR, qui constitue le 2^{ème} territoire de production de la Réunion après le TCO.

A St-Denis, le taux d'effort est de 62%, tandis qu'il est de 51% à Ste-Marie. A Ste-Suzanne cependant, 16% seulement de la production a été portée par le logement locatif social.

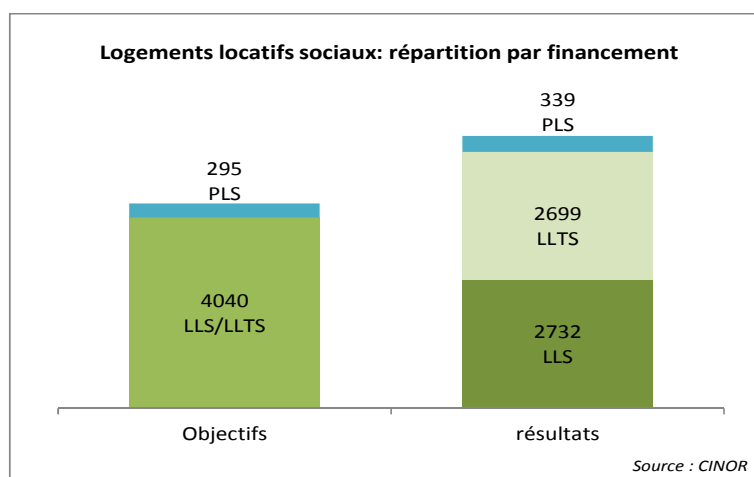
La production a en effet été plus faible à Ste-Suzanne, notamment en début de période avec à peine 1 logement par an entre 2011 et 2013. La période 2014-2016 a été un peu plus productive avec 61 logements locatifs par an. A St-Denis à l'inverse, la production a été très dynamique entre 2011 et 2013 (869 logements par an) avant de s'abaisser à 539 logements par an entre 2014 et 2016. A Ste-Marie également, la production a été plus importante en début de période (326 logements par an) qu'en fin de période (128 logements par an).



Des objectifs PLH qui n'ont pas été appliqués en termes de territorialisation de la production de logements locatifs sociaux

Près de la moitié de ces logements ont été réalisés en VEFA. Si ce mode de production est de plus en plus mobilisé par les bailleurs, il s'agit aussi d'un mode de production qui fonctionne davantage par logiques d'opportunités, compliquant ainsi la recherche de cohérence avec les objectifs PLH. En témoignent les objectifs du PLH2 à l'échelle des quartiers, qui n'ont pas été appliqués. La production a été importante sur les secteurs déjà pourvus, notamment, pour St-Denis et Ste-Suzanne, sur les quartiers où sont situés les QPV.

Les acteurs soulignent par ailleurs l'importance de la concertation lors du développement de logements sociaux dans un programme d'aménagement. Pour qu'un nouveau quartier de logement social « vive bien », il est indispensable de travailler sur la conception de l'aménagement, qui doit être adaptée à l'environnement du quartier (équipements de proximité, réseaux de transport, etc...), d'où l'importance de co-construire ces projets avec les collectivités territoriales.



Sur près de 1 000 logements locatifs sociaux produit chaque année sur la CINOR, on compte 455 logements financés en LLS (soit 47% de la production), 450 en LLTS (47%) et 56% en PLS (6%). Les objectifs en termes de financement sont donc atteints à 134% pour le LLS/LLTS et à 115% pour le PLS.

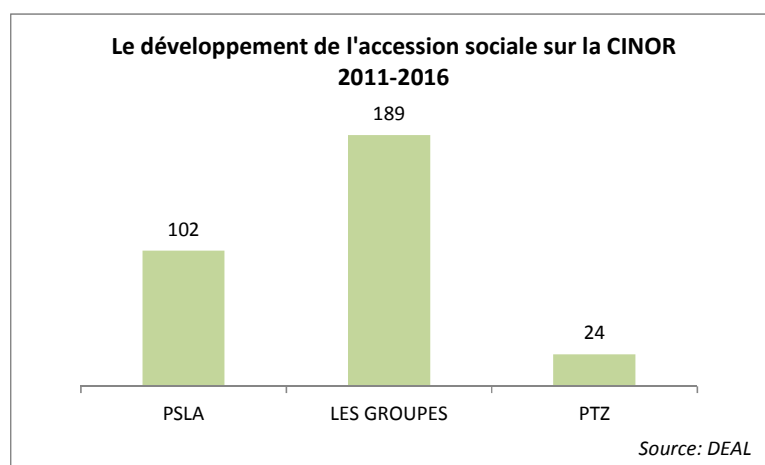
Une faible production en accession sociale

A l'inverse du locatif social, le logement en accession sociale rencontre des difficultés de développement. Environ 53 logements aidés ont été programmés en accession sociale entre 2011 et 2016 sur la CINOR, dont 41 à St-Denis. Ainsi les résultats sont très inférieurs aux objectifs du PLH 2, puisqu'ils ne sont atteints qu'à 9%.

Le LES, s'il a permis de réaliser des procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre, n'est aujourd'hui plus un produit évolutif mais fini. Ajouté à cela, les différentes réglementations thermiques, acoustiques et aération spécifique auxquelles sont soumis les bailleurs, ce type de produit impose des coûts de construction trop élevés.

Le PTZ est difficile à mettre en œuvre au regard des charges foncières, et les acteurs notent un manque de volonté des banques à approuver ce type de produit malgré un grand nombre de ménages éligibles.

Quant au PSLA, si ce produit présente certaines limites et contraintes (plafonds de ressource bas donc peu d'utilisateurs éligibles aux produits de sortie, phase acquisitive qui demande à être davantage facilitée, système limité au niveau bancaire...) les bailleurs s'orientent davantage vers ce dispositif.



A noter l'existence du dispositif PILA, développé par CBO Territoria en partenariat avec l'Agence Française de Développement. Il s'agit d'un outil intermédiaire permettant aux locataires d'accéder à la propriété après 6 ans. 300 produits de type PILA ont été livrés à Beauséjour en 2016.

Des enjeux à relever

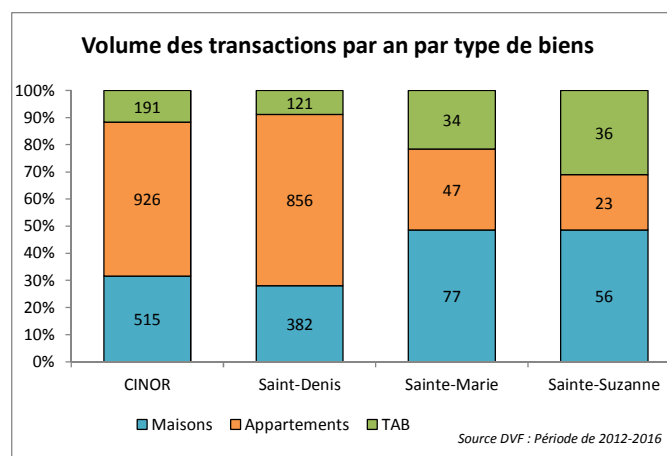
- ***Elaborer des objectifs territorialisés pour le PLH3, qui soient en cohérence avec les possibilités du territoire***
- ***Elaborer des objectifs territoriaux de logements aidés réalistes au regard des possibilités, en tout en répondant au besoin de rééquilibrage de l'offre***
- ***Apporter les outils et moyens pour mettre en œuvre ces objectifs territorialisés***
- ***Evaluer les moyens de redynamiser l'accession aidée***

3.2. Le marché de l'accession

Entre 2012 et 2016, 1632 transactions ont été enregistrées sur le territoire de la CINOR, dont plus de 80% sur la commune de Saint-Denis.

Sur la CINOR, la majorité des transactions effectuées par an ont concerné des appartements, environ 30% ont concerné des maisons et environ 10% des terrains à bâtir.

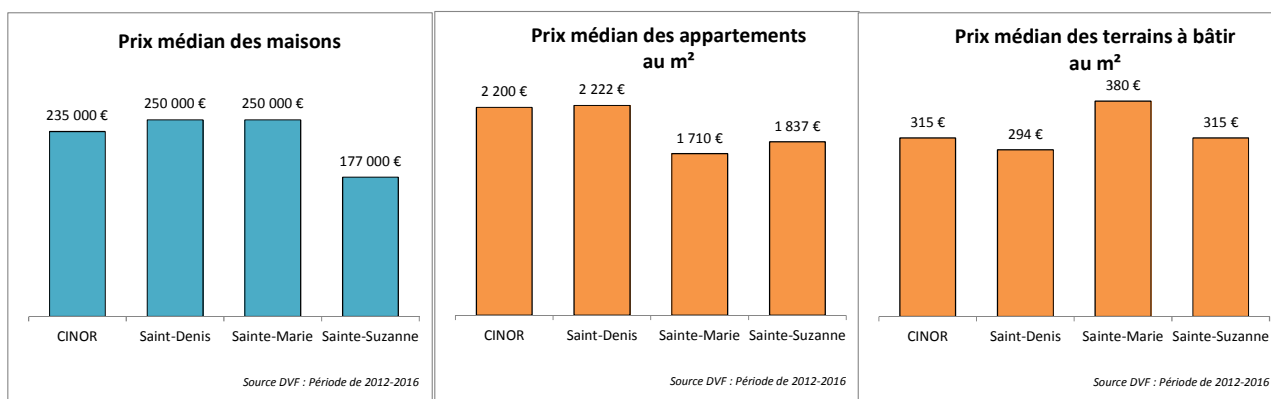
Sur Saint-Denis, la part de transactions concernant des appartements est également majoritaire, la part concernant les maisons s'approche de 30% et celle concernant les terrains à bâtir ne dépasse pas 10%.



Sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, environ la moitié des transactions se sont faites sur des maisons, la part de transactions concernant des appartements étant très réduite pour ces communes par rapport à Saint-Denis. La part de transactions concernant les terrains à bâtir est nettement plus importante pour ces communes : 20% pour la commune de Sainte-Marie et 30% pour Sainte-Suzanne. Ces chiffres sont en lien avec ce que nous avons observé plus haut et les modes d'occupation existant sur ces communes : un habitat plus pavillonnaire sur Sainte-Marie et Sainte-Suzanne et plutôt constitué de logements collectifs sur Saint-Denis.

Les prix médians des maisons sont plus élevés sur Saint-Denis et Sainte-Marie (250 000 €) que sur l'ensemble du territoire de la CINOR. Ces prix élevés peuvent s'expliquer par la tension du marché local : des biens demandés sur Sainte-Marie, en lien avec une population aux revenus plus élevés et des biens plus rares sur Saint-Denis, par conséquent plus chers. Malgré un nombre de transactions importants, le prix médians des maisons sur Sainte-Suzanne est moins élevé, en lien avec une population aux ressources financières moins élevées et une situation géographique différente, plus éloignée de Saint-Denis.

Le prix des appartements est également plus élevé sur Saint-Denis, du fait de la tension du marché sur ce type de bien au sein de la commune. Le prix des terrains à bâtir est plus élevé sur Sainte-Marie et, dans une moindre mesure, sur Sainte-Suzanne toujours en lien avec les niveaux de ressources des acquéreurs et l'éloignement, relatif, mais présent, de Saint-Denis.

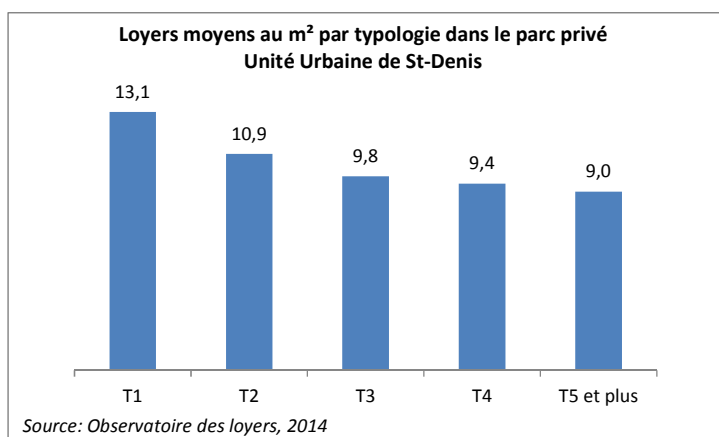


3.3. Le marché au regard des besoins des ménages

Le marché locatif privé inaccessible pour une partie des ménages

Selon l'observatoire des loyers, le territoire de la CINOR (Unité Urbaine de St-Denis) affiche un loyer moyen dans le parc privé de 9,94€/m² en 2014.

Le loyer moyen observé sur les nouveaux logements (construits après 2005) est plus élevé que sur les logements anciens (avant 1971) ; 10,75€/m², contre 8,81€/m². Les loyers également sont plus élevés sur les petites typologies.



La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit **un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages** (voir tableau). Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour **les petits et les grands ménages aux revenus les plus faibles**, et en particulier les 30% les plus modestes, qui sont confrontés à des loyers trop élevés.

Loyer maximum (1/3 des revenus)	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	82 €	174 €	262 €	366 €	474 €	627 €	822 €	1 127 €
2 personnes	26 €	218 €	358 €	488 €	643 €	827 €	1 081 €	1 422 €	1 991 €
3 personnes	13 €	237 €	414 €	587 €	780 €	996 €	1 264 €	1 634 €	2 235 €
4 personnes	106 €	365 €	565 €	766 €	971 €	1 221 €	1 515 €	1 934 €	2 599 €
5 personnes et +	- €	227 €	416 €	588 €	794 €	1 013 €	1 306 €	1 742 €	2 534 €

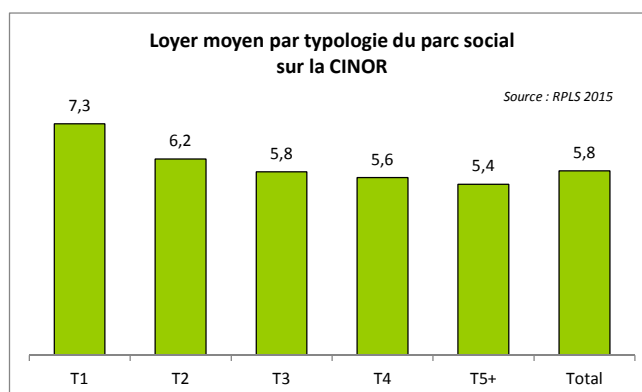
L'analyse par décile permet de décomposer la population en 10, selon les déciles de revenus des ménages, par taille de ménage.

Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjuguent le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m² dans le privé) des logements correspondant (studio pour une personne, T2 pour 2 personnes, T3 pour 3, etc.).

En rouge, le montant maximum que peut consacrer le ménage au paiement du loyer est inférieur à 0,5 fois le loyer moyen estimé sur le marché, en orange entre 0,5 fois et 1 fois, en jaune entre 1 et 1,5 fois et en vert supérieur à 1,5 fois

Le marché locatif social : un marché qui peut répondre à la majorité des ménages

Le loyer moyen observé dans le parc social de la CINOR est de 5,8€/m², comme sur le département. Du fait d'une offre plus récente à Ste-Suzanne, le niveau de loyer moyen est plus élevé sur cette commune (6,1€/m²). Comme pour le parc privé, les loyers sont plus élevés sur les petites typologies.



Les niveaux de loyers dans le parc locatif social présentent un écart important avec ceux recensés dans le parc privé. **Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé**, puisqu'il répond à un profil de ménage différent en termes de ressources.

Le tableau suivant présente une répartition des ménages de la CINOR par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non au logement social et selon les différents types de financements (LLTS, LLS, PLS). On observe que **plus de la moitié des ménages sont éligibles au LLS et qu'au moins 43% sont même éligibles au LLTS**. Parmi eux, les petits et grands ménages, aux ressources globalement plus faibles sont, pour au moins la moitié, éligibles au LLTS. Quant au PLS, il concerne une faible part de ménages, correspondant à ceux qui ont plus facilement accès au logement privé du fait de leurs revenus. Mais avec un plafond de loyer à 9,21€/m², le PLS reste plus abordable que le parc privé notamment sur du neuf (10,75€/m² dans le parc privé récent).

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 €	3 974 €	5 197 €	6 815 €

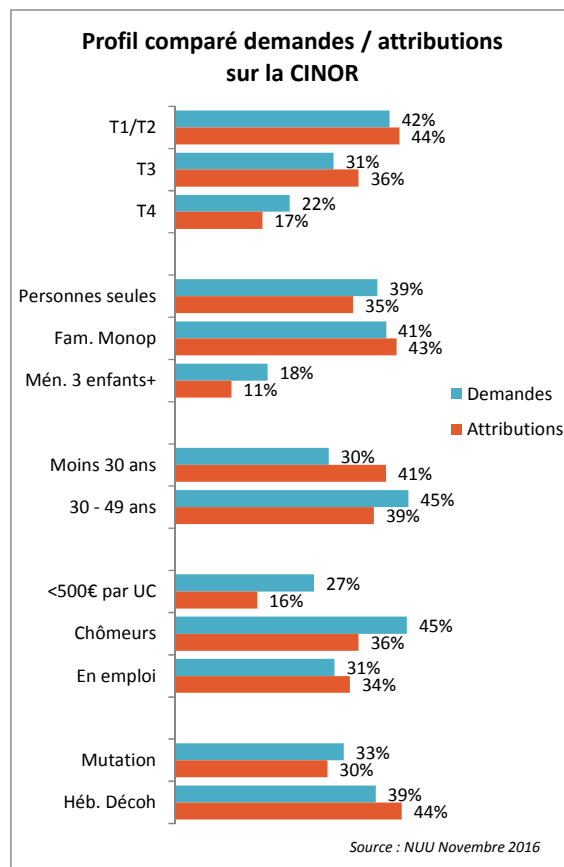
3,7 demandeurs d'un logement social pour une attribution⁵

Au 1^{er} novembre 2016, **8 040 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CINOR**, pour 24 000 logements sociaux. Parmi ces demandes, les trois quart portent sur St-Denis.

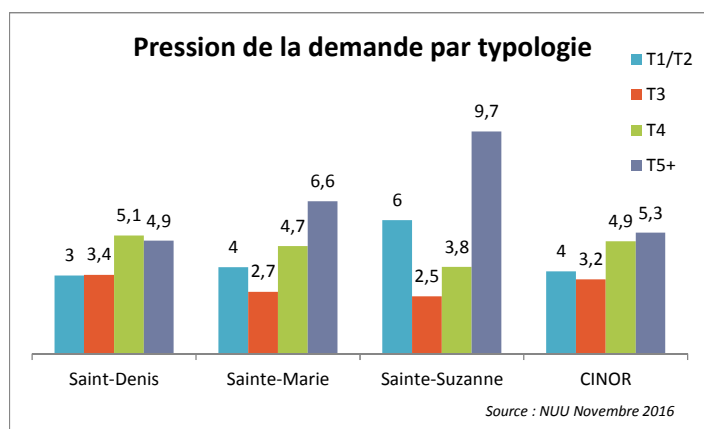
Le tiers de ces demandes concernent des demandes de mutation au sein du parc social. La durée moyenne d'attribution est assez rapide puisque les trois quart des demandes datent de moins d'un an.

On peut constater que ces demandeurs ont des revenus faibles puisque 75% ont des revenus par UC inférieurs à 1000€/mois. 27% des demandeurs ont même des revenus par UC inférieurs à 500€/mois. Les revenus ne semblent cependant pas être un critère de priorité pour demander une commune plutôt qu'une autre, la répartition des demandeurs selon les tranches de revenu étant identiques entre les trois communes.

La demande est cependant différente entre les trois communes si l'on considère la taille des ménages puisqu'à St-Denis, 61% des demandeurs sont des ménages d'une personne seule, contre 68% à Ste-Marie. A l'inverse, les grands ménages sont davantage demandeurs à St-Denis.



Avec 2 150 attributions, la pression sur la demande est de 3,7 demandes pour une attribution. Elle est de 3,9 sur le département. On constate une pression plus forte sur les grands logements T4 et T5. Les élus interpellent sur le manque d'offre de logements en T4 et T5, pour les familles nombreuses. Le diagnostic du PPGDID met en effet en avant un manque en grands logements, mais aussi en petits logements, pouvant entraver les parcours résidentiels.



⁵ Ces chiffres issus du Numéro Unique sont à nuancer. Selon l'Armos, le fichier de la demande (NU) sous-estimerait le nombre d'attribution. La pression serait a priori moins élevée que celle observée via ces chiffres.

En comparant le profil des demandeurs avec celui des attributions, on peut constater :

- Que les attributions favorisent les jeunes :
 - 41% sont âgés de moins de 30 ans, contre 30% pour les demandeurs
- Et qu'elles sont moins aisées pour les personnes de 30 à 49 ans, plus souvent en demande de mutation
 - 39% sont âgés de 50 ans et plus, contre 45% pour les demandeurs
- Que les attributions répondent aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel ou en situation instable face au logement :
 - 44% étaient cohabitants ou hébergés
- Que les attributions favorisent les demandeurs occupant un emploi au dépend des chômeurs
 - 34% occupent un emploi
- Et qu'elles sont moins aisées pour les ménages à très faible ressource
 - 16% ont des revenus inférieures à 500€/mois, contre 27% pour les demandeurs

Le diagnostic du PPGDID met en avant des attributions qui contribuent à une concentration des ménages les plus précaires dans les QPV.

Le modèle économique du logement social produit doit s'adapter en fonction de ces observations sur la demande sociale et les attributions. Il s'agira principalement d'orienter la production en programmant davantage de LLTS, y compris en dehors des QPV, et en développant les petites et grandes typologies. Favoriser les mutations au sein du parc pourrait également être un levier permettant de libérer des logements.

Le marché de l'acquisition : une large place pour l'accession sociale

Avec des niveaux de prix autour de 3 000 à 3 300€/m² dans le neuf et 1 800 à 2 200€/m² dans l'existant, le marché de l'acquisition sur la CINOR est inaccessible à une partie des ménages.

Le tableau ci-après montre qu'avec une capacité d'emprunt théorique sur 20 ans sans apport, seuls les ménages à partir du 6^{ème} décile de revenu peuvent envisager l'achat d'un appartement neuf sur la CINOR. Le marché des appartements anciens peut quant à lui être accessible aux ménages dont les revenus sont situés dans la médiane et au-dessus.

Capacité d'emprunt théorique sur 20 ans	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	15 900 €	33 900 €	50 900 €	71 100 €	92 100 €	121 900 €	159 700 €	218 900 €
2 personnes	5 100 €	42 400 €	69 500 €	94 800 €	124 900 €	160 700 €	210 100 €	276 200 €	386 900 €
3 personnes	2 500 €	46 100 €	80 400 €	114 100 €	151 600 €	193 500 €	245 500 €	317 600 €	434 400 €
4 personnes	20 500 €	70 900 €	109 800 €	148 900 €	188 800 €	237 200 €	294 400 €	375 900 €	505 200 €
5 personnes et +	- €	44 000 €	80 900 €	114 300 €	154 400 €	196 900 €	253 900 €	338 400 €	492 400 €

Marché des appartements anciens

Marché des appartements neufs

Le tableau suivant présente une répartition des ménages par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non aux différents types d'accession sociale (PTZ, PSLA, LES).

Le PTZ peut répondre à une large partie de la population puisque tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au 8^{ème} décile peuvent, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété, y prétendre. Les plus petits ménages ainsi que les plus grands ménages y ont même accès jusqu'au 9^{ème} décile. Ainsi, ce sont environ 35% des ménages qui sont en capacité d'accéder à la propriété avec le PTZ.

Le PSLA est éligible aux petits ménages ayant des revenus en dessous du 8^{ème} décile, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété dans les niveaux de prix développés en PSLA. Pour les autres ménages, le PSLA est éligible à ceux qui ont des revenus en dessous du 7^{ème} décile (6^{ème} décile pour les ménages de 4 personnes).

Quant au LES, peuvent y prétendre les petits et grands ménages dont les revenus sont inférieurs au 6^{ème} décile. Les ménages de taille moyenne sont un peu moins nombreux à pouvoir y prétendre du fait de leur revenu un peu plus élevés : jusqu'à la médiane (ou 4^{ème} décile pour les ménages de 4 personnes).

Enfin le dispositif PILA, outil intermédiaire permettant aux locataires d'accéder à la propriété après 6 ans, est accessible à 90% des ménages, sous réserve de revenus suffisants pour accéder à ce type de produits.

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 €

La vente HLM

En termes d'accession sociale, les acteurs soulignent également le levier que représente la vente de logements sociaux à leurs occupants. Les bailleurs proposent régulièrement des ventes en individuel mais la vente en collectif s'avère plus complexe du fait des problèmes de gestion de copropriété. La solvabilité des ménages occupant les logements est également souvent un frein.

Un recensement du patrimoine vendable des bailleurs a été effectué par la CINOR, avec un récapitulatif des objectifs de ventes pour chaque bailleur. Deux bailleurs essentiellement sont dans une logique de vente HLM importante (SHLMR et SIDR).

CUS 2011 - 2016	SHLMR	SIDR	SEMADER	SEMAC	SODIAC	SEDRE
PATRIMOINE TOTAL	19 613	19 661	6 496	2 213	1 992	2 496
PARC SUR LA CINOR	6 234 (32%)	9 640 (49%)	2 090 (32%)	156 (7%)	1 670 (84%)	1 179 (47%)
OFFRE NOUVELLE	4 400	4 700	2 000	2 332	1 800	1 300
RÉHABILITATION	412	1 418	1 145	-	-	-
DÉMOLITION ANRU	112	150	-	-	-	-
OBJECTIFS DE VENTES	600	900	125	45	non	non

Tableau : Le patrimoine vendable sur la CINOR (source : CINOR)

Des enjeux à relever

- *Des parcours résidentiels à faciliter en diversifiant davantage d'offre (location/accession aidée/intermédiaire)*
- *Poursuivre le travail engagé sur la réforme des attributions pour tendre vers un rééquilibrage du peuplement dans le parc social*

4. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'accroissement de la population, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages. Le diagnostic s'attache à analyser la demande et à recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle de l'agglomération pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

4.1. Les ménages en grande difficulté

Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que, aux dires des élus et des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, public vieillissant, femmes victime de violence, etc.

30% des ménages ont des revenus déclarés inférieurs à 950€/mois et 20% ont même des revenus inférieurs à 540€/mois. Parmi eux, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au **cumul de difficultés de différents types** : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement.

L'offre mobilisable sur le territoire

Différentes structures gèrent une offre en hébergements et en logements sur le territoire de la CINOR : Maisons relais, CHRS, Lit Halte Soins Santé, Allocation Logement Temporaire, CHU. Ces dispositifs sont pour la plupart complets, avec des taux de remplissage entre 95% et plus de 100%.

Par ailleurs, l'Agence Soleil, gère un système de mandat de gestion en intermédiation locative dans le parc privé (AIVS). Le dispositif gère à ce jour environ 340 logements. La CINOR est adhérente à l'Agence Soleil depuis 2009.

Pour chacune des situations rencontrées, les associations gestionnaires assurent un accompagnement social lié au logement (accompagnement vers le logement de droit commun) mais aussi à la santé, au budget, à l'éducation, au retour vers l'emploi...etc.

Selon le diagnostic 360, les taux d'équipement réunionnais en structures d'hébergement sont plus faibles qu'en métropole. Les acteurs pointent le besoin de développer davantage le logement spécifique (de type maisons relais, ou AIVS) plutôt que l'hébergement, qui ne constitue pas une solution suffisamment pérenne pour une recherche de stabilité et d'autonomie.

Programme Local de l'Habitat 2017-2024 – CINOR

	CHRS collectif // diffus		CHRS dédié	ALT	ACT	CHAU	Maison Relais	ALT Jeune	SAUT	LHSS	Abri de nuit	Logement IML/AVDL	TOTAL
Association Aide et Protection de l'Enfance et de la Jeunesse (AAPEJ) nord/sud			78	8			21	10				30	147
La Halte Père Etienne Grienenberger (LHPEG) nord/est		17				70	22	7		20			136
Fondation Abbé Pierre (Relais de Bellepierre) (nord)				58								9	67
Fondation Père Favron (nord /ouest)	18	17 + 20 SAFT							8			40	103
Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) SAINT PIERRE						28	20			10	6		64
Association Allons Déor												30	30
PRORESAP (ouest)		42							6				48
ALEFPA (sud /ouest /est)	17	33		20			20	4 CLLAJ	8			30	132
Mission Locale Est (MLE)								7				30	37
Association Jeune Majeur en Dynamique (AJMD) (sud)								27+ TKN 7					34
Association RIVE (nord)				14	22								36
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS St Denis)											14		14
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS ST Leu)						19							19
Mission Locale Nord (MLN)								19					19
Association SID' Aventure (sud)					17								17
GCSMS LAMP OI (nord/est)												30	30
Mission Intercommunale Ouest (MIO)								10					10
Agence Immobilière à Vocation Sociale A.I.V.S toute l'Ile												339	339
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS Ste Marie)				9									9
TOTAL : 19 opérateurs	35	129	78	109	39	117	83	91	22	30	20	538	1 287

Le total de 948 places ne tient pas compte de l'AIVS qui est en mandat de gestion pour 339 logements (948+339 = 1287)

Des enjeux à relever

- *Poursuivre le développement du logement spécifique et des mesures d'accompagnement*

4.2. Des besoins en logements et en hébergements pour les jeunes et étudiants

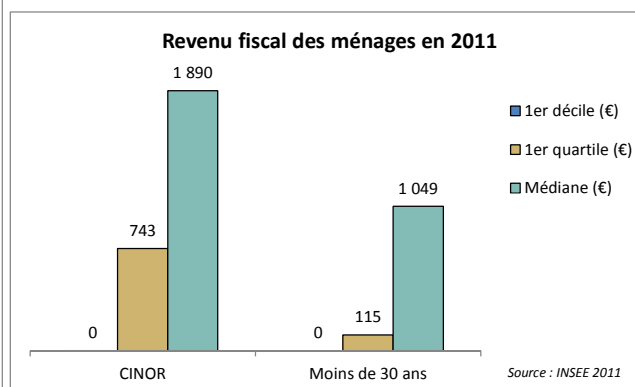
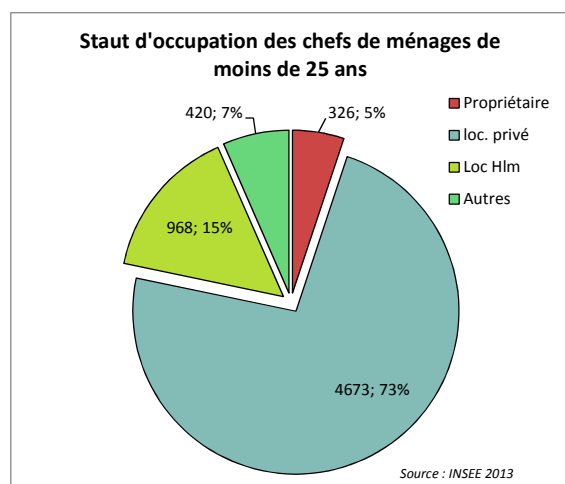
Caractéristiques des jeunes

Les 15-30 ans sur le territoire de la CINOR représentent, en 2013, 23% de la population, soit près de 45 000 jeunes. Parmi eux, 28 612 sont âgés de 20 à 30 ans et représentent une demande potentielle en logements.

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques ; étudiants (18 000 étudiants à la Réunion, essentiellement à St-Denis), jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

8% des ménages de la CINOR sont âgés de moins de 25 ans, soit environ 6 390 ménages, dont près de 9 sur 10 habitant St-Denis. Près des ¾ de ces jeunes ménages sont locataires du parc privé, tandis que 15% sont locataires dans le parc HLM.

L'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes du fait d'un écart croissant entre le prix des logements et les revenus. De plus, les charges de la vie courante sont, selon les acteurs, souvent peu ou mal appréhendées. Les irrégularités dans la situation économique et familiale, courantes parmi le public jeune, sont facteurs de précarisation.



Les capacités financières des jeunes ménages sont nettement plus faibles que pour l'ensemble des ménages, avec un revenu médian 1,8 fois plus faible parmi les jeunes ménages.

Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : 30% des demandeurs sur la CINOR ont moins de 30 ans. Bien que les petits logements (au maximum 2 pièces) soient assez peu nombreux dans le parc social (29% des logements sociaux, 40% du parc locatif privé), les jeunes ménages constituent tout de même 41% des attributaires en logement social.

L'offre existante sur la CINOR

Le PLH2 ayant montré l'ambition de soutenir l'accès au logement des jeunes, la politique de l'habitat de la CINOR a souhaité favoriser la production de logements locatifs sociaux à destination des jeunes ménages. Mais les aides, peu mobilisées par les bailleurs du fait de leur caractère contraignant et de leur faible impact au regard des aides à la pierre de l'Etat, n'ont été que très peu mobilisées et n'ont pas influé sur la production de logements. Ainsi la production récente s'est assez peu orientée vers les petites typologies, puisque 23% des logements produits récemment (mis en location après 2010) sont des T1/T2, contre 29% pour l'ensemble du parc social.

Pour les étudiants, le territoire de la CINOR est doté de 5 résidences CROUS, proposant 923 chambres sur le territoire de l'EPCI. Le CROUS prévoit le développement d'une nouvelle résidence à St-Denis.

Aucun FJT n'existe encore à ce jour sur la CINOR, bien que le PLH2 avait pour objectif la réalisation d'une résidence de ce type. Un projet est en cours à St-Denis mais rencontre des difficultés de financement.

Concernant les jeunes en très grande difficulté, le SIAO constate une tendance à l'augmentation des demandes de jeunes auprès du 115 et les acteurs observent une augmentation des jeunes à la rue ou dans les accueils de jour. Les parcours sont particulièrement complexes pour les jeunes sortant du dispositif de l'Aide Sociale à l'Enfance. Ces jeunes, qui nécessitent un accompagnement spécifique, sollicitent pourtant moins systématiquement de l'aide et ainsi ont tendance à sortir du champ de vision des acteurs sociaux. Aucun dispositif d'hébergement spécifique n'existe par ailleurs pour les jeunes en grande difficulté.

La question du logement des jeunes en début de parcours professionnel et/ou résidentiel est donc importante sur le territoire de la CINOR. Au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels, confirment cette difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes, notamment les plus précaires.

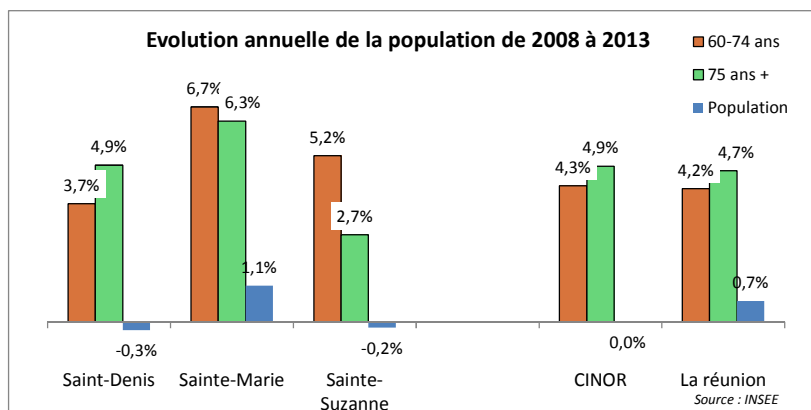
Des enjeux à relever

- ***Permettre l'aboutissement des projets engagés***
- ***Favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté***

4.3. La problématique des personnes âgées et handicapées

Des besoins potentiels importants pour les années à venir

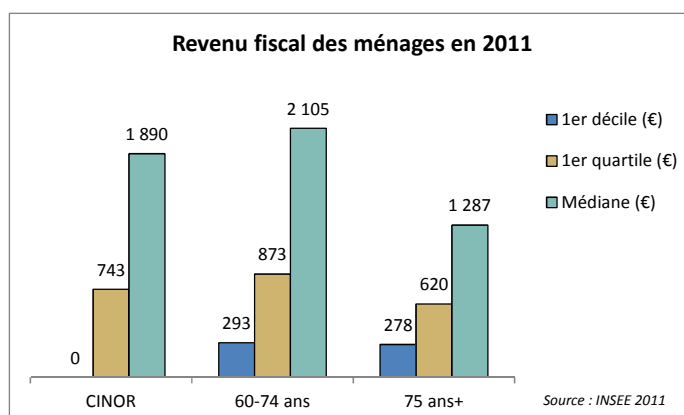
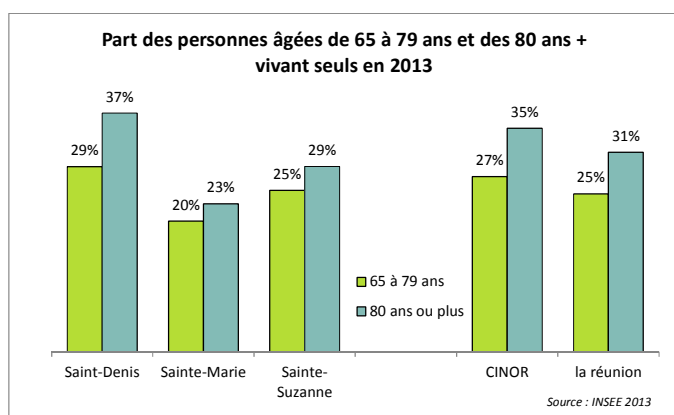
La CINOR, comme l'ensemble du département, **est confrontée à un fort vieillissement de sa population**. Sur l'agglomération, la croissance de la part des personnes âgées de 75 et plus est cinq fois plus importante que la croissance de la population que l'ensemble des tranches d'âge, entre 2008 et 2013. Ce sont ainsi 1 650 personnes âgées de 75 ans et plus supplémentaires. Les projections Omphale de l'INSEE prévoient par ailleurs une poursuite de la hausse d'ici 2040 sur le département.



Du fait de ce vieillissement marqué et durable, le ratio aidants/aidés⁶ va fortement diminuer (de 17,6 en 2013 à 5.6 en 2040 sur le département) et c'est pourquoi, d'importants besoins sont à anticiper.

Bien que la cohabitation intergénérationnelle soit encore courante sur ce territoire, (notamment sur les Hauts), ce sont tout de même 35% des personnes âgées de 80 ans ou plus qui vivent seules dans leur logement, d'où des besoins pour un maintien à l'autonomie.

Par ailleurs, les ressources sont plus faibles après 75 ans, puisque le revenu médian des ménages de 75 ans et plus est 1,5 fois plus faible que celui de l'ensemble des ménages. 5% des demandeurs de logement social ont plus de 65 ans (comme sur le département), soit 440 demandeurs.



⁶ Ratio aidants/aidés : 50 à 64 ans sur les 85 ans et plus

Le logement et l'hébergement des personnes âgées et/ou handicapées

L'offre en établissements et de services sur la CINOR compte :

- 5 EHPAD pour une capacité de 486 places sur la CINOR (places en cours de création comprises)
- 2 structures en accueil de jour pour une capacité de 24 places
- Une cinquantaine de familles pour l'hébergement en accueil familial
- 263 places pour le service de soins infirmiers à domicile (SSIAD)

Bien que l'offre sur la CINOR semble importante en comparaison de l'offre départementale, les acteurs pointent du doigt le fait que cette offre reste insuffisante au regard des besoins réels.

En ce qui concerne l'adaptation du parc de logement de droit commun, le département apporte une aide aux travaux d'amélioration, d'adaptation ou d'accessibilité des logements. Environ 176 dossiers ont été financés annuellement sur la CINOR, sur la période du PLH2 (1 640/an à l'échelle du département).

Le parc des bailleurs est quant à lui occupé par une forte proportion de personnes âgées, notamment celui de la SIDR qui a réalisé un plan sénior afin d'avoir une réflexion autour de l'adaptation de son patrimoine.

Avec 7 740 personnes âgées de 75 ans ou plus (Insee 2013), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée et d'adaptation de l'habitat.

Des enjeux à relever

- ***Anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement***
- ***Orienter la production neuve selon les besoins***
- ***Veiller aux dispositifs existants pour sécuriser le maintien à domicile et faciliter l'adaptation du parc existant***

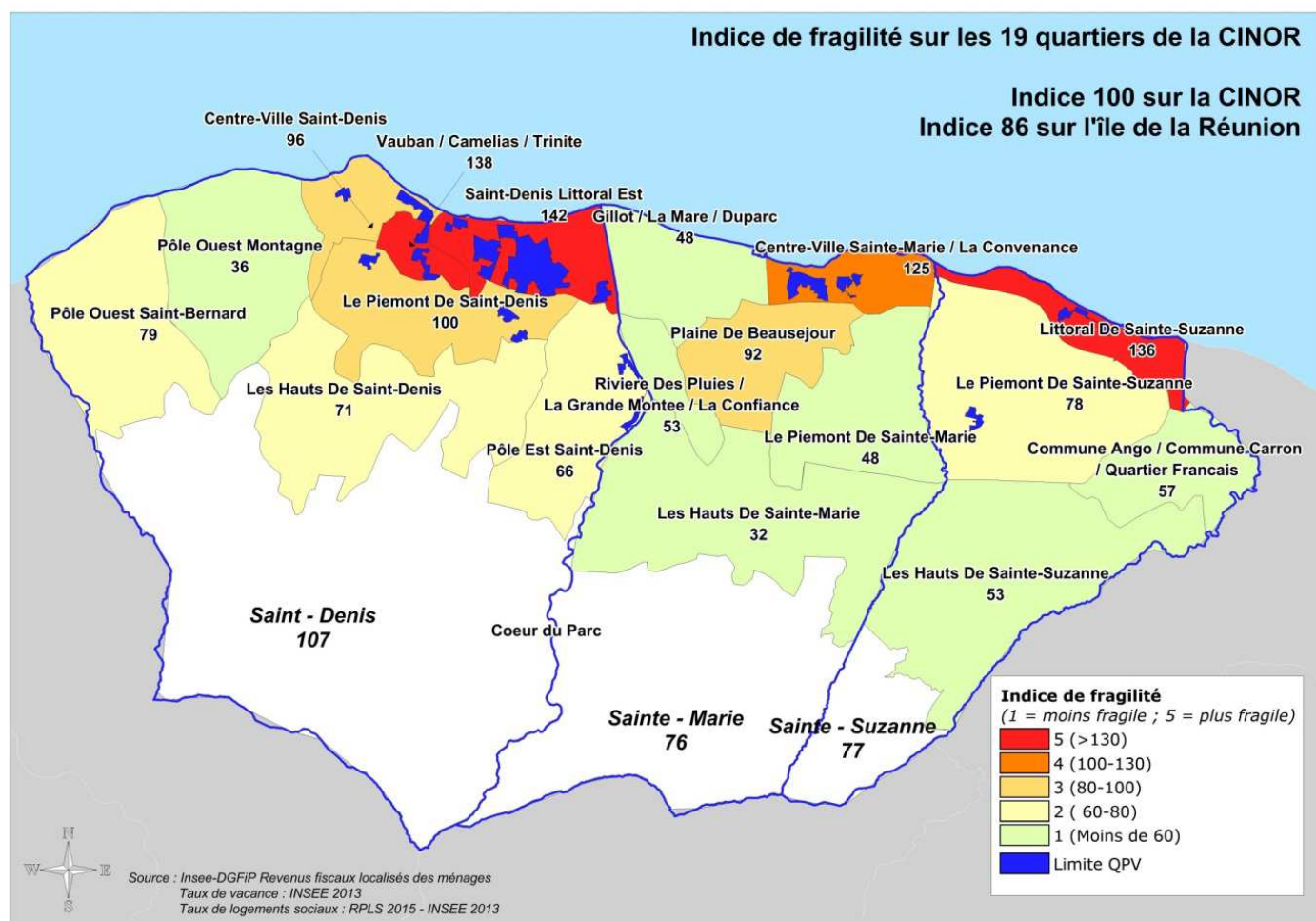
5. Synthèse et enjeux

Synthèse par quartier

La construction d'un indice de fragilité permet de comparer les quartiers entre eux avec comme référence l'agglomération, à partir de 3 indicateurs :

- Le revenu médian des ménages (INSEE)
- La part de la vacance sur le parc de logements (INSEE)
- La part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales (INSEE et RPLS)

A partir du croisement de ces 3 indicateurs, une hiérarchisation des quartiers a été effectuée selon leur potentielle fragilité de peuplement et d'offre.



Cette cartographie souligne les déséquilibres de peuplement et de l'offre sur la CINOR et montre :

- Une concentration des fragilités sur les quartiers littoraux centraux : St-Denis Littoral Est, Littoral de Ste-Suzanne, Vauban Camélia Trinité, Centre-ville Ste-Marie La Convenance
- Des secteurs plus préservés sur les Hauts, notamment pour Ste-Marie et Ste-Suzanne et à La Montagne
- Un profil un peu plus fragile sur certains quartiers du Piémont : Piémont de St-Denis, Plaine de Beauséjour

Bilan et enjeux

Une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale

En dépit d'objectifs territorialisés dans le PLH2, le développement de l'habitat sur la CINOR se poursuit selon des stratégies propres, rythmé essentiellement par les opportunités foncières. Afin d'orienter le développement de l'habitat, il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier et de l'aménagement dans les secteurs stratégiques. Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise des opérations privées comme publiques, qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

L'enjeu pour ce PLH sera d'élaborer des objectifs qui soient réalistes mais qui permettent de tendre vers un rééquilibrage de l'offre. C'est notamment par ce biais que le rééquilibrage du peuplement pourra s'opérer. Pour cela, le PLH devra apporter les outils et moyens de maîtrise aux collectivités (communes et CINOR). Le développement des procédures d'aménagement d'ensemble sera un levier permettant aux collectivités une meilleure maîtrise tout en facilitant l'application des principes de mixité.

Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages

Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

L'offre en logement locatif aidé devra donc être mieux répartie au sein des communes afin de limiter la spécialisation sociale de certains quartiers. Elle devra être développée en priorité à proximité des transports et des services. Il s'agira de répondre aux besoins des plus modestes ; premiers déciles de la population en termes de revenus.

Cette offre sera complétée par une offre intermédiaire, en accession sociale notamment. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés pour accéder à la propriété. A ces fins, l'accession sociale via le PSLA et le PILA notamment, devront être développés.

Par ailleurs, il s'agira de profiter des réformes récentes (loi ALUR, loi Egalité & Citoyenneté), pour orienter une partie des attributions de logements sociaux vers les publics que la CINOR souhaite cibler.

La CINOR peu investie concernant les actions sur le parc existant, dont une partie est attractive ou en mauvais état

Dans un souci de développement durable et de lutte contre l'indignité, l'enjeu d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par la politique communautaire de l'habitat.

Il s'agira en premier lieu, pour la CINOR, de s'investir davantage dans les politiques d'amélioration du parc de logements. Pour cela, le PILHI engagé devra permettre à la CINOR de se doter des moyens nécessaires afin de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration globale du parc de logements.

Une partie du parc social est également à réhabiliter et la CINOR devra être moteur auprès des bailleurs pour faciliter les actions sur ce parc. Par ailleurs, le travail engagé par le NPNRU devra être suivi par la CINOR.

Il sera nécessaire également de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière.

Des réponses à apporter aux besoins spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH.

En premier lieu, les évolutions démographiques induisent des besoins qui doivent être anticipés. Il est en effet nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés à la perte d'autonomie grandissante d'une partie de la population. Il s'agira de réfléchir à l'échelle de l'agglomération au développement d'une offre adaptée et bien localisée.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiel sur le territoire communautaire, mais aussi étudiants, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre registre, des besoins apparaissent pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune structure spécifique n'existe. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée et des réponses alternatives, pour ce public jeune très diversifié.

La question de l'accompagnement vers le logement des personnes en grande difficulté est également un enjeu pour le PLH. Cette problématique devra faire l'objet d'une réflexion sur les moyens de diversifier les réponses apportées tout en assurant l'accompagnement nécessaire de ces ménages spécifiques.



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

CINOR

Monographies



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

Note explicative :

Les totaux « Projets PLH » indiqués en bas des tableaux des monographies prennent en compte les projets à court et moyen termes.

- Les monographies recensent **les opérations « programmées » dans les PPA**, complétées par des informations des communes.
 - o Les opérations indiquées dans les monographies comme « Court terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU avant 2016, ou pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à court terme (avant 2020).
 - o Les opérations indiquées comme « Moyen terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU entre 2016 et 2018, ou pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à moyen terme (avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « **Pré-programmation** » dans les PPA sont classées « **Long terme** » dans les monographies, sauf si nous avons eu une information complémentaire nous permettant de les classer « Moyen terme » ou « Court terme ». Elles ne sont donc, pour la plupart, pas incluses dans le calcul du total PLH (incertitudes élevées quant à une livraison possible avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « Intention » ou « P.E.C » dans les PPA sont classées "Long terme". Elles ne sont donc pas incluses dans le calcul du total PLH.

Quartiers de Saint-Denis

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

CENTRE-VILLE SAINT-DENIS

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

17912 habitants soit 0,1 % de la CINOR
 7722 résidences principales soit 0,1 % des RP de la CINOR
 1347€ de revenu mensuel par ménage
 2153 logements sociaux soit 0,3 %
 72 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 3,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 224	204
dont locatif social PLS	59	10
dont locatif social LLS	317	53
dont locatif social LLTS	212	35
dont accession sociale PSLA	113	19
dont accession sociale LES	12	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	22	4
dont marché libre	490	82
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	21	4

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Territoire attractif mais l'accès au centre-ville est un vrai problème.
- Secteur Bas de la Rivière/Petite-Ile déjà bien doté en logements sociaux
- Manque d'équipements , services et commerces à combler sur le centre-ville.
- Secteur du centre-ville qui attire surtout les personnes vieillissantes.
- Secteur Marcadet déjà bien doté en logements sociaux.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	PAPANGUE 3 (LLTS)	SIDR	22	0	22	Court terme
2	PAPANGUE 2 (LLTS)	SIDR	12	0	12	Court terme
3	PAPANGUE 1 (LLTS)	SIDR	12	0	12	Court terme
4	CASE BLEUE (RPA)	SIDR	35	0	25	Moyen terme
5	LE PERSAN (LLTS)	SHLMR	28	0	28	Court terme
6	ILOT JULIETTE DODU (LLS)	SHLMR	50	0	45	Long terme
7	ESPACE OCEAN lots 1,2 (LLS)	SODIAC	181	0	181	Long terme
7	ESPACE OCEAN lot 3 (PSLA)	SODIAC	18	18	0	Moyen terme
7	ESPACE OCEAN lots 4 et 6 (144 LLS/79 LLS)	SODIAC	432	0	223	Moyen terme
8	BLEU MASCARIN (44 LLS/58 PLS)	SODIAC	102	0	102	Moyen terme
8	BLEU MASCARIN (PLS)	PRIVE	33	0	33	Long terme
9	TADAR (LLS)	SHLMR	80	0	80	avis défavorable
10	ANGLE RUE VOLTAIRE ET LECLERC (LLTS)	SEDRE	60	0	60	avis défavorable
11	POIVRE ET SEL (RPA)	SEMADER	52	0	52	Court terme
12	COMPLEXE INTERGE. FJT (LLTS)	PRIVE	89	0	89	inconnue
12	FJT (LLTS)	SODIAC	55	0	55	incertaine
13	BARTHOLOME (PLS)	PRIVE	6	0	6	Long terme
14	LEMPA (LLTS)	SIDR	50	0	50	incertaine
15	SAMOTHRACE (PLS)	nc	9	0	9	Court terme

Sources: PPA 2018 + commune.
 Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	722	0	485
Soit atteinte objectif PLH	59%	0%	83%*

* 74% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

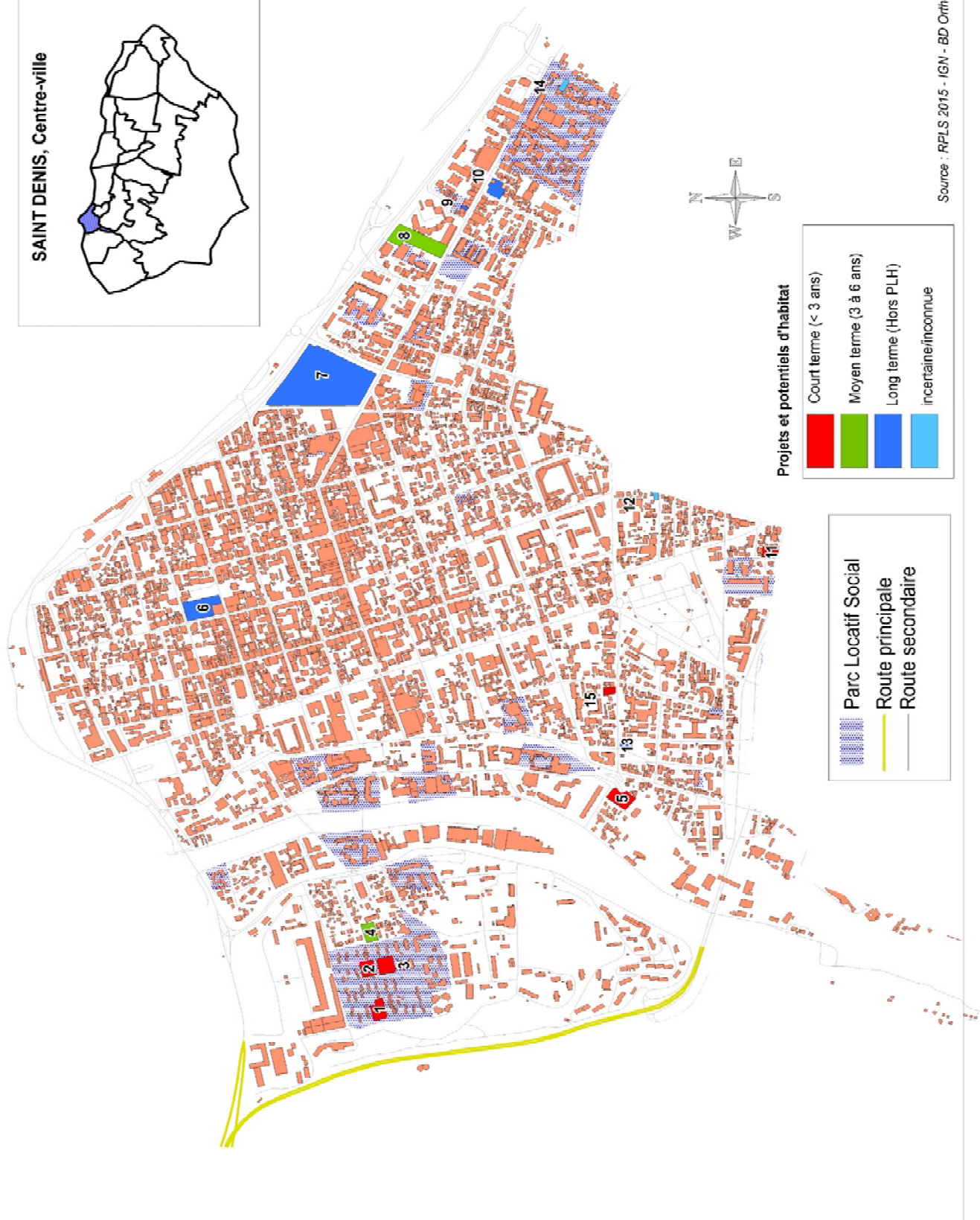
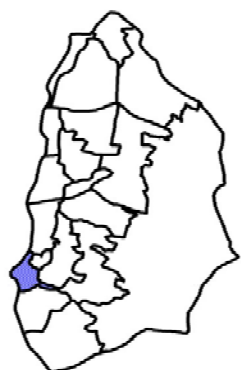
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Produire de l'accession aidée de manière ambitieuse. (PSLA notamment) afin de favoriser les parcours résidentiels.
- produire des logements RPA.
- Redistribuer les logements en fonction de la composition des ménages (réaménager les petits logements pour les personnes âgées ou seules)

- Secteur centre-ville: privilégier les programmations mixtes en adaptant le produit aux ressources. Les opérations doivent être accompagnées d'un stationnement adapté.
- Secteur centre-ville: attirer une population nouvelle notamment par la création de logements attractifs pour les jeunes actifs.
- Secteur Centre-ville : réhabiliter les logements anciens
- Secteur Bas de la Rivière : encourager la production d'opérations privées et de logements intermédiaires.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

SAINT DENIS, Centre-ville



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

SAINT-DENIS LITTORAL EST

● *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

30379 habitants soit 15,4 % de la CINOR

12779 résidences principales soit 16,4 % des RP de la CINOR

730€ de revenu mensuel par ménage

7721 logements sociaux soit 60,4 %

243 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 8

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 728	288
dont locatif social PLS	83	14
dont locatif social LLS	293	49
dont locatif social LLTS	176,9	29
dont accession sociale PSLA	133	22
dont accession sociale LES	14	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	26	4
dont marché libre	1002	167
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	30	5

● *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Secteur accueillant le plus de logements et accusant un retard dans la structuration du territoire (absence de centralité/voiries/espaces publics/cheminements piétons)
- Le secteur de Sainte-Clotilde connaît une forte demande en logements sociaux et une production importante ces dernières années
- Le secteur du Chaudron est fortement doté en logements sociaux
- On observe des problèmes de décohabitation sur le secteur Primat avec une augmentation du nombre de familles nombreuses dans les petits logements

● *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	GIMART (PLS/PSLA)	SEMADER	62	35	27	Moyen terme
2	BOIS BLEU ex Tulipier (LLTS)	SODIAC	27	0	27	Court terme
3	LAURIANNE (LLS)	SEMADER	35	0	35	Court terme
4	LE PARNASSE (25 LLTS/45 LLS)	SODIAC	70	0	70	Court terme
5	PITAYA (LLTS)	SODIAC	50	0	50	Court terme
6	COLLINEAS (RPA)	SIDR	48	0	48	Court terme
7	MAHE (LLTS)	SIDR	29	0	29	Court terme
8	CLAIR DE LUNE (22 LLTS/29 LLS)	SODIAC	51	0	51	Court terme
9	AMARANTE (LLTS)	SHLMR	61	0	61	Court terme
10	LES TERRASSES DU CHAUDRON (LLTS)	SHLMR	32	0	32	Court terme
11	GALABE (LLTS)	SHLMR	16	0	16	en discussion
12	PALM ISLAND (LLTS)	SODIAC	50	0	50	en discussion
13	CHRYSALIDE (PLS)	SODIAC	45	0	45	Moyen terme
13	PIRANHAS (LLS)	SEDRE	48	0	48	Long terme
14	AMARYLLIS (LLS)	SHLMR	60	0	60	Long terme
15	ETOILE DE MER (PLS)	PRIVE	24	0	24	Long terme
Total PLH (court et moyen terme)			510	35	475	
Soit atteinte objectif PLH			30%	20%	86%*	

Sources: PPA 2018 + commune. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

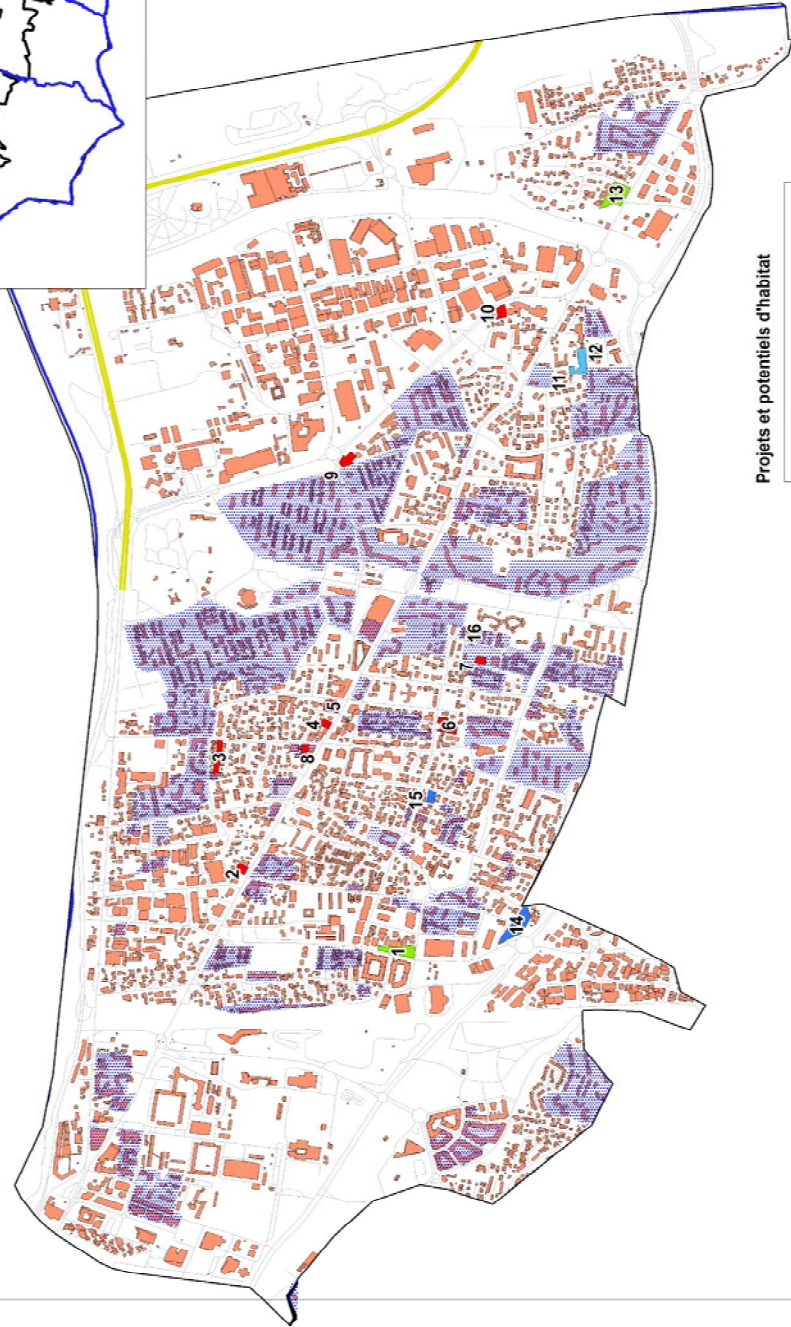
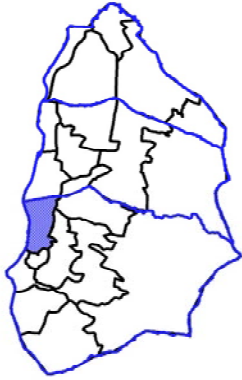
* 77% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

● **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

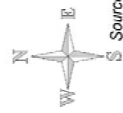
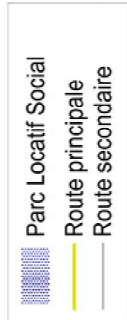
- La production de logements sociaux devra être modérée sur ce quartier, en privilégiant les petites unités mieux réparties afin de préserver un cadre de vie agréable.
- Encourager la production de résidences seniors.
- Pas de besoins en logements sociaux sur le secteur du Chaudron déjà bien pourvu, mais faire du logement intermédiaire et accession.
- reconverter les fonciers appartenant à la ville sur le Chaudron pour la création d'équipements.
- Secteur de Sainte-Clotilde propice à développer du PSLA afin d'apporter plus de mixité et d'accueillir les jeunes couples et jeunes actifs.
- Besoins importants en équipements publics et travail à faire sur la centralité de Ste-Clotilde. Les RDC des opérations doivent être occupés (commerces, associations...)
- Secteur de Butor/Ste Clotilde propice au développement de RPA mais pas au développement de résidences étudiantes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Denis, Littoral Est



Projets et potentiels d'habitat



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

17825 habitants soit 9 % de la CINOR
 7804 résidences principales soit 10 % des RP de la CINOR
 957€ de revenu mensuel par ménage
 4533 logements sociaux soit 58,1 %
 60 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 3,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 008	168
dont locatif social PLS	48	8
dont locatif social LLS	171	29
dont locatif social LLTS	103	17
dont accession sociale PSLA	78	13
dont accession sociale LES	8	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	15	3
dont marché libre	584	97
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	21	3,5

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Quartier accueillant déjà des logements sociaux, plutôt privilégier des logements intermédiaires
- Grosse problématique de durpeuplement sur ce quartier et pas de foncier disponible.
- Une partie du secteur Vauban est situé dans le périmètre de PRUNEL: quartier en rénovation urbaine.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

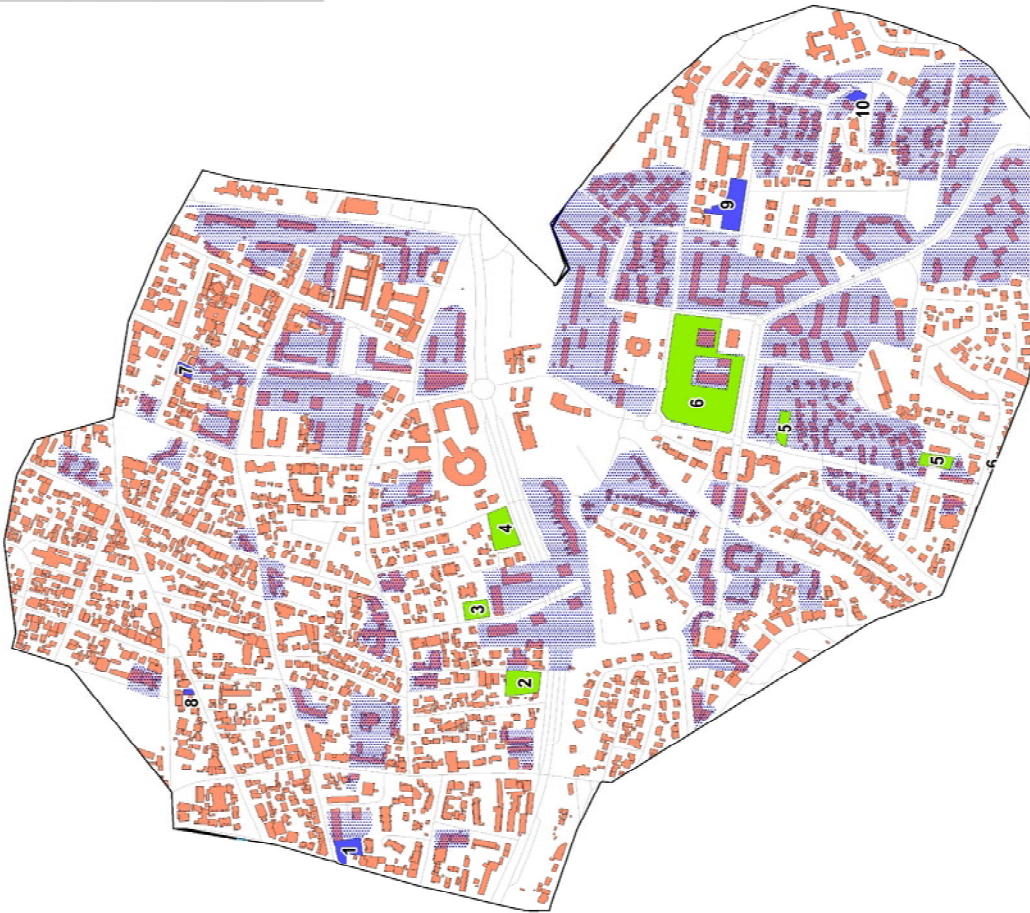
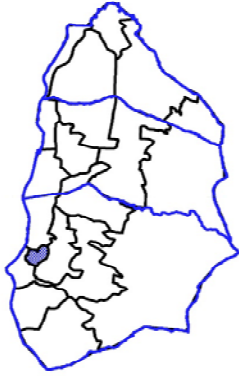
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ILOT MONTHYON (LLTS)	SODIAC	22	0	22	Long terme
2	SAMAT (LLTS)	SIDR	62	0	58	Moyen terme
3	LEON DIERX (PSLA)	SHLMR	33	33	0	Moyen terme
3	LEON DIERX (PSLA)	SHLMR	35	35	0	Long terme
4	PIERRE LAGOURGUE (24 LLTS/39 LLS)	SHLMR	63	0	63	Moyen terme
5	MONDON (32 LLS/18 PLS)	SHLMR	90	0	50	Moyen terme
6	LA COLLINE (27 PLS)	SHLMR	27	0	27	Moyen terme
7	MAHARADJA (10 PLA)	SIDR	10	0	10	Long terme
8	HERMIONE (PLS)	Privé	7	0	7	Long terme
9	ANRU DES CAMELIAS (PLS)	SODIAC	19	0	19	Long terme
10	LES TERRASSES DES ANGES (PLS)	Privé	7	0	7	Long terme
<i>Sources: PPA 2018 + commune.</i>						
Total PLH (court et moyen terme)			275	33	198	
<i>Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>						
Soit atteinte objectif PLH			27%	33%	61%	

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- La production de logements privés sera privilégiée sur le secteur, mais des besoins en LLS pour encourager une forme de mixité.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

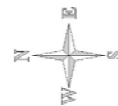
Sainte Denis, Vauban / Camélias



Parc Locatif Social
Route principale
Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat

Court terme (< 3 ans)
Moyen terme (3 à 6 ans)
Long terme (Hors PLH)
Incertaine/inconnue



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

LE PIEMONT DE SAINT-DENIS

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

35505 habitants soit 18 % de la CINOR
16070 résidences principales soit 20,6 % des RP de la CINOR
1321€ de revenu mensuel par ménage
4286 logements sociaux soit 26,7 %

198 logements commencés par an entre 2011 et 2014
Indice de construction : 5,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 800	300
dont locatif social PLS	103	17
dont locatif social LLS	171	29
dont locatif social LLTS	410	68
dont accession sociale PSLA	144	24
dont accession sociale LES	9	1,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	27	4,5
dont marché libre	936	156
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	56	9,3

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Sur le secteur Bellepierre, beaucoup de logements sociaux ont déjà été construits. L'objectif aujourd'hui est de développer des espaces de convivialité à proximité des groupes d'habitation afin d'améliorer le cadre de vie. Des difficultés entre les groupes d'habitation sont observées.
- Sur le secteur de Moufia, les groupes d'APAVOU présentent une vacance importante et les bâtiments sont dégradés. Sur ce même secteur qui a récemment accueilli une production importante de logements étudiants, il n'y a plus de foncier disponible excepté celui de la SEDRE situé en face de la Région.
- Le secteur Montgaillard/Colline des Camélias présente un déficit de logements sociaux, avec des besoins récurrents en grands logements.
- La colline des Camélias, qui a absorbé une grosse production de logements avec la ZAC, n'a plus de foncier disponible.
- Beaucoup de personnes âgées sur le secteur Montgaillard/Camélias mais avec une solidarité familiale qui reste forte.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	AIGUES-MARINES (PLS)	SIDR	26	0	26	Court terme
2	DOMAINE DES OLIVINES (LLS)	SHLMR	27	0	27	Moyen terme
3	BELCAIRE (LLTS)	SIDR	34	0	34	Court terme
4	MAJORELLE (LLS)	SEMADER	35	0	35	Court terme
5	MAGDALENA (LLTS)	SIDR	130	0	130	avis défavorable
6	ZEPHIR (LLTS)	SODIAC	38	0	38	Moyen terme
7	BELEM (48 LLS/27 PLS)	SHLMR	75	0	75	Court terme
8	CLOS DES ARUMS (LLTS)	SODIAC	51	0	51	Moyen terme
9	BOURGOGNE (LLS)	SIDR	18	0	18	Moyen terme
10	BEARN (résidence étudiante LLTS à confirmer)	SEMADER	60	0	60	Moyen terme
11	TERRAIN UNIVERSITAIRE (PLS)	SODIAC	35	0	35	Inconnue
12	CREOLIA (PLS)	SHLMR	39	0	39	Moyen terme
13	PASSIFLORE (PLS)	PRIVE	17	0	17	Inconnue
14	ILE DE LA CITE 1 (LLS)	SIDR	61	0	62	Long terme
14	ILE DE LA CITE 2 (PLS)	SIDR	23	0	23	Long terme
15	OKAVANGO (PLS)	SIDR	30	0	30	Inconnue
16	LE CLOS DES BAMBOUS (PLS)	PRIVE	15	0	15	Inconnue
17	OPALE (LLTS)	nc	24	0	24	Court terme
Total PLH (court et moyen terme)			427	0	427	
Soit atteinte objectif PLH			24%	0%	62%*	

Sources: PPA 2018 + commune. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

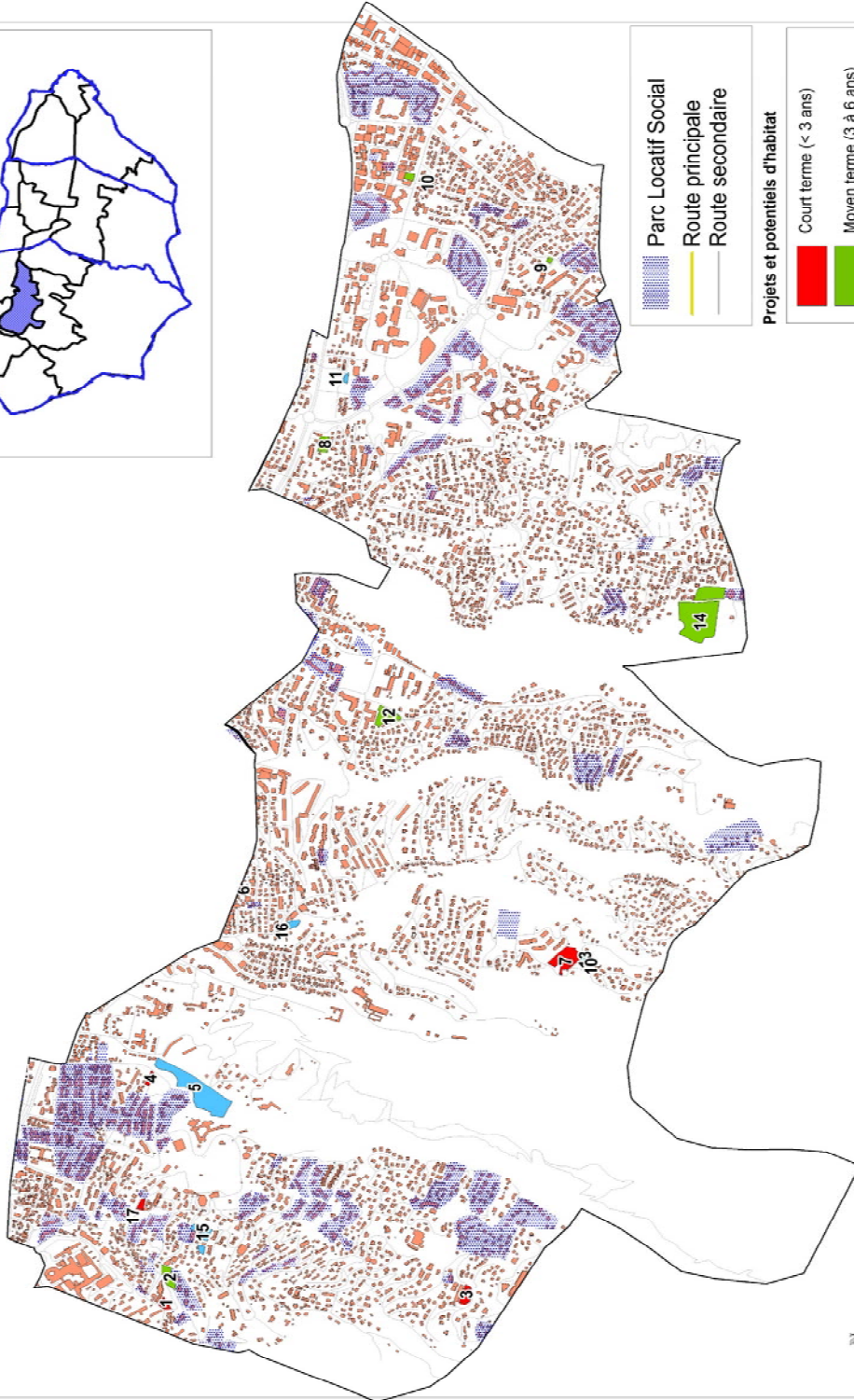
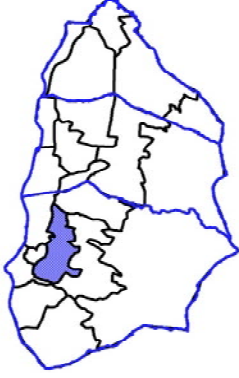
* 54% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- La production de logements privés étant très importante, privilégier l'accession sur le quartier.
- Sur le secteur de Bellepierre: créer des liens entre les secteurs, ramener des services de proximité (commerces, santé...), réhabiliter les LTS et les groupes anciens et créer de la mixité dans les programmes.
- Sur le secteur de Moufia, résoudre la problématique des logements APAVOU avant d'accueillir de nouvelles opérations sociales et jouer sur la politique de peuplement pour une meilleure mixité.
- Solliciter la SHLMR sur le lotissement "la Marianne" pour proposer aux locataires la vente de leur logement.
- Pente Zananas: attendre de voir l'évolution de la zone avec l'arrivée du téléphérique et du projet de la SIDR pour envisager une mutation.
- Sur le secteur Montgaillard/Colline des Camélias: des petites opérations (inférieures à 30 logements par an) seront à privilégier, avec une répartition équitable entre les typologies (identifier les vrais besoins). Dans l'immediat, pas de nouvelles opérations de logements LLS/LLTS.
- Sur le secteur Montgaillard/Colline des Camélias: proposer un programme de renouvellement urbain sur les copropriétés privées fortement dégradées de la

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Denis, Le piémont de Saint Denis



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

PÔLE EST SAINT-DENIS

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

15242 habitants soit 7,7 % de la CINOR

5289 résidences principales soit 6,8 % des RP de la CINOR

1191€ de revenu mensuel par ménage

494 logements sociaux soit 9,3 %

120 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 8,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	720	120
dont locatif social PLS	17	3
dont locatif social LLS	162	27
dont locatif social LLTS	166	28
dont accession sociale PSLA	59	10
dont accession sociale LES	5	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	43	7
dont marché libre	266	44
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Pas de foncier public, uniquement du privé : volonté du privé de faire muter leur foncier?

- Pas de volonté communale à utiliser l'outil juridique : DUP

- Sur le secteur Domenjod : zone de 40 hectares classés en AU située à proximité de la prison (nuisances sonores). Pas de fonciers disponibles sauf ceux identifiés pour la ZAC Plateau Domenjod

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	KALINKA (PLS)	SODIAC	40	0	26	Moyen terme
2	MELODY (34 LLTS/31 LLS/18 PLS)	SHLMR	83	0	83	Moyen terme
3	AIGUE MARINE (PLS)	SODIAC	70	0	70	Long terme
3	RESID. AIGUE MARINE (RPA PLS)	SHLMR	85	0	85	Moyen terme
4	CHANT DE CANNES (LLS)	SODIAC	18	0	18	Moyen terme
5	LA BRETAGNE (45 LLTS/50 LLS)	SHLMR	95	0	95	Long terme
6	BOIS ROUGE (LLS)	SIDR	50	0	50	<i>avis défavorable</i>
7	JUBBA (LLTS)	SIDR	24	0	24	Long terme

Sources: PPA 2018 + commune.

Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	226	0	212
Soit atteinte objectif PLH	31%	0%	61%

* 36% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

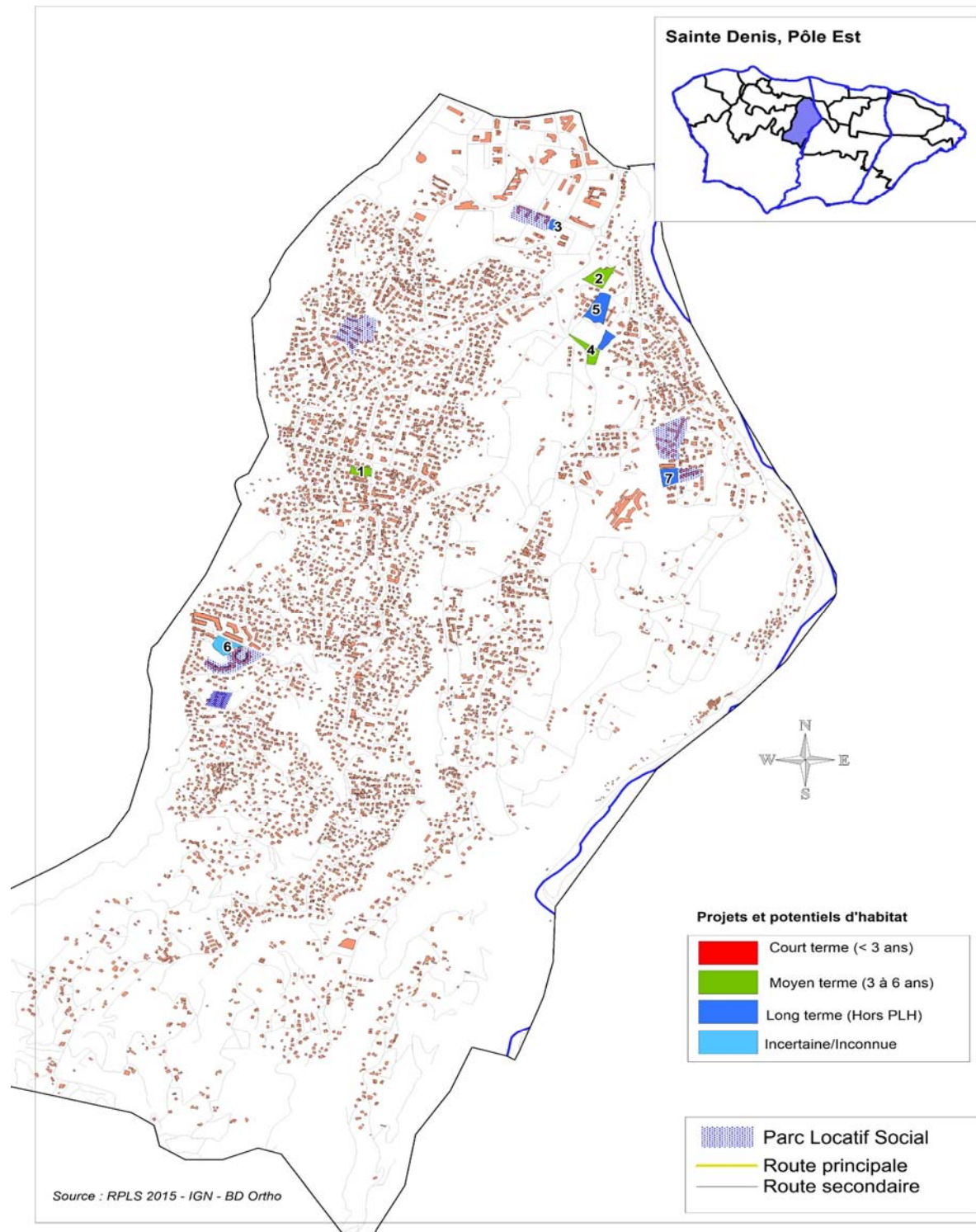
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Sur le secteur Bretagne: encourager les opérations intergénérationnelles et les RPA.

- Sur le secteur Bretagne: créer 10% à 12% de logements sociaux pour créer la mixité et privilégier les T1/T2/T3: plus d'une centaine de demandes sur ces typologies.

- Sur le secteur Domenjod: répliquer le modèle de la ZAC Canne Mapou sur la ZAC du Plateau Domenjod si urbanisation possible ultérieurement.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019</p>



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

PÔLE OUEST MONTAGNE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

9192 habitants soit 4,7 % de la CINOR

3341 résidences principales soit 4,3 % des RP de la CINOR

2201€ de revenu mensuel par ménage

424 logements sociaux soit 12,7 %

31 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 3,4

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	288	48
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	47	8
dont locatif social LLTS	48	8
dont accession sociale PSLA	24	4
dont accession sociale LES	2	0,4
dont accession maîtrisée (PTZ)	17	3
dont marché libre	144	24
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Secteur qui s'est déjà densifié.

- Le projet Domaine des Brises est conditionné par le maillage du transport en commun permettant l'accès au transport par câble.

- Pour l'opération Domaine de la forêt, l'équilibre est à revoir (foncier élevé).

- Des dossiers PSLA en attente pour l'opération "Bleu Horizon".

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	BLEU HORIZON (PSLA)	SODIAC	23	23	0	Court terme
2	MOKAU (LLS)	SIDR	51	0	51	Court terme
3	DOMAINE DES BRISES (nc)	SHLMR	323	0	210	Long terme
4	DOMAINE DE LA FORET (PLS)	PRIVE	9	0	9	<i>en discussion - équilibre à revoir en discussion</i>
	JARDIN DE CENDRILLON (LLS)	SODIAC	39	0	39	
Sources: PPA 2018 + commune.			Total PLH (court et moyen terme)	74	23	51
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Soit atteinte objectif PLH	26%	53%	51%

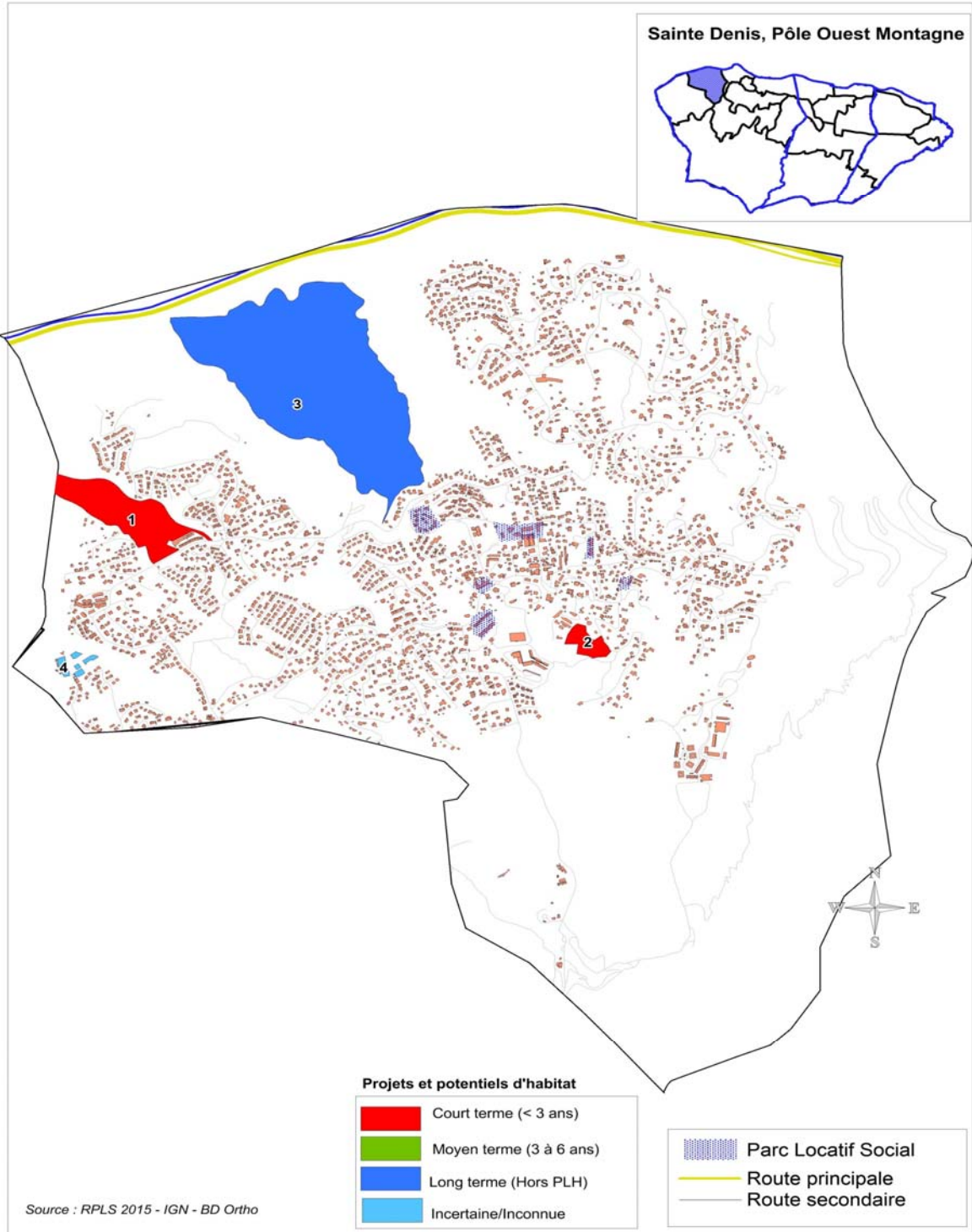
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- L'extension des réseaux d'eaux usées est également préconisée afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier

- Faire des logements attractifs et des équipements

- Produire des logements PSLA

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

PÔLE OUEST SAINT-BERNARD

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

4013 habitants soit 2 % de la CINOR

1349 résidences principales soit 1,7 % des RP de la CINOR

904€ de revenu mensuel par ménage

120 logements sociaux soit 8,9 %

9 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 2,2

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	72	12
dont locatif social PLS	1	0,2
dont locatif social LLS	14	2
dont locatif social LLTS	14	2
dont accession sociale PSLA	6	1,0
dont accession sociale LES	1	0,1
dont accession maîtrisée (PTZ)	4	0,7
dont marché libre	32	5
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Problématique du transport en commun sur le quartier de La Montagne se répercute sur le quartier Saint-Bernard
- Difficulté à satisfaire la décohabitation (80 demandes de logements)
- Des besoins en LLTS à satisfaire

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

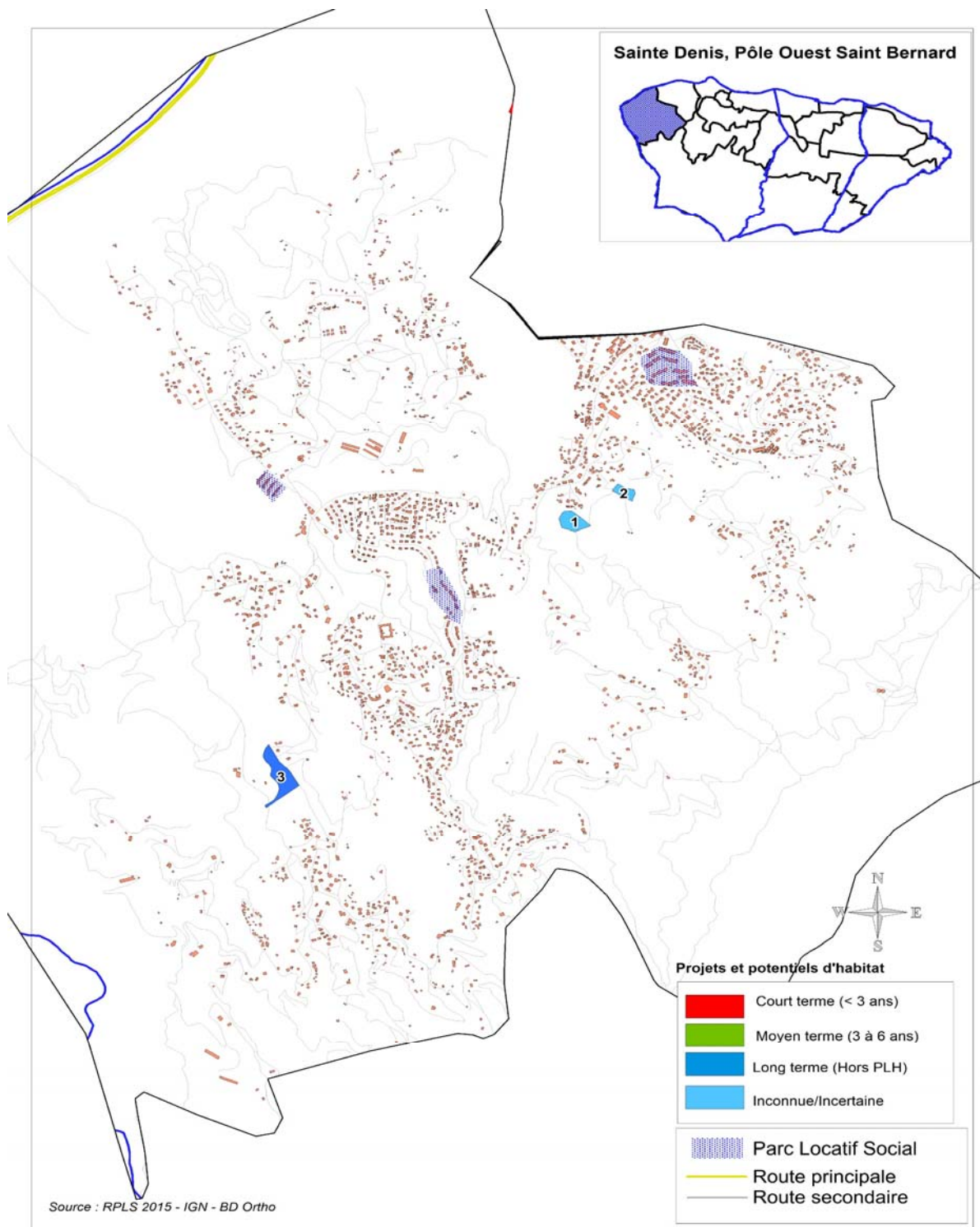
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	DOMAINE DES FUCREAS (îlot 6)	SEDRÉ	112	non défini, incertitudes sur cette opération privée Il y aura de l'accession aidée et du locatif social. Long terme		
2	DOMAINE DES FUCREAS (îlot 3B)	SIDR	38			
3	TAILLEVENT					
Total PLH (court et moyen terme)			112 ?	0	0	
Soit atteinte objectif PLH			?	0%	0%	

Sources: PPA 2018 + commune Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Favoriser l'accession dans le secteur et maintenir le caractère rural (développement de case individuelle avec assainissement autonome)
- Extension des réseaux d'eaux usées afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier
- Faire des logements attractifs et des équipements

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

LES HAUTS DE SAINT-DENIS

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

12358 habitants soit 6,3 % de la CINOR

4900 résidences principales soit 6,3 % des RP de la CINOR

1440€ de revenu mensuel par ménage

448 logements sociaux soit 9,1 %

37 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 3

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	360	60
dont locatif social PLS	9	1,4
dont locatif social LLS	81	14
dont locatif social LLTS	83	14
dont accession sociale PSLA	30	5
dont accession sociale LES	3	0,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	22	4
dont marché libre	133	22
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	16	2,7

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Sur le quartier : nécessité d'accueillir des familles ; développement de produits permettant l'accueil de ce public (maison Case à terre, des petits collectifs inférieurs à 30 logements par opération)

- Secteur de Saint-François: des loyers élevés surtout dans l'ancien, un parc de logements sociaux saturé.

- Secteur Bois de Nèfles: quartier résidentiel où la forte production de logements collectifs a engendré des problèmes de trafic, de stationnement, de ramassage des ordures.

- Secteur Bois de Nèfles: la demande en T1 pour les personnes âgées du secteur est en augmentation.

- Secteur Brûlé: certains ménages ont quittés le secteur à cause du manque de logements.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ORETI (LLTS)	SIDR	16	0	16	Moyen terme
2	CAGAYAN	SIDR	non défini, volonté de faire du PLS			Inconnue
3	CORYLUS (LLS)	SHLMR	12	0	12	Court terme
4	LES AMAZONES (PLS)	PRIVE	20	0	20	Long terme
5	LES TERRASSES D'HORUS (PLS)	PRIVE	7	0	7	Inconnue
<i>Sources: PPA 2018 + commune</i>			Total PLH (court et moyen terme)	0	28	
<i>Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>			Soit atteinte objectif PLH	8%	0%	16%

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Secteur Saint-François: besoins en LLTS pour répondre à la décohabitation. Typologies à privilégier : T2, T4 et T5.
- Secteur Saint-François : pas de logements intermédiaires: le public éligible au PLS sera réorienté vers le parc privé.
- Secteur Saint-François: travailler des RDC adaptés aux séniors avant d'envisager de faire des RPA.

- Secteur Bois de Nèfles: doit rester un quartier des Hauts au modèle familial: privilégier la production de petits groupes de collectifs R+2 max ou des maisons de ville et proposer des typologies adaptées aux besoins du secteur

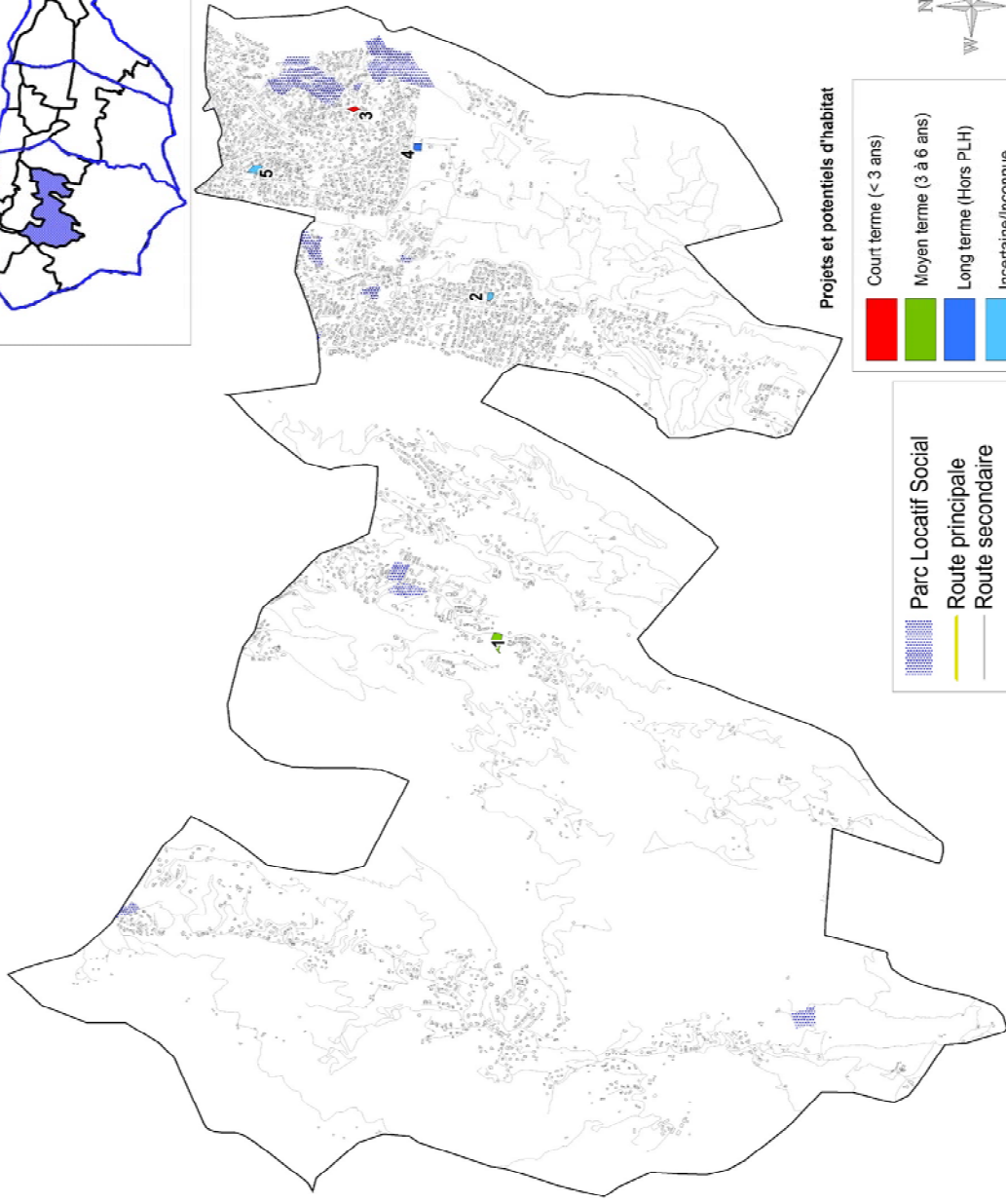
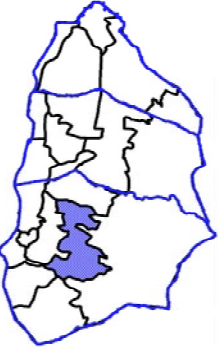
- Secteur Bois de Nèfles: être attentif aux formes urbaines et architecturales des projets et être vigilant sur les accès véhicules et parking des opérations.

- Secteur Bois de Nèfles: redistribuer les logements en fonction de la composition des ménages.

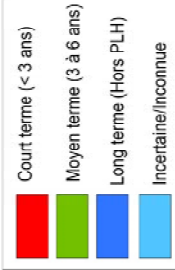
- Secteur Brûlé : Privilégier les petits collectifs en LLTS type maison de ville afin de répondre aux besoins des familles et aux demandes de décohabitation et aux souhaits de retour sur le secteur.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Denis, Les Hauts de Saint Denis



Projets et potentiels d'habitat



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

Quartiers de Sainte-Marie

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

GILLOT / LA MARE / DUPARC

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

2987 habitants soit 1,5 % de la CINOR
 1048 résidences principales soit 1,3 % des RP de la CINOR
 1469€ de revenu mensuel par ménage
 0 logements sociaux soit 0 %
 23 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 7,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	280	47
dont locatif social PLS	10	2
dont locatif social LLS	56	9
dont locatif social LLTS	37	6
dont accession sociale PSLA	80	13
dont accession sociale LES	8	1,4
dont accession maîtrisée (PTZ)	16	3
dont marché libre	73	12
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	2	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Jusqu'à ce jour, ce quartier était essentiellement destiné à l'accueil d'activités économiques en relation avec l'aéroport. Les projets de zones d'activité économiques et commerciales à Duparc contribueront à accentuer le caractère économique de ce quartier. On observe également un potentiel en hausse en matière de logements dont une partie en accession à la propriété.

Les servitudes et autres prescriptions réglementaires contribuent à développer préférentiellement la zone de Duparc.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Opération à Duparc (36 PSLA / 53 RPA)	OPALE	89	36	53	Moyen terme
2	Opération à Duparc (PTZ)	SEDRE	50	50	0	Moyen terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	139	86	
			Soit atteinte objectif PLH	50%	83%	51%*

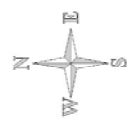
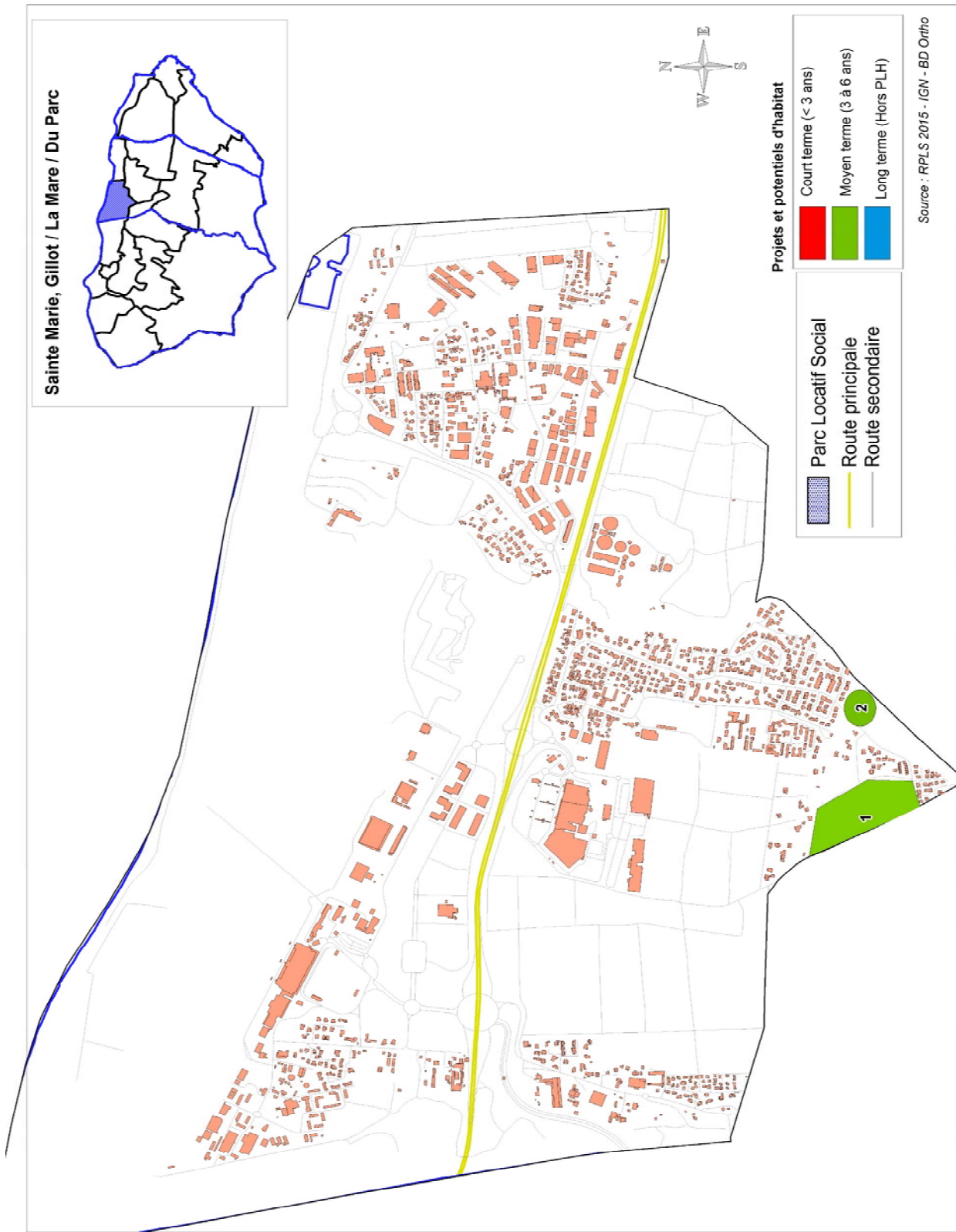
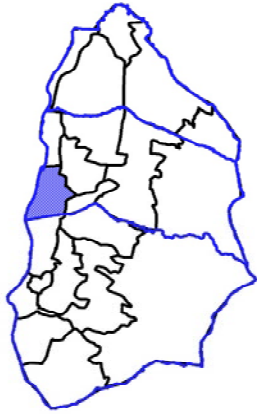
*0% hors RPA pour public spécifique

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Ce quartier est principalement réservé au développement de l'activité économique. Afin d'assurer le développement du potentiel d'urbanisation à venir, il convient de veiller à la présence de réseaux d'assainissement ainsi qu'à la voirie.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Marie, Gillot / La Mare / Du Parc



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

8506 habitants soit 4,3 % de la CINOR
 3000 résidences principales soit 3,8 % des RP de la CINOR
 1015€ de revenu mensuel par ménage
 1701 logements sociaux soit 56,7 %

130 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 15,7

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	700	117
dont locatif social PLS	48	8
dont locatif social LLS	170	28
dont locatif social LLTS	103	17
dont accession sociale PSLA	70	12
dont accession sociale LES	7	1,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	14	2
dont marché libre	288	48
Objectif de sortie de vacance	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le Centre de Sainte-Marie est un quartier limité en extension, sa densification a été possible par l'adoption d'une logique de renouvellement urbain. Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville a permis de favoriser la desserte du quartier par la réalisation de travaux d'assainissement et de renforcement des réseaux existants. Ceux-ci sont à poursuivre sur l'extension du nouveau découpage de quartier (surtout pour le réseau d'eaux pluviales). La densification du quartier reste possible et la production de logements a été associée à la planification d'activités commerciales (Centre commercial Leclerc bientôt terminé) et économiques (La Convenance). Les travaux sont en cours de réalisation.

Par ailleurs, il existe une problématique de servitude de dégagement par rapport à la piste de Gillot et au plan d'exposition au bruit.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

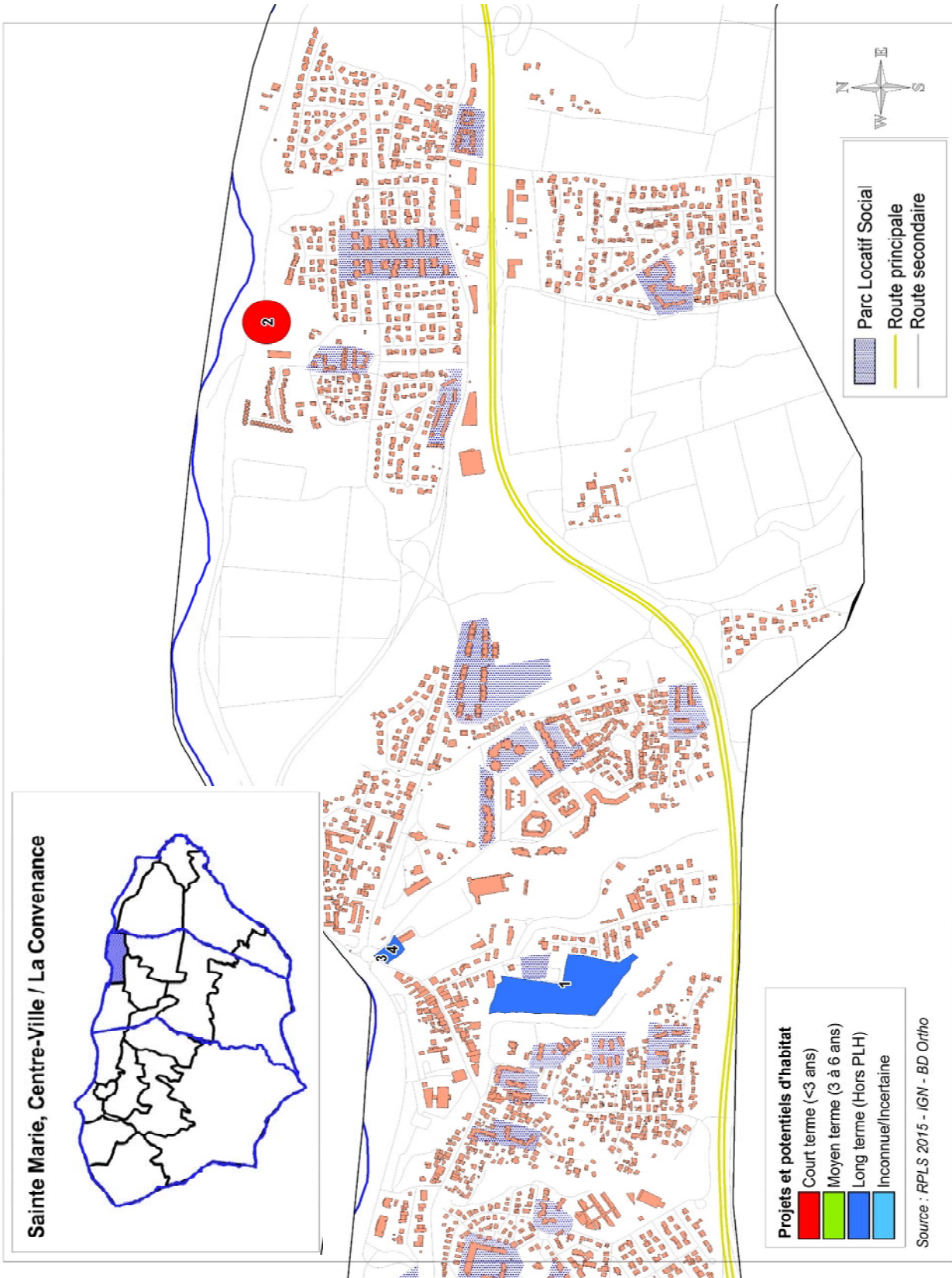
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Berges de Flacourt (100 LLTS/56 LLS/64 PLS)	Immo Plus / SODIAC	220	0	220	<i>avis défavorable</i>
1	Berges de Flacourt (49 PLS)	Immo Plus / SEMADER	49	0	49	<i>avis défavorable</i>
1	Berges de Flacourt (61 RPA)	Immo Plus / SEMADER	61	0	61	Long terme
2	Convenance (Opé des artistes, PSLA)	SEDRE	30	30	0	Court terme
3	Panon Chemin Flacourd (LLTS)	SEDRE	24	0	24	Long terme
4	Panon 2 (LLTS)	SEDRE	20	0	20	Long terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.						
Total sur PLH (court et moyen terme)			30	30	0	
Soit atteinte objectif PLH			4%	33%	0%	

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La poursuite des travaux d'extension des réseaux d'assainissement est préconisée, ainsi que des solutions aux problématiques de dégagement.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Marie, Centre-Ville / La Convenance



LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

- 4656 habitants soit 2,4 % de la CINOR**
- 1543 résidences principales soit 2 % des RP de la CINOR**
- 985€ de revenu mensuel par ménage**
- 0 logements sociaux soit 0 %**

- 17 logements commencés par an entre 2011 et 2014**
- Indice de construction : 4,2**

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	300	50
dont locatif social PLS	23	4
dont locatif social LLS	38	6
dont locatif social LLTS	92	15
dont accession sociale PSLA	37	6
dont accession sociale LES	10	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	46	8
dont marché libre	54	9
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Les problèmes d'insalubrités et d'indivision de terrain sur le secteur de Ravine Coco/Chient Dent constituent un réel frein au développement du quartier. Un manque de réseaux d'assainissement collectif a également été constaté. Le traitement de ces problématiques est donc nécessaire afin de rétablir un niveau d'infrastructures acceptable au sein de ce quartier.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAC / RHI Terrain Elisa (64 LLTS/10 LES)	CINOR	74	10	64	Court et moyen terme
2	Opération Océanis (28 LLTS/28 LLS)	SEMADER	56	0	56	Court terme
3	Opération Ravine des Chèvres les Hauts (30 RPA/ 75 PTZ)	nc	105	75	30	Moyen terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	235	85	150
			Soit atteinte objectif PLH	78%	91%	98%*

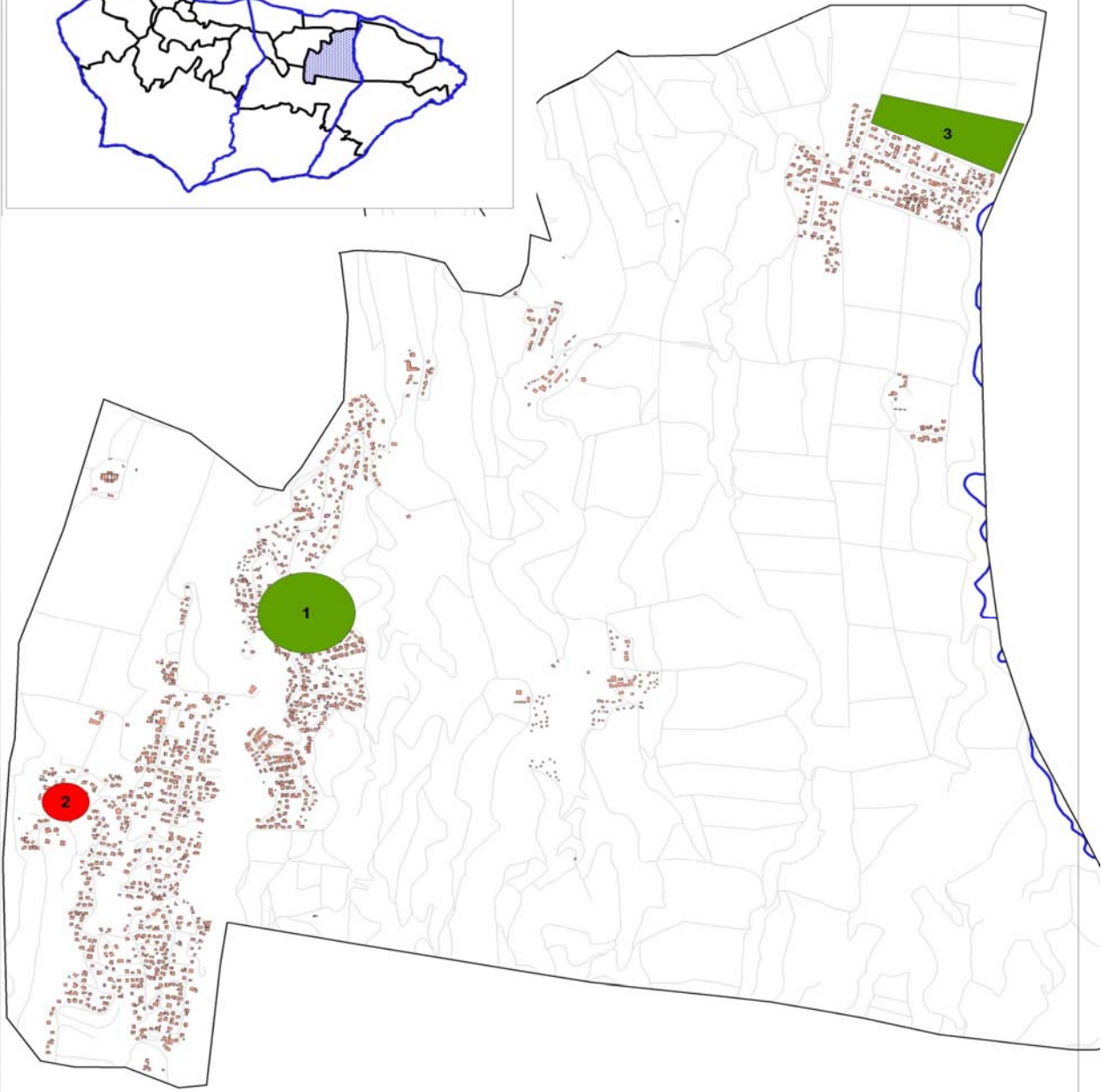
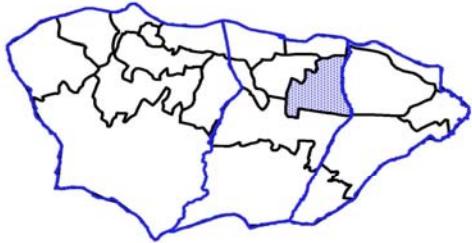
* 78% hors RPA pour public spécifique

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Un travail a été initié avec l'EPFR pour répondre à la problématique d'indivision sur le quartier. L'outil PAF serait également à mobiliser sur ce quartier. Concernant les poches d'insalubrité, une intervention importante de la puissance publique doit être programmée. D'une part, elle pourra se traduire par une forte amélioration de l'habitat, d'autre part elle pourra se faire sous forme d'intervention sur le diffus. Une étude de faisabilité RHI avait été entamée, mais il n'y a pas eu de suite opérationnelle en raison du manque de moyens de la part de la collectivité. Il est fortement conseillé d'engager la phase pré-opérationnelle. De plus, l'extension des réseaux d'assainissement est à programmer dans ce secteur.




Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20190426-192015-DE
 Date de télétransmission : 06/05/2019
 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Marie, le Piémont de Sainte-Marie



Projets et potentiels d'habitat

-  Court terme (< 3 ans)
-  Moyen terme (3 à 6 ans)
-  Long terme (Hors PLH)

-  Parc Locatif Social
-  Route principale
-  Route secondaire

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

LES HAUTS DE SAINTE-MARIE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

6909 habitants soit 3,5 % de la CINOR

2300 résidences principales soit 2,9 % des RP de la CINOR

39 logements sociaux soit 1,7 %

75 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 11,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	230	38
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	43	7
dont locatif social LLTS	44	7
dont accession sociale PSLA	10	2
dont accession sociale LES	18	3
dont accession maîtrisée (PTZ)	11	2
dont marché libre	99	17
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le quartier de la Ressource a connu un développement régulier, notamment avec l'accueil d'une majorité de logements en accession à la propriété. Malgré cela, plusieurs poches d'insalubrité et des dents creuses demeurent présentes sur les Hauts de Sainte-Marie, notamment sur le secteur de Moka. La mise en œuvre d'actions, en réponse à ces problématiques est fondamentale afin de permettre une restructuration urbaine la plus efficace de ces quartiers.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	RHI Moka (LES)	SICA	18	18	0	Court terme
2	Structuration bourg Moka	Opérateur privé	100	0	0	Court terme
3	Opération privée (PTZ)	Opérateur privé	60	(indéfini) 15	0	Moyen terme
	Terrain Carpin	SODIAC	52	0	inconnu	Long terme

Source: commune et PPA2018.

Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total sur PLH (court et moyen terme)	178	33	0
Soit atteinte objectif PLH	77%	84%	0%

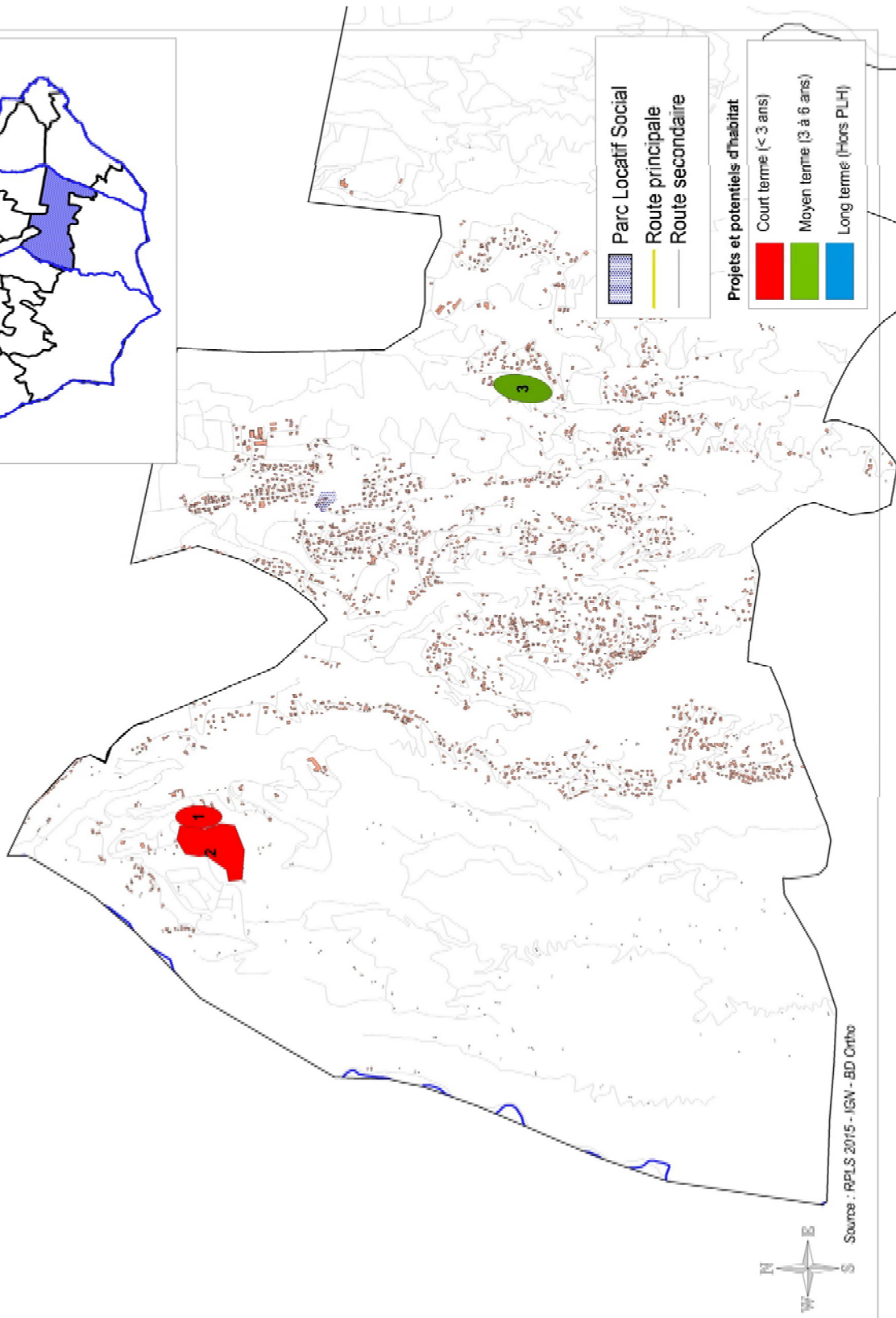
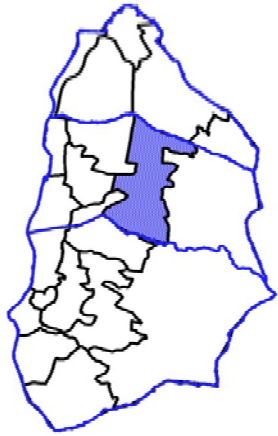
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La résorption des poches d'insalubrité pourra être réalisée par le biais d'améliorations lourdes ou de constructions en diffus. Dans le cadre de la RHI de Moka, un terrain potentiel avait déjà été repéré pour l'accueil des logements.

Par ailleurs, le développement des réseaux d'eaux usées et pluviales est une condition nécessaire afin de permettre la densification sur ces secteurs, notamment sur la zone AUP à Piton Cailloux.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Marie, les Hauts de Sainte-Marie



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

PLAINE DE BEAUSEJOUR

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

3093 habitants soit 1,6 % de la CINOR

1094 résidences principales soit 1,4 % des RP de la CINOR

1300€ de revenu mensuel par ménage

429 logements sociaux soit 39,2 %

152 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 79,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	530	88
dont locatif social PLS	22	4
dont locatif social LLS	37	6
dont locatif social LLTS	89	15
dont accession sociale PSLA	76	13
dont accession sociale LES	5	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	14	2
dont marché libre	286	48
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le quartier de Beauséjour a connu un développement constant jusqu'à ce jour, et demeure une zone privilégiée pour l'accueil de logements aidés. A l'échelle de la CINOR, le développement de l'habitat sur ce quartier constitue un axe majeur pour les années à venir en raison de son potentiel en matière d'urbanisation particulièrement élevé. Ce développement devrait permettre l'implantation de nouveaux équipements structurants à proximité des nouveaux logements privés et sociaux.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAC Beauséjour	CBO Territoria	280	0	0	Court et moyen terme
1	ZAC Beauséjour (RPA)	CBO Territoria	67	0	67	Moyen terme
2	Opération Ravine des Figues (PTZ)	SHLMR	6	6	0	Court terme
3	LES BANIANS (LLS)	SHLMR	24		24	Court terme
4	YUCCAS (26 LLS)	SHLMR	26		26	Court terme
5	YUCCAS (6 PSLA)	SHLMR	6	6		Court terme
	ANTIGONE (18LLS)	SHLMR	18		18	Long terme
	BEAUSEJOUR (35 LLTS)	SHLMR	35		35	Long terme
	ANTIGONE APAJH (16 PLS)	SHLMR	16		16	Long terme

Source: commune et PPA 2018.
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total sur PLH (court et moyen terme)	409	12	117
Soit atteinte objectif PLH	77%	13%	79% *

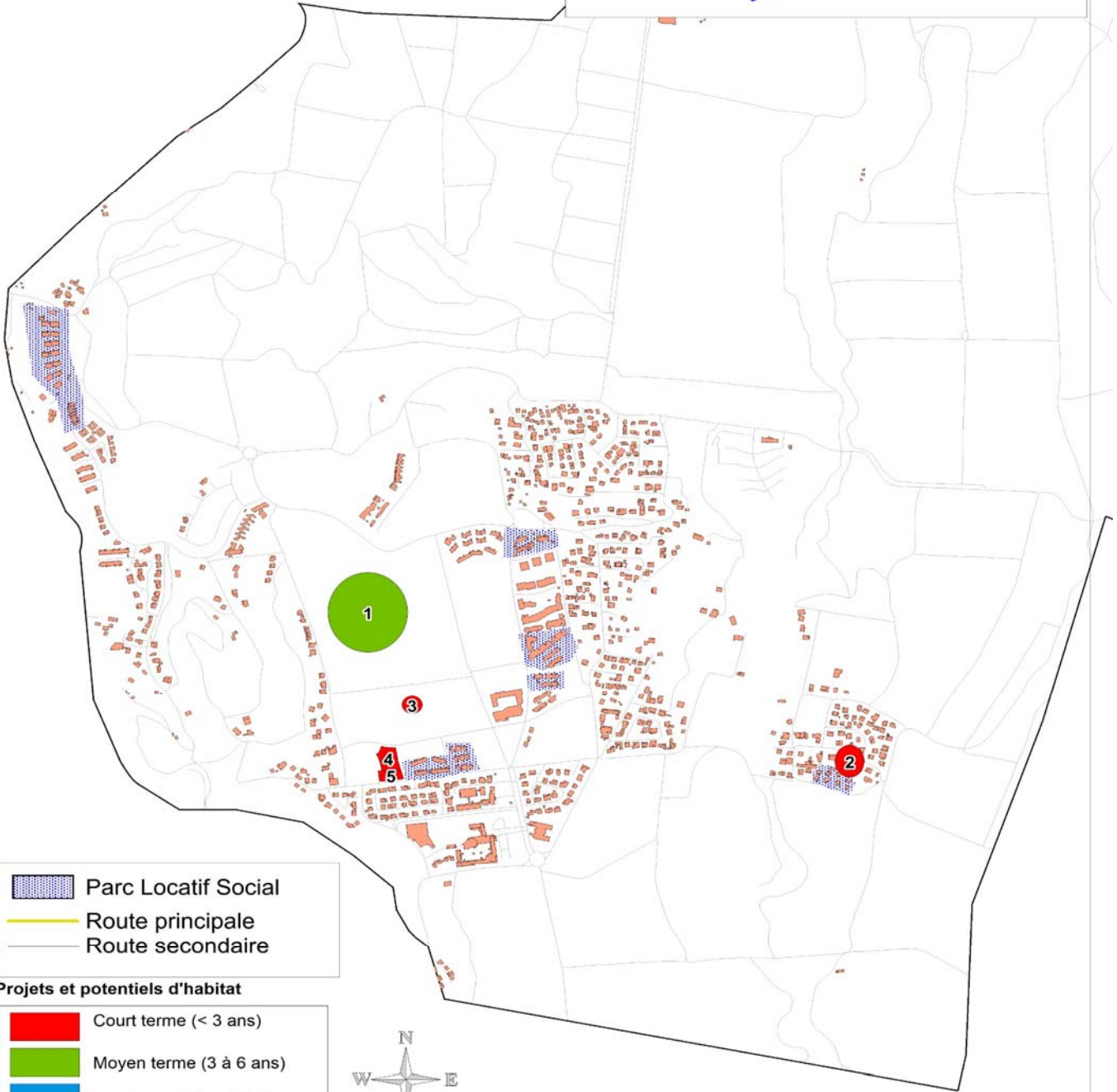
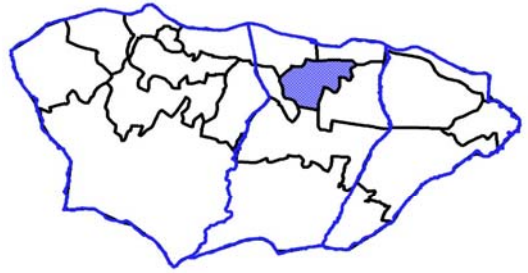
*34% hors RPA pour public spécifique

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Il convient de préciser que la commune n'a plus d'aménageur sur la ZAC de Beauséjour. Il y a annulation du contrat de concession entre la commune et l'aménageur CBO Territoria. Ainsi, l'aménagement des 22 % de terrains restant devra se faire sous forme de permis d'aménager ou de permis de construire groupé.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Marie, Plaine de Beauséjour



Parc Locatif Social
Route principale
Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat
Court terme (< 3 ans)
Moyen terme (3 à 6 ans)
Long terme (Hors PLH)

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

6305 habitants soit 3,2 % de la CINOR

2205 résidences principales soit 2,8 % des RP de la CINOR

1411€ de revenu mensuel par ménage

194 logements sociaux soit 8,8 %

30 logements commencés par an entre 2011 et 2014

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	250	42
dont locatif social PLS	17	3
dont locatif social LLS	28	5
dont locatif social LLTS	68	11
dont accession sociale PSLA	30	5
dont accession sociale LES	2	0,3
dont accession maîtrisée (PTZ)	6	1
dont marché libre	99,6	17
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

La Rivière des Pluies est un quartier caractérisé par un développement régulier, dont une majorité de logements en accession à la propriété. La présence d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue un fort potentiel de développement à l'échelle du quartier mais également de la CINOR pour les années à venir.

Mais ce développement sera d'autant plus possible que les réseaux d'assainissement collectifs seront effectifs. Ainsi, une mise à niveau des équipements est fondamentale, en parallèle aux nouvelles constructions.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAD Desbassyns	-	-	-	-	Long terme
2	Confiance les Bas (LLS?)	Privé	60	0	20	Moyen terme
3	Grande Montée (LLS)	SHLMR	21	0	21	Moyen terme
	Opération privée (RPA)		76	0	76	Long terme ?
<i>Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>			Total sur PLH (court et moyen terme)	81	0	41
			Soit atteinte objectif PLH	32%	0%	36%

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

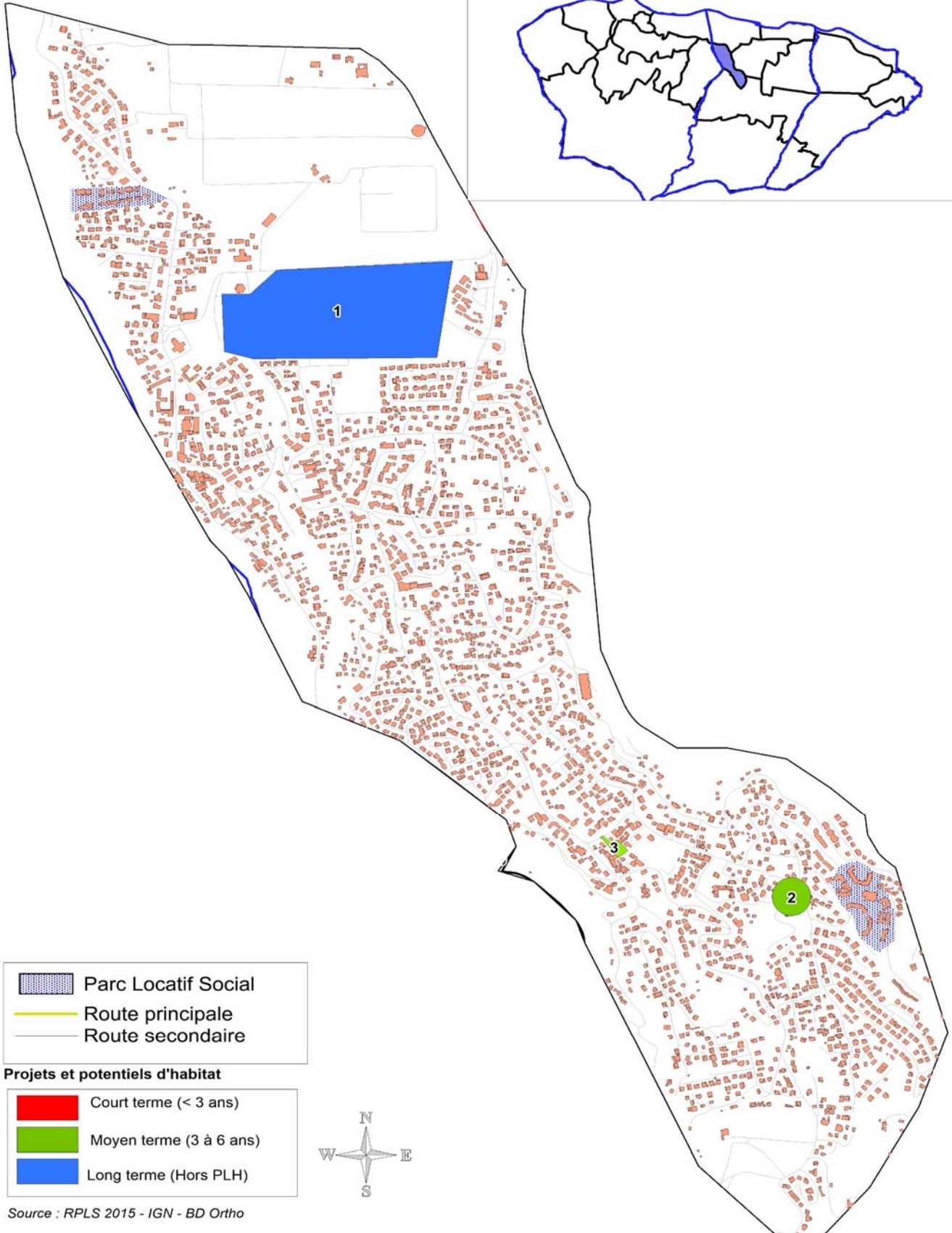
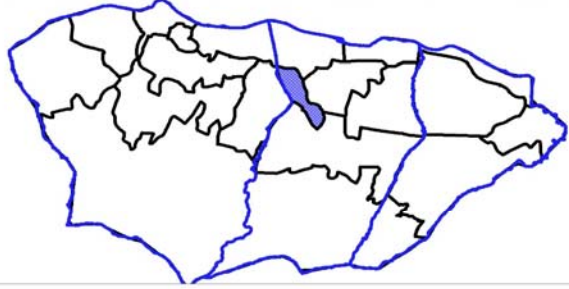
La mise en œuvre opérationnelle du Plan d'Action Foncier (PAF) établi en concertation avec l'EPFR est fortement recommandée et permettra l'acquisition des dents creuses (problèmes d'indivision de terrain).




L'extension des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est également préconisée afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier.




Certaines poches d'insalubrité persistent. Tout comme sur Ravine Coco, la collectivité avait initié une étude de faisabilité sur la Confiance. Il convient d'assurer la continuité de cette initiative en procédant à la mise en œuvre de la phase pré-opérationnelle (RHI Confiance les Bas).

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

**Sainte Marie,
Rivière des Pluies / La Grande Montée / La Confiance**



-  Parc Locatif Social
-  Route principale
-  Route secondaire

- Projets et potentiels d'habitat**
-  Court terme (< 3 ans)
 -  Moyen terme (3 à 6 ans)
 -  Long terme (Hors PLH)

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

Quartiers de Sainte-Suzanne

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

3923 habitants soit 2 % de la CINOR
1422 résidences principales soit 1,8 % des RP de la CINOR
679€ de revenu mensuel par ménage
899 logements sociaux soit 63,2 %

32 logements commencés par an entre 2011 et 2014
Indice de construction : 8,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	130	22
dont locatif social PLS	5	0,9
dont locatif social LLS	19	3
dont locatif social LLTS	11	2
dont accession sociale PSLA	12	2
dont accession sociale LES	1,2	0,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	2	0,4
dont marché libre	79,2	13,2
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le centre-ville de Sainte-Suzanne s'est considérablement développé au cours de ces dernières années, accueillant un nombre important de logements sociaux. Ce quartier également caractérisé par la présence de nombreux équipements publics, constitue un lieu stratégique de la commune. Cette dernière souhaite ainsi redynamiser son centre-ville, tout en tenant compte des objectifs de mixité fixés. Une étude de faisabilité avait été réalisée en 2008 dans le cadre du Programme de Rénovation urbaine.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Marine - Zonage 2AU - 1AU	Opérateur privé	50			Court terme
2	Cœur de ville	SHLMR	80	40 ?	40 ?	<i>avis défavorable</i>
3	GTOI (LLS)	SIDR	97		97	Long terme
4	Jardins du Bocage (LLTS)	SEMAC	93		93	Long terme
5	Benjamine (nc)	nc	46		46	Court terme
6	Cœur Vanille (PLS)	Privé	10		10	Long terme
Total sur PLH (court et moyen terme)			96	0	46	
Soit atteinte objectif PLH			74%	0%	131%	

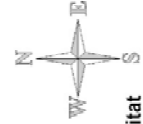
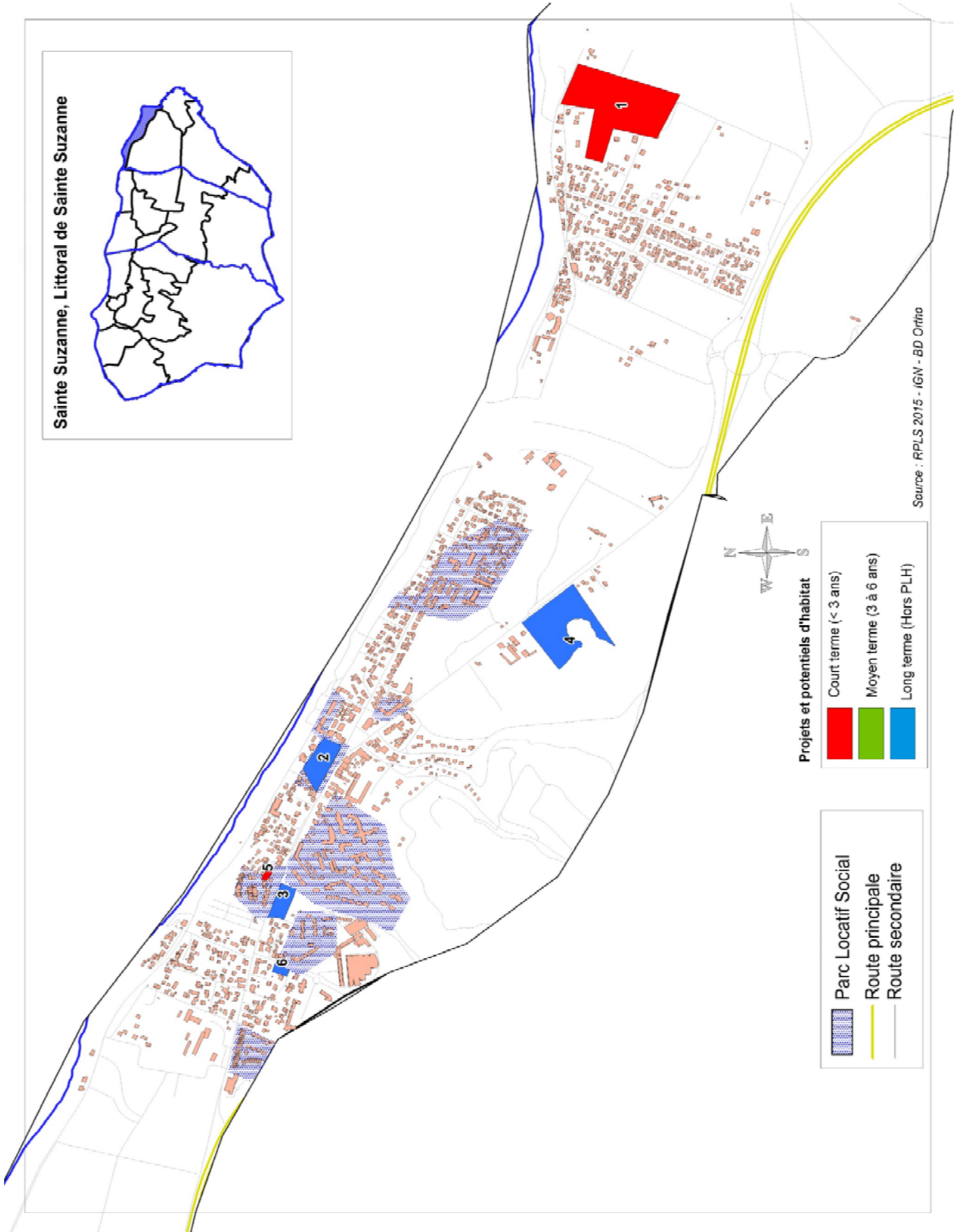
Source: commune et PPA2018.
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Le pourcentage de logements locatifs sociaux étant particulièrement élevé, l'objectif est de favoriser la création de produits intermédiaires d'accession à la propriété afin de permettre le rééquilibrage de l'offre en logements.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Suzanne, Littoral de Sainte Suzanne



Projets et potentiels d'habitat

- Court terme (< 3 ans)
- Moyen terme (3 à 6 ans)
- Long terme (Hors PLH)

- Parc Locatif Social
- Route principale
- Route secondaire

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

4349 habitants soit 2,2 % de la CINOR
1430 résidences principales soit 1,8 % des RP de la CINOR
998€ de revenu mensuel par ménage
55 logements sociaux soit 3,8 %

19 logements commencés par an entre 2011 et 2014
Indice de construction : 4,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	220	37
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	46,5	8
dont locatif social LLTS	47,5	8
dont accession sociale PSLA	17	3
dont accession sociale LES	2	0,3
dont accession maîtrisée (PTZ)	12,3	2
dont marché libre	90	15
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Ayant connu une extension urbaine ces dernières années, le secteur de Deux-Rives est aujourd'hui considéré comme un pôle urbain. En matière d'habitat, les constructions vont se concentrer essentiellement sur la zone préférentielle actuellement prévue par le SAR. L'aménagement de cette zone permettra ainsi de poursuivre la restructuration du bourg sur les prochaines années.

Il est également important de prendre en compte la continuité du bourg avec la ville voisine (Saint-André). L'enjeu fort présenté par la municipalité est de créer les conditions nécessaires afin de maintenir les familles déjà présentes sur ce secteur, voire même favoriser l'accueil de nouvelles populations.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance	
1	OAP Fantasia (LLS) Les Oréades (27 LLS et 27 LLTS)	Opérateur privé nc (VEFA)	29			Court terme	
			54			Long terme	
2	Rive d'Or (16 PSLA, 24 LLS et 24 LLTS) Rive d'Or (RPA)	SHLMR SHLMR	64	16		Court terme	
			15			15	Court terme
<i>Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>			Total sur PLH (court et moyen terme)	108	16	92	
			Soit atteinte objectif PLH	49%	52%	93% *	

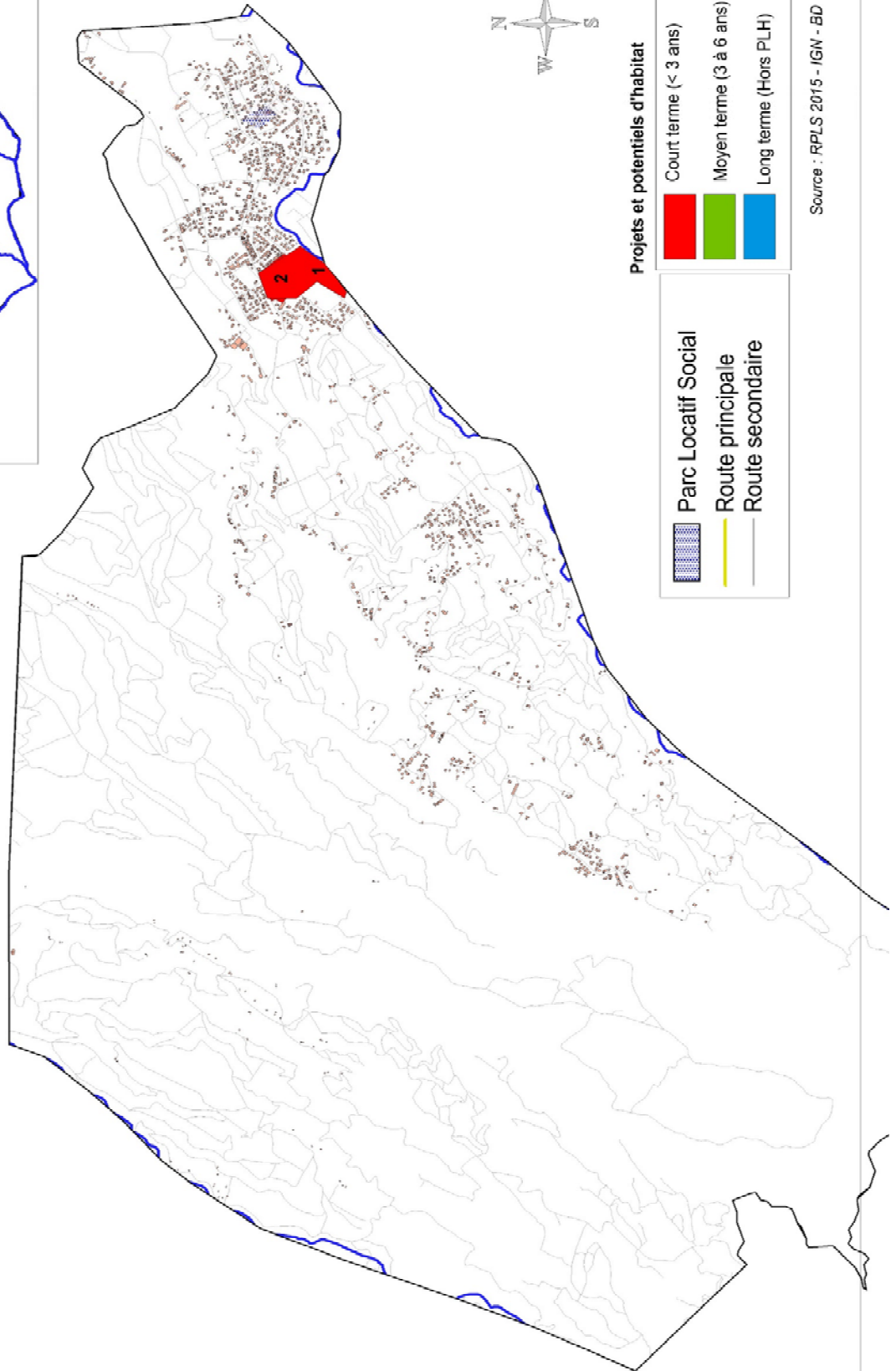
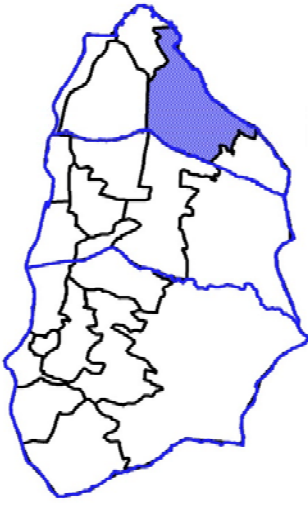
* 75% hors publics spécifiques (RPA)

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La création d'équipements publics associée aux nouvelles constructions pourrait se traduire par l'apparition d'une nouvelle "centralité" (à proximité de l'école et de la mairie annexe), en cohérence avec l'objectif de restructuration. Il conviendra bien évidemment de veiller à la mixité urbaine.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Suzanne, Les Hauts de Sainte Suzanne



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER Français

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

5380 habitants soit 2,7 % de la CINOR
1915 résidences principales soit 2,5 % des RP de la CINOR
1035€ de revenu mensuel par ménage
82 logements sociaux soit 4,3 %

66 logements commencés par an entre 2011 et 2014
Indice de construction : 11

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	330	55
dont locatif social PLS	22	4
dont locatif social LLS	36	6
dont locatif social LLTS	86	14
dont accession sociale PSLA	48	8
dont accession sociale LES	3	0,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	9	1,5
dont marché libre	127	21
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Aujourd'hui, les mi-pentes de Commune Carron et Commune Ango ont évolué en termes de Territoire Rural Habité (TRH), les possibilités sont extrêmement limitées concernant les déclassements de terrains. Les demandes de déclassements reçues par la ville sont largement supérieures au nombre de déclassement possibles. En raison des multiples contraintes foncières, les zones susceptibles d'être urbanisées sont celles déjà rattachées à des pôles aménagés.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Zonage 2AU - 2AUST (sur le PLU)	Opérateur privé	40	20	20	Moyen terme
2	OAP Camp des Evis (LLS/PLS)	Opérateur privé + SIDR	150		54	Court terme
Total sur PLH (court et moyen terme)			190	20	74	
Soit atteinte objectif PLH			58%	34%	51%	

Source: commune et PPA2018.
 Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Il est préconisé de veiller au maintien de la mixité dans le cadre des nouvelles programmations.

Des problèmes d'insalubrité persistants sur le secteur de Commune Ango ont déjà fait l'objet d'une opération de RHI (non terminée). Dans le cadre du nouveau PLH, il conviendra de réajuster les quantitatifs.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Suzanne, Ango / Carron / Quartier Français

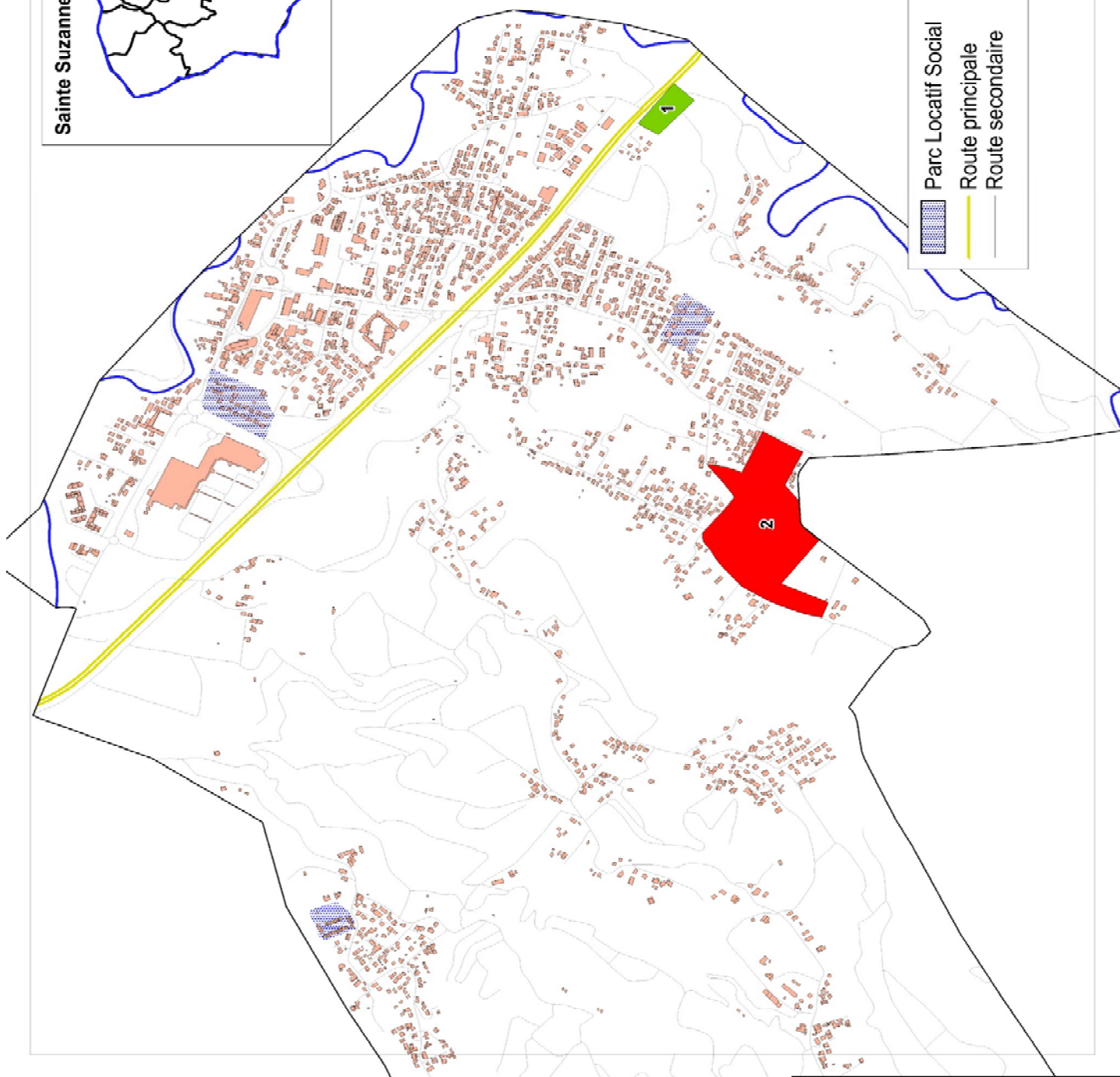


Projets et potentiels d'habitat

- Court terme (< 3 ans)
- Moyen terme (3 à 6 ans)
- Long terme (Hors PLH)

- Parc Locatif Social
- Route principale
- Route secondaire

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019

LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

8553 habitants soit 4,3 % de la CINOR
 2824 résidences principales soit 3,6 % des RP de la CINOR
 674€ de revenu mensuel par ménage
 339 logements sociaux soit 12 %

 36 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 4,2

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	200	33
dont locatif social PLS	14	2
dont locatif social LLS	23	4
dont locatif social LLTS	54	9
dont accession sociale PSLA	22	4
dont accession sociale LES	1	0,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	4	0,7
dont marché libre	82	14
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Ces dernières années, le Piémont de Sainte-Suzanne a régulièrement fait l'objet d'importantes programmation en logements sociaux, principalement sur la zone de Bagatelle. La Renaissance n'a pas particulièrement vocation à accueillir des logements sociaux, c'est un secteur davantage tourné vers les équipements publics (sportifs, culturels, ...).

Concernant le secteur de Bagatelle, la programmation de logements sociaux doit être accompagnée et faire l'objet d'une veille particulière afin d'éviter toute dégradation de la situation sociale du quartier. Un accompagnement des familles est primordial pour la bonne gestion du parc locatif. Aujourd'hui, la ville travaille en partenariat avec la SEMADER sur cette problématique d'accompagnement. De plus, un projet de maison sociale est prévu sur le secteur. Une délocalisation de la mairie annexe sera l'occasion de développer un véritable centre social. En termes de construction de logements sociaux, Bagatelle a déjà épuisé la quasi-totalité de ses capacités d'aménagement, il reste très peu de possibilités. Les actions se concentrent principalement sur le développement de l'accompagnement des familles et de satisfactions des besoins (écoles, infrastructures, ...).

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

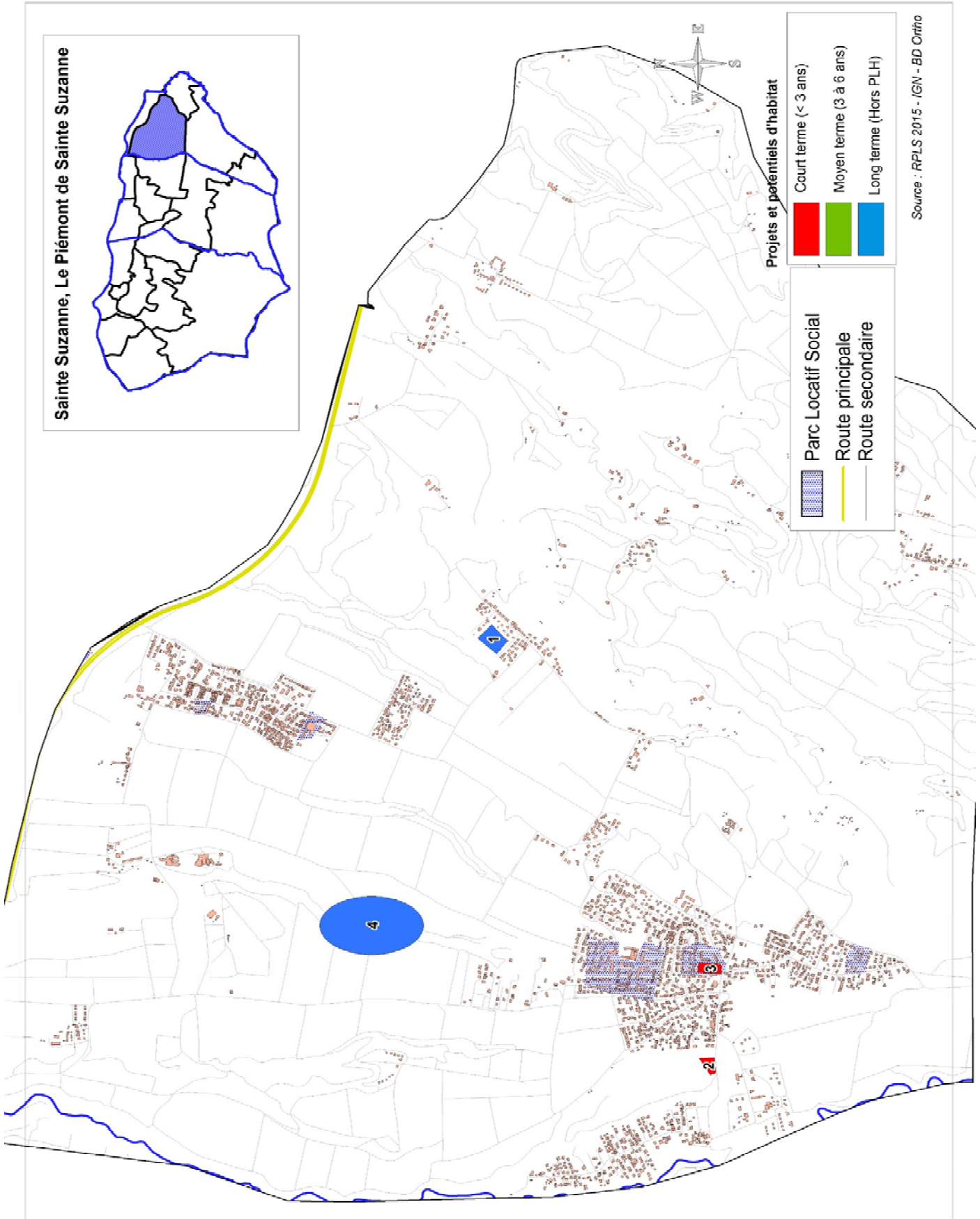
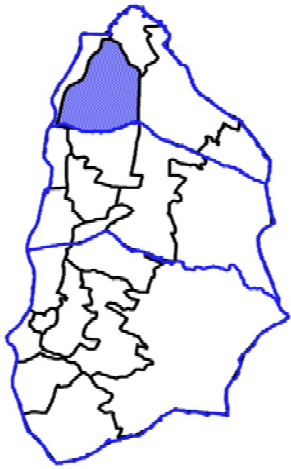
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Bagatelle (Zonage 2 AUC du PLU)	Opérateur privé	100	0	100	Long terme
2	Cœur du Hameau (LLTS ?)	nc	40		40	Court terme
3	Place de l'église (LLS)	SEMADER	23		23	Court terme
4	Le Clos Permale (PSLA)	SEMADER	20	20		Long terme
<i>Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>			Total sur PLH (court et moyen terme)	63	0	63
			Soit atteinte objectif PLH	32%	0%	70%

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La mixité de l'offre de logements devra être respectée pour les opérations à venir.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20190426-192015-DE Date de télétransmission : 06/05/2019 Date de réception préfecture : 06/05/2019

Sainte Suzanne, Le Piémont de Sainte Suzanne



Projets et potentiels d'habitat

- Court terme (< 3 ans)
- Moyen terme (3 à 6 ans)
- Long terme (Hors PLH)

- Parc Locatif Social
- Route principale
- Route secondaire

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

CINOR

Orientations

Version mise à jour septembre 2018



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019



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	34
Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques.....	38
Orientation 5 : Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat ..	42
Annexes	44

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).

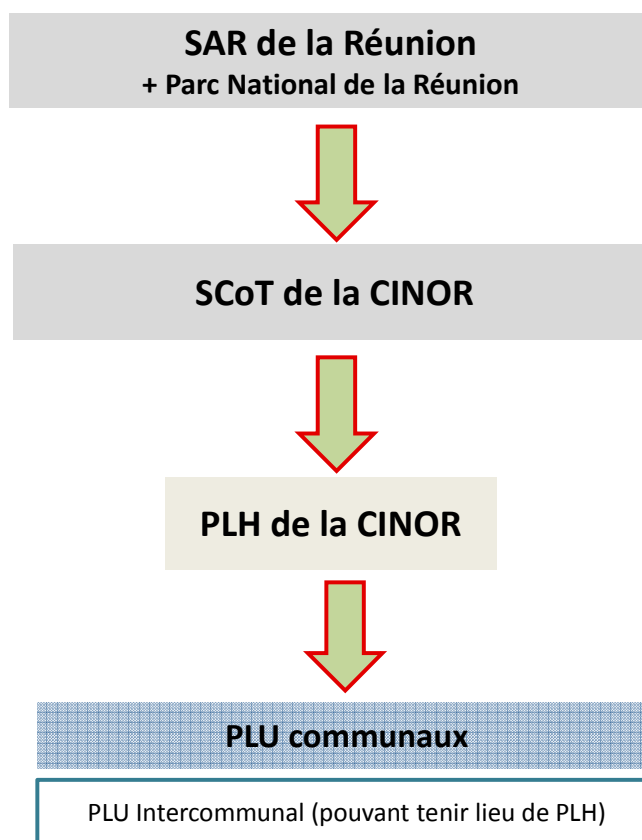
Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

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.

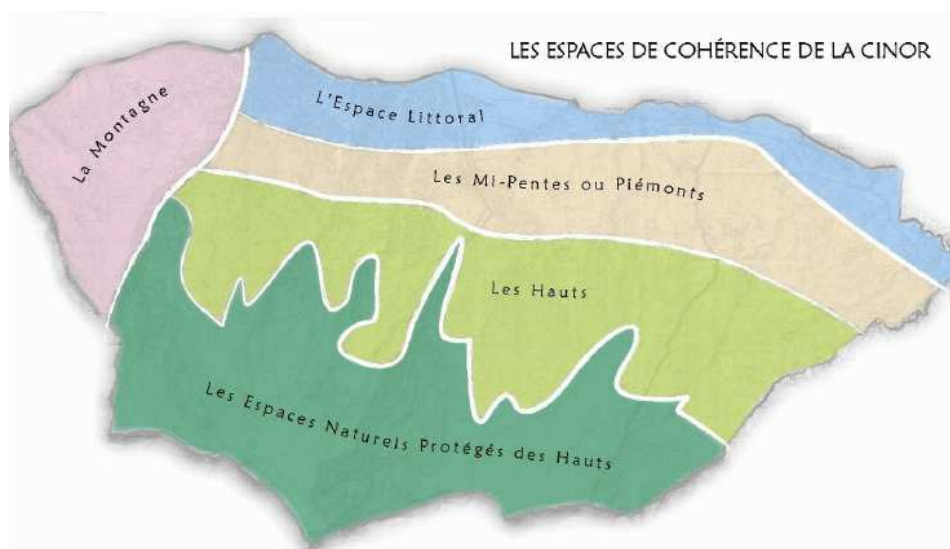
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du SCoT s'articule autour de trois axes clés :

- 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).

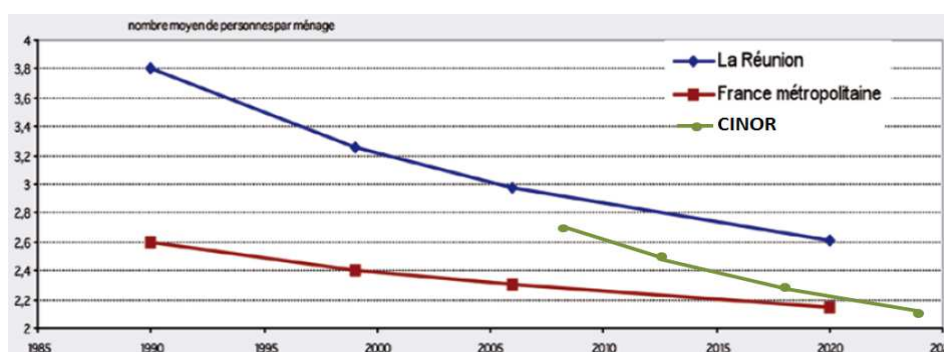
En septembre 2018, au regard des nouvelles tendances INSEE, cette estimation a été jugée sous-estimée par les communes. Il a donc été décidé d'**ajuster ce travail sur la base des dernières données INSEE disponibles : l'INSEE 2015**. La nouvelle estimation 2018 résulte donc d'une prolongation des tendances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

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 : $(96\,794 * 2,1635) = 209\,414$

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.

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 une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre.

	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%
SAINTE-MARIE LITTORAL EST VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	32 313	0,4%	1 437	1 728	288	24%
LE PIEMONT DE SAINTE- MARIE	18 808	0,2%	823	1 008	168	14%
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	36 812	-0,1%	1 413	1 800	300	25%
PÔLE EST SAINTE-MARIE	12 616	-0,3%	268	360	60	5%
PÔLE OUEST MONTAGNE PÔLE OUEST SAINT- BERNARD	16 476	0,6%	612	720	120	10%
	9 576	0,0%	237	288	48	4%
	4 094	-0,3%	54	72	12	1%
SAINTE MARIE	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 RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	4 303	4,4%	470	530	88	23%
	6 926	0,4%	211	250	42	11%
SAINTE SUZANNE	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

Diminution du volume de logements vacants sur les quartiers à plus de 10%

lan
ce
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.

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.

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

Eléments 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 montagnard. 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.)

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.

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		Taux de logements locatifs sociaux en 2015	Ventilation par gamme de logements : Objectifs annuels du PLH						
	Rappel des objectifs du PLH			lgts locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS)			lgts en accession aidée (PSLA, PTZ, LES)		lgts privés	
	Nb de logements à produire	Soit nb de logements par an		% 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%	588	31%	12%	147	40%	490
SAINT-DENIS LITTORAL EST	1 728	288	60%	32%	553	55%	10%	173	58%	1 002
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	1 008	168	58%	32%	323	53%	10%	101	58%	585
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	1 800	300	27%	38%	684	27%	10%	180	52%	936
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	360	60	9%	48%	173	12%	15%	54	37%	133
PÔLE EST SAINT-DENIS	720	120	9%	48%	346	15%	15%	108	37%	266
PÔLE OUEST MONTAGNE	288	48	13%	35%	101	15%	15%	43	50%	144
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	72	12	9%	40%	29	11%	15%	11	45%	32
SAINT DENIS	7 200	1 200	34%	39%	2 802	34%	11%	816	50%	3 582
GILLOT / LA MARE / DUPARC	280	47	0%	37%	104	9%	37%	104	26%	73
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	700	117	57%	46%	322	54%	13%	91	41%	287
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	300	50	0%	51%	153	10%	31%	93	18%	54
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	230	38	2%	40%	92	6%	17%	39	43%	99
PLAINE DE BEAUSEJOUR	530	88	39%	28%	148	35%	18%	95	54%	286
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	250	42	9%	45%	113	13%	15%	38	40%	100
SAINTE MARIE	2 290	382	21%	41%	932	24%	20%	460	39%	899
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	130	22	63%	27%	35	58%	12%	16	61%	79
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	330	55	4%	45%	144	12%	18%	59	37%	127
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	220	37	4%	45%	99	11%	14%	31	41%	90
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	200	33	12%	45%	90	14%	14%	28	41%	82
SAINTE SUZANNE	880	147	18%	42%	372	21%	15%	134	43%	374
CINOR	10 370	1 728	31%	40%	4 106	31%	14%	1 410	47%	4 855

Evolution du taux de LLS
Diminution
Stabilité ou faible évolution
Augmentation

2- 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 simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA), 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 PSLA 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'accession 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 bailleurs. 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'accession 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'accession 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'accèsion sociale, 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 privés, 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'accèsion aidée sur la CINOR

Le développement de l'accèsion aidée 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'accèsion aidée 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 rééquilibre 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.**
- *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 :*
 - *53% LLS / 32% LLTS / 15% PLS sur les quartiers très dotés en logements sociaux => limite fortement le LLTS afin de favoriser un rééquilibre 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.

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

Eléments 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 a 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...).

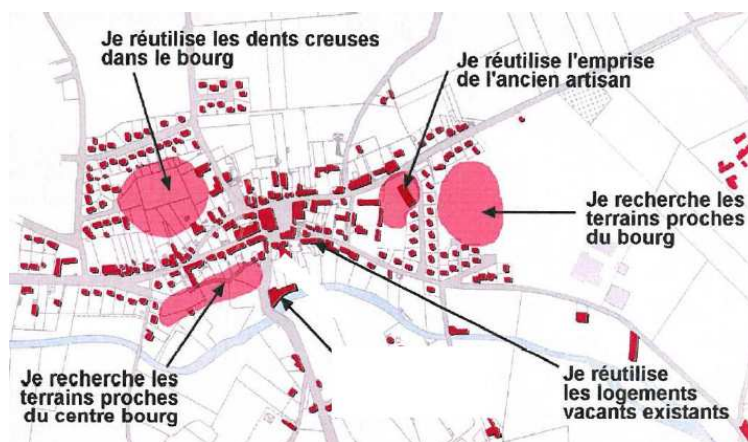


Figure : renouvellement urbain source : SCOT de la CINOR

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.

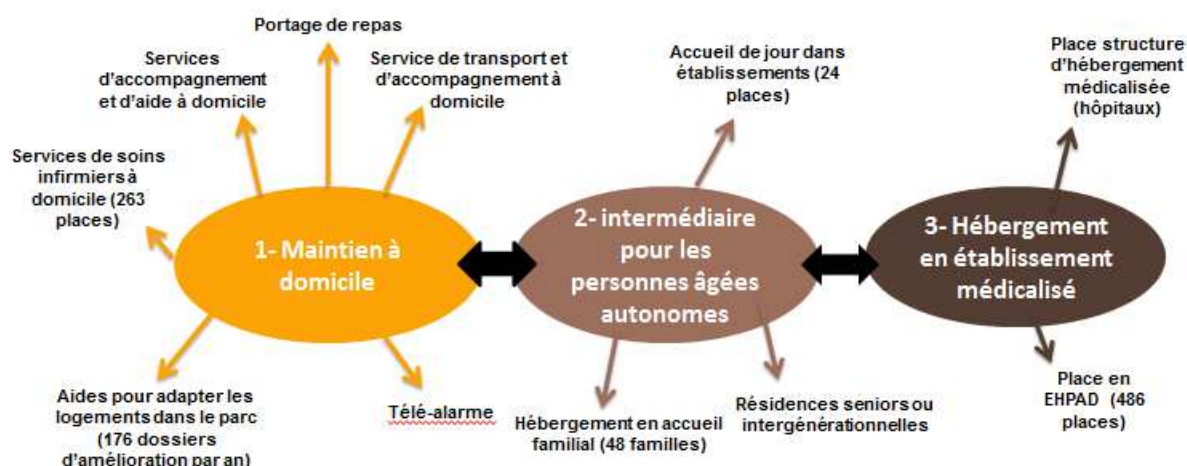


Schéma : les étapes du parcours résidentiel des personnes âgées sur la CINOR

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 Agés), 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 permettrait l'apport d'une connaissance chiffrée et localisée des marchés fonciers. Cet outil faciliterait le suivi de la mise en œuvre des politiques foncières et d'aménagement et permettrait 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...).

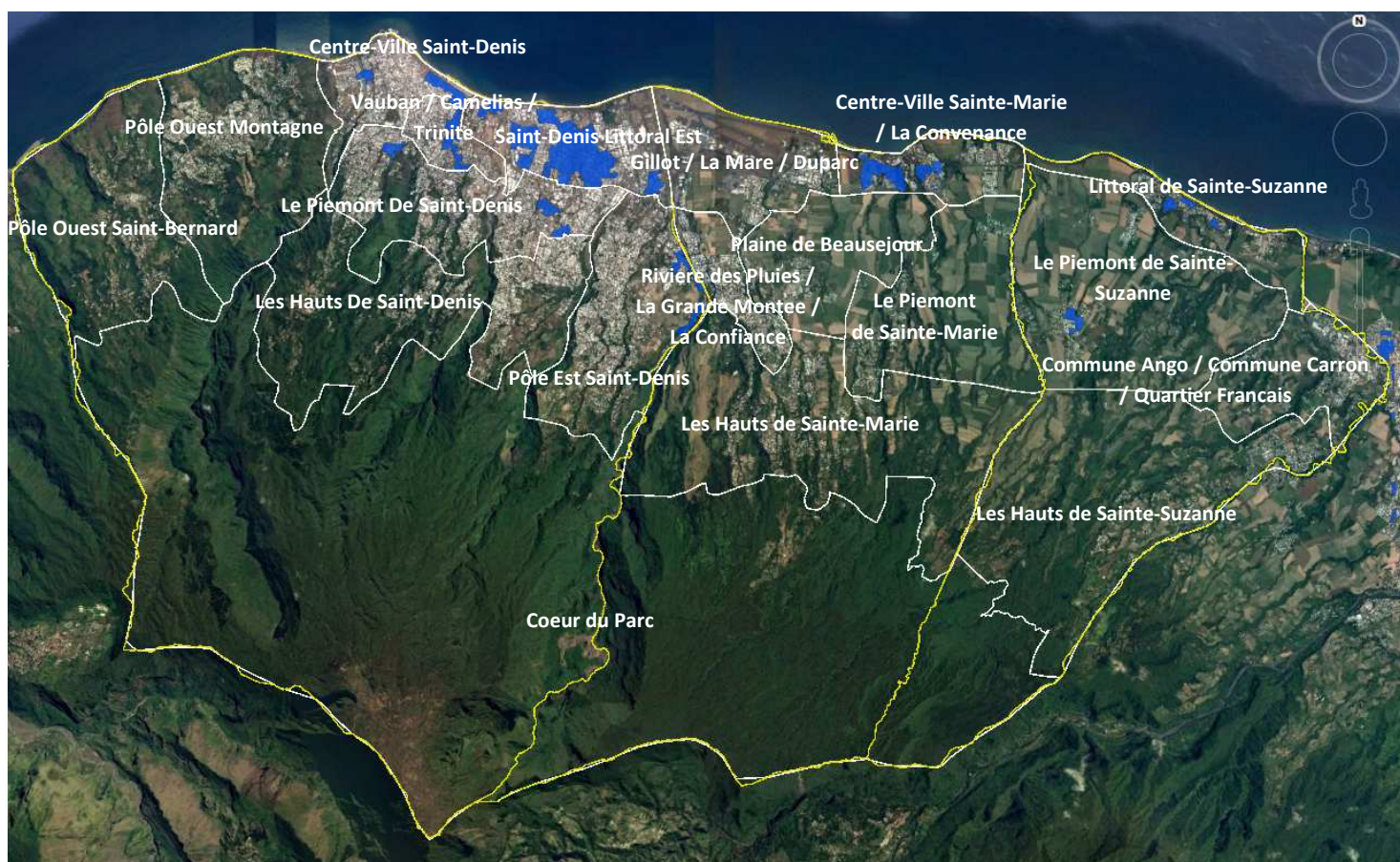
Par ailleurs, les aides de la CINOR, jusque-là peu efficaces, devront être réorientées.

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 (source: taux de LLS/RPLS 2015)	Proposition de base locatif aidé *	Proposition de base accession aidée **	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					

<p>*Base locatif aidé :</p> <p>Fortement pourvu (+ 50%): 25%</p> <p>Pourvu : (20%-50%) : 30%</p> <p>Moyennmt pourvu (10%-20%): 40%</p> <p>Déficitaire (5%-10%): 45%</p> <p>Très déficitaire (- 5%) : 50%</p>	<p>**Base accession aidée :</p> <p>Pourvu et fortement pourvu (+20%) : 10%</p> <p>Moyennement pourvu, déficitaire et très déficitaire (-20%) : 15%</p>	<p>***Ajustement locatif aidé :</p> <p>Hausse de 5 à 8 pts sur esp littoral et Mi pente/Piémont</p> <p>Baisse de 5 pts sur les Hauts et Montagne</p> <p>(sauf si % déjà très bas ou très haut)</p>
--	--	--

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 Nêfles. La production de logements privés peut être importante	Corylus, (Amazone, 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%
SAINTE SUZANNE				
			Ajustement locatif aidé :	*Ajustement accession aidée :
			Hausse si projets déjà lancés pour ce PLH	Hausse si projets déjà lancés
			Baisse si pas assez de potentiel sur ce PLH	Ajustements complémentaires
			Ajustements complémentaires selon caractéristiques secteurs	selon caractéristiques secteurs

2- Objectifs annuels du PLH

	Nb total de logements à produire		Taux de logements locatifs sociaux en 2015	Ventilation par gamme de logements : Objectifs annuels du PLH						
	Rappel des objectifs du PLH			lgts locatifs aidés (LLS/LLTS/PLS)			lgts en accession aidée (PSLA, PTZ, LES)		lgts privés	
	Nb de logements à produire	Soit nb de logements par an		% 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
SAINTE-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

» Eléments 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 de 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 réussi 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 Sodiatic 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 finale (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 CHIDAINE	ARMOS-oi	Chef de projet	denis.chidaine@armos-oi.re
Nathalie MOUTOUVIRIN	CAF	Assistante sociale	nathalie.moutouvirin@cafreunion.cnafmail.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	jmboyer@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.



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

2019-2025

CINOR

Programme d'actions



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20190426-192015-DE
Date de télétransmission : 06/05/2019
Date de réception préfecture : 06/05/2019



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

Introduction

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le précédent PLH de la CINOR, et tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité.

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation de cinq 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 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

Dans cette troisième partie, les cinq orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CINOR et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La compatibilité des actions du PLH avec le SCoT de la CINOR et la bonne prise en compte des volontés de l'Etat représenté par la DEAL;
- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers réunissant les communes et les acteurs de l'Habitat.
 - Organisés d'abord lors de la phase d'élaboration des orientations, ces ateliers ont permis d'enrichir la réflexion en débattant sur les orientations à donner sur la politique de l'habitat de la CINOR et sur les premières pistes d'actions pour favoriser la bonne mise en œuvre de ces orientations. Enrichis par l'intervention d'acteurs du territoire, ces ateliers ont mis en avant les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs liés aux enjeux et aux orientations identifiés.
 - Une seconde série d'atelier a été organisée lors de la phase d'élaboration du programme d'actions et du cadre d'intervention de la CINOR. Ces ateliers ont apporté un caractère encore plus opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

Les orientations pour l'action

Afin de répondre aux enjeux énoncés dans le diagnostic, le programme d'actions s'articule à partir de 5 orientations majeures :

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

Même si l'intervention financière de la CINOR restera resserrée autour de quelques leviers majeurs, la politique de l'habitat présentée dans ce programme d'actions devra répondre à l'ensemble des sujets présentés ci-après.

1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre

Le PLH détermine les besoins en logements à l'échelle de la CINOR : produire environ 1730 logements par an, soit 10 380 sur la durée du PLH, c'est-à-dire maintenir un rythme comparable à celui observé sur la période récente. Les objectifs PLH ont été construits de manière à ce qu'ils soient réalistes au regard des dynamiques observées et des capacités des communes, puissent répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages et prennent en compte les impacts de l'évolution du profil des ménages (le desserrement).

La territorialisation des objectifs par quartier a pour ambition de tendre vers un rééquilibrage de l'offre et du peuplement, mais aussi d'orienter la dynamique de construction vers des pratiques de développement plus raisonnées et répondant aux principes de mixité sociale. Le point de vigilance sera de veiller à ce que la mise en œuvre de la mixité sociale ne s'opère pas à la défaveur des personnes aux revenus modestes. En abordant le problème de la mixité sociale uniquement à partir des quartiers populaires, nous risquons de ne traiter que la conséquence d'un processus beaucoup plus large.

Pour ce faire, il est indispensable de travailler sur une planification foncière et d'approcher une logique de projet urbain. Il s'agit notamment de favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble, pour une meilleure maîtrise publique. **C'est donc la mise en œuvre d'une véritable politique foncière intercommunale** qui permettra d'orienter la production vers les quartiers à privilégier. La mise en œuvre du PLH devra commencer par cibler des secteurs préférentiels et définir pour chacun d'eux les enjeux de développement qui devront spécifiquement s'appliquer.

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

Le PLH propose une ventilation par produits des objectifs annuels de production de logements : 684 logements locatifs aidés, 230 logements en accession aidée et 820 logements privés.

Les objectifs en logements aidés se veulent avant tout réalistes au regard des capacités foncières et économiques et des projets déjà engagés. **Au-delà de cet aspect, la territorialisation de ces objectifs vise surtout à un effort de rééquilibrage du peuplement entre les quartiers.** Il s'agit pour cela de booster la production sur les quartiers peu dotés, condition sine qua non pour diminuer à l'inverse la part de logements locatifs sociaux sur les secteurs bien pourvus. L'objectif de mixité sociale ne doit en effet pas conduire à une réduction de l'offre destinée aux personnes défavorisées. Pour cela, les moyens, notamment fonciers, doivent être mobilisés afin de créer une offre dans les secteurs concentrant des populations plus aisées. Par ailleurs, c'est également la **mise en œuvre de la politique d'attribution** intercommunale qui permettra ce rééquilibrage du peuplement. L'enjeu sera que les personnes à revenu modeste ne soient pas frappées d'une double peine (refus dans les secteurs considérés comme sensibles, manque d'offre et stratégie d'évitement dans les quartiers plus aisés).

Le PLH prévoit une légère diminution de la production locative sociale, qui se veut compensée **par un effort important sur le développement de l'accession aidée**, une offre jusqu'ici peu proposée, alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants.

Le développement du locatif et de l'accession aidée sera possible au travers d'une politique volontariste de la CINOR, qui doit concentrer ces aides sur certains segments afin d'apporter un véritable effet levier. Le développement d'opérations d'ensemble est également un moyen de faciliter notamment l'accession aidée. La CINOR doit aussi intervenir sur le foncier, afin que le locatif social ne se développe pas uniquement par simple opportunité foncière et que le rééquilibrage s'opère.

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

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 mise en œuvre du PILHI** est notamment l'occasion d'apporter à la CINOR plus de légitimité sur ces questions en la positionnant comme coordinateur des dispositifs à l'échelle intercommunale.

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 également sur le champ de l'amélioration du parc public, en NPNRU mais pas seulement.

Concernant la reconquête du parc vacant, ce sont les quartiers centraux de Saint-Denis qui concentrent l'essentiel de la vacance. **C'est cependant l'ensemble de la CINOR qui doit poursuivre un objectif de prévention et de résorption de la vacance.** Bien que le PLH détermine d'ores et déjà un objectif minimum de 150 logements à sortir de la vacance, il est nécessaire de préciser les motifs de la vacance et ces caractéristiques, ainsi que les leviers possibles afin de mettre en œuvre une action efficace de lutte contre la vacance.

La reconquête du parc vacant est une manière de produire en renouvellement urbain, en mobilisant le parc privé soit pour remettre sur le marché des logements et réduire la tension sur l'offre, soit pour capter des logements afin de reloger les ménages avec de faibles ressources.

4- Répondre aux besoins spécifiques

Bien que la CINOR soit moins impliquée sur ces thématiques, le PLH a aussi pour rôle de s'assurer que les personnes dépourvus de logement personnel (sans domicile fixe, en habitation de fortune, en hébergement

contraint chez des tiers...) et 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. Plus particulièrement, il s'agit :

- De développer les solutions s'inscrivant dans la logique du « logement d'abord » afin de participer à la lutte contre le sans abris,
- 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.

5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

La politique de l'habitat portée par ce PLH ne pourra être mise en œuvre et partagée sans méthode ni outil.

Des rencontres régulières entre les différents acteurs doivent être organisées et permettre de partager les orientations de la politique de l'habitat, de suivre la stratégie fixée, de la recadrer, d'initier et faire avancer les réflexions. Il s'agit pour la CINOR **d'insuffler et de porter la dynamique partenariale** en amont et tout au long des projets. C'est ainsi que le rôle de l'intercommunalité, comme acteur de l'habitat au sein du triptyque commune/opérateur/intercommunalité, pourra être conforté et légitimé.

L'observatoire de l'habitat, outil de suivi du PLH mais aussi de pilotage, d'affichage et de négociation, doit être renforcé avec notamment un élargissement aux politiques foncières et d'aménagement.

Synthèse des perspectives de programmation par quartier et objectifs du PLH

	objectifs PLH logements locatifs aidés			Projets PLH (court/moy terme et hors RPA)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Objectifs PLH accession aidée				Projets PLH (court/moy terme)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Lgts libres	
	Objectif total	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	Objectif total	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES	Objectif total
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	588	317	212	59	123	218	67	39%	103%	114%	147	113	22	12	18	0	0	16%	0%	0%	490
SAINT-DENIS LITTORAL EST	553	293	177	83	109	246	72	37%	139%	87%	173	133	26	14	35	0	0	26%	0%	0%	1 002
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	323	171	103	48	71	82	45	42%	79%	93%	101	78	15	8	33	0	0	43%	0%	0%	585
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	684	171	410	103	128	147	92	75%	36%	90%	180	144	27	9	0	0	0	0%	0%	0%	936
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	173	81	83	9	12	16	0	15%	19%	0%	54	30	22	3	0	0	0	0%	0%	0%	133
PÔLE EST SAINT-DENIS	346	162	166	17	49	34	44	30%	20%	255%	108	59	43	5	0	0	0	0%	0%	0%	266
PÔLE OUEST MONTAGNE	101	47	48	5	51	0	0	108%	0%	0%	43	23,8	17,3	2,2	23	0	0	97%	0%	0%	144
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	29	14	14	1	0	0	0	0%	0%	0%	11	5,9	4,3	0,5	0	0	0	0%	0%	0%	32
SAINT DENIS	2 802	1 257	1 213	325	543	743	320	43%	61%	98%	816	587	176	53	109	0	0	19%	0%	0%	3 582
GILLOT / LA MARE / DUPARC	104	56	37	10	0	0	0	0%	0%	0%	104	80	16	8	36	50	0	45%	322%	0%	73
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	322	171	103	48	0	0	0	0%	0%	0%	91	70	14	7	30	0	0	43%	0%	0%	287
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	153	38	92	23	28	92	0	73%	100%	0%	93	37	46	10	0	75	10	0%	165%	98%	54
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	92	43	44	5	0	0	0	0%	0%	0%	39	9,8	11,3	18,0	0	15 ND	18	0%	132%	100%	99
PLAINE DE BEAUSEJOUR	148	37	89	22	50	0	0	135%	0%	0%	95	76	14	5	6	6	0	8%	42%	0%	286
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	113	28	68	17	41 ND	0	0	146%	0%	0%	38	30,0	5,6	1,9	0	0	0	0%	0%	0%	100
SAINTE MARIE	932	373	433	125	119	92	0	32%	21%	0%	460	303	106	50	72	146	28	24%	138%	56%	899
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	35	19	11	5	26 ND	20 ND	0	140%	178%	0%	16	12,0	2,3	1,2	0	0	0	0%	0%	0%	79
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	144	36	86	22	37 ND	10 ND	27	103%	12%	125%	59	47,5	8,9	3,0	20 ND	0	0	42%	0%	0%	127
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	99	47	48	5	53	24	0	114%	51%	0%	31	16,9	12,3	1,5	16	0	0	94%	0%	0%	90
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	90	23	54	14	23	40 ND	0	102%	74%	0%	28	22,4	4,2	1,4	0	0	0	0%	0%	0%	82
SAINTE SUZANNE	372	124	199	45	139	94	27	112%	47%	60%	134	99	28	7	36	0	0	36%	0%	0%	374
CINOR	4 106	1 754	1 845	496	801	929	347	46%	50%	70%	1 410	989	310	111	217	146	28	22%	47%	25%	4 855

ND: non défini ou non définitif

Le tableau ci-dessus propose une répartition des objectifs par quartier, déclinés par type de produits (locatif aidée/accession aidée/libre) et par type de financements (LLS/LLTS/PLS, PSLA/PTZ/LES). Cette proposition de répartition se base sur des principes de développement par profil de quartier, précisés dans le DO. Cette approche par profil de quartier s'appuie notamment sur l'organisation du territoire déclinée dans le projet du SCoT.

Les parties claires du tableau détaillent les éléments chiffrés des monographies en ce qui concerne **les programmations de logements sociaux à court et moyen terme, c'est-à-dire ceux qui devraient être livrés sur la durée du PLH. Cet état des lieux est indicatif et est susceptible d'évoluer¹.**

¹ 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.

Critères pris en compte pour évaluer l'échéance des projets (livraison) dans les monographies :

- Les monographies recensent **les opérations « programmées » dans les PPA**, complétées par des informations des communes.
 - o Les opérations indiquées dans les monographies comme « Court terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU avant 2016, où pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à court terme (avant 2020).
 - o Les opérations indiquées comme « Moyen terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU entre 2016 et 2018, où pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à moyen terme (avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « **Pré-programmation** » dans les PPA sont classées « **Long terme** » dans les monographies, sauf si nous avons eu une information complémentaire nous permettant de les classées « Moyen terme » ou « Court terme ». Elles ne sont donc, pour la plupart, pas recensés dans ce tableau (incertitudes élevées quant à une livraison possible avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « Intention » ou « P.E.C » dans les PPA sont classées "Long terme". Elles ne sont donc pas recensées dans ce tableau.

Les degrés d'avancement d'ores et déjà observables au regard des objectifs permettent de suivre localement la mise en œuvre de la programmation sociale. **Une vigilance particulière sera à apporter par la CINOR, les communes et les services de l'Etat sur les quartiers où les taux d'atteinte dépassent 100%** (en rouge dans le tableau). Sur ces quartiers, il s'agira pour la DREAL et la CINOR de verrouiller la production au-delà de ses programmations. Par exemple :

- De nombreux projets prévoyant du PLS sont en pré-programmation sur les quartiers « Pôle Est St-Denis » et « Vauban/Camélias/Trinité », quartiers où l'objectif PLS est déjà atteint. La CINOR et la DREAL devront donc réfléchir à la nécessité d'émettre un avis défavorable ou d'orienter les projets différemment, selon les objectifs du PLH.
- L'objectif en LLTS est déjà dépassé sur le quartier St-Denis Littoral Est. Programmer du logement LLTS devra donc être soumis à conditions sur ce quartier, à minima sur la durée de ce PLH (cf. action 2 du programme d'actions).

Ce tableau n'inclus pas les programmations sociales pour le public spécifique.

A court et moyen terme (durée PLH) sont programmés plusieurs projets pour personnes âgées (RPA, voir détail dans les monographies) :

- 48 LLTS sur St Denis Littoral Est,
- 25 LLTS et 52 PLS sur Centre-ville St Denis,
- 85 PLS sur le pôle Est St-Denis,
- 67 LLTS sur Beauséjour à Ste-Marie,
- 30 LLTS sur Piémont Ste-Marie,
- 53 LLTS sur Gillot/La Mare/Duparc à Ste-Marie,
- 15 LLTS sur Les Hauts de Ste-Suzanne.

D'autres projets de RPA sont prévues mais sur des échéances encore inconnues. La CINOR portera une vigilance particulière sur le développement des RPA au regard des besoins par secteur (cf. action 10).

Un projet pour étudiants (60 LLTS) est programmé sur le quartier Piémont St-Denis. D'autres projets pour jeunes ou pour étudiants sont prévus sur le centre-ville de St-Denis mais l'échéance reste inconnue.

Les actions du PLH

Les orientations déclinées en 12 actions	
Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre	Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale
Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages	Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement
	Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés
	Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée
Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant	Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé
	Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
	Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
Axe 4- Répondre aux besoins spécifiques	Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire
	Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris
	Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat	Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat
	Action n°12 : Conforter le rôle de l'agglomération

Ce tableau reprend les 12 actions identifiées pour répondre aux cinq orientations du PLH. Certaines actions sont transversales et répondent à plusieurs objectifs du PLH.

Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre

Action 1 Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
---------------------------	--

Contexte	<p>Pour produire 10 370 logements sur la CINOR, le PLH évalue la surface nécessaire à environ 230 Ha, soit 39/an, selon l'application des densités prescrites par le SCOT.</p> <p>L'ensemble des opérations recensées sur la durée du PLH permettront de produire 4120 logements soit 40% de l'objectif. On peut donc estimer qu'approximativement 140 Ha seront à mobiliser en complément des opérations déjà prévues, pour atteindre l'objectif (cf. tableau dans le DO).</p>
-----------------	---

Enjeux et objectifs	<p>Pour une mobilisation efficiente et raisonnée de ce foncier, la CINOR devra mettre en œuvre une véritable politique foncière afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'orienter la production vers les quartiers à privilégier - d'orienter la dynamique de construction vers des pratiques de développement plus raisonnées et répondant aux principes de mixité sociale
----------------------------	--

Mise en œuvre opérationnelle	<p><u>Mesure 1 : Elargir le travail fait dans le PAFI à l'ensemble des quartiers.</u></p> <p>Phase 1/préparation : Actualisation du PAFI (durée totale de l'action : 1 an)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concerter les 3 communes sur un élargissement du Plan d'Actions Foncier Intercommunal – 15 jours d'ETP CINOR (5 jours d'ETP/communes) - Engager un travail collaboratif avec les communes et l'EPFR : pré repérage par analyse cartographique, et mobiliser les outils d'observation de l'Agorah pour l'identification de foncier potentiel, notamment l'inventaire des réserves foncières constructibles des bailleurs sociaux et des communes – 5 jours d'ETP CINOR - Vérification in situ par des visites de terrain avec les services techniques EPFR/CINOR/communes –5 jours d'ETP CINOR - Hiérarchiser les secteurs retenus en fonction de leur niveau de priorité pour le développement de l'offre et qualifier les enjeux de chacun –10 jours ETP CINOR <ul style="list-style-type: none"> o secteurs où le logement locatif social doit être développé, o secteurs où l'offre doit être davantage diversifiée (développement accession et/ou accession aidée), o secteurs où la tache urbaine doit être épaissie, o secteurs où le renouvellement urbain doit être privilégié o etc
-------------------------------------	--

- Relecture par les communes du projet de PAFI et présentation à la DEAL –2 jours ETP CINOR
- Validation par le Conseil Communautaire de l'actualisation du PAFI

Phase 2 : Mise en œuvre du PAFI actualisé et suivi

- Etudier avec les communes et l'EPFR, les potentialités foncières sur les parcelles prioritaires afin de disposer d'éléments relatifs à la faisabilité technique et financière d'une opération de logements sur le site avant de valider son acquisition –10 jours ETP CINOR/an
- Systématiser la délégation du droit de préemption urbain des communes à l'EPFR, à minima sur les secteurs jugés prioritaires dans le PAFI, afin de faciliter la mise en œuvre de ce dernier. Définition de la mise en œuvre avec l'EPFR - 10 jours ETP CINOR
- Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier, cf action 12

Mesure 2 : Poursuivre le soutien financier de projets dans le cadre de la minoration foncière en ciblant les secteurs tendus et en adaptant les critères d'éligibilité

Phase 1/préparation : Redéfinition des critères d'éligibilité à ce soutien en fonction des enjeux définis sur les secteurs prioritaires du PAFI

- Actuellement, le cadre d'intervention prévoit de bonifier les projets comportant 60% de logements aidés, dont 40% de LLTS et/ou accession sociale, quel que soit le quartier. Engager un travail de concertation avec les communes, l'EPFR, la DEAL, afin de redéfinir les critères d'éligibilité de cette aide :
 - o Limiter l'aide aux projets situés sur les secteurs prioritaires du PAFI à forte pression,
 - o Limiter l'aide aux projets répondant aux enjeux définis par le PLH et devant à ce titre bénéficier d'un soutien financier de la CINOR ;
 - Enjeu de développement du logement aidé (LLS/LLTS/PLS/PSLA/PTZ...)
 - Enjeu de limitation de la consommation foncière (densification et renouvellement urbain)
- Rédiger un cahier des charges précisant pour chaque secteur, les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du PLH. Ainsi seront bonifiés uniquement les projets répondant à ce cahier des charges précis, qui sera adapté aux enjeux de chaque secteur PAFI - 5 jours ETP CINOR
 - o Un groupe de travail réunira les opérateurs privés et publics afin de leur soumettre les propositions et de recueillir leur avis –10 jours ETP
 - o Le niveau de précision sera par exemple « 60% de LLS dont au moins la moitié en LLTS » sur un secteur où le logement social devra être privilégié, « 50% de PSLA minimum » sur un secteur où l'accession aidée doit être développée, « minimum 150 lgts/Ha » sur un secteur où la densification doit davantage s'opérer, etc.

- Ces objectifs par secteur devront être plus exigeants que les objectifs PLH inscrits à l'échelle des quartiers dans car il s'agit pour la CINOR d'aider à sortir des opérations « exemplaires » sur les secteurs prioritaires

Phase 2 : Mise en œuvre de la minoration foncière sur les secteurs à forte tension

- Objectif : aider 800 logements sur la durée du PLH (soit 15% des objectifs PLH en locatif social et accession sociale), l'enveloppe globale serait de 400 000 €/ an
- Prévoir une validation systématique par la CINOR en envisageant une réunion type PPA avec la ville et la CINOR en phase d'acquisition du foncier. – *Tout au long du PLH, 15 jours ETP CINOR/an*
- Il sera nécessaire de s'assurer qu'un nombre suffisant d'opérations soit éligibles à ces critères. Prévoir un bilan à mi-parcours du PLH afin de réévaluer les critères en fonction du nombre de dossiers. - *Moyens humains inclus dans action 11 (observatoire du PLH)*

Mesure 3 : Etudier l'opportunité d'aménagement de certains secteurs via l'élaboration de propositions d'orientations d'aménagement.

Préparation : Elaboration des propositions d'orientations d'aménagement - Dans le cadre du PLH – en cours

- Ces orientations d'aménagement permettent d'insuffler de nouvelles dynamiques de construction, pouvant répondre aux orientations du PLH.
- Ces études sont élaborées dans le cadre du PLH en partenariat avec les communes et sur des secteurs choisis par les communes. Bien qu'elles n'aient pas de valeur prescriptive, elles sont l'occasion d'étudier l'opportunité de mise en œuvre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pilote(s) de l'action : CINOR, EPFR

Partenaires associés :

- **Communes :**
 - Identifient avec précision les secteurs à enjeux
 - Initient le développement d'aménagement d'ensemble
 - Négocient avec les opérateurs
 - Préempte les terrains stratégiques
 - Modifient leurs PLU pour faciliter la mise en œuvre du PLH
- **EPFR :**
 - Met en œuvre le PAFI avec la CINOR et les communes
 - Assiste les communes
 - Exerce le DPU
- **Agorah :** Elabore des outils d'observation
- **DEAL :**
 - Finance le logement social
 - Assure le secrétariat du FRAFU
- **opérateurs privés :**
 - Réservent du foncier
 - Informent de leur stratégie de programmation

Acteurs

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Contribuent à la tenue des objectifs en les intégrant dans les opérations de logements 							
Ressources et budget	Dépenses de fonctionnement : ressources interne : 35 jours ETP CINOR/an			Investissement : budget minoration foncière : 400 000€/an				
Calendrier et priorités		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation m. 1 et 2							
	Mise en œuvre m. 1 et 2				évaluation			
	Mesure 3							
Liens autres actions	<p>Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés</p> <p>Action 4 / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée</p> <p>Action 11 / Observer et animer la politique de l'habitat</p> <p>Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'atteinte des objectifs de logements par quartier • Densité des constructions neuves et superficie consommée • Nombre de projet financé dans le cadre de la minoration foncière • Nombre d'hectare maîtrisée ou actions foncière engagée par l'EPFR 							

Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages

Action 2

Vers un rééquilibrage du peuplement

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Contexte

Le diagnostic témoigne d'importants déséquilibres dans le peuplement entre quartiers de la CINOR, avec notamment une concentration des logements aidés.

Une réflexion sur les politiques de peuplement a été menée dans le cadre de la CIL. Des priorités ont été définies localement et ciblent les demandeurs répondant aux critères du CCH, du DALO ou du PDALHPD, les personnes vieillissantes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, les ménages contraints au relogement (ANRU, RHI, ZAC) et les locataires du parc social demandeur d'une mutation.

Ces priorités locales du PPGDLSID intercommunal sont réaffirmées dans la CIA, qui complète les cibles à suivre sur le territoire nord avec les publics suivants :

- ménages composés d'une seule personne,
- familles nombreuses (5 personnes et plus)
- actifs
- jeunes ménages (moins de 30 ans)
- ménages du premier quartile

Enjeux et objectifs

L'objectif du PLH est de produire annuellement 684 logements locatifs aidés, soit 39% de la production (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).

Cette offre nouvelle devra être limitée sur les quartiers déjà fortement dotés et ne devra plus se développer sur les QPV, où la programmation de logements neufs intermédiaires sera encouragée afin de favoriser la mixité sociale. Ainsi, cette action vise à :

- Rééquilibrer l'offre sur les quartiers bien dotés en logements sociaux
- Mettre en œuvre la politique d'attribution intercommunale pour faciliter le rééquilibrage du peuplement

L'enjeu de la répartition des populations modestes ne fera pas disparaître la pauvreté. Celle-ci doit se travailler de manière transversale avec des politiques sociales autour de l'emploi, l'éducation, la santé, la mobilité, etc.

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Maîtriser le développement du logement locatif social

Préparation : Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés –10 jours ETP CINOR

- Organiser une réunion pour **fixer de nouvelles règles pour l'obtention de la LBU en concertation avec les services de l'Etat**. Les communes seront également associées aux échanges.
 - o Proposer que les nouvelles opérations de LLS et LLTS situées sur les secteurs très dotés en logements locatifs sociaux ne soit financées par la LBU que si l'opération intègre la production de logements privés (locatif intermédiaire comme le PLS, accession, libre).
 - Définir **les secteurs sur lesquels cette règle s'appliquera** : secteurs restreints au sein des quartiers PLH (ex : QPV + limites de QPV)
 - o Proposer que les nouvelles opérations situées sur les quartiers PLH où le taux d'atteinte des objectifs sur un type de financement est dépassé (voir p7), soit financées par la LBU sous condition que l'opération intègre majoritairement des financements permettant de rétablir l'équilibre (LLS ou LLTS ou PLS) voir du privé
 - Définir **les quartiers sur lesquels cette règle s'appliquera** : quartiers PLH déjà bien dotés en logements aidés et où les objectifs PLH sont dépassés

Phase 2 : mise en œuvre et suivi : – *Tout au long du PLH – DEAL et CINOR*

- Sur les secteurs définis, seules les opérations répondant à ces règles ne seront financées par la LBU.
- Au travers de son observatoire, la CINOR devra assurer un suivi particulier sur ces opérations, notamment concernant la vente où la mise en location des logements privés.
- La participation de la CINOR à l'élaboration des nouvelles CUS (voir action 7) lui permettra d'assurer une vigilance quant aux orientations prises par les bailleurs sur les objectifs de production.

Mesure 2 : Assurer la mise en œuvre des politiques publiques de la CIL et notamment la démarche expérimentale sur PRUNEL. Le périmètre de projet dit « Prunel » a été défini dans la CIA comme le premier territoire sur lequel seront expérimentées des modalités opérationnelles pour répondre à certains enjeux (objectifs 8, 9 et 10 de la CIA).

– 135 jours/an ETP CINOR dont 118 pour la mise en œuvre du PPGD et 17 pour les missions annexes (coordination avec les autres dispositifs), cf. détail dans le plan de charge de la mise en œuvre PPGD/CIA 2018

Phase 1 : Mettre en œuvre la meilleure mixité possible et la concilier avec la prise en compte des ménages prioritaires – *Délai : immédiat*

- La CINOR devra poursuivre les objectifs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 et 13 de la CIA :
 - o Réaliser des attributions en fonction de chaque segment de la demande
 - o Réaliser des attributions de façon homogène sur tout le territoire, y

compris en et hors géographie prioritaire

- Privilégier, pour les ménages les plus pauvres et ceux concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, l'attribution de logements en dehors des QPV (au moins 25%).
- Consacrer au moins 50% des attributions en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs
- Tester et entériner les modalités de repérage et de labellisation des ménages prioritaires
- Réserver aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux
- Tenir compte dans les attributions des trois autres priorités définies localement conformément aux modalités de traitement de la demande définies par le PPGD et dans les proportions de la demande
- Evaluer en continu et ajuster si nécessaire les objectifs d'attribution
- Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale, d'une connaissance partagée et d'une évaluation la plus en continu possible

Phase 2 : Approfondir la connaissance de l'occupation sociale sur les territoires d'expérimentation et mobiliser le levier des mutations – Délai : max 1 an après la signature de la CIA

- La CINOR approfondira la connaissance sociale du secteur d'expérimentation PRUNEL afin d'anticiper sur les attributions des nouvelles opérations et de créer les conditions favorables de relogement pour les ménages concernés par une démolition de leur logement.
- La CINOR devra poursuivre les objectifs 8, 9 et 10 de la CIA :
 - En parallèle à la poursuite des travaux préparatoires du PRU, la CINOR devra définir des orientations stratégiques sur le secteur PRUNEL en termes de peuplement et leur mise en œuvre sur un mode concerté et partenarial.
 - La CINOR devra s'assurer du respect du délai (6 mois) fixé par la CIA pour émettre une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés.
 - Le PPGDID prévoit une instance partenariale dédiée à l'étude des demandes de mutation bloquées, la CINOR devra s'assurer de sa tenue et suivre les travaux de ce groupe de travail (causes, propositions, innovations, expérimentations). Cette attention particulière à l'égard des demandes de mutation reposera essentiellement sur une action proactive des bailleurs en direction des locataires et sur une vigilance quant aux effets des mutations sur les équilibres territoriaux.

Phase 3 : identifier les conditions de généralisation des expérimentations et les nouveaux chantiers à explorer collectivement. Une fois les objectifs opérationnels testés sur le quartier PRUNEL, la CINOR et ses partenaires se prononceront sur l'intérêt et les conditions

	<p>requis pour une généralisation de la démarche. – <i>Délai : à mi-parcours de la CIA</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La CINOR devra poursuivre l'objectif 11 de la CIA : Garantir l'exploration et l'innovation dans les travaux et réflexions menés pour le peuplement et l'équilibre territorial et social 	
<p style="text-align: center;">Acteurs</p>	<p>Pilote(s) de l'action : CINOR, DEAL</p>	
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Négocient avec les opérateurs sur les publics à cibler lors de la programmation o Peuvent intégrer le dispositif d'accueil et d'information des demandeurs (labélisation) et le mettre en place (PIL & GADLS) o Désignent les candidats et participent aux CAL - Opérateurs publics : <ul style="list-style-type: none"> o Elaborent les CUS dont les orientations portent entre autres sur les attributions o Montent des opérations de logements sociaux au regard de la demande et des besoins o Accueillent et accompagnent les demandeurs à travers le dispositif PIL & GADLS, et notamment leurs locataires demandeurs d'une mutation o Attribuent les logements et radient les demandes satisfaites - DEAL : <ul style="list-style-type: none"> o Finance le logement social o Garantit l'ouverture des accès au SNE depuis les lieux d'accueil et d'information des demandeurs - Association GEOD : <ul style="list-style-type: none"> o Assure la gestion des saisies sur le SNE o Contrôle la qualité des dossiers et observe d'une année à l'autre l'évolution des demandes et des attributions sur le territoire - ADIL : <ul style="list-style-type: none"> o Assure une information/ un relais des dispositifs de droit commun relatif au logement auprès des ménages o Assure la formation des agents du dispositif d'accueil des demandeurs - Département : assure une information/ un relais des dispositifs auprès des ménages accueillis au sein des MDTN, des dispositifs d'accompagnement social, d'accès et de maintien dans le logement, et d'amélioration de l'habitat notamment. - Autres réservataires et membres de la CIL : <ul style="list-style-type: none"> o Relayent les objectifs du PPGDLSID et de la CIA dans leurs missions respectives (accompagnement social, pédagogie ...) o Echangent sur les pratiques o Assurent une veille collective o Participent aux CAL 	
<p>Ressources et</p>	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources</p>	<p>Investissement : subvention logiciel de saisie</p>

budget	internes 137 jours ETP/an CINOR (dont 135 pour la CIL)	SNE Geod/Agorah/ADIL : 21 743€ annuel																																													
Calendrier et priorités	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Phase 1								Phase 2								Phase 3							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																								
Préparation																																															
Phase 1																																															
Phase 2																																															
Phase 3																																															
Liens autres actions	<p>Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés Action 4 / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée Action 9 / Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris Action 10 / Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées Action 11 / Observer et animer la politique de l'habitat Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																														
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'atteinte des objectifs de logements aidés sur les quartiers • Taux de logements locatifs sociaux sur les QPV • Suivi des données alimentant la CIL <ul style="list-style-type: none"> ○ Demande/attribution ○ Occupation du parc social ○ Caractéristiques du parc social ○ Pression de la demande, rotation 																																														

Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages

Action 3	Orienter le développement du logement social en réponses aux besoins identifiés
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>Avec plus de 30% de logements locatifs sociaux, la CINOR est un territoire de production prioritaire pour les bailleurs sociaux. Pour cause, avec plus de la moitié des ménages éligible au logement social, la pression est de 3,7 demandeurs pour une attribution.</p> <p>Cependant, cette offre est très inégalement répartie sur le territoire de la CINOR, avec des quartiers, notamment centraux et littoraux, qui comptent plus de 50% de logements locatifs sociaux tandis que d'autres en comptent moins de 10%.</p> <p>Actuellement, l'aide à la pierre apportée par la CINOR cible des publics prioritaires dans le logement de droit commun (jeunes ménages et petits ménages) mais elle est considérée comme contraignante pour un impact minime.</p>
Enjeux et objectifs	<p>L'objectif du PLH est de produire annuellement 684 logements locatifs aidés, soit 39% de la production (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).</p> <p>Etant donné le fort déséquilibre, cette offre nouvelle devra être limitée sur les quartiers déjà fortement dotés (cf. action 2). A l'inverse, il sera nécessaire de faciliter la production de cette gamme de logement sur les quartiers les moins dotés, tout en maintenant une vigilance quant à la présence d'équipements et de transports en commun.</p> <p>L'aide à la pierre de la CINOR, actuellement sous-utilisée, sera ré-orientée vers des segments plus spécifiques ; l'objectif est d'apporter un véritable effet levier sur des opérations difficiles à équilibrer.</p> <p>Par ailleurs, la CINOR fait le choix de soutenir le développement des opérations de logements aidés lorsque ceux-ci sont performants énergétiquement.</p> <p>Le conventionnement privé est également un moyen de développer du logement locatif aidé sur les secteurs peu dotés, tout en favorisant les sorties de vacance.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p><u>Mesure 1 : Réorienter les aides à la pierre de la CINOR vers les dispositifs pour publics spécifiques.</u></p> <p>Mise en œuvre : Pour ce PLH, les aides favoriseront le développement de structures de logements ou d'hébergements pour publics spécifiques. - 20 jours ETP/an pour étude des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors du montage financier des opérations, la CINOR décidera d'apporter son soutien aux opérations pour publics spécifiques (logement ou hébergement). La CINOR étudiera

les dossiers et apportera son aide aux opérations ayant des difficultés particulières pour boucler son plan de financement. Seront privilégiés les projets répondant aux besoins mis en avant par le PLH (cf. axe 4):

- **Les opérations pour les jeunes en situation temporaire ou les étudiants** (FJT, projets CROUS...) cf. Action 8
 - **Les opérations pour personnes en difficulté sociale ou en exclusion** (notamment les maisons relais) cf. Action 9
 - **Les opérations pour personnes âgées et/ou handicapées** (Résidences Personnes âgées notamment) cf. Action 10
- Etant donnée la diversité des situations, les **montants pourront être modulés** selon la nature de l'offre, le type de financement, la localisation, le prix du terrain, la qualité de l'opération, les typologies développés, etc.
- Limiter l'aide à ces segments doit permettre, pour une même enveloppe budgétaire globale, d'augmenter considérablement l'aide par logements afin d'apporter un véritable effet levier à ces opérations spécifiques.
 - Fixer une enveloppe annuelle globale afin de budgétiser l'action.
- **Les services de la CINOR effectueront un suivi de la mesure** (tenue d'un tableau de bord de l'aide). Ces aides devront faire l'objet d'une évaluation pour mesurer leur efficacité. - *15 jours ETP CINOR/an pour le suivi*
- Une réévaluation des modalités d'intervention pourra intervenir à mi-parcours du PLH – inclus action 11

Mesure 2 : Inciter au conventionnement privé avec l'ANAH sur les secteurs peu pourvus. Le conventionnement ANAH permettra de développer le parc de logements locatifs sociaux notamment sur les secteurs ruraux (Les Hauts). Le conventionnement privé permet également d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants (cf. action 5), tout en ayant une vigilance sur la décence de ces logements.

Phase 1/préparation : promouvoir l'animation de réunions d'information par les partenaires

- Se rapprocher des partenaires publics (ANAH ou ADIL) pour prévoir un planning de réunions d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires de logements locatifs ou vacants (lien action 5) –*10 jours ETP CINOR*

Phase 2/ Mise en œuvre : Information et sensibilisation des propriétaires par les partenaires

- Animation par les partenaires de plusieurs réunions sur la durée du PLH (au moins deux) – *3 jours ETP CINOR / an*
 - Communiquer auprès des propriétaires sur les avantages du conventionnement ANAH pour les propriétaires et pour les locataires : Subvention de 25% à 35% du coût des travaux, intermédiation locative possible, et en zone B1 : avantage fiscal de 30% (loyer intermédiaire) à 70% (loyer social ou très social), 85% en intermédiation locative
 - Informer les propriétaires des conditions à remplir : Loyers et ressources plafonnées, convention sur 6 ans (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux),

	<p>décence du logement...</p> <p><u>Mesure 3 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux les plus performants au niveau énergétique.</u> La participation financière de la CINOR s'applique selon les critères de la certification NF Habitat île de la Réunion et se décompose en fonction des niveaux de performances de la nouvelle marque.</p> <p>Mise en œuvre : Maintenir la bonification de la CINOR sur tous les quartiers. – <i>Tout au long du PLH, 4 jours ETP/an CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Enveloppe globale prévisionnel annuel de 50 000 €, objectif de 450 logements aidés sur la durée du PLH <p><u>Mesure 4 : accompagner les communes dans la mise en œuvre des clauses de mixité sociale dans les PLU</u></p> <p>Phase 1 ; Préparation : travailler, avec la DEAL et les communes, sur l'élaboration d'un guide à destination des communes sur la mise en œuvre des clauses de mixité sociale – <i>15 jours ETP CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation d'atelier de travail avec les services de l'Etat puis rédaction d'un guide <ul style="list-style-type: none"> o Ce guide recensera les outils mobilisables pour la mise en œuvre des clauses de mixité sociale par les communes (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour du logement social, normes de stationnement pour les logements aidés, etc). Il aura pour objectif de les éclairer sur les moyens à leur disposition pour réaliser du logement social, souvent vus comme des contraintes et non comme des outils. <p>Phase 2 ; mise en œuvre : diffusion de ce guide aux communes et accompagnement lors de révision ou modification des PLU</p> <p><u>Mesure 5 : poursuivre l'apport de la garantie d'emprunt sur les opérations de LLS, PLS et en réhabilitation</u> – <i>4 jours ETP CINOR / an</i></p>
Acteurs	<p>Pilote(s) de l'action : CINOR</p>
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DEAL : subventionne le logement social - Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Négocient avec les opérateurs pour définir en amont le type de logements à produire, o Modifient leur PLU pour l'intégration des contraintes de mixité o Contribue à la garantie d'emprunt pour les bailleurs - opérateurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> o Elaborent les CUS dont les objectifs portent entre autres sur la production o Montent des programmes de logements sociaux au regard de la demande et des besoins - opérateurs privés : montent des programmes de logements sociaux en VEFA au

	<p>regard de la demande et des besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> - ANAH : subventionne le conventionnement privé - CAF : contribue à la production de logements 																																
<p>Ressources et budget</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 50 jours ETP/an CINOR</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement des dispositifs pour publics spécifiques : enveloppe globale non fixée - bonification performance énergétique : enveloppe annuelle globale de 130 000€ </td> </tr> </table>	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 50 jours ETP/an CINOR</p>	<p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement des dispositifs pour publics spécifiques : enveloppe globale non fixée - bonification performance énergétique : enveloppe annuelle globale de 130 000€ 																														
<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 50 jours ETP/an CINOR</p>	<p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement des dispositifs pour publics spécifiques : enveloppe globale non fixée - bonification performance énergétique : enveloppe annuelle globale de 130 000€ 																																
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation mesures 2 et 4</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> <td style="background-color: #92d050;">réunion</td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation mesures 2 et 4								Mise en œuvre mesure 2		réunion	réunion	réunion	réunion	réunion	réunion	Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Préparation mesures 2 et 4																																	
Mise en œuvre mesure 2		réunion	réunion	réunion	réunion	réunion	réunion																										
Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5																																	
<p>Liens autres actions</p>	<p>Action 2 / Vers un rééquilibrage du peuplement Action 4 / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée Action 5 / Lutter contre la vacance dans le parc privé Action 9 / Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'atteinte des objectifs du PLH par quartier • Clés de répartition par type de financement • Nombre d'opérations financées par la CINOR dans le cadre des aides à la pierre • Nombre d'opérations ayant bénéficié de la bonification de la CINOR pour sa qualité environnementale • Nombre de logements conventionnés avec l'ANAH 																																

Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages

Action 4	Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>L'accession aidée est aujourd'hui une offre peu proposée alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants. Le précédent PLH avait déjà l'ambition de favoriser la diversité de l'offre en affichant un objectif élevé de production en accession sociale, mais le taux de réalisation s'est avéré très faible. Ce nouveau PLH se veut volontaire sur cet item.</p>
Enjeux et objectifs	<p>L'objectif du PLH est de produire annuellement 230 logements en accession aidée, soit 13% de la production (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).</p> <p>Pour permettre l'atteinte de l'objectif, l'enjeu pour ce PLH est d'orienter les aides vers les dispositifs d'accession aidée et notamment le PSLA, qui semble être le plus adapté et répondre à une vraie demande, mais qui peine à émerger compte tenu notamment des prix du foncier.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>Mesure 1 : Poursuivre et ajuster la participation de la CINOR au FRAFU. La CINOR se substitue aux communes pour le financement des équipements structurants de viabilisation primaire pour les opérations PSLA et PTZ (FRAFU). Le Conseil Communautaire a validé la participation de la CINOR à ce dispositif. Cette aide n'est actuellement pas cumulable avec la minoration foncière.</p> <p>Phase 1/préparation : réflexion sur un élargissement des critères de participation au FRAFU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion avec les communes et la DEAL pour échanger sur un éventuel élargissement des critères de participation de la CINOR au financement FRAFU, en fonction des enjeux de ce nouveau PLH. <i>-3 jours ETP CINOR</i> <ul style="list-style-type: none"> o Il pourrait être pertinent d'ouvrir l'aide aux opérations bénéficiant déjà de la minoration foncière. Le cumul de ces deux aides pourrait s'avérer être un véritable effet levier pour les projets prioritaires répondant à l'enjeu de diversification de l'offre et de développement de l'accession aidée (lien action 1). o Risque de surenchérissement des prix du foncier qui doit être pris en compte - Intégration au cadre d'intervention financier de la CINOR des nouvelles modalités de participation <i>-5 jours ETP CINOR</i>

- Enveloppe annuelle globale de 130 000€

Phase 2/ Mise en œuvre : Poursuivre la participation de la CINOR au FRAFU, suivre et évaluer le dispositif – *Tout au long du PLH, 20 ETP/an CINOR*

Mesure 2 : Inciter les opérateurs à davantage développer les dispositifs d'accession aidée.

La CINOR n'ayant pas de maîtrise en matière de conduite d'opération d'aménagement, qui reste une compétence communale, son rôle sera d'inciter au développement de l'accession aidée (PSLA notamment) en sensibilisant les opérateurs et en communiquant sur les dispositifs existants et sur les aides mobilisables.

Phase 1/préparation : profiter de la dynamique partenariale pour communiquer et favoriser le développement de l'accession aidée en amont des projets.

- Dans le cadre des échanges engagés avec les opérateurs (action 12), la CINOR devra communiquer sur les avantages du PSLA, sur les possibilités de mobilisation du FRAFU et sur la minoration foncière, informer sur les besoins du territoire en ce qui concerne ce type de logements en s'appuyant sur les éléments du PLH et les monographies. *Moyens humains intégrés dans action 12*
- S'assurer auprès des partenaires que la communication sur le PTZ auprès des ménages soit suffisante et bien ciblée. Cette aide est en effet peu connue sur le neuf et surtout sur l'ancien. Cette communication est assurée par l'ADIL. - *10 jours ETP CINOR*

Phase 2/évaluation/élargissement : Permettre le développement d'autres dispositifs d'accession abordable

- A mi-parcours du PLH, évaluer l'atteinte des objectifs du PLH en matière d'accession aidée. – *inclus dans action 11*
- En fonction de l'évaluation, concerter les 3 communes, la DEAL et les bailleurs dans le cadre de groupes de travail autour de l'opportunité de faciliter le développement d'autres dispositifs d'accession sociale. – *15 jours ETP CINOR*

Par exemple :

- Etudier le développement d'un nouveau produit en accession, de type LES avec définition de contreparties (prix inférieurs à ceux du marché, plafonds de ressources des acquéreurs, clauses anti spéculatives...)
- Etudier la faisabilité de mise en place d'un OFS avec l'EPFR
- Etc.

Mesure 3 : Faciliter la mise en vente de logements locatifs sociaux et maintenir une vigilance sur leur état afin de ne pas alimenter le parc de copropriétés dégradées : vigilance sur les VRD et sur leur bon fonctionnement sur les parties privatives. La CINOR sera garante de cette vigilance sur le patrimoine vendable, qui sera assurée au cas par cas par les bailleurs.

	<p>Phase 1 : Actualiser le recensement du patrimoine vendable et diagnostiquer l'état de ce parc</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CINOR actualisera avec les bailleurs le recensement du patrimoine vendable sur le territoire de l'EPCI. Ce recensement permettra un récapitulatif de l'offre par bailleur en termes quantitatifs (nombre de logements) – <i>Début de PLH puis nouvelle actualisation à mi-parcours, 10 jours ETP CINOR</i> - Un diagnostic sera réalisé en parallèle : le recensement apportera des éléments qualitatifs sur ce patrimoine (individuel/collectif, année de construction, dpe, gestion des parties communes et des VRD, etc). – <i>Début de PLH puis nouvelle actualisation à mi-parcours, 10 jours ETP CINOR</i> <p>Phase 2 : Réflexion sur une aide financière, suivi et accompagnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - En fonction des résultats de ce diagnostic, la CINOR pourra envisager une aide financière lorsque les bailleurs engagent des travaux afin de faciliter les mises sur le marché. Un cahier des charges sera rédigé afin de définir les conditions d'octroi à cette aide : rétrocession sur les parties communes lors de la revente, bonne qualité des logements (selon le dpe ...) – <i>mise en œuvre/suivi suite à l'actualisation du patrimoine vendable du PLH (mi-PLH): 10 ETP/an</i> <ul style="list-style-type: none"> o Objectif et montant à définir en fonction des résultats du recensement et du diagnostic - Suite aux reventes, un accompagnement des copropriétés sera effectué par l'ADIL 	
Acteurs	<p>Pilote de l'action : CINOR</p>	
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Négocient avec les opérateurs pour l'intégration de logements en accession aidée, o Modifient leur PLU pour l'intégration des contraintes de mixité o Garantissent les emprunts contractés par les bailleurs - DEAL : subventionne le logement social - ADIL : informe les particuliers sur les dispositifs d'aide au logement et notamment d'accession aidée - TCO : réfléchissent à la mise en place d'un OFS sur leur territoire - Opérateurs publics : montent des programmes de logements en PSLA au regard des besoins et de la demande - Opérateurs privés : montent des programmes de logements avec accession aidée (PTZ) au regard des besoins et de la demande - Action Logement : aide les salariés à acheter ou construire un bien 	
Ressources et budget	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 34 jours ETP/an CINOR</p>	<p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budget FRAFU : enveloppe annuelle de 130 000€

Calendrier et priorités		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation mesures 1, 2 et 3							
	Mise en œuvre mesure 2 et 3				Evaluation			
	Mise en œuvre mesures 1							
Liens autres actions	<p>Action 2 / Vers un rééquilibrage du peuplement Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés Action 11 / Observer et animer la politique de l'habitat Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'opérations avec participation de la CINOR au FRAFU • Nombre de logements locatifs sociaux mis en vente • Taux d'atteinte des objectifs en accession aidée 							

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

Action 5

Lutter contre la vacance dans le parc privé

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Contexte

Le territoire de la CINOR compte un volume important de logements vacants (environ 10 000 logements) et en hausse avec environ 320 logements vacants supplémentaires chaque année entre 2009 et 2013.

Cette vacance est en grande partie structurelle du fait de l'état de ces logements : parmi les logements insalubres identifiés par le PILHI, 30% sont vacants.

Bien que les sources soient aujourd'hui peu fiables et insuffisantes pour connaître et caractériser ce phénomène, il semblerait que les raisons de la vacance et les profils des propriétaires soit multiples.

Enjeux et objectifs

Un objectif de sortie de vacance a été fixé à environ 150 logements sur la durée du PLH. Cet objectif est d'abord limité, afin d'éviter le risque d'écueil observé sur l'item accession sociale lors du précédent PLH, mais il sera revu à la hausse à mi-parcours.

Cette action se veut expérimentale et nécessitera au préalable un état des lieux précis du phénomène de vacance. Le programme opérationnel qui sera mis en œuvre s'attachera à répondre à la diversité des situations rencontrées, afin de remettre un maximum de logements vacants sur le marché (conventionnement ANAH, bail à réhabilitation, intermédiation locative, etc).

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure : mener une action expérimentale mais ambitieuse de reconquête de la vacance. Il s'agira dans un premier temps de mener une étude précise, à finalité opérationnelle, sur les raisons de la vacance structurelle à l'échelle communautaire. **Réaliser un inventaire de la vacance s'avère primordial afin d'améliorer la connaissance du parc privé et de mieux cibler les interventions publiques.** Dans un second temps des outils seront testés sur un secteur expérimental, avant d'être évalués puis déployés à l'échelle de la CINOR.

Phase 1/préparation : Réaliser un inventaire de la vacance et des profils des propriétaires en partenariat avec l'Agorah. Cette étude doit permettre d'affiner l'analyse de la problématique de la vacance, pour laquelle les sources sont aujourd'hui insuffisantes.

- Réunir les partenaires (communes, Agorah, DEAL) pour échanger sur l'action et sur les attendus de l'étude. *Délai 1 mois, 10 jours ETP CINOR*
 - o L'objectif de l'étude n'est pas seulement de déterminer un volume de logements vacants mais également d'identifier leur localisation, leur état, les motifs de la vacance et les moyens financiers à engager pour les remettre sur le marché.

- L'étude doit permettre la constitution d'un fichier des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans, afin de pouvoir améliorer la communication et la captation des propriétaires
- L'étude doit également aboutir à un « classement des propriétaires », en fonction de leur profil et des raisons de la vacance de leur bien, qui peuvent être multiples. Sur la base d'un questionnaire envoyé aux propriétaires de biens vacants, pourront être définis plusieurs profils type, par exemple :
 - Propriétaires locaux/vivant en métropole
 - Propriétaire souhaitant vendre/ne souhaitant pas vendre
 - Propriétaires en indivision
 - Propriétaires prêts à engager une remise en location après réhabilitation moyennant une aide financière
 - Propriétaires modestes en incapacité financière d'engager des travaux
 - « non propriétaires » : personnes sans acte de propriété ne pouvant de ce fait pas disposer d'aide
 - Etc...
- L'étude doit aboutir à un plan d'actions précis, proposant plusieurs feuilles de routes opérationnelles en fonction des différents profils de propriétaires.
- Enfin, l'étude doit avancer une proposition de secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'une action expérimentale de reconquête de la vacance.
- Cette étude pourrait être réalisée par l'Agorah ou par un bureau d'étude. Dans le cas d'une externalisation (bureau d'étude) :
 - Rédiger et publier un appel d'offre. - 15 jours ETP CINOR
 - Choix du prestataire et lancement de l'étude. - 15 jours ETP CINOR
 - Etude estimée à 50 000€
- Restitution de l'étude en comité restreint puis en Comité de Pilotage. - 20 jours ETP CINOR pour le suivi

Phase 2/mise en œuvre sur un secteur restreint : Développer un dispositif expérimental de reconquête de la vacance. Le dispositif sera d'abord déployé sur un secteur prioritaire, identifié par l'étude.

- Les partenaires se réuniront pour valider et préciser les contours du secteur choisi pour l'expérimentation. - 5 jours ETP CINOR
- Mise en œuvre d'un programme opérationnel de remise sur le marché des logements vacants. Plusieurs feuilles de route seront proposées en fonction des différents profils de propriétaires qui auront été mis en avant par l'étude. Elles seront composées de plusieurs outils adaptés et complémentaires. Les outils suivants pourront par exemple être développés :
 - Réunions d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires sur les dispositifs de l'ANAH et notamment sur le conventionnement privé (lien action 3)

- Communication via l'envoi d'un courrier aux propriétaires des biens vacants pour présenter les solutions d'aides et d'incitation à la remise sur le marché
 - Outil incitatif : « prime sortie de vacance » pour encourager la remise sur le marché de logements vacants. L'opportunité d'une telle prime, avec engagements du propriétaire, pourrait être étudiée.
 - Outil coercitif : en contrepartie de l'aide financière, la CINOR pourra inciter les communes à instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ou à majorer la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties.
 - Partenariat avec l'association « Compagnons Bâisseurs » qui accompagne certains propriétaires dans l'auto réhabilitation de leur logement. Les Compagnons Bâisseurs sont déjà présents sur la CINOR et accompagnent notamment les personnes non propriétaires (sans droit). L'association n'est actuellement financée que par la CAF et la Fondation Abbé Pierre.
 - Mobilisation renforcée de l'AIVS « Agence Soleil » pour favoriser la remise en location des logements (mandat de gestion en intermédiation locative avec abattement fiscaux importants et honoraires d'agences intéressants)
 - Mobilisation des mesures IML AVDL (fondations Abbé Pierre et Père Favron): sous location en bail glissant ; moyen de mobiliser le parc vacant pour loger des publics spécifiques
 - Partenariat avec des agences bancaires pour faciliter la revente de ces logements.
- Animation et suivi technique du dispositif : la CINOR sera garante du bon déroulement de la démarche en lien avec les partenaires (Agorah, ANAH, CAF, associations). Ce travail nécessitera au sein de la CINOR des moyens humains renforcés. – 40 jours ETP/an CINOR
 - Une évaluation annuelle sera réalisée et présentée en réunion partenariale.
 - Une évaluation de ce dispositif sera réalisée après 3 années d'expérimentation (2022).

Phase 3/ mise en œuvre généralisée : Déployer ce dispositif à l'ensemble du territoire. A partir des enseignements de la mise en œuvre du dispositif sur un secteur expérimental, la CINOR pourra décider de la poursuite de l'expérimentation et définir les conditions à réunir en vue d'une généralisation sur l'ensemble du territoire.

- Prévoir des moyens humains internes pour assurer l'animation et le suivi du dispositif :
 - Temps de travail ETP CINOR 65 jours pour la préparation puis 5 jours/an pour le suivi et 35 jours/an pour l'animation, à mutualiser avec l'équipe dédiée à l'animation du PILHI (cf. action 6)
 - Possibilité d'externaliser la mise en œuvre du dispositif d'animation (prévoir 20 000€/an).

Acteurs

Pilote de l'action : CINOR

	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Repèrent les situations de vacance et apporte une première qualification des raisons de la vacance o Apporte le moyen de contact du propriétaire (information fiscale) o Procédure taxe vacance - Anah : finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs : <ul style="list-style-type: none"> o copropriétés en difficulté o habitat indigne et très dégradé o adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées - Agorah : <ul style="list-style-type: none"> o Réalise des inventaires sur le parc existant o Susceptible de réaliser l'étude opérationnelle - Compagnons Bâisseurs : aide à l'auto réhabilitation - Fondation Abbé Pierre : <ul style="list-style-type: none"> o financent des associations (Compagnons bâtisseurs) o positionné sur les mesures IML AVDL : service d'intermédiation locative proposant de la sous location avec bail glissant - Fondation Père Favron : positionné sur les mesures IML AVDL - Agence Soleil (AIVS): mobilise une offre de logements décents dans le parc privé et assure l'intermédiation locative - ADIL : <ul style="list-style-type: none"> o Participe au repérage de la vacance o Assure l'information sur les dispositifs existants auprès des particuliers 																																						
<p>Ressources et budget</p>	<p>Dépenses de fonctionnement : 44 jours/an ETP CINOR + Agorah + ANAH (DEAL)</p>	<p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 000 € pour l'étude à finalité opérationnelle si externalisée - Renforcement des partenariats : coût éventuel à évaluer 																																					
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase 1 préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 2 mise en œuvre expérimentale</td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;">Evaluation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 3 généralisation du dispositif</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Phase 1 préparation								Phase 2 mise en œuvre expérimentale				Evaluation				Phase 3 généralisation du dispositif							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																
Phase 1 préparation																																							
Phase 2 mise en œuvre expérimentale				Evaluation																																			
Phase 3 généralisation du dispositif																																							
<p>Liens autres actions</p>	<p>Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés Action 6 / Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé</p>																																						
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la vacance structurelle (volume et %) • Nombre de logements remis volontairement sur le marché dans le cadre du dispositif (nombre de « prime sortie de vacance » distribuées) <ul style="list-style-type: none"> o Dont nombre de logements captés par l'AIVS o Dont nombre de logements réhabilités avec les compagnons bâtisseurs o Dont nombre de logements vendus 																																						

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

Action 6	Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>Le parc privé de la CINOR est globalement récent mais présente des problèmes d'humidité, d'étanchéité et de ventilation. Cependant le potentiel d'indignité, bien que moins marqué que sur le département, est existant.</p> <p>La CINOR reste jusque-là peu positionnée sur la question de l'amélioration du parc privé existant. Le PILHI en cours de réalisation est piloté par la CINOR et soutenu par l'Etat via une dotation spéciale pour la lutte contre l'habitat indigne. Le diagnostic a d'ores et déjà permis une actualisation des zones d'habitat insalubres et a mis en avant une augmentation de 20% de présomption d'habitat insalubre entre 2008 et 2017. Aujourd'hui, l'indignité est plus diffuse et moins visible, en particulier dans les zones urbaines comme Saint-Denis.</p>
Enjeux et objectifs	<p>La CINOR doit intervenir de manière plus soutenue sur les problématiques liées à l'habitat indigne ou informel et plus globalement sur l'amélioration du parc privé. Elle doit pour cela se saisir de l'opportunité offerte par la mise en œuvre du PILHI.</p> <p>Le PILHI constitue le volet « habitat indigne » du PLH. Il est fondé sur un repérage exhaustif des situations d'habitat indigne. Cette première phase de diagnostic territorial doit déboucher sur des objectifs précis et un programme de travail sur 6 ans, dont la mise en œuvre fait d'objet d'un protocole d'accord avec l'Etat et les différents partenaires.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p><u>Mesure : Mise en œuvre du PILHI</u></p> <p>Phase 1/ Préparation : élaboration d'un plan d'actions – étude PILHI, travail en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afficher les objectifs quantitatifs et qualitatifs du plan - Identifier les moyens nécessaires et définir une programmation pluriannuelle d'intervention (protocole). <ul style="list-style-type: none"> o La CINOR devra profiter de l'expérience et des bonnes pratiques menées sur les autres territoires sur lesquels un PILHI est en cours (TCO notamment, qui mène entre autres des OGRAL, mais aussi la CIREST et la CIVIS). o Pour fonctionner, les ambitions du PILHI ne devront pas être démesurées au regard des moyens mis en œuvre <p>Phase 2/ Mise en œuvre du PILHI – 6 ans à partir de 2019, les moyens humains seront validés et précisés dans le PILHI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une équipe dédiée pour la mise en œuvre de ce PILHI qui aura pour

	<p>rôle de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ faciliter et accélérer l'instruction des dossiers ▪ améliorer la lisibilité des aides existantes ▪ mutualiser les moyens afin d'en réduire les coûts et de gagner en efficacité. <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette équipe comptera à minima 2 personnes : un référent technique et un référent administratif. <i>A titre de comparaison, l'équipe dédiée sur le TCO compte 4 personnes (1 coordinateur, 3 chargés d'opérations, 1 assistance sociale) et celle dédiée sur la CIREST en compte 3 (1 coordinateur, 1 chargé d'opération et 1 assistance sociale.)</i> ○ Cette équipe sera également en charge de l'animation de l'action 5 de lutte contre la vacance <ul style="list-style-type: none"> - Associer l'ensemble des partenaires concernés : communes, services de l'état (DEAL, ANAH, ARS...), bailleurs sociaux, services sociaux (CAF, CCAS), département. Le PILHI nécessitera une communication étroite entre les différents partenaires et c'est la CINOR qui jouera le rôle de référent et qui sera garante de ce bon partenariat. - Mettre en place un guichet unique qui mutualise et centralise les informations, améliore la lisibilité des aides existantes et permet une même méthode de traitement pour une cohérence dans l'action. <ul style="list-style-type: none"> ○ Réunir des partenaires demandeurs afin de créer une équipe opérationnelle dédiée à ce guichet unique (DEAL, ARS, CAF, Département, opérateurs...). - Evaluer l'efficacité du dispositif (bilan annuel).
Acteurs	<p>Pilote de l'action : CINOR</p> <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureau d'étude prestataire PILHI : élabore un plan d'actions avec les services de la CINOR et les partenaires - Agorah : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réalise des inventaires des ZHPI et proposent une méthode d'évaluation du phénomène ○ Dirige l'ORHI (Observatoire régional Habitat Indigne) - DEAL : aide aux financements des dispositifs (OGRAL, RHS, FRAFU) - communes et CCAS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Aident les publics en difficulté à l'amélioration légère de l'habitat et peuvent aussi intervenir dans les situations d'amélioration lourde pour débloquer financièrement un dossier ○ Contractualisent avec les opérateurs ○ Repèrent les situations d'indignité par une action de proximité - Anah : finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs : <ul style="list-style-type: none"> ○ copropriétés en difficulté ○ habitat indigne et très dégradé ○ adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

	<ul style="list-style-type: none"> - DJSCS : reloge les familles DALO souvent concernées par les HI - ARS : reçoit les plaintes et évalue le degré d'insalubrité, puis réoriente le cas échéant - CAF : met en place des actions sur le logement et le cadre de vie des allocataires, permettant de maintenir les familles dans un logement décent suite à un signalement ou à une demande d'aide - Département : <ul style="list-style-type: none"> o o Aide aux améliorations légères en direction des personnes défavorisées, notamment âgées et/ou handicapées o Aide à la régularisation des situations d'indivision o Aide à l'accession des logements sociaux par leurs occupants - Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : traite, dans un cadre partenarial, l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département - Région : Aide à la réhabilitation de l'habitat pour les propriétaires occupants - SIAO : <ul style="list-style-type: none"> o Oriente les publics sans abris ou mal logé, o Participe à l'observation des besoins - ADIL : repère des situations d'habitat indigne dans le cadre de ces consultations - AIVS (Agence Soleil) : <ul style="list-style-type: none"> o Vise à faire entendre le droit au logement dans le parc privé aux plus démunis o Mobilise une offre de logements décents dans le parc privé - Opérateurs de l'amélioration de l'habitat (PACT Réunion, SICA, SPL Avenir, Bourbon Bois, Sud Habitat Conseil) : assurent des opérations d'amélioration légères ou lourdes de l'habitat - Opérateurs publics : améliorent le parc social public - Fondation Abbé Pierre : aide à l'auto réhabilitation avec les associations comme l'ASIP, les compagnons bâtisseurs (finance des OGRAL sur le TCO) 																								
<p>Ressources et budget</p>	<p>Dépenses de fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une équipe PILHI (un technicien + un administratif) <p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etude PILHI déjà engagée : 12 649€/an - Investissements pour la mise en œuvre à évaluer dans le cadre de l'étude PILHI 																								
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
<p>Liens autres actions</p>	<p>Action 5 / Lutter contre la vacance dans le parc privé Action 7 / Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																								
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inventaire des ZHI • Nombre de logements sortis de l'indignité ; Nombre de logement détruits / rénovés ; Nombre de familles traitées 																								

- Nombre de logements améliorés
- Nombre de propriétaires occupants et/ou bailleurs accompagné
- Bilans annuels du PILHI
- Etat et évolution des copropriétés dégradées

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

Action 7	Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	La CINOR est peu associée aux démarches d'amélioration du parc public, qu'il s'agisse des quartiers ANRU ou non.
Enjeux et objectifs	<p>Signataire des contrats de ville nouvelle génération, la CINOR a récemment créé une direction Politique de la Ville et Insertion (2016). A ce titre, elle est légitime pour s'impliquer dans les opérations de contrat de ville.</p> <p>Il s'agit pour la CINOR d'accompagner la requalification du parc social existant et de porter les orientations de sa politique de l'Habitat au sein des projets de renouvellement urbain, y compris hors ANRU.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p><u>Mesure 1 : La CINOR partenaire et associée lors d'actions d'amélioration et de rénovation sur les QPV</u> avec le NPNRU. – <i>Tout au long du NPNRU, 18 jours/an ETP CINOR</i></p> <p>Mise en œuvre : La CINOR participera à toutes les étapes de mise en œuvre du NPNRU sur le quartier Le Bas Maréchal Leclerc – Le Butor – Vauban, en s'assurant que les orientations de la politique communautaire de l'habitat soient prises en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rééquilibrage de peuplement en lien avec les orientations de la CIL, ○ Principe de mixité sociale en limitant la part du locatif social, ○ Diversité de la programmation et notamment développement de l'accession, ○ Adaptation de la programmation en fonction des publics à cibler (jeunes, petits ménages...), ○ Expérimentation inscrite dans la CIA (lien action 3) <p><u>Mesure 2 : Engagement de la CINOR dans les CUS.</u> Les organismes de logements sociaux doivent conclure avec l'Etat une seconde CUS d'une durée de 6 ans renouvelable avant mi 2019. Les EPCI doivent être signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachées. Ils peuvent également décider d'être signataires des CUS pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire</p> <p>Mise en œuvre : engagement de la CINOR pour une signature de l'ensemble des CUS du territoire. – <i>2019, 20 jours ETP CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La CINOR interviendra dans le cadre des échanges pour intégration de ces politiques de l'habitat, ce qui permettra d'assurer une cohérence avec les orientations de la CIA et du PLH. <ul style="list-style-type: none"> ○ Les CUS doivent notamment indiquer le nombre de logements sociaux à

	<p>produire dans les six ans, des indicateurs sur les mutations des locataires, le nombre d'attributions aux ménages prioritaires, le nombre de logements a réhabilités ou le nombre de logements à mettre en vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les CUS doivent également intégrer un Plan Stratégique Patrimonial (PSP). - Les bailleurs sociaux seront par ailleurs partenaires de la mise en œuvre du PILHI puisqu'ils doivent jouer un rôle de signalement, de traitement et d'accompagnement. 																														
<p>Acteurs</p>	<p>Pilote de l'action : CINOR et bailleurs publics</p>																														
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes/CCAS: <ul style="list-style-type: none"> ○ Partenaires du NPNRU ○ Participent à l'identification des besoins par une action de proximité ○ Accompagnent les bailleurs dans le traitement des espaces publics - DEAL : finance le NPNRU et la réhabilitation du parc social - bailleurs publics : <ul style="list-style-type: none"> ○ Estiment et qualifient les besoins (PSP) ○ Engagent des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou de résidentialisation - ARMOS : assure la coordination des politiques du logement social entre les bailleurs - CAF : met en place des actions sur le logement et le cadre de vie des allocataires, permettant de maintenir les familles dans un logement décent suite à un signalement ou à une demande d'aide 																														
<p>Ressources et budget</p>	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 23 ETP/an CINOR</p>	<p>Investissement : sans objet</p>																													
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre mesure 1								Mise en œuvre mesure 2							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Mise en œuvre mesure 1																															
Mise en œuvre mesure 2																															
<p>Liens autres actions</p>	<p>Action 2 / Vers un rééquilibrage du peuplement Action 6 / Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé</p>																														
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Nombre de CUS suivis et signés ● Objectifs des CUS et PSP ● Nombre d'opérations de réhabilitation dans le parc public ● Evolution de l'occupation du parc ● Analyse de la rotation et de la pression sur la demande dans le parc ancien 																														

Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques

Action 8

Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Contexte

Etudiants, jeunes actifs, jeunes familles, travailleurs pauvres, sans abris... le public jeune (15-30 ans) présente des situations économiques et familiales très diversifiées, avec des problématiques liées au logement qui sont multiples.

L'accès au logement autonome représente une des principales difficultés pour certains profils de jeunes, du fait d'écart croissant entre le prix des logements et les revenus. Quant à l'offre spécifique, si elle semble suffisante en ce qui concerne l'hébergement CROUS, elle peine à émerger pour les jeunes en situation temporaire (FJT, résidence spécifique pour jeune en difficulté...).

Enjeux et objectifs

Cette action s'adresse essentiellement aux jeunes âgés de 18 à 25 ans, (c'est à dire ceux qui ont le moins de ressources) et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel de manière temporaire (hébergement spécifique) ou non (logement de droit commun).

Le potentiel existant au sein du parc existant privé et public pourrait être mieux mobilisé et mieux ciblé. Il s'agira également de permettre l'aboutissement des projets déjà engagés et de favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté.

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Mettre en œuvre des politiques de la CINOR pour faciliter l'accès au logement pour les jeunes en besoin – Tout au long du PLH

Mise en œuvre :

- Mobiliser les politiques d'attribution pour prioriser les jeunes (lien action 2) *moyens humains inclus dans action 2*
- Financer les opérations de logements à destination de ce public (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3) *moyens humains inclus dans action 3*
- Négocier avec les opérateurs dans le cadre de la dynamique partenariale menée en amont et pendant les projets (lien action 12) - *communes et CINOR, moyens humains inclus dans action 12*
 - o Inciter à la production notamment de petites typologies dans le parc public et privé en location comme en accession, dans les secteurs proches ou bien reliés aux zones d'emploi et aux campus étudiants.

Mesure 2 : Déployer des dispositifs spécifiques et innovants à destination de ce public

Phase 1/ Préparation : Mener une étude sur le profil socio-économique des jeunes en besoin sur le territoire (18-25 ans). Cette étude devra permettre de faire le point sur l'offre spécifique et son adéquation avec la demande pour les différents profils de jeunes qui devront être étudiés : jeunes actifs, étudiants, jeunes en situation temporaire, mais aussi jeunes en difficulté économique et sociale. Cette étude doit apporter des arguments quantitatifs et qualitatifs pour le déploiement de dispositifs spécifiques et innovants à destination de ce public.

- Concerter avec les partenaires dans le cadre d'un groupe de travail spécifique sur les attendus précis de l'étude. - *10 jours ETP CINOR*
- Rédiger et publier un appel d'offre. - *15 jours ETP CINOR*
- Choix du prestataire et lancement de l'étude. - *10 jours ETP CINOR*
- Suivi de l'étude et organisation d'une réunion de restitution auprès des partenaires. - *10 jours ETP CINOR*
 - o Etude estimée à 30 000€

Phase 2 / Mise en œuvre :

- Faire aboutir le projet bloqué (FJT) en organisant une ou plusieurs réunions supplémentaires afin de trouver un accord sur un financement complémentaire. Un apport financier de la part du Conseil Départemental/ Région Réunion équivalent à la dotation en fonctionnement apportée par l'Etat permettrait la mise en œuvre du projet de FJT. - *30 jours ETP CINOR*
- Suite à l'étude menée, la CINOR explorera d'autres pistes de mise en œuvre de sa politique en faveur des jeunes - *35 jours ETP CINOR*
 - o Développer un dispositif spécifique pour les jeunes en difficulté (lien action 9)
 - o Renforcer le partenariat avec le CROUS en les intégrant systématiquement aux réflexions. Ce lien étroit permettra de maintenir une veille sur les besoins des étudiants.
 - o Explorer les pistes innovantes telles que la sous-location et la colocation
 - o Réfléchir à une meilleure communication sur les dispositifs et aides existantes auprès des jeunes, notamment le dispositif VISALE, en partenariat avec l'ADIL et les associations (plaquettes de communication, partenariats avec les centres de formation, les universités, CROUS etc...).
 - o Réfléchir à un dispositif de mutualisation/partage de l'offre et de la demande entre les bailleurs et le CROUS.
 - o Renforcer la mobilisation de l'Agence Soleil ou de l'IML AVDL (fondations Père Favron et Abbé Pierre) pour capter des logements à destination du public jeune

Acteurs

Pilote de l'action : CINOR

Partenaires associés :

- **Communes :**

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Qualifient les besoins de ce public ○ Contractualisent/négocient avec les opérateurs - Associations pour le logement et/ou les jeunes : contribuent au repérage des besoins et au montage des projets - Opérateurs publics et privés : assurent une réponse adaptée en petits logements - ADIL : <ul style="list-style-type: none"> ○ Participe au repérage des besoins ○ Assure l'information auprès des particuliers - Région/département : contribuent financièrement au montage des projets de FJT - Préfecture : donne l'autorisation pour la création de FJT - DJSCS : contribue au financement de l'accompagnement de ces publics - Action logement : peuvent intervenir financièrement sur des projets de FJT - Agence Soleil (AIVS): mobilise une offre de logements décents dans le parc privé et assure l'intermédiation locative - Fondations Abbé Pierre et Père Favron : positionnés sur les mesures IML AVDL : service d'intermédiation locative proposant de la sous location avec bail glissant 																																
<p>Ressources et budget</p>	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes 18 jours ETP/an</p> <p>Investissement : étude sur les besoins des jeunes évaluée à 30 000€</p>																																
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Préparation mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mesure 1								Préparation mesure 2								Mise en œuvre mesure 2							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Mesure 1																																	
Préparation mesure 2																																	
Mise en œuvre mesure 2																																	
<p>Liens autres actions</p>	<p>Action 2 / Vers un rééquilibrage du peuplement Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés Action 4 / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée Action 9 / Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris</p>																																
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Pression de la demande sur le public jeune ● Part des petites typologies dans les nouvelles opérations de logements et superficie moyenne de ces petites typologies ● Nombre de projets ciblant les jeunes ayant aboutis 																																

Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques

Action 9

Faciliter la mise en œuvre le logement d'abord et la lutte contre le sans abris

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Contexte

Selon l'INSEE 2013, 58 personnes seraient sans abri ou en habitation mobile à St-Denis. Les associations pointent cependant la méconnaissance du nombre de personnes dépourvues de logement personnel sur la CINOR.

Le taux d'équipement en structure d'hébergement est plus faible à la Réunion qu'en Métropole et les acteurs appuient le besoin de développer davantage le logement spécifique et les mesures d'accompagnement sur la CINOR, afin de mettre en œuvre le logement d'abord et de lutter contre le sans abris.

En tant que première agglomération, la CINOR se doit d'être engagée sur cette dynamique, et d'être un territoire exemplaire dont les résultats doivent mettre en lumière son action tant à la Réunion qu'au niveau national.

Enjeux et objectifs

En premier lieu, un recensement local devra être réalisé, préalable nécessaire afin d'évaluer les besoins et de fixer des objectifs à atteindre.

Il s'agira ensuite de poursuivre le développement du logement spécifique de type maisons relais ou AIVS, solutions qui semblent être les mieux adaptées pour une recherche d'autonomie et de stabilité. Un plan de relance acté par l'Etat notifie 176 places supplémentaires en maison relais à la Réunion.

Le diagnostic a également mis en avant un manque en structure pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune offre spécifique n'existe.

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Inciter à la démarche d'élaboration d'un plan d'action concret

Cette mesure préalable est nécessaire afin d'améliorer la lisibilité de la situation, et de fixer des objectifs chiffrés. La CINOR n'a pas pour compétence de piloter ces travaux mais elle participera à la dynamique. *30 jours ETP CINOR*

- Les partenaires se réuniront afin de travailler sur une méthode de **recensement local** des sans-abris, des personnes dépourvues d'un logement personnel et des personnes en situation d'exclusion sociale liée au logement.
- Ce recensement devra aboutir à **des objectifs chiffrés** (évolution du nombre de sans abris, du nombre d'expulsion...) **et des orientations concrètes thématiques** (développement du dispositif Gagn 1 Kaz pour l'inclusion sociale, limitation des

expulsions locatives, accompagnement aux droits liés à l'habitat...).

Mesure 2 : Faciliter la construction d'une à deux nouvelles maisons relais

Préparation : évaluation des besoins et montage financier. La CINOR n'a pas pour compétence de piloter la mise en œuvre de maisons relais mais elle sera intégrée aux réflexions.

- Les partenaires devront se réunir afin de quantifier et qualifier les besoins, préciser les montages financiers et les partenariats. Une stabilité dans le modèle économique devra être trouvée, notamment pour le financement du fonctionnement. - 12 jours ETP CINOR

Mise en œuvre : Financer la construction d'1 à 2 maisons relais avant la fin du PLH.

- La CINOR financera la construction de ces projets dans le cadre de ces aides à la pierre (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3). Actuellement, la CINOR intervient déjà pour ce type d'hébergement via ces aides à la pierre classiques aux LLTS. Les nouvelles aides à la pierre devront être plus importantes afin d'apporter un véritable effet levier. *Moyens humains inclus dans l'action 3*

Mesure 3 : Réfléchir à un dispositif spécifique pour les jeunes en grande difficulté : lieu d'accueil et/ou d'hébergement et/ou d'orientation des jeunes en partenariat avec une association (par exemple, l'Association des Jeunes Majeurs Dynamiques).

Phase 1 / préparation : Réflexion sur les besoins et les possibilités - 30 jours ETP CINOR

- Des groupes de travail seront organisés afin de mener la réflexion de manière partenariale avec l'ensemble des acteurs concernés par ces publics
 - o La réflexion sera orientée selon les résultats de l'étude sur les besoins des jeunes de la CINOR (cf action 8)
 - o La réflexion sera alimentée par des retours d'expérience, notamment en suivant l'expérimentation menée à St Joseph par la Fondation Abbé Pierre avec l'association des Jeunes Majeurs Dynamiques

Phase 2/ Mise en œuvre éventuelle d'un dispositif spécifique répondant aux besoins -10 jours ETP CINOR

- En plus des aides à la pierre, la CINOR pourra décider de subventionner le fonctionnement d'une telle structure (prévoir 10 000€/an)

Mesure 4 : Poursuivre la subvention annuelle apportée à l'Agence Soleil (AIVS). – *Tout au long du PLH*

Mise en œuvre : L'Agence Immobilière à Vocation Sociale est essentiellement financée par le département. Adhérente depuis 2009, la CINOR apporte une subvention annuelle.

- La CINOR poursuivra ce financement et suivra les actions de l'AIVS (nombre de logements captés, nombre de personnes accompagnées...).
- Un renforcement du partenariat pourra être envisagé au travers de la mise en œuvre de l'action 5, la vacance représentant un vivier important de logements à

	<p>capter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budget : 10 000€/an 																																								
Acteurs	<p>Pilote de l'action : CINOR</p>																																								
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes/CCAS : <ul style="list-style-type: none"> o Qualifient les besoins de ce public o Contractualisent/négocient avec les opérateurs - Associations pour le logement et/ou les jeunes et/ou les personnes en difficulté : <ul style="list-style-type: none"> o Font remonter les besoins o Assurent l'accompagnement - Fondation Abbé Pierre : financent des associations - Opérateurs publics : assurent la réalisation de montages techniques et financiers d'opérations adaptées - Département : <ul style="list-style-type: none"> o Met en place le PDALHPD o Contribue financièrement au montage des projets de maisons relais - DEAL : subventionne le logement social et les maisons relais - CAF : <ul style="list-style-type: none"> o Contribue au financement des projets o Apporte une aide financière à ces bénéficiaires 																																								
Ressources et budget	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 14 ETP/an CINOR</p> <p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aide à la pierre structure d'hébergement (cf. action 3) - financement du fonctionnement d'un dispositif spécifique pour jeunes en difficulté : 10 000€/an à partir de mi-PLH - subvention AIVS : 10 000€/an 																																								
Calendrier et priorités	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Préparation mesures 2 et 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesures 2 et 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mesure 4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mesure 1								Préparation mesures 2 et 3								Mise en œuvre mesures 2 et 3								Mesure 4							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																		
Mesure 1																																									
Préparation mesures 2 et 3																																									
Mise en œuvre mesures 2 et 3																																									
Mesure 4																																									
Liens autres actions	<p>Action 2 / Vers un rééquilibrage du peuplement</p> <p>Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés</p> <p>Action 8 / Permettre le maintien des jeunes sur le territoire</p> <p>Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de personnes bénéficiaires du dispositif Gagn 1 Kaz • Nombre de personne à la rue ayant retrouvé un logement et profil 																																								

- Nombre d'expulsions locatives et évolution
- Nombre de maisons relais effectivement construites sur le PLH
- Rapport annuel de l'AIVS Agence Soleil (nombre de logements captés)

Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques

Action 10

Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie
 Aides / subventions
 Animation / partenariat
 Information / Communication
 Financement d'études

Contexte

La CINOR, comme l'ensemble du département, est confronté à un fort vieillissement de sa population, avec une croissance des plus de 75 ans cinq fois plus importante que la croissance de la population dans son ensemble.
 Pour répondre au vieillissement de la population, un grand nombre de résidences pour personnes âgées (RPA) se développent sur le territoire.

Enjeux et objectifs

Le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques de l'habitat, en termes d'offre dédiée, d'adaptation de l'habitat et d'accompagnement. Les personnes âgées ou vieillissantes ont d'ailleurs été identifiées comme prioritaires dans le PPGD.
 Cette action concerne plus largement les publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie.

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Mettre en œuvre les politiques de la CINOR pour faciliter l'accès ou le maintien au logement des personnes âgées et/ou handicapées

Mise en œuvre : S'assurer de la bonne prise en compte des besoins par les opérateurs dans le cadre de la dynamique partenariale menée en amont et pendant les projets (lien action 12) – Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans les actions 11 et 12

- Sur les projets bien localisés, les communes et la CINOR devront inciter les opérateurs privés et publics à développer des petites typologies adaptées.
 - o Sur ces opérations, possibilité de règlementer le besoin en parking pour les logements de petites typologies destinés aux personnes âgées afin de diminuer les coûts de production et donc de sortir des loyers adaptés.
- Veiller à ce que les projets de résidences adaptées (RPA), soient bien localisées (à proximité des services médicaux, équipements et transports en commun) et accessibles financièrement pour les ménages encore autonomes mais ne pouvant pas se maintenir à leur domicile.
 - o Une concertation réunissant les acteurs concernés (Département, CCAS, CINOR, CAF...) devra être menée en amont des projets RPA pour s'assurer que ceux-ci soient adaptés aux besoins
 - o La CINOR avec la DEAL devront avoir une vigilance sur le développement de ces résidences et verrouilleront si besoin leur développement sur certains

	<p>quartiers déjà bien dotés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financer les opérations de logements à destination de ce public (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3) – <i>moyens humains inclus dans l'action 3</i> <p>Mesure 2 : Mutualiser et déployer les initiatives de recensement des logements adaptés, adaptables et accessibles dans le parc des bailleurs à l'échelle de la CINOR. Un travail de recensement a notamment été réalisé dans le parc social des bailleurs à St-Denis, dans le cadre des commissions communales d'accessibilité.</p> <p>Mise en œuvre : élargir ce travail à une étude globale à l'échelle de la CINOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les services de Saint-Denis transmettront ce travail de recensement à la CINOR. Sur ce modèle, la CINOR incitera les communes de Ste-Marie et Ste-Suzanne à réaliser un recensement sur leur commune. Il s'agit de recenser les logements adaptés, adaptables, mais aussi accessibles (rez-de-chaussée sans pente ou marche, étage avec ascenseur...) – <i>communes</i> - La CINOR mutualisera l'ensemble de ces informations à l'échelle de la CINOR afin d'avoir une vision globale de la situation et de mieux appréhender le besoin. – <i>10 jours ETP CINOR</i> 	
<p>Acteurs</p>	<p>Pilote(s) de l'action : CINOR, communes (CCAS)</p>	
	<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes (CCAS) : <ul style="list-style-type: none"> o Identifient les besoins o Négocient avec les opérateurs o Accompagnement et travail de proximité (CCAS) - DEAL : finance les RPA - Département : <ul style="list-style-type: none"> o Anime le Plan Départemental de l'Habitat des Personnes Agées o Aide aux améliorations légères en direction des personnes défavorisées, notamment âgées et/ou handicapées - ANAH : finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs notamment en direction des personnes âgées et/ou handicapées - Associations : <ul style="list-style-type: none"> o Font remonter les besoins o Accompagnent ces publics - Opérateurs publics et privés : <ul style="list-style-type: none"> o Recensent le parc adapté à ces publics o Assurent une réponse adaptée à ces publics dans leurs opérations o Font remonter les besoins 	
<p>Ressources et budget</p>	<p>Dépenses de fonctionnement : ressources internes pour assurer les partenariats : équivalent 2 jours ETP CINOR/an</p>	<p>Investissement : sans objet</p>

Calendrier et priorités		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mesures 1 et 2							
Liens autres actions	Action 3 / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés Action 12 / Conforter le rôle de l'agglomération							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements adaptés recensés dans le parc public • Evolution du nombre de petites typologies développées • Evolution nombre de dossiers ANAH pour l'adaptation des logements 							

Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

Action 11

Observer et animer la politique de l'habitat

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie Aides / subventions Animation / partenariat
 Information / Communication Financement d'études

Contexte

La CINOR est dotée d'un observatoire de l'habitat permettant un bon suivi de la mise en œuvre des actions du PLH. Cet observatoire apporte une connaissance chiffrée et localisée du parc de logements et des projets et potentiels. Notamment, l'observatoire s'est enrichi depuis 2014 de monographies de quartier représentant une base de données utiles à l'échelle infra communale.

Enjeux et objectifs

- L'objectif pour la CINOR est :
- De davantage exploiter les monographies de quartier en tant qu'outil opérationnel de négociation
 - D'élargir son outil de suivi de la mise en œuvre des politiques de l'Habitat aux politiques foncières et d'aménagement,
 - De se doter d'un outil de suivi et d'aide à l'orientation de l'action foncière et immobilière

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Poursuivre l'observatoire de l'habitat

Mise en œuvre

- Alimenter l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et l'actualiser annuellement afin de réaliser les bilans du PLH – *Tout au long du PLH, 30 jours ETP/an CINOR*
 - o Suivi des opérations d'ensemble, des programmes privés, des opérations spécifiques (RPA...)
 - o Suivi du développement du logement aidé locatif et social
 - o Suivi des besoins des publics spécifiques (sans-abris, jeunes, vieillissement...)
 - o Suivi de l'état du parc et de l'évolution de la vacance sur le parc
 - o Suivi des aides octroyées par la CINOR
 - o Etc.
- Restituer chaque année en CIL les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat– *15 jours ETP/an CINOR*
- Proposer chaque année un ou deux sujets qui, au vu de l'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions, nécessiterait la mise en place d'un travail partenarial avec les membres du CTH autour d'une thématique précise –*5 jours ETP/an CINOR*

Mesure 2 : Exploiter davantage les monographies de quartier en lien avec les portraits de quartier

Mise en œuvre :

- Actualiser de manière continue les monographies de quartier et notamment les tableaux des opérations. – *moyens humains inclus dans mesure 1*
 - o Les investigations devront être élargies sur le segment du privé (connaissance des programmes privés en cours ou à venir) afin d'évaluer les impacts des lois de défiscalisation. Cet élargissement sera facilité via une dynamisation des partenariats avec les principaux opérateurs du territoire (lien action 12)
 - o L'Agorah est chargée de l'actualisation des portraits de quartier au travers d'un outil. Le dispositif développé en 2018 permet également une mise en ligne des portraits de quartiers – *Tout au long du PLH, Agorah*
 - o Budget de 25 000€/an pour l'actualisation des portraits de quartier avec intégration des éléments des monographies
- Diffuser annuellement les monographies aux acteurs afin de leur rappeler l'existence de ces monographies (communes, opérateurs privés et publics, etc). Pour cela, les réunions de présentation en CTH seront poursuivies. La mise en ligne sur le site de l'Agorah facilitera également cette diffusion – *3 jours ETP/an*
- Exploiter les monographies comme outil opérationnel de négociation: orienter la production sur les quartiers en déficit de développement au regard des objectifs, freiner (voir verrouiller) la production sur les quartiers où les objectifs ont été atteints (*lien actions 2 et 3*)
- Exploiter les monographies comme outil d'évaluation du PLH pour ajuster les cibles, les priorités et les objectifs (*lien mesure 1*)

Mesure 3 : Mettre en place un observatoire du foncier et de l'immobilier. Cet observatoire serait géré par la CINOR en partenariat avec l'Agorah. Il permettra d'apporter une connaissance chiffrée et localisée des marchés fonciers et immobiliers et de doter la CINOR d'un outil de suivi et d'aide à l'orientation de l'action foncière.

Phase 1/préparation : Etudier les modalités de mise en place de l'observatoire – première année du PLH, 40 jours ETP CINOR

- Réunir les partenaires (communes, Agorah, EPFR, DEAL) afin d'échanger sur les modalités possibles de mise en œuvre de cet observatoire.
 - o L'Agorah ayant développé une expertise sur la mise en œuvre d'observatoire (observatoires des transactions immobilières et foncières, des loyers privés, du foncier économique, des équipements publics...) un partenariat est à prévoir.
- Observer les stocks : renseignements sur les caractéristiques du territoire, segmentation des marchés fonciers et type d'appropriation.
- Observer les flux : suivi des mutations foncières et immobilières

	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'Agorah s'appuie, depuis 2017, sur les données DVF (demande de valeur foncière) ○ Veille foncière au travers d'un suivi des DIA sur les terrains à bâtir : relever annuellement les prix et les tailles des parcelles auprès des communes ○ Suivi régulier de l'évolution des prix des biens immobiliers afin d'observer les tendances: informations à collecter annuellement auprès des professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières) <p>Phase 2/ mise en œuvre : Lancement d'un observatoire partenarial sur le foncier et l'immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recueil annuel de données dynamiques auprès des communes et des professionnels de l'immobilier afin d'alimenter l'observatoire sur les flux, traitement des résultats –20 jours ETP CINOR/an - Prévoir des réunions de suivi et de restitution annuelles (réunions communes avec les restitutions de l'observatoire de l'habitat en CIL, voir mesure 1) – <i>Moyens inclus dans mesure 1</i> <p>Mesure 4 : Mettre en place un observatoire de la demande en logement social en lien avec la mise en œuvre du PPGD (base de données actuellement en cours d'élaboration avec GEOD) – <i>Moyens financiers et humains inclus dans action 2</i></p>																								
<p>Acteurs</p>	<p>Pilote de l'action : CINOR</p> <p>Partenaires associés : ensemble des membres du Comité de Pilotage du PLH et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Agorah : expertise sur la mise en œuvre d'observatoire - Les communes : détenteurs de données sur le foncier 																								
<p>Ressources et budget</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 75 jours ETP/an</td> <td style="width: 50%;">Investissement :</td> </tr> <tr> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - sans objet pour l'observatoire du foncier (sauf si souhait d'externaliser) - actualisation portraits de quartier Agorah : 25 000€/an </td> </tr> </table>	Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 75 jours ETP/an	Investissement :		<ul style="list-style-type: none"> - sans objet pour l'observatoire du foncier (sauf si souhait d'externaliser) - actualisation portraits de quartier Agorah : 25 000€/an 																				
Dépenses de fonctionnement : ressources internes : 75 jours ETP/an	Investissement :																								
	<ul style="list-style-type: none"> - sans objet pour l'observatoire du foncier (sauf si souhait d'externaliser) - actualisation portraits de quartier Agorah : 25 000€/an 																								
<p>Calendrier et priorités</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
<p>Liens autres actions</p>	<p>Cette action permet un suivi et une évaluation de l'ensemble des actions du PLH.</p>																								
<p>Indicateurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Données de l'observatoire de l'habitat et du foncier 																								

d'évaluation

Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

Action 12

Conforter le rôle de l'agglomération

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie
 Aides / subventions
 Animation / partenariat
 Information / Communication
 Financement d'études

Contexte

La CINOR pilote aujourd'hui de nouveaux outils (PAFI, CIL, PILHI, PPGD) lui permettant une meilleure considération de la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.

Enjeux et objectifs

La CINOR doit se saisir de cette opportunité pour légitimer son rôle au sein du triptyque commune/opérateur/intercommunalité dans les politiques de l'Habitat. Par ailleurs, la dynamique partenariale doit être accentuée afin de faire aboutir les projets. Il s'agit également de communiquer sur les actions portées par la CINOR et d'insuffler de nouvelles dynamiques constructives répondant aux enjeux du PLH.

Mise en œuvre opérationnelle

Mesure 1 : Accentuer la dynamique partenariale entre la CINOR et les acteurs de l'habitat

Mise en œuvre : animation de réunions/groupes de travail partenarial

- Animer annuellement en CIL des réunions de restitution de l'observatoire permettant de réaliser les bilans annuels du PLH et un bilan à mi-parcours - *moyens humains inclus dans action 11*
 - o Budget de 10 000€/ an pour la prestation externalisée (bilans annuels)
- Animer des réunions PPA intercommunale, visant à piloter l'ensemble des actions relatives au développement de l'offre et à assurer le lien entre les communes, la CINOR et la DEAL (lien action 1) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans action 1*
- Animer des sessions de formation, d'information et de sensibilisation entre les acteurs (services de la CINOR, élus communaux, propriétaires, opérateurs publics et privé, notaires, professionnels du bâtiment...) afin de développer une culture commune de l'habitat et de renforcer les réseaux et partenariats (lien actions 1, 2, 6) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans actions précédentes*
- Animer des groupes de travail sur des sujets spécifiques avec le CTH ou des comités spécifiques réunissant des partenaires concernés, afin de communiquer sur les actions de la CINOR (présentation des monographies), d'approfondir la mise en œuvre de certaines actions, d'échanger sur les difficultés et de procéder en continu à l'évaluation du PLH (lien actions 1, 5, 8, 9, 11) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans actions précédentes*

	<ul style="list-style-type: none"> - Réunir le Comité de pilotage PILHI pour assurer le suivi et l'évaluation du PILHI (lien action 7) – <i>moyens humains inclus dans action 6</i> <p>Mesure 2 : Mieux mobiliser l'enveloppe budgétaire de sorte à conférer un véritable effet levier sur les priorités poursuivies par le PLH.</p> <p>Mise en œuvre : actualisation du cadre d'intervention financier de la CINOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une première version est rédigée dans le cadre du marché PLH. <ul style="list-style-type: none"> o Davantage concentrer les aides financières en ciblant les actions à enjeux spécifiques pour la CA : secteurs prioritaires, hébergement pour publics prioritaires.... (lien actions 3, 8, 9) - Actualiser dès que nécessaire le cadre d'intervention financier de la CINOR – <i>Tout au long du PLH, 6 jours ETP/an CINOR</i> <p>Mesure 3 : Maintenir une vigilance sur l'uniformité du discours tenu par l'ensemble des interlocuteurs –15 jours ETP CINOR</p> <p>Mise en œuvre : Il s'agira pour les services de la CINOR de se rapprocher des acteurs positionnés entre la CINOR et les opérateurs ou propriétaires fonciers : EPFR, ADIL, ANAH, CAUE74, Région, communes, opérateurs privés et publics, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des réunions ou rencontre individuelles seront organisées par la CINOR avec les acteurs. L'objectif est de s'assurer : <ul style="list-style-type: none"> o qu'ils aient connaissance des objectifs portés par le PLH, o qu'ils soient intégrés aux réflexions portées par la CINOR, o que leur discours et leurs actions s'inscrivent en cohérence avec la politique de la CINOR. <p>Mesure 4 : Prévoir des moyens humains adaptés à une intercommunalité de cette taille. Un renforcement des services de la CINOR semble nécessaire afin d'assurer le suivi de l'ensemble des nouveaux outils pilotés par la CINOR (PAFI, CIL, PILHI, PPGD), la mise en œuvre des actions du PLH et l'alimentation des partenariats. Selon une étude de la fédération des villes moyennes en 2013, les EPCI de plus de 80 000 habitants comptent généralement 4 à 6 personnes au sein du service Habitat (moins de 3 postes actuellement pour la CINOR).</p> <p>Mise en œuvre : prévoir des moyens humains suffisants pour environ 300 jours d'ETP / an pour la mise en œuvre des actions du PLH (estimation PLH seul ne comprenant pas la mise en œuvre du PILHI, CIL et PPGD).</p>
<p>Acteurs</p>	<p>Pilote(s) de l'action : CINOR</p> <p>Partenaires associés : ensemble des partenaires</p>
<p>Ressources et</p>	<p>Dépenses de fonctionnement :</p> <p>Investissement :</p>

budget	<ul style="list-style-type: none"> - 9 jours CINOR ETP/an pour les mesures spécifiques à cette action - moyens humains internes totaux CINOR : environ 435 ETP/an pour le PLH (CIL inclus) 		<ul style="list-style-type: none"> - bilan annuels : 7 583 €/an - embauche éventuelle à prévoir 																				
Calendrier et priorités	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Mise en œuvre																							
Liens autres actions	<p>Cette action renvoie à l'animation des partenariats et à la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH.</p>																						
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de réunions PPA, de réunions CTH, de CIL et de groupes de travail thématiques animés • Nombre de partenariats établis • Enveloppe budgétaire allouée et montant dépensé • Nombre d'ETP supplémentaire au sein des services de la CINOR chargé d'une thématique habitat 																						

Annexes

1. Moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du PLH

PLH de la CINOR - Estimation des ETP CINOR à prévoir	Jours ETP pour la préparation et l'évaluation	Jours ETP/an pour la mise en œuvre et le suivi	Total ETP PLH (annuel)	Remarques
Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale	62	25	35	
Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement	10	135	137	Dont 135 pour la CIL
Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés	25	46	50	
Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée	53	25	34	
Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé	63	40 sur 5 ans	44	mise en œuvre à partir de N+1
Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé				Hors PILHI (nécessite 2 personnes)
Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social	18	20	23	
Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire	110		18	
Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris	82		14	
Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	10		2	
Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat	20	72	75	
Action n°12 : Conforter le rôle de l'intercommunalité	15	6	9	En partie inclus dans les actions précédentes
Total jours ETP/an pour mise en œuvre du PLH - PPGD/CIA			441	Comprise mais hors PILHI
Total jours ETP/an pour mise en œuvre du PLH - hors PPGD/CIA et hors PILHI			306	

2. Budget prévisionnel pour la mise en œuvre du PLH

Investissement PLH				
Actions	Budget annuel	Budget 6 ans	Objet	Remarque
Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale	400 000 €	2 400 000 €	Minoration foncière	Enveloppe globale de 400 000€ / an
Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement	21 743 €	130 458 €	Subvention pour maintenance logiciel	21 743€ / an de subvention Geod/ADIL/Agorah
Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés	50 000 €	300 000 €*	Aide à la pierre dispositifs publics spécifiques	Enveloppe globale restant à fixer
			Bonification performance énergétique	Enveloppe globale de 50 000 / an
Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée	130 000 €	780 000 €	FRAFU	Enveloppe globale de 130 000€ / an
			Aide remise sur le marché de LS	Budget à évaluer à mi parcours
Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé	8 333 €	50 000 €	Etude initiale (si externalisée)	Évaluée à 50 000€
			Prime sortie de vacance	Montant et objectif à évaluer suite à l'étude
Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé	12 649 €	75 894 €	Etude PILHI en cours	suite de l'étude PILHI : 12 649€/an
			Mise en œuvre plan d'action PILHI	Budget à évaluer dans le PILHI
Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social	- €			sans objet
Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire	5 000 €	30 000 €	Etude de besoins	Évaluée à 30 000€
Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris	10 000 €	60 000 €	Financement dispositif spécifique	Évalué à 10000€/an selon et si dispositif effectivement mis en place (non compté dans le total budget PLH)
			Subvention AIVS	10 000€/an
Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	- €			sans objet
Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat	25 000 €	150 000 €	Actualisation portraits de quartiers Agorah	25 000€/an
Action n°12 : Conforter le rôle de l'intercommunalité	7 583 €	45 498 €	bilans annuels externalisés	bilans : 7 583€/an
Total Budget PLH	670 308 €	4 021 850 €*		

*hors enveloppe pour l'aide à la pierre pour les dispositifs spécifiques (action 3, enveloppe non évaluée)

3- Retroplanning de mise en œuvre du PLH

		Retroplanning de la mise en œuvre des actions du PLH						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action n°1	Actualisation du PAFI	Mise en œuvre du PAFI actualisé						
	Minoration foncière : redéfinition des critères en lien avec le PAFI	Mise en oeuvre de la minoration foncière selon les nouveaux critères et évaluation à mi parcours (2022)						
	Elaboration d'orientations d'aménagement							
Action n°2	Fixer les règles LBU avec la DEAL	Limiter le financement LBU						
	Mise en œuvre mixité sociale de la CIL (obj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 et 13 de la CIA)							
	Mise en œuvre CIA sur les territoires d'expérimentation				Généralisation des expérimentations et nouveaux chantiers CIA			
Action n°3	Octroi d'aide à la pierre pour le financement de dispositifs pour publics spécifiques							
	Rencontre des partenaires (ANAH)	Tenue de réunions d'info et de sensibilisation au conventionnement privé (2 minimum)						
	Bonification pour la production de logements locatifs sociaux performants énergétiquement							
	Elaboration d'un guide mixité sociale	Accompagnement des communes lors des révisions de PLU						
Action n°4	Réflexion sur critères FRAFU	Participation FRAFU						
	Communication/sensibilisation sur les dispositifs d'AS			Evaluation objectif en AS	Réflexion sur développement d'autres dispositifs d'accession			
	Recensement patrimoine vendable	Modalités aide à la revente des LS	Réflexions sur aide financière à la revente + nouvelle actualisation du recensement					
Action n°5	Etude vacance	Mise en œuvre expérimentale et évaluation			Actualisation des objectifs et généralisation du dispositif			
Action n°6	Elaboration d'un plan d'actions	Mise en œuvre PILHI						
Action n°7	La CINOR partenaire et associée au NPNRU							
	Suivi et signature de CUS	Association des bailleurs à la mise en œuvre du PILHI						
Action n°8	Prise en compte des besoins des jeunes dans les politiques d'attribution et la programmation de logements							
	Etude sur les jeunes		Exploration d'autres pistes en lien avec l'action 10					
Action n°9	Etude/recensement sur les personnes en exclusion sociale	Evaluation besoins et montage financier Maisons Relais		Financement 1 à 2 Maisons Relais				
		Réflexion autres besoins		Mise en œuvre et financement d'un éventuel dispositif spécifique				
	Subvention Agence Soleil et suivi des actions de l'AIVS							
Action n°10	Prise en compte des personnes âgées et/ou handicapées dans les politiques d'attribution et la programmation							
	Recensement avec communes et bailleurs du parc social adapté ou adaptable							
Action n°11	Poursuivre l'observatoire de l'Habitat (recueil et restitutions annuels) et exploiter les monographies							
	Etudier les modalités pour l'obs du foncier	Mise en place de l'observatoire du foncier et de l'immobilier: recueil annuel de données et restitution dans le cadre de l'observatoire						
	Mise en œuvre observatoire de la demande en logement social et restitution dans le cadre de la CIL							
Action n°12	Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale (restitutions annuelles de l'observatoire, réunions PPA, cessions d'information, groupes de travail thématiques, CIL, copil PILHI...)							
	Intégrer les opérateurs aux réflexions et s'assurer de l'uniformité des discours des différents acteurs							

CINOR
Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion

DIRECTION AMENAGEMENT
PROJETS URBAINS
Le **26 DEC. 2018**
27/12/2018 NG
COURRIER ARRIVÉ

PC 092 469 84297

DIRECTION AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE

Sainte-Clotilde, le **11 3 DEC 2018**

24/12/2018



* C A - 1 8 0 1 8 9 8 7 *

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

97717 SAINT DENIS MESSAG Cedex 9

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	Att	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA CS				
DGA DH				
DGA DT				
DGA DU	X			Aménagement
DGA EM				
DGA ST				
CCAS				

N/Réf. : PL/RCD/2018/10 - 18005273

Objet : Arrêt du 3^e PLH

Affaire suivie par : Reine-Claude DAMBREVILLE

PJ : Délibération n°2018 -5-11 du 27 septembre 2018

Annexes du PLH 2019-2025 (version papier et numérique)

Monsieur le Maire,

Depuis plus de 15 ans, la CINOR a mis en place progressivement une politique de l'habitat concrétisée par deux plans locaux de l'habitat successifs. L'actuel Programme Local de l'Habitat élaboré en 2011-2017 est arrivé en fin de validité en 2017. Aussi, le conseil communautaire en date du 23 juin 2016 a approuvé la démarche d'engager la révision de son PLH (afin de remettre en adéquation les problématiques de logements, anciennes et nouvelles, avec la politique intercommunale de l'habitat et son territoire).

Ce 3^e PLH a été construit à partir des orientations du SCoT afin de construire une politique de l'Habitat cohérente, du bilan du 2^e PLH, du diagnostic, les enjeux issus du diagnostic (les éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité de suivi avec la Maîtrise d'Ouvrage, les élus et les principaux partenaires de l'habitat), des échanges lors des 4 ateliers de concertation déroulés en avril auxquels ont été conviés élus, communes et acteurs de l'habitat. Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté.

Le conseil communautaire en date du 27 septembre 2018 a arrêté le projet du 3^e PLH, la version numérique est jointe au présent courrier vous permettant ainsi d'annoter directement vos observations et/ou proposer des reformulations de texte.

Conformément à l'article L 302-2 du CDH, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente notification pour faire connaître votre avis sur le projet du 3^e programme local, en l'absence de réponse de votre part, votre avis sera réputé favorable.

A vérifier en ou préparera le courrier avec nos msg avant.

Mes services se tiennent bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de vos avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Le Président
Gérald MAILLOT