





**PLH de la CIREST**

**Comité de pilotage**

**7 décembre 2010**

**Bilan du PLH 2005-2010**  
**Actualisation du diagnostic de l'habitat**  
**Enjeux et perspectives**

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic






## Les différentes étapes de l'élaboration du PLH et le calendrier prévisionnel

- / **Phase 1 : le bilan du PLH 1 et engagement du PLH 2**  
 ➤ 2 mois : objectif octobre 2010
- / **Phase 2 : le diagnostic actualisé**  
 ➤ 4 mois : objectif fin janvier 2011
- / **Phase 3 : la définition des orientations stratégiques**  
 ➤ 2 mois : objectif mars 2011
- / **Phase 4 : le programme d'actions**  
 ➤ 3 mois : objectif mai 2011
- / **Phase 5 : la mise en place des outils de suivi**  
 ➤ 1 mois : objectif juin 2011

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic







## LE BILAN DU PLH 2005-2010

résultats quantitatifs et qualitatifs

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic






## Les enjeux qui ont fondé initialement la politique locale de l'habitat

- /// Produire en quantité :**
  - Les perspectives de croissance démographique et la forte pression de la demande annonçaient des besoins importants en logements
- /// Produire de qualité :**
  - L'environnement encore préservé de l'Est devait conduire à une politique urbaine conjuguant une bonne réponse urbaine et sociale de l'habitat.
- /// Mettre le parc de logement à niveau :**
  - L'insalubrité était (et demeure) une priorité.  
Le PLH devait permettre d'améliorer le confort des logements.
- /// Exiger des évolutions de modes opératoires et de financement des opérations :**
  - Il était impératif d'appréhender l'ensemble des quartiers confortés par une opération nouvelle de logements, afin de résoudre concomitamment besoins d'amélioration et décohabitation.
- /// Optimiser les dispositifs et mettre en place des moyens communs de connaissance et d'intervention à l'échelle de la CIREST :**
  - Compte tenu de l'organisation actuelle des communes, il s'agissait notamment à court terme de généraliser et d'actualiser le logiciel Case'in

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic



 **Rappel des objectifs quantitatifs du PLH 2005-2010**

**Objectif : 10 200 logements à construire en 6 ans, soit 1 710 par an**

- Des objectifs répartis par commune avec un recalage en fonction de la capacité réceptrice des quartiers qui permettait la construction de 9 220 logements
- Une répartition par types de financement, avec une forte proportion de logements sociaux
  - 30% de locatifs sociaux (509 par an)
  - 20% d'accession sociale (342 par an)
  - 8% d'accession aidée (143 par an)
  - 42% de marché libre (706 par an)

Capacité réceptrice	
Bras Panon	1 600
La Plaine des Palmistes	500
Saint André	3 250
Saint Benoit	3 200
Sainte Rose	470
Salazie	200
<b>Total CIREST</b>	<b>9 220</b>
<b>Objectif du PLH</b>	<b>10 200</b>

Type	Objectif		Capacité des quartiers	
	Nb	%	Nb	%
LLS/LLTS	3 055	30%	2 888	31%
LES	2055	20%	1 469	16%
PTZ	857	8%	792	9%
Libre	4 233	42%	4 071	44%
<b>Total</b>	<b>10 200</b>	<b>100%</b>	<b>9 220</b>	<b>100%</b>

5

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic



 **Les objectifs qualitatifs : le programme des actions**

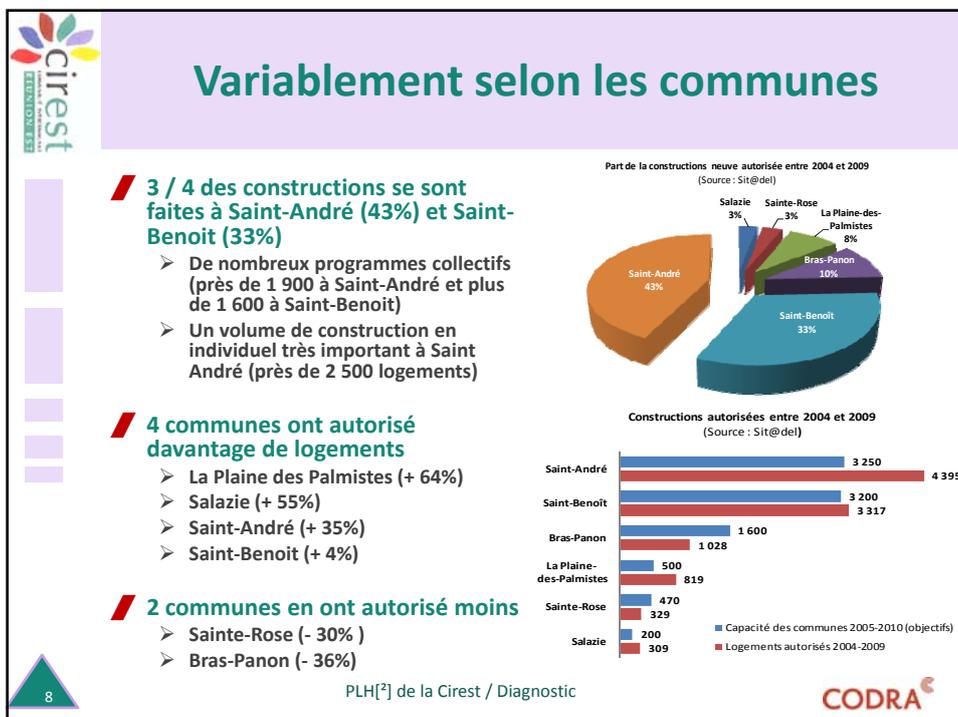
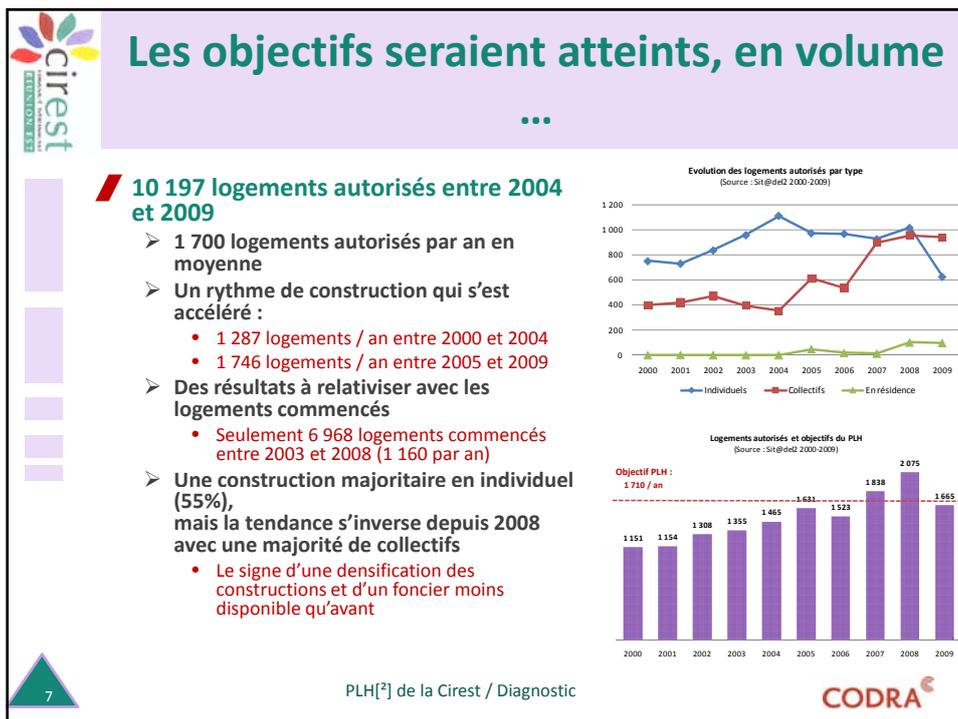
**Quatre objectifs déclinés en orientations et programme d'action**

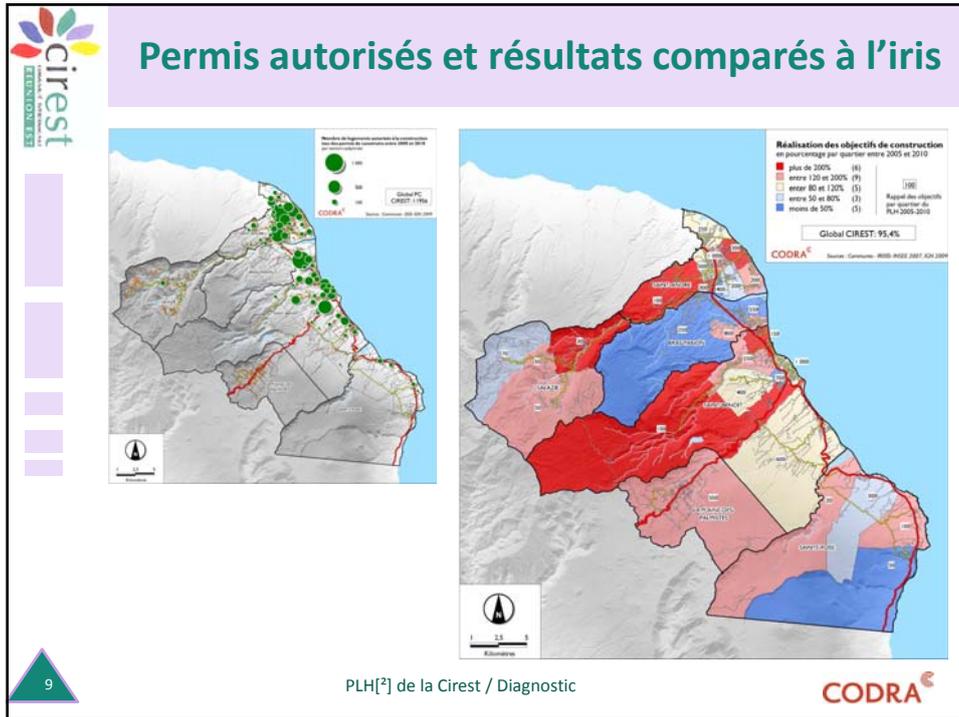
- Objectif N°1 : Mettre en œuvre la programmation
- Objectif N°2 : Activer une politique d'amélioration
- Objectif N°3 : Cibler l'action de la CIREST sur les clientèles spécifiques
- Objectif N°4 : Observer, suivre, gérer

6

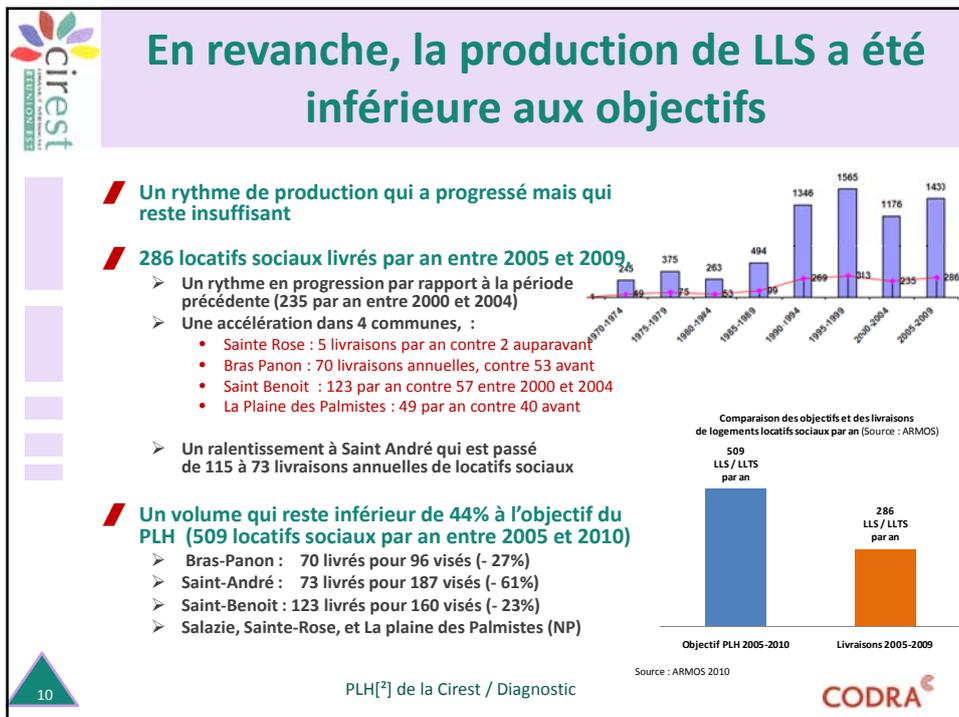
PLH[?] de la Cirest / Diagnostic







9



10

 **L'accession sociale ou intermédiaire est restée très en deçà des objectifs**

- environ 450 LES**
  - le PLH en prévoyait 2 055 LES à produire entre 2005 et 2010
  - C'est le chiffre prévu dans les programmation d'alors : 483 LES
  - Essentiellement produits dans le cadre des RHI
    - Le chiffre des LES diffus n'est pas connu
- Le nombre de PTZ distribués n'est pas disponible**
  - On peut néanmoins supposer qu'un certain nombre de ménages ont pu en bénéficier, compte tenu des ressources et des prix en vigueur dans l'Est
- 3 Pass-Foncier accordés par la CIREST**
  - ...

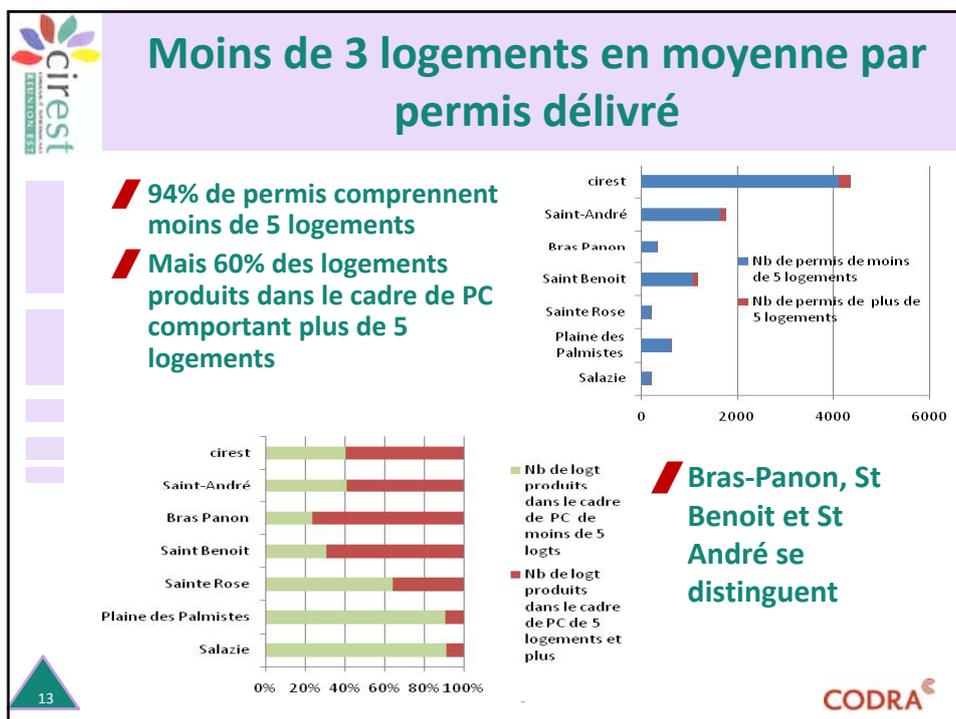
11 PLH<sup>(2)</sup> de la Cirest / Diagnostic 

 **Bilan de l'objectif N°1**  
**- Mettre en œuvre la programmation -**

ACTION	ORIENTATIONS	Actions opérationnelles
L'action foncière	Mettre en œuvre un Plan d'action foncière (PAF), - respecter une cohérence au sein du territoire - définir des modes opératoires pour ces acquisitions foncières - assurer une équité entre les communes - disposer d'une vision à court, moyen et long terme	Définir une part minimale de logements locatifs, d'accession aidée
Le montage de projets et la participation communautaire	- Engager des réflexions préalables approfondies pour bien définir les programmes et opérations - favoriser la diversité de l'offre - favoriser la qualité de l'environnement urbain - favoriser la qualité architecturale	Etablir des cahiers des charges précis, respecter les règles d'urbanisme
La densité et les formes urbaines	- Adapter la densité des programmes et les formes urbaines des constructions selon les contextes	Faire des recommandations architecturales (

- Si les résultats en volume sont bons, ils sont imputables aux exercices de planification antérieurs au PLH**
  - Le SCoT de la Cirest a probablement permis cette anticipation
  - Les documents d'urbanisme n'étaient pas trop contraints : ils permettaient que les opérations comme le diffus se fassent

12 PLH<sup>(2)</sup> de la Cirest / Diagnostic 



**Objectif N°2 :**  
**- Activer une politique d'amélioration -**

ACTION	ORIENTATIONS	Actions opérationnelles
L'amélioration de la connaissance	- Améliorer le recensement de la demande des ménages - Vérifier les projets de réhabilitation en amont pour faciliter l'intervention des opérateurs	Elargir l'utilisation du logiciel "Case' in" pour les demandes de réhabilitation
L'amélioration des dispositifs en place	- Identifier un référent « amélioration » dans chaque commune - Diffuser de l'information et préparer des dossiers - Faire évoluer les modes opératoires	Vérifier les permis de construire, et la conformité aux règles d'assainissement
L'intérêt communautaire	- Evaluer la fréquence et la complexité des situations d'urgence - Engager une réflexion approfondie à propos de l'assouplissement des règles d'assainissement	Créer une aide de la CIREST, en complément des aides de la Région Traiter les problèmes d'insalubrité et d'inconfort dans le quartier et en diffus

**Les dispositifs d'intervention ont été mis en œuvre comme par le passé**

- On note une amélioration des situations d'indignité
- Mais encore d'importants gisements... qui ne pouvaient pas être réglés en 5 ans

**Certaines opérations ne sont pas encore sorties**

- Elles restent dans les circuits de programmation à venir

**Rien n'a été engagé sur les interventions en diffus**

- Pas de lisibilité d'ailleurs sur les résultats obtenus au cours des 5 années

**14**

PLH[?] de la Cirest / Diagnostic

**CODRA**

 **Objectif N°3 - Cibler l'action de la CIREST sur les clientèles spécifiques -**

ACTION	ORIENTATIONS	Actions opérationnelles
Le logement des personnes âgées	- Améliorer la connaissance pour mieux quantifier et qualifier la demande émanant de ménages âgés - Favoriser la production de logements déjà adaptés, mais banalisés - Accorder un soutien plus important aux efforts d'adaptation des logements	Mettre en place un Centre Intercommunal d'Action Sociale, en charge de ces populations  Réaliser une étude approfondie pour quantifier et qualifier la demande
Le logement des personnes handicapées	- Veiller à la disponibilité de logements adaptés ou adaptables - Travailler avec les bailleurs sociaux au moment des "réattributions" de logements - Définir, en amont des projets, un volume de logements adaptés	Participer au financement des opérations, pour l'adaptation de logements  Créer un centre d'hébergement d'urgence d'une quinzaine de places
Le logement d'urgence et temporaire	- Créer une véritable offre d'hébergement d'urgence pour tout l'Est - Soutenir la création d'une offre en logements temporaires, via une petite unité résidentielle (relais social)	Créer une résidence sociale pour le logement temporaire
Le logement des familles migrantes	- Assurer une coordination intercommunale pour mieux gérer l'intégration des populations migrantes - Développer une politique d'attribution permettant de loger ces familles dans le parc locatif social ancien	Mettre en place un référent habitat et social à la CIREST

**La création d'une maison relais est engagée à Ste-Rose**  
**La Cirest n'a pas pu mettre en place les moyens d'animation du PLH sur les différents sujets des publics**

➤ Toutefois, la Cirest est plutôt mieux équipée que les autres secteurs de l'île

15 PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic 

 **Objectif N°4 : Observer, suivre, gérer**

ACTION	ORIENTATIONS	Actions opérationnelles
Le suivi de la programmation : vers un observatoire	- Animer un observatoire avec 3 enjeux principaux : - fournir des indicateurs de suivi essentiels - animer la politique décidée et les groupes de travail en charge de sa mise en œuvre - permettre la restitution des informations (lettre du PLH) et une auto-évaluation régulière	Reconsidérer l'utilisation du logiciel "Case' in" et créer un fichier des demandeurs en réseau (CIREST et communes)
Organiser le suivi et l'animation	- Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement, visant à : - suivre la politique et de la recadrer régulièrement, - donner des orientations en matière d'attribution et de peuplement - initier des réflexions particulières pour ajuster la politique de l'habitat	Former les agents chargés de l'utilisation de ces bases de données (saisie, gestion, exploitation)
Faciliter la gestion du logement des publics spécifiques	- Mettre en place un Centre Intercommunal d'Action Sociale, avec une dominante d'intervention sur l'habitat pour gérer notamment les logements adaptés aux publics spécifiques	
Gérer les aides à la pierre déconcentrées	- Décider des orientations budgétaires et gérer les crédits d'aides à la pierre (gérés actuellement par la LBU), pour satisfaire les besoins en logements	

**La Cirest n'a pas pu mettre en place les moyens d'animation du PLH : il n'a pas eu d'effet dynamisant au plan intercommunal**  
**Les interlocuteurs dans les communes ont changé pour beaucoup**

➤ Leurs missions sont davantage centrées sur l'action communale  
 ➤ La dynamique collective est à redécouvrir

16 PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic 

**cirest**  
CENTRE D'INFORMATION ET DE RECHERCHE EN TOURISME

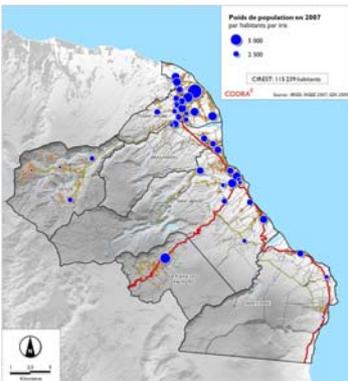
**L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC  
POUR LE PLH [ 2 ]**

17

PLH [2] de la Cirest / Diagnostic

**CODRA**

**cirest**  
CENTRE D'INFORMATION ET DE RECHERCHE EN TOURISME



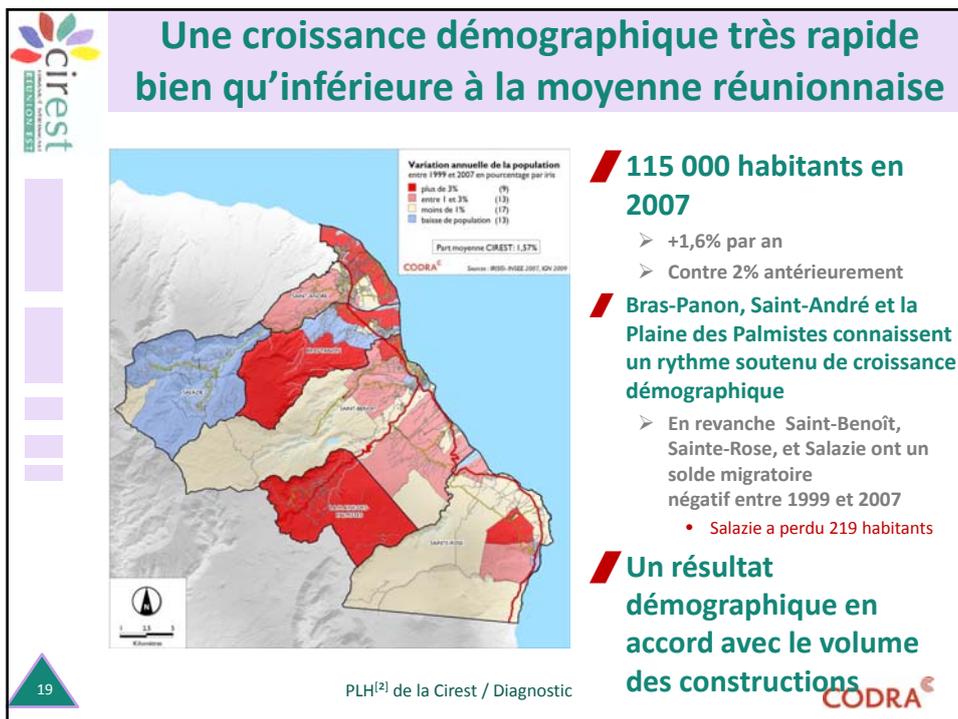
**Les habitants et le parc  
de logements  
aujourd'hui ...(2007)**

Un nombre d'habitants en forte hausse  
L'environnement économique et social  
est très rude  
Le parc de logements

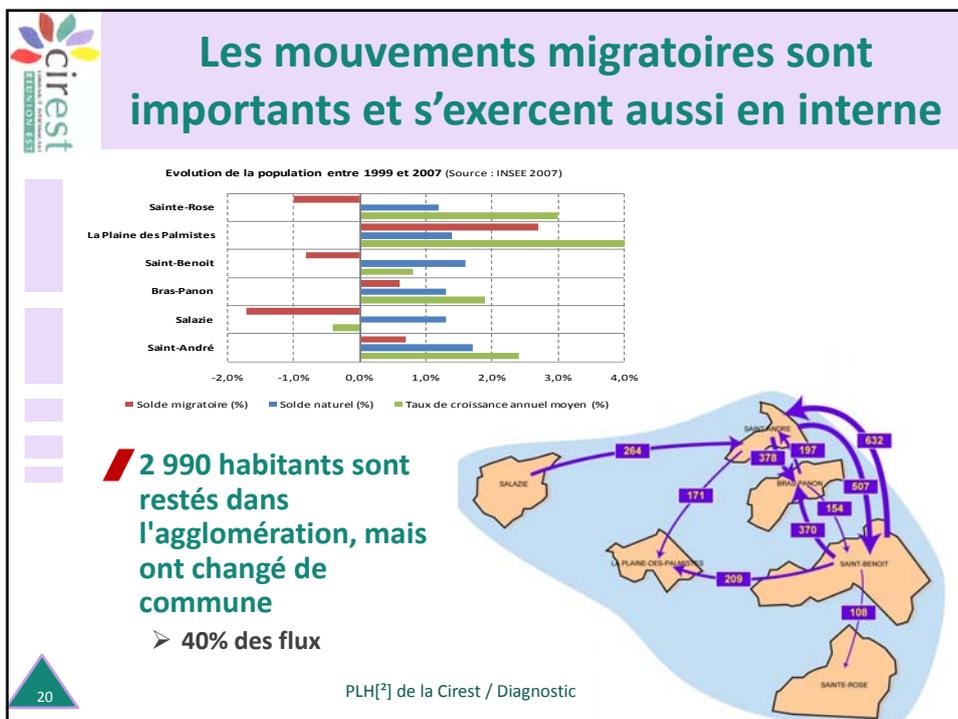
18

PLH[2] de la Cirest / Diagnostic

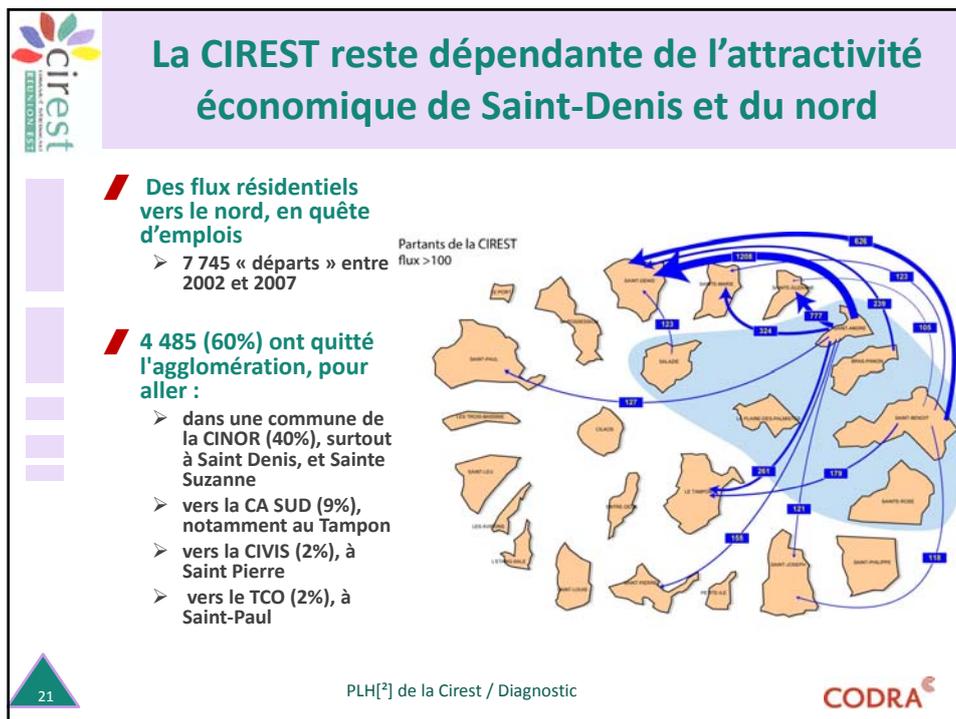
**CODRA**



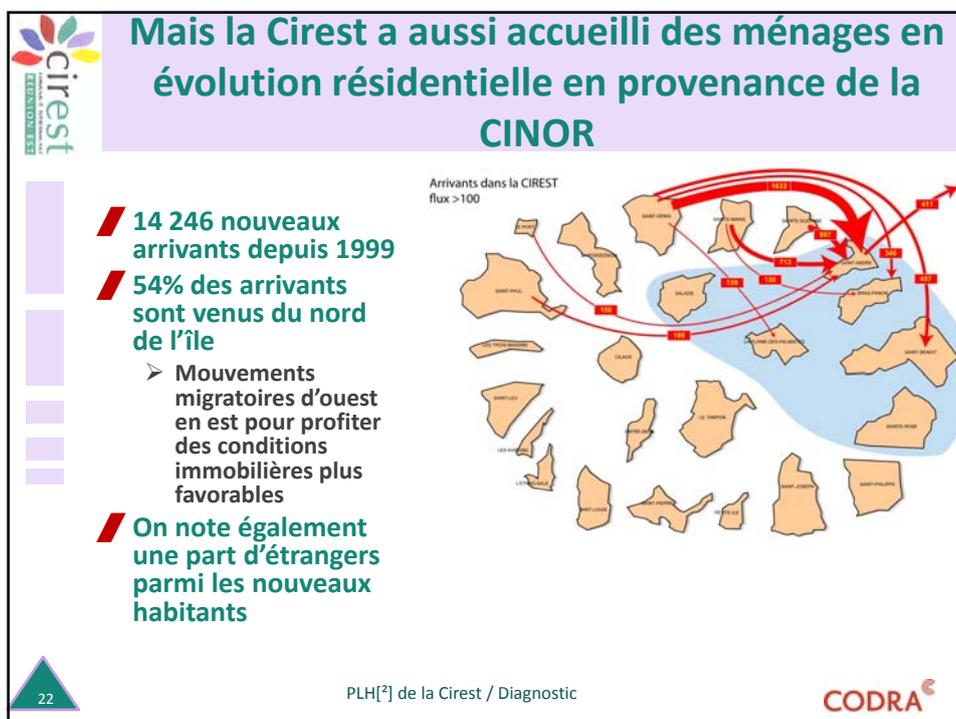
19



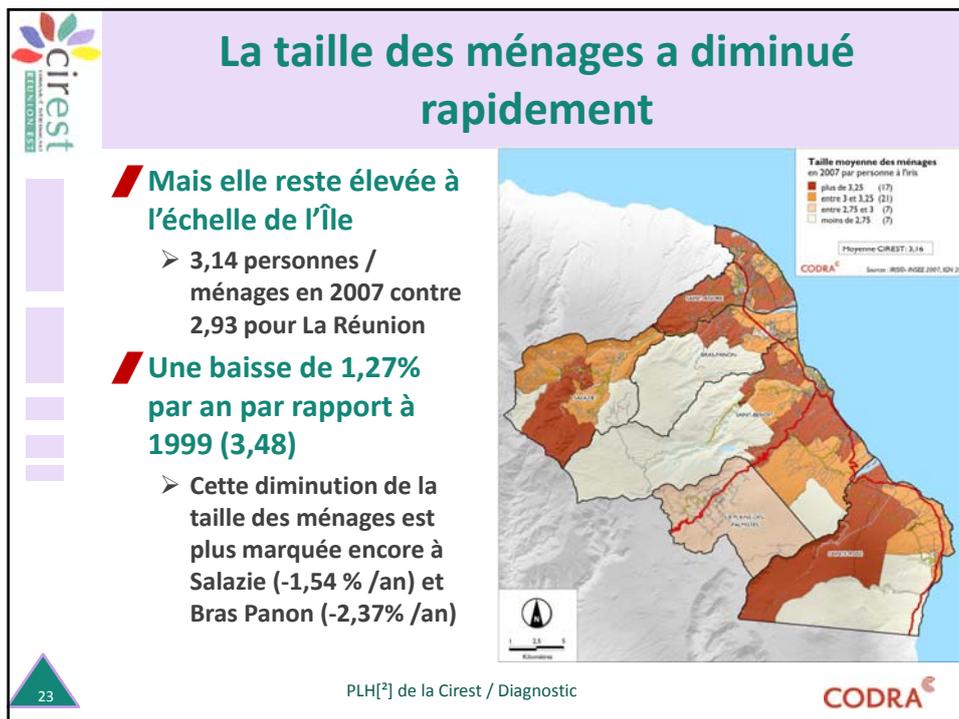
20



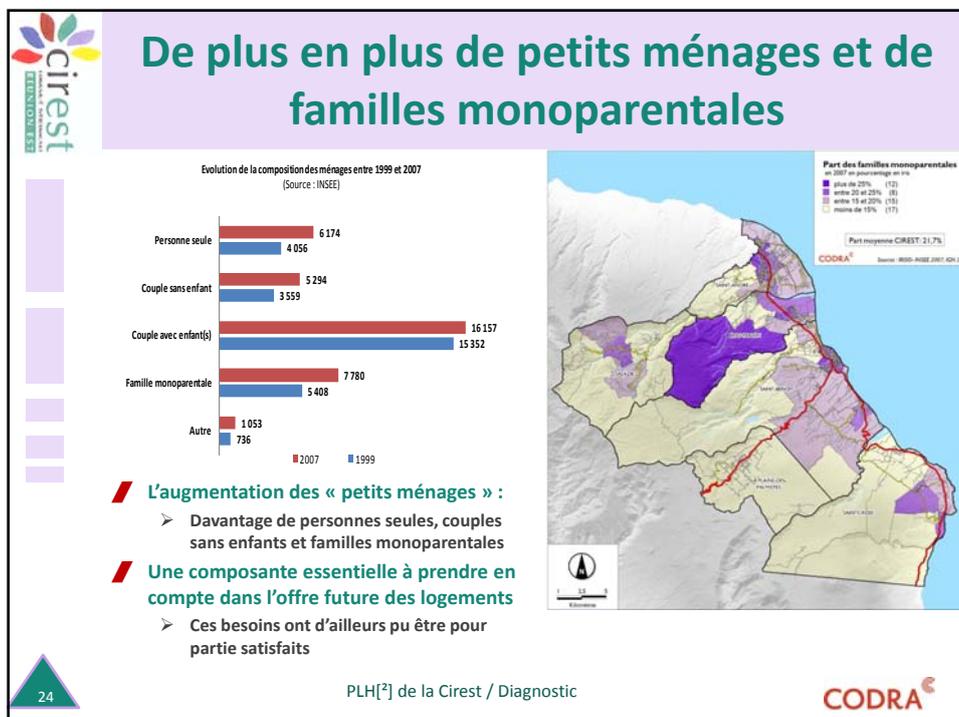
21



22



23



24

## Marquée d'abord par sa jeunesse, la population de la Cirest vieillit également

**l'indice de jeunesse diminue est passé de 4.01 en 1999 à 3.62 en 2007**

- Cette diminution est surtout due à l'augmentation de la part des plus de 60 ans plutôt qu'une baisse sensible des moins de 20 ans

Part des moins de 20 ans en 2007 en pourcentage par fra:

- plus de 50% (4)
- entre 45 et 50% (18)
- entre 40 et 45% (21)
- moins de 40% (7)

Part moyenne CIREST: 44.6%

Source: INSEE-PISEE 2007, IGN 2009

Tranche d'âge	1999 (%)	2007 (%)
0-14 ans	~28	~24
15-29 ans	~22	~21
30-44 ans	~22	~21
45-59 ans	~12	~16
60-74 ans	~8	~10
75 ans ou +	~4	~6

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

25

PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic

## Les ressources des ménages sont particulièrement faibles

**Des ménages aux revenus très bas**

- Le revenu moyen atteint un peu plus du SMIC (12 384 €)
- 80 % des ménages ne sont pas imposables en 2007, la plus forte proportion de la Réunion
- Les ménages les plus modestes vivent à Salazie et Sainte Rose

**80 % de la population bénéficie d'allocations familiales, dont la moitié vit des minimas sociaux**

**Revenus moyens des foyers fiscaux en 2008**  
(Source : DGI 2008)

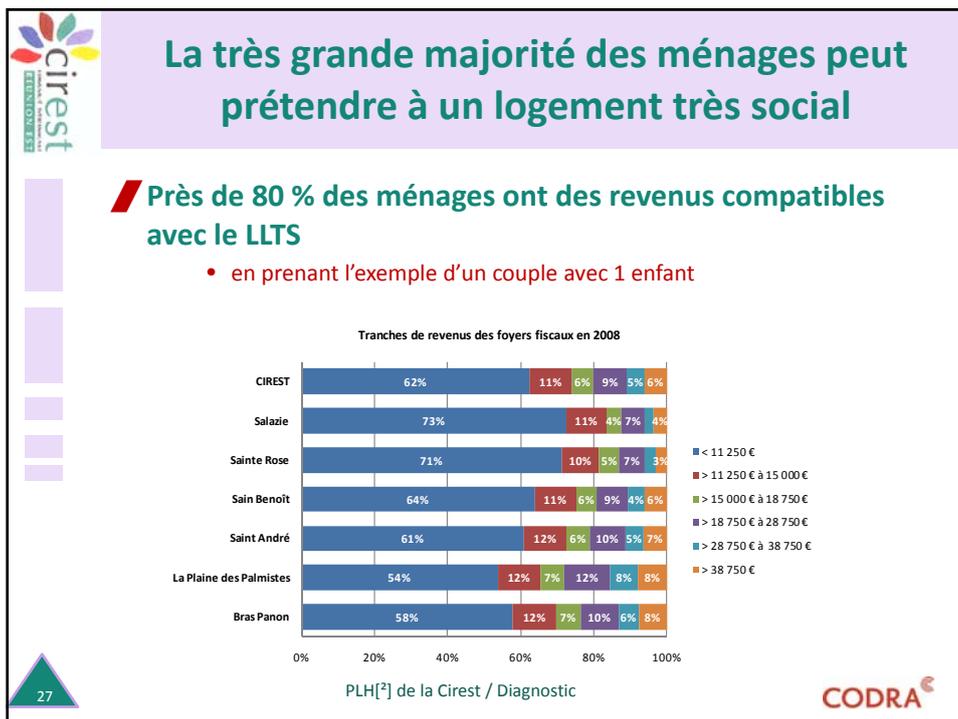
Région	Revenu moyen (€)
CIREST	12 384 €
CA SUD	14 059 €
CIVIS	14 131 €
Réunion	15 755 €
TCO	16 539 €
CINOR	19 349 €
France	22 708 €

**Revenus moyens des foyers fiscaux des communes en 2008**  
(Source : DGI 2008)

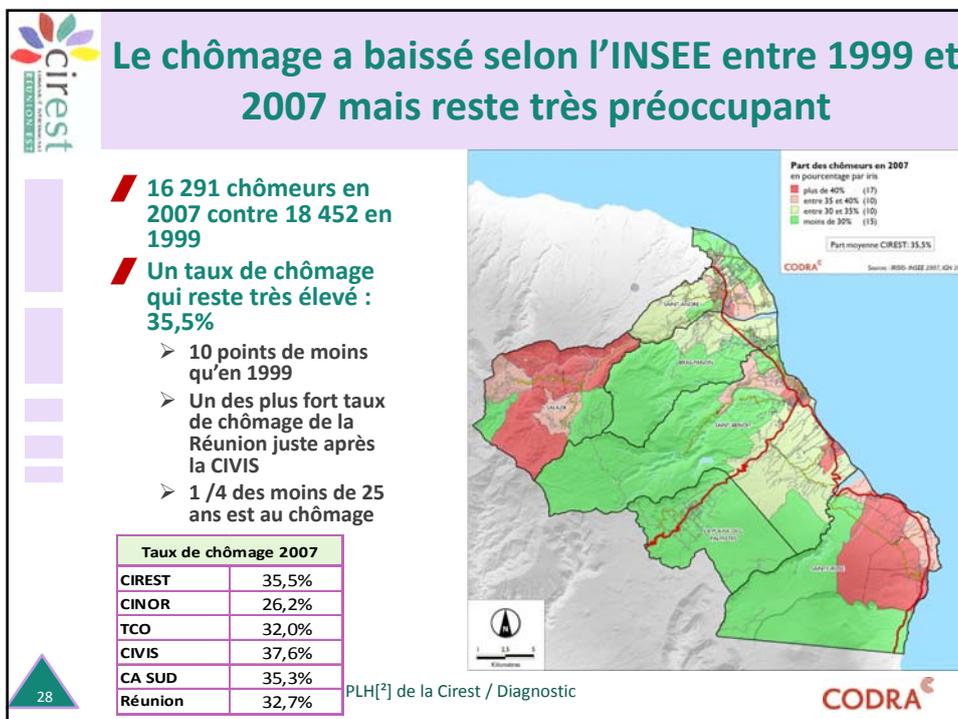
Commune	Revenu moyen (€)
CIREST	12 384 €
Salazie	8 853 €
Sainte Rose	9 311 €
Sain Benoît	12 181 €
Saint André	12 644 €
Bras Panon	14 226 €
La Plaine des Palmistes	16 233 €

26

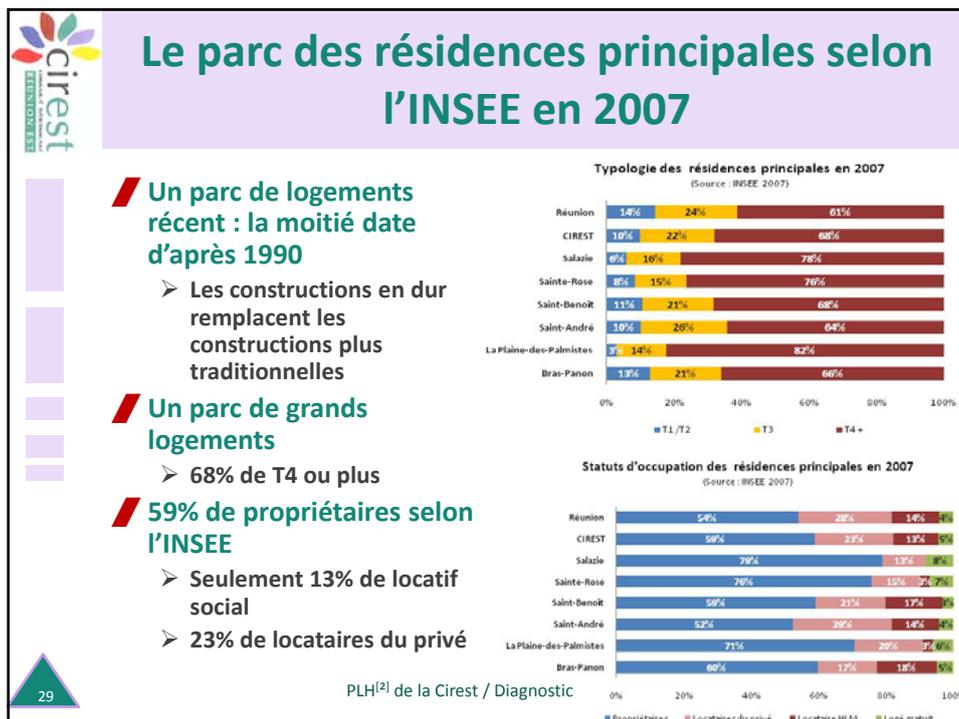
PLH<sup>[2]</sup> de la C



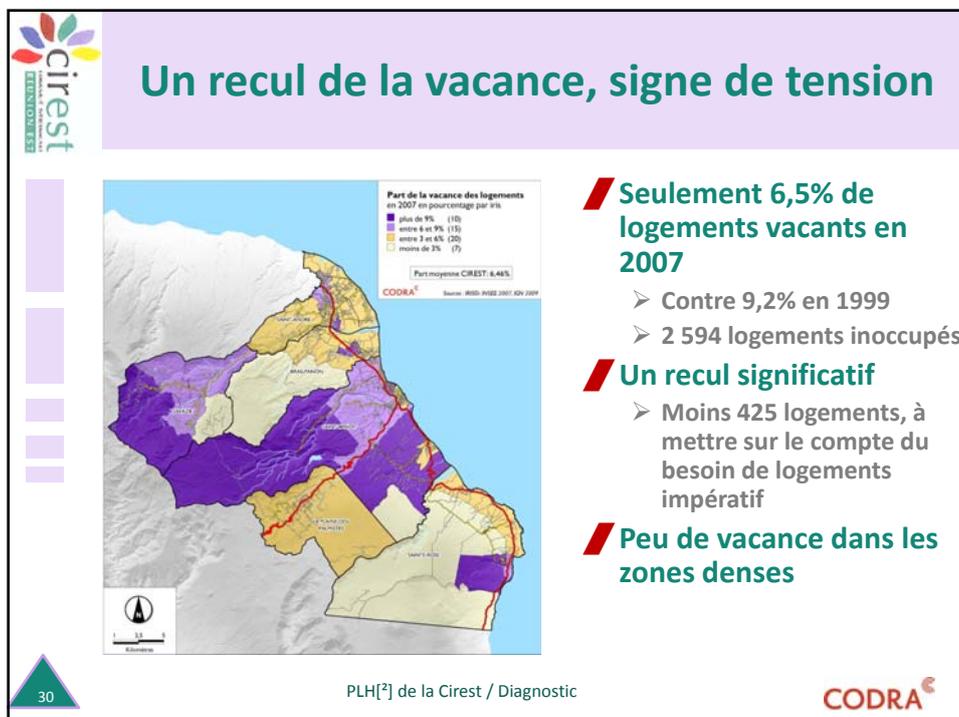
27



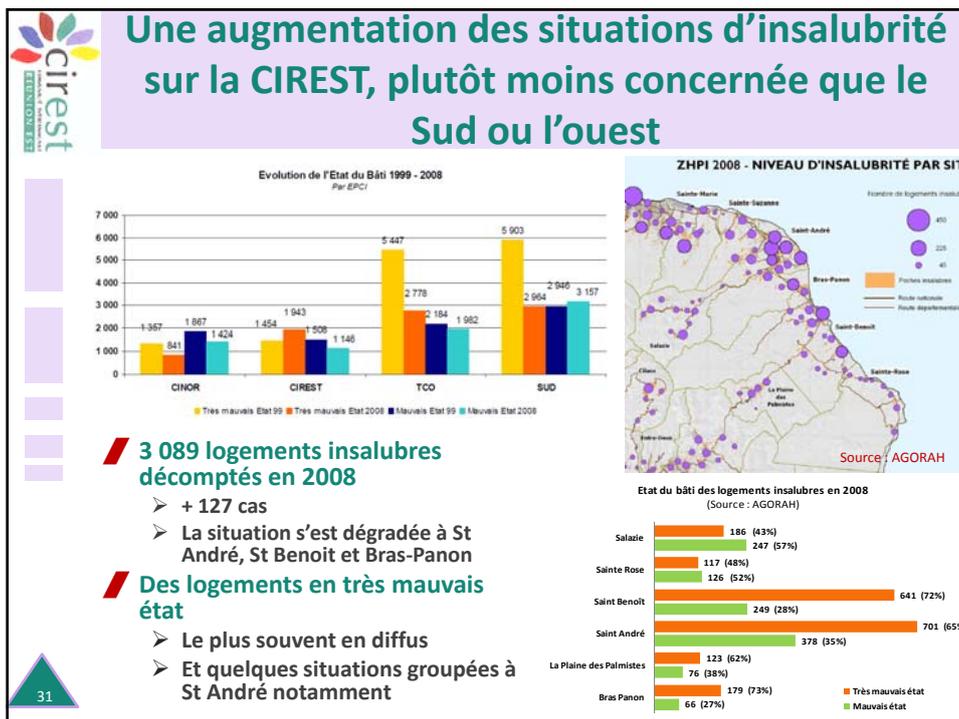
28



29



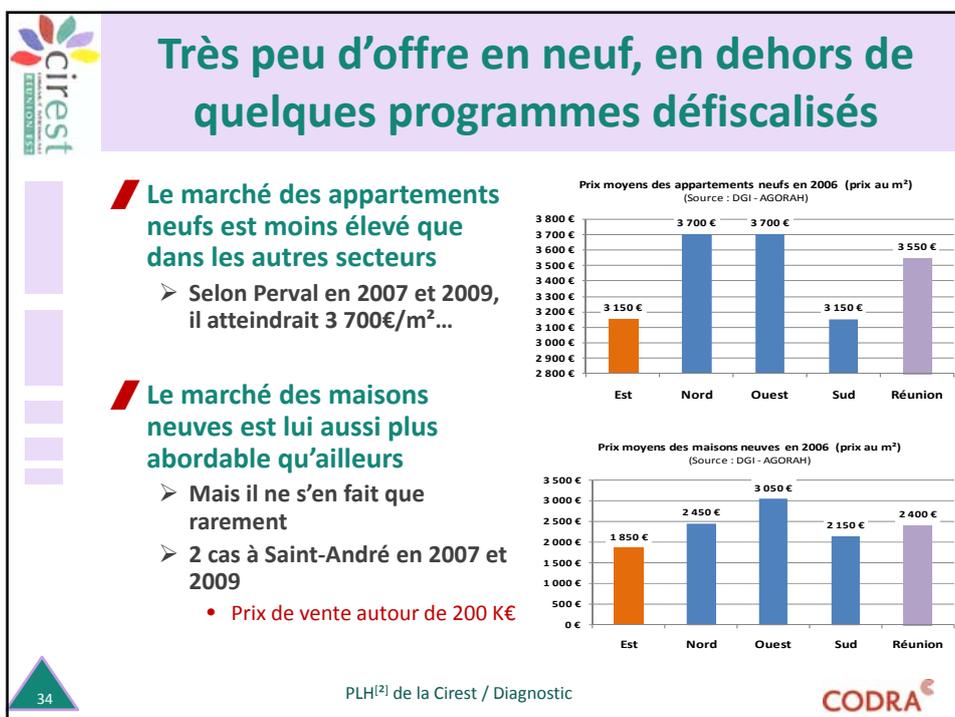
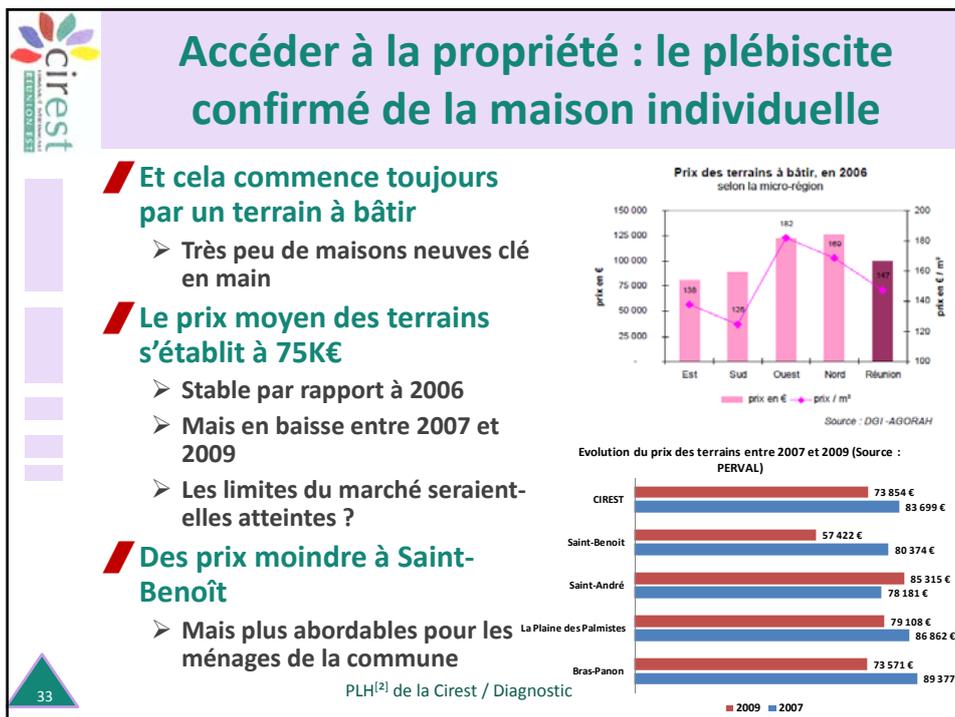
30

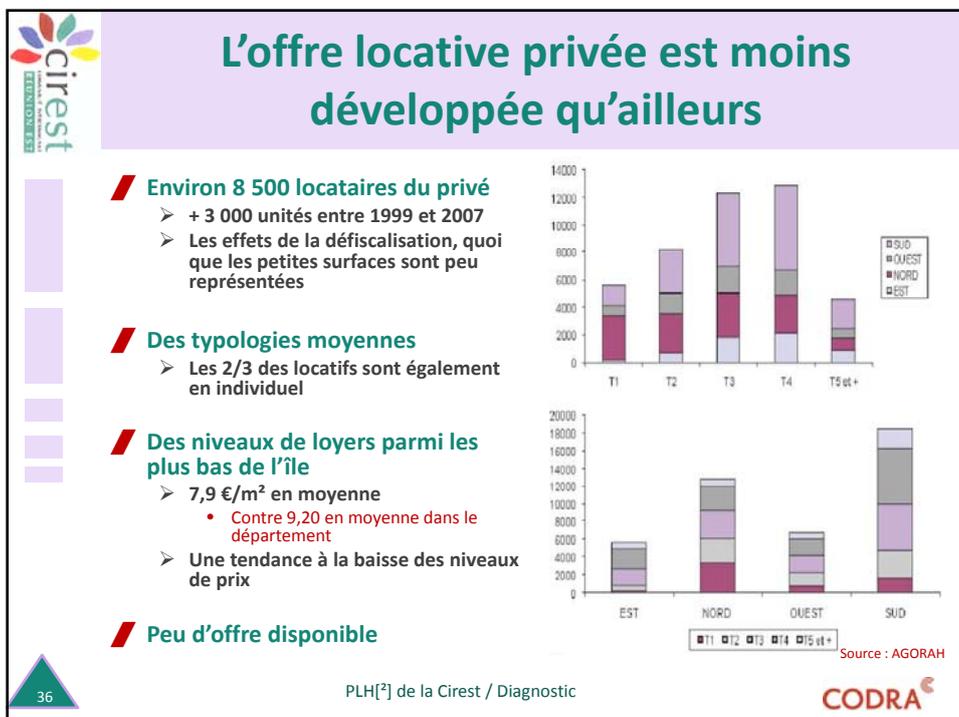
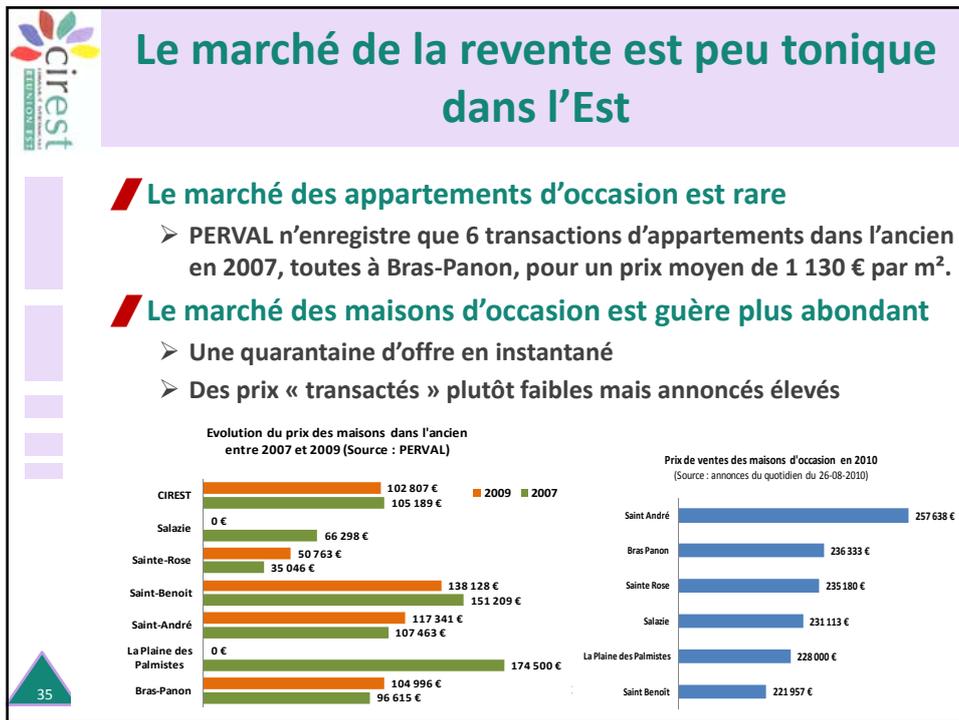


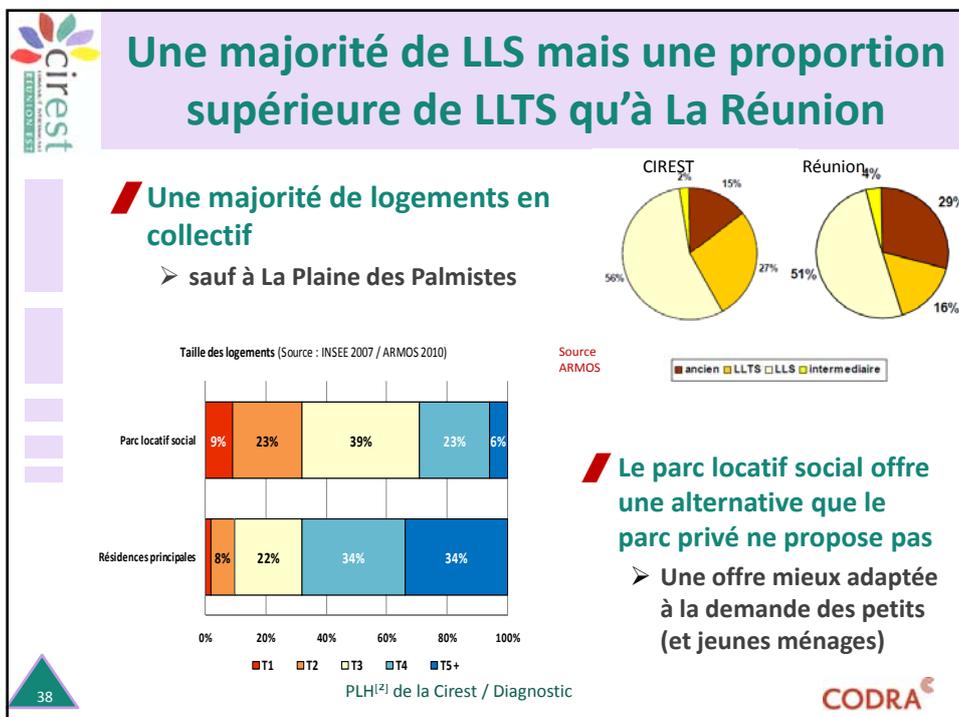
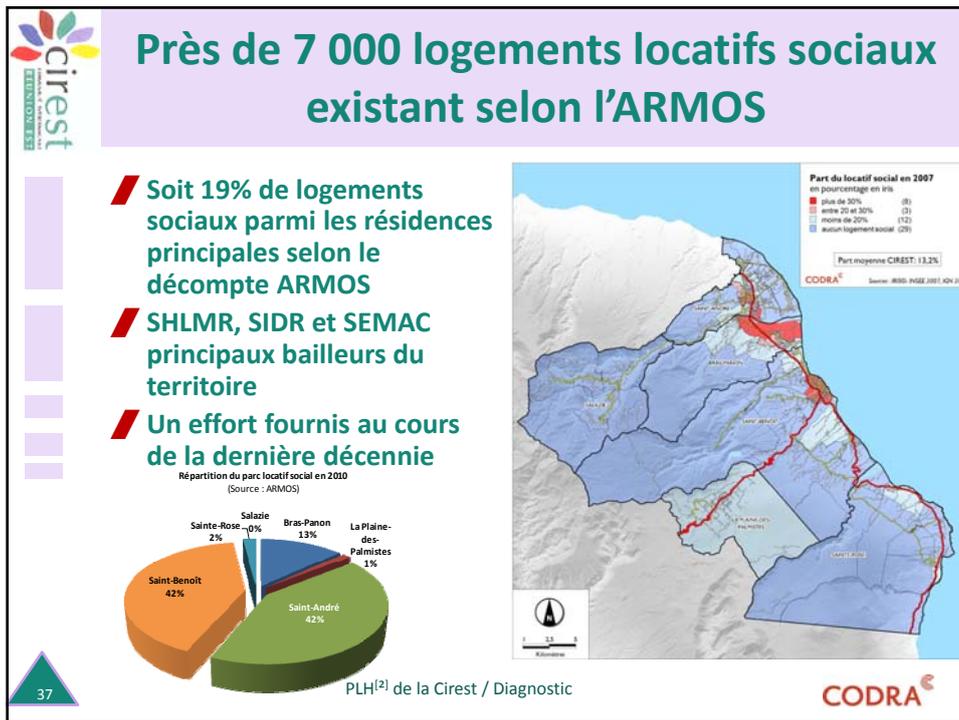
31

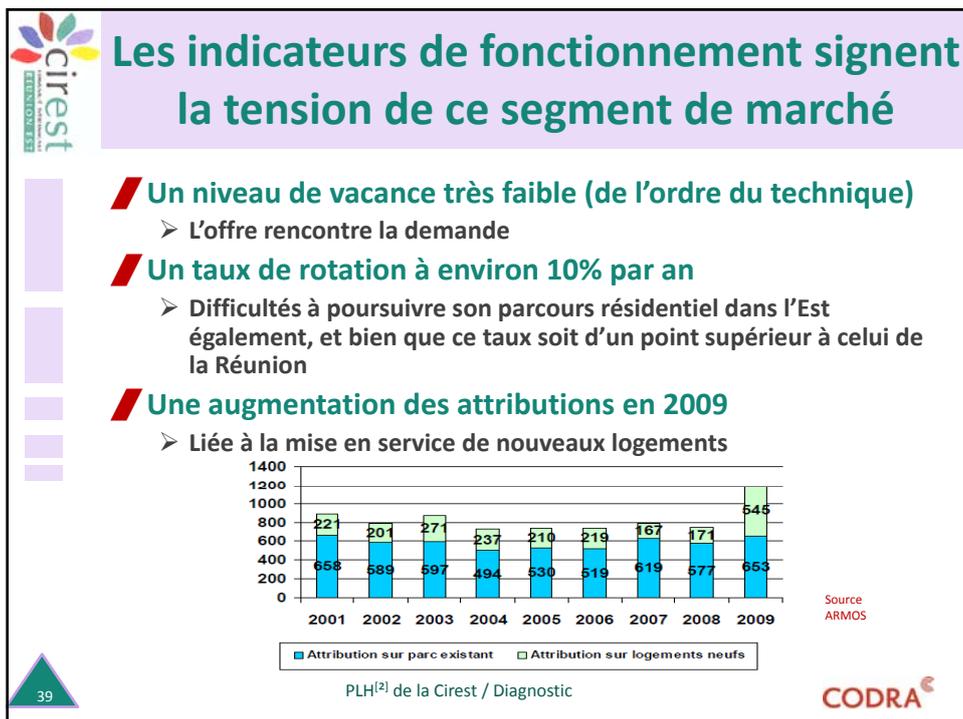


32

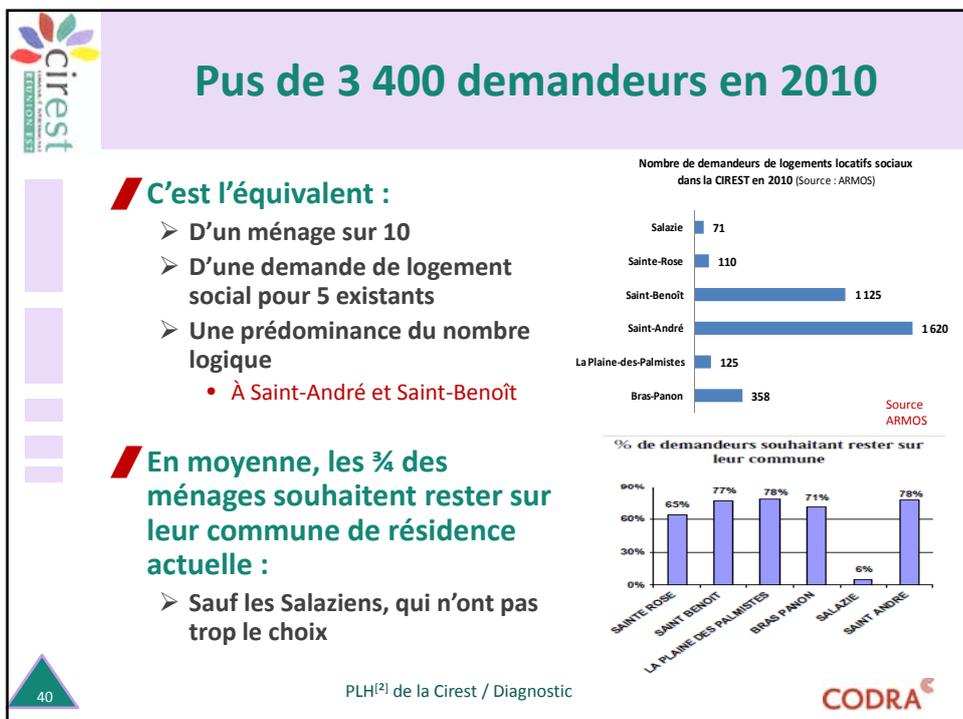




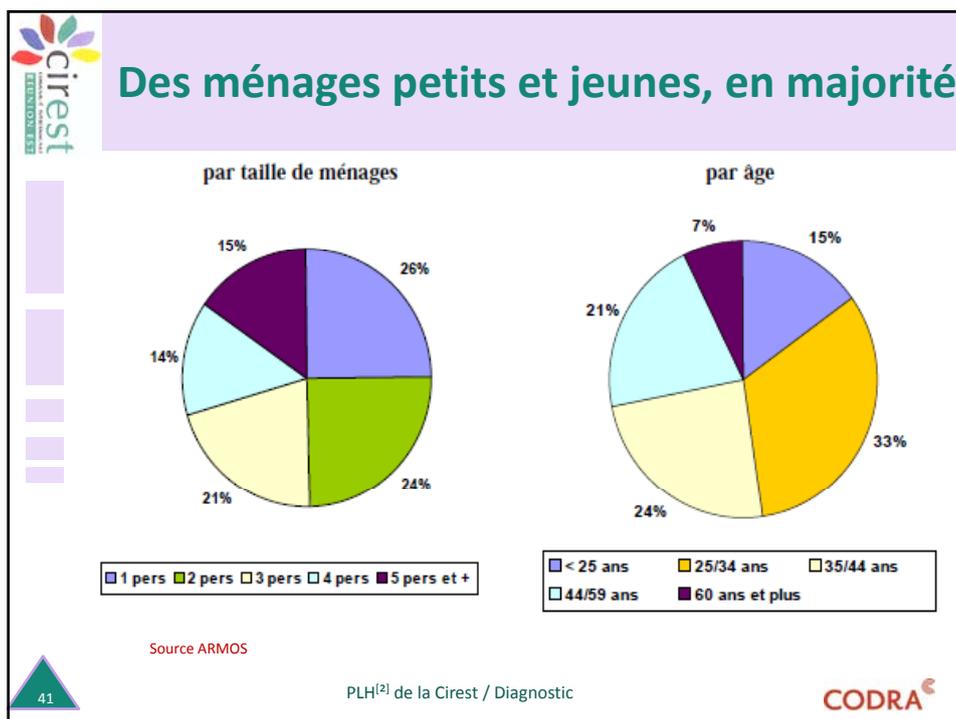




39



40



**Les logements adaptés à certains publics spécifiques**

Le public	Principaux constats	Enjeux pour le PLH
<b>Les personnes âgées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% de personnes de plus de 60 ans</li> <li>• Une offre médicalisée déjà bien développée</li> <li>• Une offre de locatif sociaux dédiés existante</li> </ul>	<p>→ anticiper sur les besoins à venir lié au vieillissement</p>
<b>Les personnes handicapées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 800 bénéficiaires de l'AAH</li> <li>• Des structures d'accueil existent mais sembleraient insuffisantes</li> </ul>	<p>→ Poursuivre les réponses aux besoins d'adaptation</p> <p>→ Travailler une offre complémentaire adaptée</p>
<b>Les jeunes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La part des jeunes est particulièrement élevée, : 43% des moins de 20 ans de l'agglomération.</li> <li>• Une offre spécifique quasi absente :               <ul style="list-style-type: none"> <li>-18 places en ALT</li> <li>-Une dizaine de place gérée par le FJT de St Pierre</li> </ul> </li> <li>• 48% des demandeurs d'un logement social ont moins de 35 ans (15% ont moins de 25 ans)</li> </ul>	<p>→ Développer des réponses dédiées aux jeunes, débuts de parcours résidentiels et professionnels dans les pôles d'emplois à Saint-André et Saint-Benoît en particulier)</p>
<b>Les ménages en grandes difficultés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la Cirest a développé une offre en termes d'hébergement de longue date, et récemment le CHAU de Bras-Panon.</li> <li>• La loi Mlle inviterait à disposer de 110 d'hébergement social et d'insertion</li> <li>• Une maison relais va voir le jour à Sainte-Rose</li> <li>• Les besoins restent néanmoins potentiellement importants</li> </ul>	<p>→ Proposer des réponses adaptées en termes de logements pour assurer la fluidité des structures</p>

42



## POUR CONCLURE : MARCHÉS, PUBLICS, PERSPECTIVES ET IMPÉRATIFS POUR LE PLH<sup>[2]</sup>

PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic




Statut d'occupation	Type de bail	Les ménages actuellement dans leur logement				Les dynamiques de marché sur le territoire de la CIREST				L'offre par rapport à la demande					
		Profil de produits ou d'occupants	Qualité Perçue des locaux de logement	Niveau d'offre disponible sur le territoire actuel	CIREST	Saint André	Saint Denis	Des Paroisses	La Plaine des Palmiers	Sainte Rose	Sainte	Colonne			
PROPRIÉTAIRES / ACCÉDANTS	INDIVIDUEL	Social	100% ménages sociaux sans autres types de logements	1 100 K €		<<	<<	<<	<<	<	<	<			
		Intermédiaire	Accession libre - PSLA / P2	100 K € à 100 K €		<	<	<	<	=	=	=			
	Libre	Ménages pour personnes non sociales	1 100 K €		=	=	=	=	=	=	=				
	COLLECTIF	Social	100% ménages sociaux sans autres types de logements	1 100 K €		=	=	=	=	=	=				
LOCALITAIRES	INDIVIDUEL	Social	100% ménages sociaux sans autres types de logements	1 100 K €		<<	<<	<<	<<	<	<				
		Intermédiaire	Accession libre - PSLA / P2	100 K € à 100 K €		<	<	<	<	=	=				
	Libre	Ménages pour personnes non sociales	1 100 K €		=	=	=	=	=	=					
	COLLECTIF	Social	100% ménages sociaux sans autres types de logements	1 100 K €		<<	<<	<<	<<	<	<				
Libre	Ménages pour personnes non sociales	1 100 K €		=	=	=	=	=	=						

**Très bien représenté (> 20%)**

**Bien représenté (10% à 20%)**

**Faiblement représenté (3 à 10%)**

**Segment marginal**

**<<** Offre très inférieure à la demande

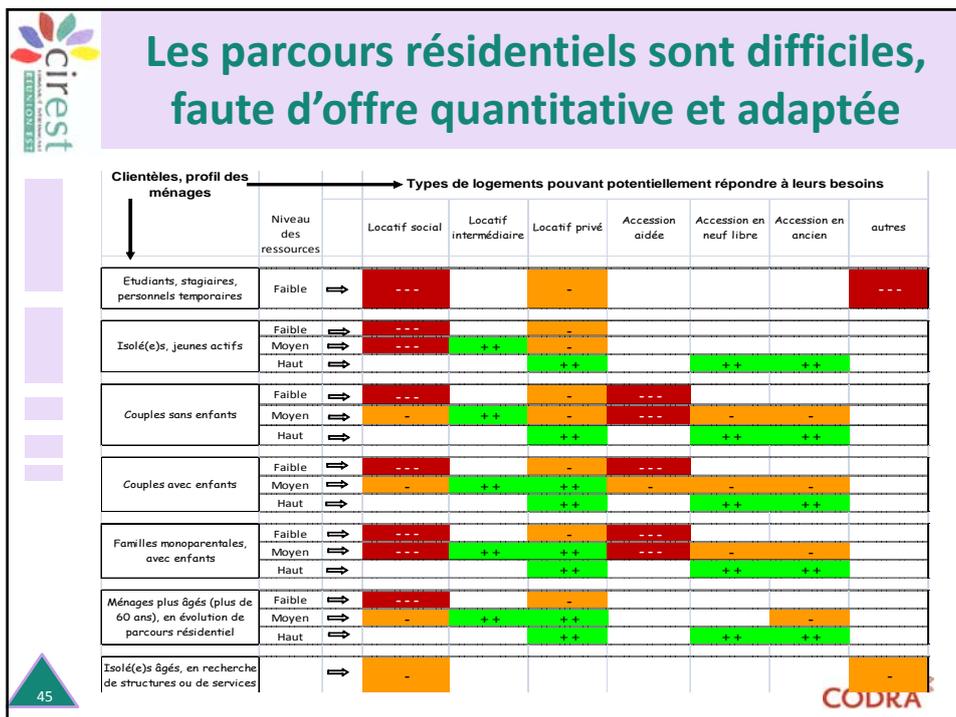
**<** Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée qualitativement

**=** Marché équilibré entre offre et demande

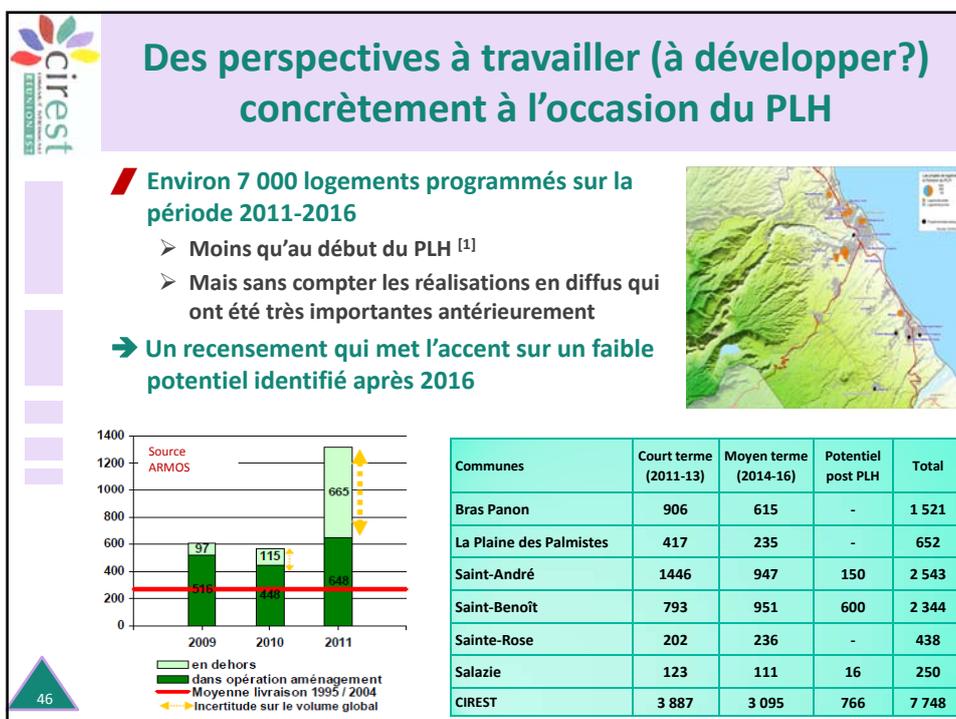
**>** Offre supérieure à la demande locale  
Attention, au regard du contexte urbain, improbable que ce segment se développe

PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic





45



46

 **Un bilan +/- du contexte de développement et d'aménagement**

**Les constats positifs**

- 1. La moindre attractivité du territoire (théorique ou réelle) a permis de limiter les excès en termes de prix**
  - Cette moindre attractivité est relative puisque la CIREST a accueilli de nombreux ménages de la CINOR en particulier, faute d'offre suffisante sur ledit territoire
- 2. L'anticipation quant aux espaces de développement**
  - Le Scot préexistant n'a pas bloqué certains développements
  - Les documents d'urbanisme ont pu entrer en vigueur et permettre aux logements de se faire (notamment en diffus)
  - Les projets à court et moyen termes sont importants

**Les difficultés qu'il faut dépasser**

- 1. Le coût du foncier a augmenté et pénalise aujourd'hui davantage les opérations**
  - La Cirest est gagnée par les difficultés de montage des programmes sociaux
- 2. Les perspectives de développement sont moins importantes**
  - C'est une préoccupation réelle
    - l'adoption du SAR rend incontournable la révision du SCOT : il faut se remettre en situation de prospective
- 3. Les conditions économiques sont très rudes**
  - Les financements s'amenuisent
  - Pourtant les besoins à satisfaire concernent des ménages à très faibles ressources

PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic



47

 **Pour conclure, cinq « impératifs » pour ce PLH<sup>[2]</sup>**

- 1. Regarnir le potentiel de projets structurants**
  - En retravaillant les documents de planification,
  - en identifiant de nouvelles opérations majeures d'aménagement
- 2. Rester lucide sur la réalité sociale des ménages de la CIREST**
  - En produisant les types de logement adaptés : du LLTS et du LES
- 3. Maintenir un haut niveau d'exigence pour fabriquer un urbain adapté au contexte de la CIREST**
  - En créant une offre dense et néanmoins porteuse d'image de qualité urbaine et environnementale
- 4. Se donner les moyens d'agir**
  - En mettant en place les moyens humains et financiers incontournables
- 5. Jouer collectif**
  - La CIREST ne peut réussir sans les villes, l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires de l'habitat et en particulier les aménageurs et bailleurs sociaux du territoire

PLH<sup>[2]</sup> de la Cirest / Diagnostic



48