



Programme Local de l'Habitat Rapport de Diagnostic

EN SYNTHÈSE : LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE POUR L'HABITAT DANS LA CIREST

1. L'analyse par l'arbre de choix

L'arbre de choix ci-contre a été construit pour passer en revue l'ensemble des segments de marché et évaluer d'une part leur niveau de présence sur le marché global, et d'autre part le rapport offre/demande d'une manière synthétique de la CIREST et commune par commune, car les variations sont très sensibles.

D'une manière générale, on peut retenir les grandes caractéristiques suivantes :

On note tout d'abord dans cet arbre de choix **un nombre important de segments absents**, plus ou moins durablement :

- **Les segments du collectif** : en dehors du parc locatif social, ce mode de développement urbain est encore en retrait dans le territoire de l'Est de la Réunion. Des petits créneaux se développent sur le privé, mais restent à la marge et uniquement dans les deux pôles plus urbains.
- **L'accession très sociale en collectif...** ce serait l'équivalent du LES en immeuble, ce qui ôte d'une part la possibilité d'évolutivité et qui pose d'autre part la question de la gestion de ce type de copropriété sociale... ne devrait pas se développer à l'avenir.
- **Les segments de l'intermédiaire** : si on ne peut pas vraiment dire que la pression foncière n'existe pas, il faut remarquer qu'elle n'en est pas encore au stade où il faut impérativement développer une offre en intermédiaire : on constate que le marché privé est plutôt bas en terme de prix et que cela laisse davantage de marges de manœuvre aux ménages, sur des projets individualisés.

Cela signifie que le marché de l'habitat dans l'est, bien que diversifié et différent d'une commune à l'autre, est plus resserré autour de quelques produits que d'autres bassins de vie comme l'ouest ou la CINOR.

La **pression est d'une manière générale plus fortement ressentie sur tous les créneaux de l'individuel**, qui demeure le produit « physique » à la fois recherché par les ménages et favorisé par les promoteurs, privés mais également sociaux (voir les dernières réalisations) :

On mesure bien l'importance de la demande non satisfaite par rapport à l'offre sur l'ensemble des segments sociaux, locatif ou accession.

Le locatif est d'une manière générale assez bien représenté, sous des formes diversifiées : social ou privé. Mais les besoins de décohabitations (dessalement) restent très importants sur l'ensemble du territoire.

Le parc privé est en effet aussi présent que le patrimoine HLM, c'est le résultat d'une continuité d'intervention des investisseurs privés dans ce territoire de l'Est et du fait notamment des lois de défiscalisation qui ont fonctionné aussi sur l'individuel.

Enfin, la **diversité de l'habitat n'est pas réelle** sur l'ensemble du territoire qui montre des niveaux de maturité de marché et d'attractivité très contrasté. Les décohabitations (ou dessalement des ménages) ne se font pas suffisamment. Le risque de la construction sauvage est bien connu...il n'y a pas de ménages sans logement à la Réunion.

ARBRE DE CHOIX DES SEGMENTS DE MARCHÉ DU LOGEMENT DE LA CIREST

Statut	Type de logement	Catégorie de financement, type de logement	Niveau de présence sur le marché	COMMENTAIRES	Offre par rapport à la demande							
					CIREST	Saint-André	Bras-Panon	Salazie	Saint-Benoît	La Plaine	Sainte-Rose	
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social	LES, revente de logement HLM		25,9% des logements construits au cours des dix dernières années, c'est considérable dans le contexte réunionnais. 60,3% ont été construits en groupé. Depuis 1998, la production de LES en groupé connaît un net ralentissement qui s'explique par la forte augmentation des prix du foncier. Il est probable qu'il sera moins important à l'avenir, bien qu'il représente une réponse sociale tout à fait adaptée, en particulier dans le contexte CIREST où les difficultés sociales sont marquées.	<<	<<	<<	<<	<<	<<	<<
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		L'accession intermédiaire n'a représenté que 7,6% des logements produits en 10 ans. Toutefois, ce niveau est classique et le contexte foncier de la CIREST, bien que tendu, est plus favorable à des produits d'accession compatibles avec les prêts à taux zéro. Jusqu'à lors, il n'y a pas eu beaucoup d'opérations en groupé (fonctionnement par détachement parcellaire, plus abordable)	<	<	=	=	<	=	=
		Libre	secteur privé neuf et occasion		Ce segment de marché représente 33,7% des constructions des 10 ans passés : c'est à dire à peu près autant que la construction individuelle aidée. Il est variablement présent selon les communes de la CIREST: il est plus important à Saint André, à la Plaine des Palmistes et à Salazie. D'une manière générale, c'est le coeur de cible de la demande, qui reste dans des gammes de prix assez homogènes	=	=	=	<	=	=	=
	COLLECTIF	Social	revente de logement HLM		Les quelques reventes de logements anciens HLM concernent des produits en individuel pur ou groupé. Le problème reste celui de la gestion des copropriétés sociales si l'on envisageait la réalisation de LES en collectif.							
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		Ce produit est très peu représenté à la Réunion et a fortiori dans la CIREST (de l'ordre de 3%). C'est sans doute un marché en devenir dans le contexte de rareté et de coût du foncier, mais l'Est n'est pas à un tel stade de pénurie de foncier qui conduirait à na pas avoir d'autres alternatives.							
		Libre	secteur privé neuf et occasion		Ce produit représente aujourd'hui une part très marginale du marché de la CIREST et son développement sera modéré dans un premier temps au moins.	=	=			=		
LOCATIF	INDIVIDUEL	Social	LLS, LLTS, LTS		Il n'est pas majoritaire mais représente tout de même 26 % du parc locatif social (hors LTS). On le retrouve principalement dans le parc ancien, les premiers logements sociaux ont été réalisés sous cette forme et dans le parc récent, les opérateurs du logement social ont progressivement privilégié la production en collectif de façon très nette. La demande sur ce type de produit est forte, mais les mouvements dans le parc existant sont les plus faibles.	<<	<<	<<	<<	<<	<<	<<
		Intermédiaire	ILM, défiscalisation 40%		Segment de marché très rare à la Réunion et a fortiori dans la CIREST							
		Libre	secteur privé classique		Le parc privé locatif est important : 17,8% du parc total des résidences principales, soit environ 5 000 logements. L'essentiel est en individuel . Il existe un parc existant de longue date qui connaît des rotations soutenues dans les villes comme Saint-André et Saint-Benoît ou très faibles dans les zones plus rurales. Notons que ce parc privé a un rôle social de fait puisque les 3/4 des ménages perçoivent l'allocation logement.	<	<	<	<	<	<	<
	COLLECTIF	Social	LLS, LLTS		3 446 logements locatifs en collectif sur la CIREST, près de 11,8% des résidences principales. L'offre s'est bien développée depuis 1982 mais il y a visiblement un tassement de cette offre depuis 2 ans. Dans certaines communes, ce type de produit n'est pas représenté: tel est le cas à Salazie et Plaine des Palmistes, dont la configuration très rurale s'y prête moins. La demande apparaît importante même si les ménages préfèrent des formes moins denses.	<<	<<	<<	<	<<	<	<
		Intermédiaire	ILM, défiscalisation 40%		La production de logements locatifs en collectif reste limitée puisqu'elle a représenté moins de 4% des constructions entre 1990 et 1999. Malgré les lois avantageuse de défiscalisation, ce type de produit est directement concurrencé par la parc privé notamment en individuel. Les développements plus importants viendront mais dans un second temps.	=	=			=		
		Libre	secteur privé, défiscalisation		Ce type de produit est actuellement peu représenté sur le marché de l'immobilier de la CIREST, ponctuellement à Saint-André et Saint-Benoît. L'offre apparente est limitée.	=	=			=		

Très bien représenté (> 10%)
 Bien représenté (5 à 10%)
 Faiblement représenté (< à 5 %)

Segment absent

offre très inférieure à la demande
 offre plutôt inférieure ou demande "latente"
 marché fluide ou offre > à la demande

2. Les possibilités de parcours résidentiels des ménages de la CIREST

Le tableau synoptique ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

Quelque soit la situation familiale, les ménages aux revenus faible rencontrent des difficultés d'accès à tous les parcs présents, que ce soit pour des raisons d'insuffisance de l'offre par rapport à leur demande (locatif social, accession aidé) ou de prix (locatif privé).

Les ménages aux revenus moyens, trouvent, au gré de leur situation familiale, des portes d'entrée vers certains segments du parc : les allocations familiales permettant à des ménages d'accéder au parc locatif privé plus aisément.

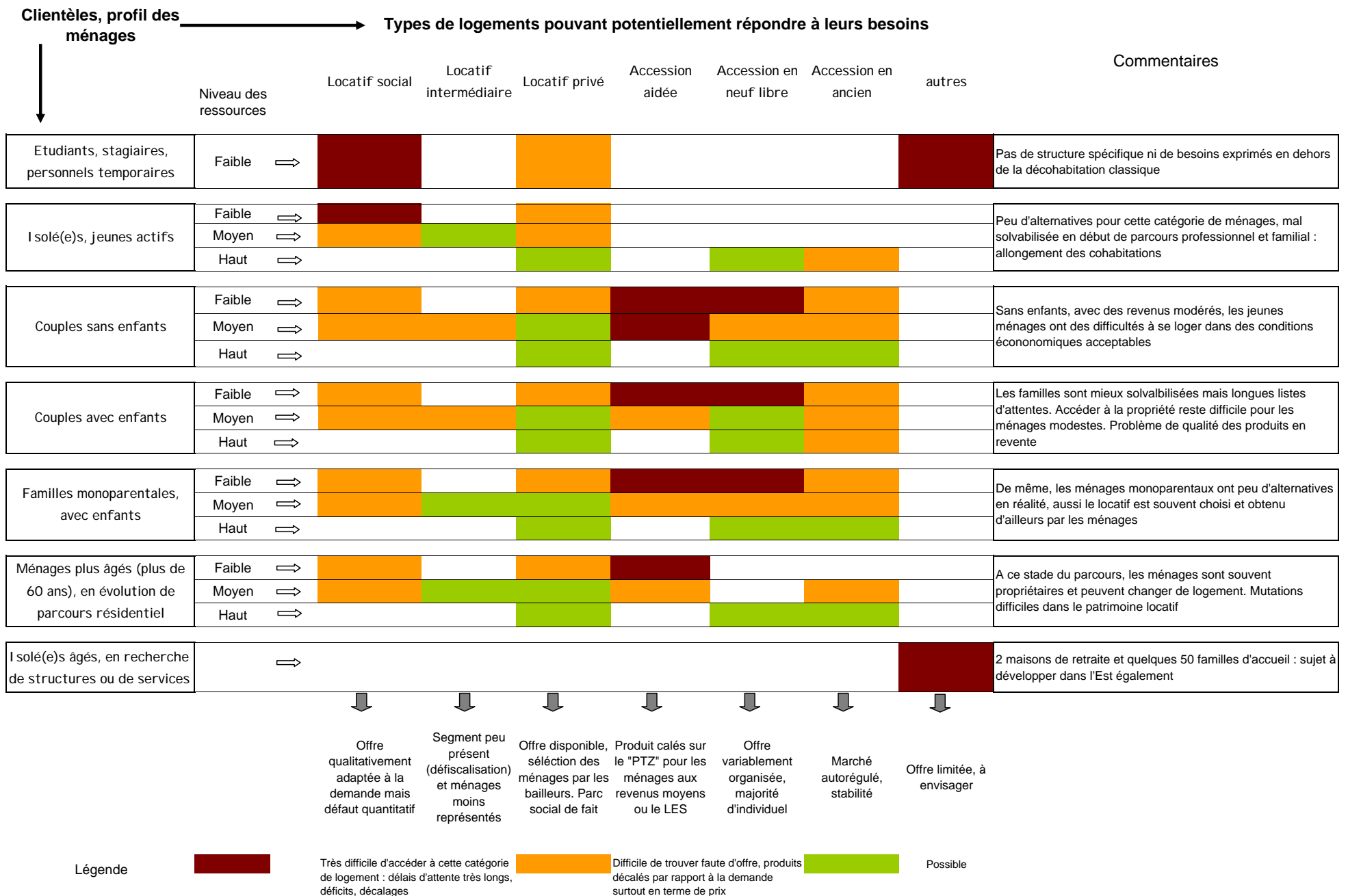
Pour les jeunes, la décohabitation demeure difficile faute d'une offre adaptée aux ménages à faibles revenus et sans enfants.

Chaque segment de parc présente une forme d'inadéquation à la demande : le locatif social, en particulier remplit mal son rôle, faute d'une offre suffisante en quantité ce qui renvoie un certain nombre de ménages sur le locatif privé, qui présente par conséquent à certains égards, l'aspect d'un parc social de fait.

L'accession à la propriété demeure également difficile, même dans le secteur aidé où les listes d'attente sont très longues. Les ménages modestes, même avec enfants, peinent à devenir propriétaires.

Il n'existe que peu de structures pour les catégories de début ou de fin de parcours (jeunes ou vieux). Si les premières ne présentent pas sur la CIREST des besoins spécifiques (de type hébergement universitaire par exemple), la question du logement des personnes âgées devrait être développée dans le futur.

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages dans la CI REST dans le marché actuel



Légende

		Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits, décalages		Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande surtout en terme de prix		Possible
--	--	---	--	--	--	----------

3. Les grands enjeux qui se dessinent

↗ *En général pour la CIREST*

On peut retenir les cinq axes structurants de la politique de l'habitat pour les 5 à 10 années qui viennent :

1. **Produire en quantité** : la pression de la demande est forte et les évolutions démographiques ne se tasseront pas avant 10 ans au moins.
2. **Produire de qualité** : l'environnement encore préservé de l'Est doit conduire à une politique urbaine qui conjuguera une bonne réponse urbaine et sociale de l'habitat.
3. **Mettre le parc de logement à niveau** : l'insalubrité est une priorité, il faut avancer dans la réalisation de quartiers en améliorant le confort des logements.
4. **Exiger des évolutions de modes opératoires et de financement des opérations** : il est impératif d'appréhender l'ensemble d'un quartier conforté par une opération nouvelle de logements, afin de résoudre concomitamment besoins d'amélioration et décohabitation.
5. **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 (notamment à court terme, la généralisation et l'actualisation de Case'in).

↗ *En particulier par commune*

Toutes les communes sont concernées par les 5 axes précédemment identifiés. Chacune présente toutefois des spécificités qu'il sera important de prendre en compte.

Saint-André	Veiller à la diffusion du principe de mixité dans les quartiers et poursuivre le pari de la densité au centre
Bras-Panon	Donner une nouvelle dimension résidentielle au centre bourg
Salazie	S'assurer du confort du parc et optimiser les développements autorisés
La Plaine	Conjuguer résorption de l'habitat insalubre et organisation de la croissance urbaine
Saint-Benoît	Agir sur le cœur de ville pour créer des liens entre les nombreux quartiers de la commune
Sainte-Rose	Conjuguer résorption de l'habitat insalubre et organisation du territoire pour prévoir l'avenir