



Programme Local de l'Habitat PROGRAMME DES ACTIONS

IV.2 Programmation et objectifs généraux

Le tableau ci-contre reprend les éléments essentiels et chiffrés de la problématique des quartiers : caractéristiques, proportion d'habitat insalubre, indicateur de dynamique urbaine et notamment privée, les programmation de logements aidés en cours (CDH 2003), et l'évaluation de la capacité d'accueil globale et par type de produits.

Ce tableau fait la synthèse du travail par quartier qui a été présentée précédemment et globalement revalidé par les communes.

Il nous indique plusieurs résultats.

L'évaluation de la capacité réceptrice de développement de l'habitat conduit au chiffre de 9 220 logements, soit un peu plus de 5 années de la programmation globale (tous types confondus). Ce premier constat pose déjà question.

En effet, le travail par quartier ne permet pas d'affirmer que dans le contexte actuel d'urbanisation des communes, la mise en œuvre bloque dès la 6^{ème} année. Or il s'agit d'un affichage approché des capacités, qui peuvent encore être relativisées en ajoutant les principes d'assainissement, sans compter la maîtrise du foncier, les équipements induits, ...

Au regard des projets engagés et des opérations programmées, la CIREST ne dispose pas d'une grande marge de manœuvre. Il faut que les communes trouvent de nouvelles opportunités pour dégager de la capacité « théorique » de faire. Et après l'affichage théorique de projet, il faudra encore le mettre en œuvre (maîtriser les terrains, les équiper, les desservir ...). Pour combler ce déficit encore théorique de capacités, il nous semble qu'il faille augmenter les objectifs du centre-ville de Saint-Benoît et de l'ensemble des Hauts.

D'autre part, les **programmations par produits logements ne coïncident pas avec les objectifs** du P.L.H., loin de là : pour le locatif aidé, le LES et le PTZ. Il faut en effet prévoir une programmation nouvelle de plus de 3 000 logements aidés pour atteindre les objectifs globaux. Cela suppose des efforts considérables en termes de programmation pour les années qui viennent.

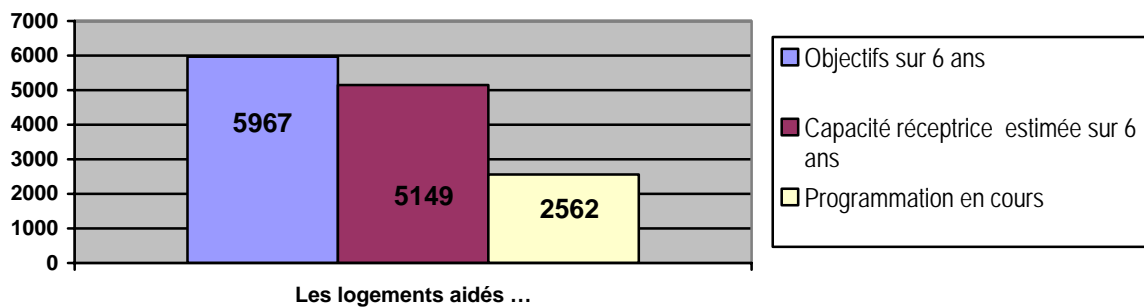
	Objectifs du PLH sur 6 ans	Logements aidés programmés recensés	Ecart entre programmés et objectifs
En locatif aidé	3 055	1 804	- 1 251
LES	2 055	483	- 1 572
PTZ	857	275	- 582
Total aidé	5 967	2 562	- 3 405

Plus problématique, ce travail par quartier montre qu'il est effectivement difficile d'envisager sur le terrain les objectifs inscrits dans la programmation du PLH. Le territoire de la CIREST est à ce jour ainsi structuré qu'il concentre nécessairement et notamment les opérations de logements sociaux locatifs davantage dans les espaces déjà plus ou moins urbanisés. Aussi les proportions apparaissent-elles vite importantes dans le parc des résidences principales.

Toutefois, l'écart entre objectifs et capacités « n'est que » de 726 logements aidés au total : 167 logements locatifs, 586 LES et 65 PTZ. Pour ces deux derniers produits, la CIREST peut compter sur une part de « diffus », très usité sur le territoire, et qui ne résulte pas d'une volonté communale mais bien d'une capacité des ménages à réaliser leur projet du fait de la propriété de terrains.

	Objectifs du PLH sur 6 ans	Logements aidés estimés possibles	Ecart entre possibles et objectifs
En locatif aidé	3 055	2 888	- 167
LES	2 055	1 469	- 586
PTZ	857	792	- 65
Total aidé	5 967	5 149	- 818

Pour le locatif, là encore le centre-ville de Saint-Benoît avec son PRU et les structurations de bourgs doivent favoriser l'implantation de davantage de logements locatifs : le centre-ville parce qu'il dispose de tous les éléments structurants, les Hauts parce que l'on part de rien et qu'une demande s'exprime au plus près du terrain.



SYNTHESE DES INDICATEURS ET DES ORIENTATIONS DE LA PROGRAMMATION PAR QUARTIER : RETOUR DES REFLEXIONS

Villes et quartiers	Population 1999	Taille des ménages	% de logt locatif social (1)	Habitat insalubre		Indicateur de dynamique urbaine annuelle (2)		Programmation aidée en cours				Estimation globale de la capacité réceptrice du quartier à l'horizon du PLH (2010) et déclinaisons d'objectifs par produits en groupé				Profil de développement du quartier	Niveau de priorité sur l'amélio ?
				Nb	% des RP	globale	privée	TOTALE	locatif	LES	PTZ	TOTAL	LLS/LLTS/PLS	LES	PTZ		
Centre-ville	14 785	3,27	38,7%	290	6,4%	186	86	257	251	6	0	500	251	50	0	Résorption de l'habitat insalubre et densification	1
Chemin du centre	3 137	3,65	2,3%	77	9,00%	17	17	40		20	20	1 000	300	50	100	Développement structuré	2
Cambuston	6 110	3,59	15,40%	175	10,3%	54	50	30	30			250	75	50	25	Résorption de l'habitat insalubre et développement modéré	1
Champ Borne	3 981	3,55	0,0%	83	7,40%	43	43	0	0	0	0	300	30	60	30	Développement modéré	2
Rivière du Mât les Bas	2 697	3,66	0,0%	38	5,20%	25	25	0				200	40	40	20	Développement modéré	3
Ravine Creuse	3 621	3,74	0,0%	61	6,30%	31	31	0	0	0	0	200	20	40	20	Développement modéré	3
La Cressonnière	3 964	3,77	16,7%	-	0,00%	14	14	195	137	35	23	400	215	93	40	Développement structuré	3
Mille Roches	2 056	3,59	0,0%	23	4,00%	15	10	265	190		75	300	190	30	75	Développement structuré	3
Les Hauts de Saint-André	2 882	3,72	0,0%	120	15,50%	26	26	18		18		100		30		Résorption de l'habitat insalubre	1
TOTAL SAINT-ANDRE	43 233	3,52	17,8%	867	7,0%	411	302	805	608	79	118	3 250	1 121	443	310		
Centre-ville	3 608	3,38	31,4%	22	2,1%	32	7	330	283	47		550	283	60	60	Développement structuré	3
Rivière des Roches	3 111	3,63	22,3%	33	3,9%	33	30	353	237	34	82	800	240	120	82	Développement structuré	3
Rivière du Mât	2 964	4,01	2,2%	54	7,3%	7	7	85	52	33	0	250	50	50		Résorption de l'habitat insalubre	2
TOTAL BRAS PANON	9 683	3,65	20,5%	109	4,1%	72	44	768	572	114	82	1 600	573	230	142		
Bourbier Beauvallon	2 449	3,49	1,7%	30	4,2%	14	14	0				150	30	30	15	Développement modéré	3
Bourbier l'Abondance	2 995	3,60	0,0%	103	12,4%	26	26	0				250	50	50	25	Résorption de l'habitat insalubre et développement modéré	2
Centre-ville Beaufond	10 224	3,23	44,5%	255	8,1%	94	69	268	227	41	0	1 000	300	100	50	Résorption de l'habitat insalubre et densification	1
Bras Fusil	4 141	3,38	48,0%	-	0,0%	54	7	283	215	47	21	700	280	70	70	Développement structuré	3
Bras Canot	1 746	3,37	5,6%	81	15,6%	4	4	146	92	54		400	120	80	40	Résorption de l'habitat insalubre et développement structuré	1
La Confiance/ Chemin de ceinture	2 342	3,65	0,0%	23	3,6%	18	18	0	0	0	0	100				Développement modéré	3
Sainte-Anne	7 600	3,65	0,3%	257	12,3%	65	65	15		15		600	180	120	60	Résorption de l'habitat insalubre et développement structuré	1
TOTAL SAINT-BENOIT	31 497	3,50	22,1%	749	8,2%	275	203	712	534	157	21	3 200	960	450	260		
Centre Ville	2 994	3,52	10,1%	101	11,9%	26	18	112	60	38	14	300	90	60	30	Développement structuré	3
Rivière de l'Est	665	3,43	0,0%	58	29,9%	3	3	0	0	0	0	20	0	10	0	Résorption de l'habitat insalubre	1
Piton Sainte-Rose	1 876	3,44	0,0%	85	15,6%	11	11	40	0	40	0	100	20	30		Résorption de l'habitat insalubre et développement modéré	2
Bois Blanc	1 016	3,50	2,7%	60	20,6%	7	7	0	0	0	0	50	0	50		Résorption de l'habitat insalubre et développement modéré	1
TOTAL SAINTE-ROSE	6 551	3,48	5,3%	304	16,20%	47	39	152	60	78	14	470	110	150	30		
Salazie Centre	2 168	3,61	0,0%	60	10,0%	11	11	0	0	0	0	30	0			Résorption de l'habitat insalubre	2
Mare à Vieille Place	1 136	3,93	0,0%	23	8,0%	7	7	10		10		50	10	15		Développement modéré	3
Grand Ilet...	1 761	3,67	0,0%	61	12,7%	10	10	0	0	0	0	70	14	21		Développement modéré	2
Hellbourg - Mare à Poule d'eau	2 329	3,40	0,0%	92	13,4%	14	14	0	0	0	0	50	0	10		Résorption de l'habitat insalubre	1
TOTAL SALAZIE	7 394	3,6	0%	236	11,5%	42	42	10	-	10	-	200	24	46	-		
TOTAL PLAINE DES PALMISTES	3 434	3,16	4%	398	36,8%	34	34	115	30	45	40	500	100	150	50	Résorption de l'habitat insalubre et développement structuré	1
ENSEMBLE CIREST	101 792	3,50	15%	2 663	9,1%	881	664	2562	1804	483	275	9220	2888	1469	792		

(1) Le taux est calculé en prenant le parc locatif social existant en 2002 sur les résidences principales de 1999 : le pourcentage est donc surévalué en quelque sorte

(2) **Indicateur de dynamique urbaine** : il s'agit d'approcher un rythme moyen d'évolution de la construction par quartier, basé sur la variation 1990 - 1999 des résidences principales. On isole en outre la part du privé par rapport à la construction aidée locative. Cela donne une idée de la dynamique urbaine ce qui sert de référence pour les évaluations de capacité réceptrice, hors les opérations globale d'aménagement.