

LA RÉUNION!
positive!

PERMETTRE AUX
RÉUNIONNAIS DE
SE LOGER DIGNEMENT,
UN ENGAGEMENT
FORT DE LA RÉGION RÉUNION

Réhabilitation du groupe d'habitations Les Lilas à Saint-André



SOMMAIRE



3 **CONTEXTE**



4 **LE PROGRAMME DE RÉHABILITATION
LES LILAS SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ**



7 **LA VENTE DES LOGEMENTS AUX LOCATAIRES À LA SIDR,
UN TRAVAIL SUR-MESURE AUPRÈS DES RÉUNIONNAIS**



CONTEXTE

Face à une croissance démographique qui reste forte (1,5% par an) soutenue par la jeunesse de sa population (50 % a moins de 30 ans), les besoins en logements à La Réunion sont considérables :

▶ **21 000 ménages réunionnais attendent un logement locatif social** (le besoin en logements neufs se maintiendra à un niveau élevé dans les prochaines années, de l'ordre de 9 000 logements par an, dont 5 000 logements sociaux).

▶ selon les bailleurs sociaux, **plus de 10 000 logements du parc locatif ancien** (soit 28 % du parc) nécessitent une intervention lourde dont le coût dépasse de loin leur capacité financière. Dans les 10 prochaines années, les besoins d'intervention sur les logements sociaux sont estimés à près d'1 milliard d'euros.

▶ les principaux défauts signalés par 1 ménage sur 2 : présence d'humidité, infiltrations d'eau, problèmes d'évacuation, problèmes de dégradation des installations électriques.

▶ 6 % du parc de logement individuel privé sont des **logements insalubres**

▶ une situation constante de **mal-logement** marquée par 72 % des ménages qui sont éligibles au logement social, dont 52 % aux logements très sociaux. **Il en ressort un besoin de construire des logements sociaux neufs, mais aussi un besoin de réhabiliter les logements les plus anciens.**

La Région intervient depuis 2013 pour garantir des prêts souscrits par les bailleurs sociaux auprès de la CDC afin de construire des logements sociaux. À ce jour et au titre du protocole de garantie d'emprunt qui a pris fin en 2016, la Région a garanti pour **39,5 M€** de prêts souscrits pour construire 5 252 logements sociaux.

La Collectivité a également financé un dispositif portant sur la réhabilitation thermique et énergétique des logements sociaux, à hauteur de 2,860 M€.

En 2018, avec une enveloppe de **plus de 13 millions d'euros pour améliorer l'habitat réunionnais**, la Région poursuit son soutien à travers :

▶ des projets d'amélioration du parc privé,

▶ la clôture des projets financés en 2015 de réhabilitation thermique, énergétique et de qualité de vie des logements sociaux pour procéder à un bilan qualitatif,

▶ l'engagement d'opérations de réhabilitation au titre du parc locatif social,

▶ l'accompagnement de l'aménagement du foncier en ciblant ses interventions sur des opérations structurantes contribuant à construire la ville réunionnaise de demain.

LA RÉUNION!
positive!

**LE PROGRAMME
DE RÉHABILITATION
LES LILAS SUR
LA COMMUNE
DE SAINT-ANDRÉ**

LE PROGRAMME DE RÉHABILITATION

Les Lilas sur la commune de Saint-André

La Région et la SIDR ont signé le 25 octobre 2017 une convention portant sur un programme prévisionnel de réhabilitation des logements locatifs sociaux dans l'objectif de favoriser l'accèsion à la propriété de leurs occupants. L'aide financière prévisionnelle de **29,2 M€** est fléchée sur une période de 4 ans et pourra mobiliser d'autres sources de financement, tels que le FEDER (Fonds européens), sur des travaux de réhabilitation thermique et énergétique.

Cette convention porte sur 1 515 logements individuels (ou « cases à terre »), répartis comme suit :

- ▶ 1408 logements pour lesquels l'intervention de la Région porte sur une participation aux travaux indispensables et préalables à l'acquisition du logement.
- ▶ 107 logements pour lesquels l'intervention de la Région porte sur une participation aux travaux et à l'acquisition du tréfonds, dans certains cas très particuliers où la famille n'a pas pu acquérir le tréfonds.

Cette politique de réhabilitation/accession, au regard du parc de logement détenu par la SIDR et selon les critères définis au cadre d'intervention régional, bénéficiera à toutes les micro-régions de l'île.

> SUR LA COMMUNE DE SAINT-BENOÎT

Groupes concernés	Nombre de logements
Labourdonnais 2	48
Labourdonnais 23	98
Joseph Hubert 1	59

> SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

Groupe concerné	Nombre de logements
Les Lilas 2 et 3	95

> SUR LA COMMUNE DU TAMPON

Groupe concerné	Nombre de logements
Ravine Blanche 1 et 2	60

ZOOM SUR LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE RÉHABILITATION/ACCESSION

> SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

Groupes concernés	Nombre de logements
Chaudron 1	106
Chaudron 3	146
Chaudron 6	262
Les Ananas	84
Les Letchis	103
Les Safrans	44
Montgaillard	61
Sainte-Clotilde 4	100
Deux-Canons	7



**LE PROGRAMME
DE RÉHABILITATION
LES LILAS SUR
LA COMMUNE
DE SAINT-ANDRÉ**

> SUR LA COMMUNE DU PORT

Groupe concerné	Nombre de logements
Port 17	50

> SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL

Groupe concerné	Nombre de logements
Le Bernardin	8

> SUR LA COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ

Groupe concerné	Nombre de logements
La Forêt 1 et 2	77

Le protocole de vente respecte les normes édictées par les services de la DEAL en la matière. Le prix de la vente qui est délibéré par le conseil d'administration de la SIDR est fixé avant travaux. Il respecte les estimations fixées par les services des Domaines, et n'est par conséquent, pas impacté par la subvention régionale.

Grâce au soutien financier de la Région (**1,7 M€**, soit en moyenne environ 18 000 € par logement), la SIDR a immédiatement lancé une tranche supplémentaire de réhabilitation des 95 « cases à terre » du quartier Les LILAS qui feront l'objet d'une vente aux familles occupantes. Les travaux portent sur le logement lui-même et sont de toutes natures (plomberie, appareil sanitaire, revêtement de sol, menuiserie, peinture, clôtures et réseaux). Objectif : prioriser les remises aux normes d'hygiène et de sécurité.



**LANCEMENT DES TRAVAUX SUR LE GROUPE
D'HABITATION « LES LILAS 2 ET 3 »
SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ :
95 PREMIÈRES FAMILLES CONCERNÉES**

La SIDR est déjà engagée dans des programmes de vente aux locataires d'une partie du parc social¹. Cependant par manque de fonds propres et compte tenu de l'urgence à construire du logement neuf dans un contexte général de baisse de la LBU, les programmes de réhabilitation et de vente ont pris du retard, voire ont été stoppés. Sans autre concours financier et sans outil de défiscalisation propre, certains programmes de réhabilitation/acquisition qui sont le préalable à la vente n'ont pu être poursuivis et sont en panne.



LA RÉUNION!
positive!

**LA VENTE DES
LOGEMENTS AUX
LOCATAIRES
À LA SIDR,
UN TRAVAIL
SUR-MESURE AUPRÈS
DES RÉUNIONNAIS**

La vente des logements aux locataires à la SIDR, un travail sur-mesure auprès des Réunionnais

À La Réunion, quatre ménages sur dix sont locataires. Pour favoriser l'accès à la propriété des locataires du parc social, qui représente actuellement 22 % des ménages, la SIDR met en vente chaque année des logements à des prix très largement inférieurs à ceux du marché, tout en assurant aux futurs acquéreurs un accompagnement sur-mesure.

La SIDR est engagée dans la vente de certains logements de son parc depuis 1982. À partir de 2008, l'État a mis en place une réglementation précise de ces ventes et en a fixé les grands objectifs. L'enjeu pour les pouvoirs publics est de taille : il s'agit en effet de favoriser un parcours résidentiel vertueux des locataires modestes, et de générer des ressources financières supplémentaires pour les bailleurs sociaux, afin de répondre aux besoins de rénovation des parcs les plus anciens et de relancer la production de nouveaux programmes.

La SIDR a permis à ce jour à 3 700 familles locataires de devenir propriétaires de leur logement. Chaque année, en moyenne, 150 familles accèdent à la propriété du logement loué, un objectif fixé par la CUS (Convention d'Utilité Sociale), que la SIDR souhaite revoir à la hausse.

Ces ventes s'adressent prioritairement aux locataires, quelle que soit leur ancienneté dans le logement, ou avec l'accord de ces derniers, à leurs ascendants ou leurs descendants directs, sous réserve d'un plafond de ressources.

ACCOMPAGNER LES FAMILLES POUR FACILITER LES VENTES

Une fois le groupe d'habitations identifié (peu de turn-over et des locataires attachés à leur logement), le projet de cession est présenté au conseil d'administration de la SIDR puis à la DEAL (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et du Logement) à travers un dossier complet comprenant des photos, des plans, les diagnostics techniques obligatoires concernant les logements, mais également les enquêtes menées auprès des locataires.

Des visites sur site sont menées, afin qu'un géomètre réalise toutes les mesures nécessaires à l'établissement des prix de vente, qui seront validés par la direction générale des Finances Publiques.

Des réunions sont ensuite organisées avec l'ensemble des locataires, afin de répondre à toutes leurs questions. Les locataires restent en effet libres de décliner l'offre d'acquisition et ne sont en aucun cas contraints de déménager. Un courrier leur est ensuite envoyé avec le prix de vente du bien. La SIDR va alors à la rencontre de chaque locataire intéressé pour réaliser avec lui des simulations financières (puisque une fois propriétaire, ce dernier pourra continuer à percevoir les allocations logement) et récupérer les pièces administratives nécessaires à la vente.

En effet, les acquéreurs peuvent obtenir, sous condition de ressources, une aide du Département (plafonnée à 6 000 euros et à 20 % du prix de vente) qui permet la prise en charge totale ou partielle de l'apport personnel qui sera demandé pour l'obtention du prêt bancaire. Cet accès au prêt est facilité grâce à une convention signée entre la SIDR et la SOFIDER, organisme de crédit de référence qui assure la très grande majorité de ces acquisitions. Enfin, les conseillers de vente de la SIDR font le lien entre toutes ces parties prenantes et le notaire... jusqu'à la signature !



**LA VENTE DES
LOGEMENTS
AUX LOCATAIRES
À LA SIDR,
UN TRAVAIL SUR-MESURE
AUPRÈS DES RÉUNIONNAIS**

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE À TRAVERS LA VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La vente de logements locatifs sociaux est à la fois un élément important de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux et un axe essentiel de la construction du parcours résidentiel des ménages réunionnais locataires du parc social, dans un département où ceux-ci sont souvent exclus du marché de l'accession libre.

La politique de vente permet également de diversifier les statuts d'occupation dans un même quartier, favorisant ainsi la mixité sociale. C'est aussi un outil concourant à la requalification urbaine des quartiers. Pour autant, la vente de groupes d'habitations à La Réunion n'est pas sans risques, au regard des difficultés liées notamment à la gestion délicate des copropriétés. La complexité du processus administratif d'autorisation qui impose un certain nombre de préalables et des négociations, souvent longues avec les collectivités locales, conduit à la constatation suivante : le niveau des ventes reste faible.

À ces difficultés, s'ajoutent les conséquences de modes d'habitation et d'appropriation des logements (aménagement et extensions) qui induisent des interventions en termes de travaux et de régularisation de situations en dehors du droit de l'urbanisme qui peuvent être lourdes.

Par ailleurs, l'État doit veiller à la situation particulière des communes en déficit de logements locatifs sociaux (ce n'est pas le cas à Saint-André), au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain. Les logements locatifs sociaux vendus sortent du quota de la ville.

C'est sur la base de ce constat qu'il a été décidé une démarche partagée avec les différents acteurs afin de sécuriser et fluidifier la procédure de vente des logements sociaux aux locataires, d'où la convention signée en octobre 2017 entre la SIDR et La Région.

