



CONVENTION D'APPUI

**Ministère chargé de l'Outre-mer
et
Réseau Habitat et Développement**

2010-2011-2012

Mardi 27 juillet 2010

SYNTHESE DE LA CONVENTION

La politique du logement social outre-mer est une priorité pour le Gouvernement, inscrite dans la loi pour le développement économique de l'outre-mer votée le 27 mai 2009. Le Conseil Interministériel de l'Outre mer du 6 novembre 2009 a décidé de renforcer les moyens consacrés à cette politique, fondée notamment sur la relance de la production de logements locatifs sociaux et sur une réforme en profondeur de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre outre-mer.

Trois principes marquent cette priorité :

- Un effort budgétaire caractérisé par une revalorisation très significative des crédits destinés au financement du logement outre-mer. A cet effet, les crédits inscrits au titre de la politique du logement du Ministère chargé de l'outre-mer ont été portés à 258 M€ en 2009 puis à nouveau augmentés en 2010 pour atteindre 274 M€. Tout en assurant un meilleur équilibre des opérations, ces moyens permettent d'accroître le développement du logement social et l'effort de l'Etat en faveur de l'amélioration de l'habitat (AH) et de la résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- Un objectif d'augmentation de la production du logement locatif social. Ainsi la loi pour le développement économique de l'outre-mer réoriente les dispositifs de défiscalisation vers le logement intermédiaire et social. Pour lever l'obstacle lié à la rareté et à la cherté du foncier, le CIOM a décidé de créer un dispositif spécifique de libération du foncier non bâti de l'Etat pour mettre gratuitement à disposition gratuite des terrains non utilisés dans le but d'accueillir des logements sociaux. Il a également prévu d'assouplir les conditions requises pour que les bailleurs sociaux bénéficient d'une subvention pour surcharge foncière.
- Une nouvelle orientation pour l'habitat privé, en particulier dégradé. La relance de la politique de lutte contre l'habitat indigne suppose la mobilisation de l'ensemble des services locaux de l'Etat et des collectivités locales, notamment au travers de plans communaux de lutte contre l'habitat indigne. Ces plans ont pour objectif de renforcer l'animation et la coordination de l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne et informel.

HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-mer se mobilise pour améliorer les conditions de logement des ménages ultra-marins.

La mobilisation générale pour le logement dans le cadre du CIOM implique la présence de tous les acteurs intéressés dont les organismes **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer**, en particulier pour mener des actions opérationnelles afin de répondre aux besoins des ménages défavorisés ultramarins, avec les objectifs suivants :

- Produire une offre locative sociale privée à partir du parc privé locatif dégradé et/ou vacant en complément de l'offre de construction sociale afin de satisfaire, notamment, les besoins DALO dans le cadre de la reconquête des centres urbains délaissés

- Lutter contre l'habitat indigne et informel (50 000 logements indignes dénombrés dans les quatre DOM qui « abritent » plus de 150 000 personnes) dans le cadre, notamment, de la traduction opérationnelle du rapport de Monsieur Serge Letchimy, Député de la Martinique,
- Améliorer et adapter des logements occupés par des personnes âgées ou/et handicapées dans le cadre d'une politique de maintien à domicile,
- Produire des logements en « accession sociale à la propriété » dans le cadre de la réforme du LES,
- Mettre en place des actions en faveur d'une meilleure prise en compte du développement durable dans tous les processus de construction et d'amélioration de l'habitat.

Cette mobilisation se traduit par la signature d'une convention d'appui entre le Ministère chargé de l'outre-mer et le réseau HABITAT & DEVELOPPEMENT.

Le projet de convention est orienté sur 4 objectifs :

- **Améliorer les conditions de logement des ménages ultramarins (lutte contre l'habitat indigne et informel),**
- **Développer l'offre locative sociale privée en sécurisant les rapports locatifs afin de répondre, notamment, aux besoins DALO,**
- **Favoriser l'accession sociale à la propriété,**
- **Développer des actions pour favoriser la prise en compte du développement durable dans les projets de construction et d'amélioration de l'habitat.**

Un Plan d'actions sur 3 ans (2010/2011/2012)

Les 4 objectifs définis, ci-dessus, seront mis en œuvre dans le cadre d'un plan d'actions décliné au niveau national et local.

Un plan d'accompagnement pour les organismes locaux :

1. Actions de formation : Amélioration de l'habitat, Lutte contre l'habitat indigne et informel, gestion locative sociale privée, logement des personnes âgées.
2. Acquisition d'outils organisationnels structurants (OPUS, outil de gestion des dossiers « particuliers », OPERA et TRYBORD gestion des temps et gestion financière, Adb+ outil de gestion locative).

Un plan d'accompagnement au niveau national :

1. Mise en place de modules de formation DOM : Amélioration de l'habitat, Lutte contre l'habitat indigne et informel, gestion locative sociale privée, logement des personnes âgées.
2. Développement des échanges : réunions annuelles des organismes HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer et Séminaire Outre-Mer en 2011.
3. Accompagnement des associations HABITAT & DEVELOPPEMENT et SIRES dans le cadre de montages de projet SIRES et EIE (gestion locative sociale privée et Espace Infos Energie).

LES ACTIONS DU MINISTERE CHARGE DE L'OUTRE-MER POUR L'HABITAT PRIVE

L'amélioration du logement

Une part très significative des aides à l'amélioration de l'habitat outre-mer est inscrite sur le programme 123 « conditions de vie outre-mer » du ministère chargé de l'outre-mer qui intervient principalement dans deux domaines : le parc locatif social et le parc privé pour les propriétaires occupants. Par ailleurs des aides aux propriétaires bailleurs du parc privé sont mises à disposition par l'agence nationale pour l'habitat (ANAH).

Pour les propriétaires occupants du parc privé, les aides du ministère chargé de l'outre-mer sont attribuées sous condition de ressources, c'est-à-dire que les aides sont concentrées sur les foyers les plus modestes. Ces aides prennent la forme d'une subvention forfaitaire de l'Etat couvrant, jusqu'à 70%, une partie du coût prévisionnel de certains travaux d'amélioration. Environ 1 800 logements ont été financés à ce titre en 2009.

Pour les ménages assujettis à l'impôt sur le revenu, la loi pour le développement économique des outre-mer a rendu plus facile l'accès à des réductions d'impôt lorsqu'un propriétaire réhabilite son logement, s'il a plus de vingt ans ou lorsqu'il le met aux normes parasismiques.

Pour sa part, l'ANAH intervient dans les DOM depuis 1992 en faveur des propriétaires bailleurs dans le parc privé. Les orientations de l'année 2010 de l'agence ont été fixées au conseil d'administration du 5 mai 2010 : pourront être aidés 500 logements pour un montant total de crédits de 11,3 M€. Enfin, la compétence de l'ANAH a été étendue le 26 décembre 2009 à Mayotte et Saint-Pierre-et-Miquelon.

La résorption de l'habitat insalubre

La proportion de logements classés comme insalubres par l'État est d'environ 26 % outre-mer contre 8 % dans l'hexagone, et si 3,25 % de la population hexagonale habitent dans un logement considéré comme insalubre, cette proportion est estimée à 8,4 % outre-mer.

Sur la base du rapport remis au Gouvernement par M. Serge LETCHIMY, député de Martinique, le conseil interministériel de l'outre-mer du 6 novembre 2009 a fait de la refonte de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre une priorité de la politique du logement outre-mer. La procédure de résorption de l'habitat insalubre, fondée sur des mesures d'expropriation, de démolition, d'aménagement et de production de logements locatifs sociaux, n'est en effet pas adaptée pour traiter la diversité des situations d'habitat indigne en outre-mer.

Les mesures décidées lors du Conseil interministériel de l'outre-mer consistent à conduire, sur de nouvelles bases, une politique de traitement de l'habitat indigne, en milieu urbain comme en secteur diffus, pour permettre aux collectivités locales de déterminer un programme pluriannuel d'actions, mettant en œuvre des outils réformés et diversifiés pour traiter l'ensemble des situations. Ce programme s'appuiera notamment sur les moyens budgétaires du ministère chargé de l'outre-mer (aides à l'amélioration de l'habitat, fonds régional d'aménagement foncier et urbain,...)

Une réforme profonde de la gouvernance de cette politique a été engagée, afin d'impliquer à tous les niveaux, les acteurs de la lutte contre l'habitat insalubre, indigne et informel :

- au plan central, des sessions de formation sont proposées dans chaque territoire pour disposer d'une véritable stratégie de lutte contre l'habitat indigne adaptée aux réalités locales. Le département de la Martinique a déjà bénéficié de cette session de formation. La session dédiée au département de la Réunion est programmée au mois de septembre 2010.
- au plan départemental, les préfets doivent créer des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et informel. Ces pôles devront aider à la préparation de plans d'action départementaux entre partenaires publics en liaison avec le volet habitat indigne des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ils appuieront également les communes pour l'étude et la mise en œuvre des plans pluriannuels de résorption de l'habitat insalubre et indigne.

Les outils existants (procédures d'insalubrité ou régime d'indemnisation par exemple) seront par ailleurs adaptés aux réalités des départements d'outre-mer. L'instauration d'opérations de résorption de l'habitat spontané, comportant essentiellement des dispositifs d'aménagement (voirie, réseaux,...) ainsi que le traitement de la question foncière, figurent également parmi les mesures décidées par le Conseil interministériel de l'outre-mer.

L'accession sociale à la propriété

Dans les départements d'outre-mer, l'accession sociale à la propriété est soutenue par le ministère chargé de l'outre-mer au travers d'un produit spécifique, le logement évolutif social. Le produit est social parce que seuls peuvent en bénéficier des foyers dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources annuelles qui varient en fonction de la composition du ménage.

L'aide est constituée par une subvention maximale de 50% de l'investissement, plafonnée en fonction de la composition des ménages. Les plafonds de ressources sont fixés par arrêté préfectoral dans la limite de 50% du plafond de ressources du prêt à taux zéro.

Le conseil interministériel de l'outre-mer du 6 novembre 2009 a décidé de relancer les logements évolutifs sociaux dont la production – autour de 800 logements financés par an – stagnait dans les années récentes. Pour le rendre plus attractif, le conseil interministériel de l'outre-mer a décidé d'expérimenter le cumul entre le prêt à taux zéro et les subventions du ministère chargé de l'outre-mer au titre des logements évolutifs sociaux.

Dans les DOM deux catégories de prêts à taux zéro s'appliquent :

- le prêt à taux zéro aux conditions de droit commun.
- le prêt à taux zéro spécifique pour les départements d'outre-mer et privilégiant les ménages les plus modestes. Avec ce prêt les ménages qui ont un revenu en dessous de 60% du plafond du prêt à taux zéro de droit commun peuvent avoir un doublement de la quotité du prêt (40% au lieu de 20%) et un étalement dans le temps de la durée de remboursement de l'avance.

LE SOCLE DE NOTRE ENGAGEMENT : UN LOGEMENT DE QUALITÉ POUR TOUS

- Le socle de l'engagement du projet HABITAT & DÉVELOPPEMENT, depuis 60 ans, est d'améliorer les conditions d'habitat des populations, notamment des plus fragiles.
- Il s'agit de permettre à chacun de vivre dans un logement décent et de qualité, en milieu urbain comme en milieu rural, en métropole comme en outre-mer.
- Comment réussir à l'école, grandir, trouver un travail, participer à un projet de société, sans un logement décent ?

NOS QUATRE PRIORITÉS

1 Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé

- Le développement d'une offre privée à loyers maîtrisés est un des enjeux majeurs des prochaines années.
- Alors que la demande de logements locatifs à loyers maîtrisés augmente sous l'effet de la précarisation d'un nombre croissant de ménages, l'offre sociale publique reste insuffisante.
- Ce phénomène est accentué dans les zones tendues, mais il se manifeste également dans les zones rurales où il y a regain de population et où le parc HLM est compté.

2 Lutter contre l'habitat indigne

- Il y a aujourd'hui en France environ 600.000 logements indignes. Pour 2/3 ces logements sont locatifs, pour 1/3 ils sont occupés par leur propriétaire.
- Ce phénomène constitue un danger pour la santé et la sécurité de leurs occupants.

3 Promouvoir le développement durable et lutter contre la précarité énergétique

- Le développement durable, la lutte contre la précarité énergétique, sont des priorités. Le parc de logements existants contribue à hauteur de 22 % au réchauffement climatique.
- L'augmentation du coût de l'énergie affecte d'abord les ménages à revenus modestes, captifs de logements qui sont souvent de véritables «passoires thermiques».
- Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, le fonds national d'aide à la rénovation thermique devrait permettre de traiter 300.000 logements sur la période 2010-2017.

4 Adapter le parc de logements

- La France connaît un vieillissement sans précédent de sa population.
- Le surcoût pour les comptes publics d'une admission en maison de retraite est considérable.
- 90 % des personnes souhaitent vivre chez elles le plus longtemps possible.
- Il est donc nécessaire d'adapter leurs logements. Dans la majorité des cas, des chantiers de quelques milliers d'euros (8.000 € en moyenne) permettent ce maintien à domicile.

LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE HABITAT & DÉVELOPPEMENT

1 L'accompagnement des collectivités et des propriétaires dans leurs projets habitat, avec les associations H&D

- Les associations H&D accompagnent les collectivités locales dans leurs projets habitat en apportant leurs compétences expertes, leur connaissance du terrain et des partenaires. Elles conduisent leurs PLH, OPAH, PST, PIG, MOUS, RHI, etc. Elles apportent des solutions aux besoins de leurs habitants, développent l'offre locative privée à loyers maîtrisés et revitalisent les centres-villes, les bourgs et les copropriétés en difficulté.
 - Les associations H&D accompagnent les particuliers et les investisseurs dans leur montage de projet habitat. Elles délivrent des conseils techniques, notamment, en matière énergétique. Elles optimisent les plans de financement des travaux grâce à une parfaite connaissance des dispositifs d'aides à l'habitat. Pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, elles mettent en œuvre les leviers juridiques et financiers nécessaires et mettent en place un accompagnement sur mesure des occupants de ces logements.
 - Les équipes H&D regroupent des chargés d'études et d'opérations (sciences humaines, géographes, urbanistes, économistes), des techniciens de l'habitat et des travailleurs sociaux.

2 La gestion locative sociale avec les SIRES

- Les SIRES (services immobiliers sociaux) répondent à la demande des collectivités locales qui doivent faire face à un afflux de demandes locatives à caractère social. Ils mobilisent le parc de logements locatifs privés dans le cadre du mandat de gestion, par une démarche de prospection active et une sécurisation des propriétaires, privés et collectivités locales. Ils facilitent l'accès au parc privé pour les ménages modestes avec une gestion locative adaptée.
- Les SIRES répondent aux urgences sociales en s'inscrivant dans les dispositifs d'intermédiation locative et en participant à la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable.
- Les équipes SIRES regroupent des agents immobiliers (prospection et gestion locative) et des travailleurs sociaux (conseillères économiques et sociales familiales ou assistantes sociales).

3 La maîtrise d'œuvre et l'architecture avec les SICA

- Les SICA assurent la conception architecturale des projets, élaborent les dossiers réglementaires et assurent le suivi des travaux jusqu'à la réception des chantiers.
 - Les SICA réalisent des logements, des équipements publics, des bâtiments agricoles ou tertiaires. Ce sont les véritables outils architecturaux des territoires.
 - Les équipes SICA rassemblent des dessinateurs-projeteurs, des économistes de la construction et des architectes. Cette pluridisciplinarité permet une maîtrise globale des projets, une garantie de qualité, de coûts et de délais. Les équipes SICA sont acteurs des démarches BBC et HQE.

LE PROJET HABITAT & DÉVELOPPEMENT : ALLIER PERFORMANCE ET INTÉRÊT GÉNÉRAL

1 La gouvernance

Les structures HABITAT & DÉVELOPPEMENT sont essentiellement pilotées par des élus. De nombreux partenaires adhèrent à notre projet : Assemblée des Communautés de France, Association des Maires de France, Action Logement, Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, Agence Qualité Construction, Club d'Amélioration de l'Habitat, CAPEB, Comité de Liaison Énergies Renouvelables, Familles Rurales, FFB, FNSEA, Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole, Union Nationale des Associations Familiales, Union Nationale de la Propriété Immobilière, Union Sociale pour l'Habitat, Michel MOUILLART, Professeur d'Économie, au titre de personne qualifiée.

2 Les partenaires de projet

Association des Départements de France, Anah, Ademe, Anru, CAF, Caisses de retraite, Conseils Régionaux, DATAR, Direction Générale de la Cohésion Sociale, Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation JM BRUNEAU, Ministère de l'Aménagement de l'Espace Rural et de l'Aménagement du Territoire, Ministère de l'Outre-Mer, Plan Urbanisme Construction Architecture, Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, Secrétariat d'État chargé de l'urbanisme et du logement.

3 Le pilotage fédéral

- La Fédération est garante des valeurs du réseau HABITAT & DÉVELOPPEMENT.
- Elle le représente à l'échelle nationale en siégeant au Conseil National de l'Habitat, à l'Anah et au Comité de Suivi DALO.
- Elle accompagne et forme ses adhérents pour allier performance et intérêt général.
- Elle conçoit des outils experts et des démarches innovantes pour améliorer l'efficacité des politiques de l'habitat.

4 Le label HABITAT & DÉVELOPPEMENT

- Un contrat d'adhésion en 13 points.
- Des statuts conformes à notre engagement et à nos valeurs.
- **Un objet et un fonctionnement conformes aux critères nécessaires à l'agrément par les Préfectures et le Secrétariat du Logement pour conduire des missions en faveur des publics défavorisés.**
- Une analyse financière systématique des comptes de résultats.

Les chiffres clefs HABITAT & DÉVELOPPEMENT

1016 collaborateurs

119 structures

41 023 interventions logement

34 599 logements améliorés, construits ou gérés.

388 programmes habitat (OPAH, PIG, PST, MOUS)

6.200 logements gérés, dont 70 % à caractère social

1.100 logements en propriété

www.habitatdeveloppement.fr

Annexes : structuration nationale et chiffres clés par filières

UN ACTEUR RECONNU AVEC UNE AMBITION AFFIRMEE

- **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-mer : 89 collaborateurs, 4 organismes**
 - **SICA Habitat Réunion**
 - **H&D Karukéra Logement**
 - **H&D Martinique**
 - **Nouvelle-Calédonie : H&D TEASOA (Province nord)**

- **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer propose chaque année à des centaines de ménages** une solution de logement adaptée et participe au développement économique de territoires ultramarins en facilitant le montage d'opérations immobilières sociales privées.
 - **2 100 ménages accompagnés en 2009.**

 - **1 150 ménages** bénéficiaires d'un projet d'«amélioration logement» (AH LBU ou Aides locales, 90 % des logements traités sont des logements indignes)
 - **Mous Dean, 600 ménages propriétaires occupants sinistrés accompagnés en 2009**
 - **150 ménages** en accession sociale accompagnés (LES diffus ou groupé),
 - **En Nouvelle-Calédonie : plus de 200 logements** construits par an

 - **350 artisans** « conventionnés »

- **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer** intervient auprès des élus locaux pour les accompagner dans la mise en œuvre d'actions Habitat spécifiques DOM :
 - **Etudes communales « habitat insalubre et précaire », « acquisition-amélioration LTS communaux »,**
 - **Animation du dispositif de régularisation foncière.**
 - **Actions de sensibilisation et d'information des élus : Organisation d'un Séminaire « amélioration de l'habitat privé » en Guadeloupe** en présence de tous les acteurs concernés de la Réunion, Guadeloupe et Martinique, participation aux **Universités des Maires Antilles-Guyane** et aux **Congrès de Maires en Martinique**

- **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer** est aussi sur le terrain dans des situations d'urgence auprès des ménages, de l'Etat et des collectivités territoriales.
 - **Accompagnement de 250 projets de réhabilitation suite au séisme sur l'Archipel des Saintes en Guadeloupe en 2004,**

- **Animation de la MOUS DEAN** sur le Département de la Martinique hormis Fort-de-France : **600 ménages accompagnés** dans leur projet de sortie de sinistre en 2009

- **HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-Mer, une ambition affirmée pour améliorer les conditions de logement des ménages ultramarins avec un plan d'actions opérationnels pour développer ses actions dans le cadre des orientations du CIOM**
 - **Un plan d'actions HABITAT & DEVELOPPEMENT Outre-mer pour les organismes locaux et un accompagnement national pour le mettre en œuvre.**

 - Notamment :
 - pour favoriser l'émergence de nouveaux outils dans les DOM (Guadeloupe et Martinique) pour développer l'offre locative privée sociale **avec la création de services immobiliers sociaux sécurisés à destination des « bailleurs privés et des locataires » (SIREs)**.
L'objectif est de **capter et gérer 500 logements en créant deux SIREs - Martinique et Guadeloupe - pour, notamment, répondre aux besoins DALO (2011-2014)**.

 - Pour la création d'**Espaces Infos Energie**
 - **Par des actions de formation, d'échanges, de professionnalisation, de mutualisation des outils...**



En 2009, la SICA Habitat Réunion a initié pour 11,5 millions d'euros de travaux dans le cadre de plus 700 chantiers d'amélioration de l'habitat et de construction avec 200 entreprises « labellisées ».

44 collaborateurs aux compétences multiples :

- **Ingénierie sociale et financière**
 - Aide à la définition de projet
 - Montage de dossiers de demandes de subventions et de prêts
- **Maîtrise d'œuvre sociale**
 - Etude de faisabilité
 - Permis de construire
 - Suivi et réception des travaux
- **Eude Communale Lutte contre l'Habitat Indigne**

Domaines d'intervention :

- **Amélioration de l'habitat pour des ménages bénéficiaires des minimas sociaux**
 1. **Améliorations « légères » avec le soutien du Conseil Général de la Réunion :** travaux d'étanchéité, sécurisation de l'installation électrique, travaux sur les sanitaires et sur l'assainissement, adaptation du logement au vieillissement et au handicap...
 2. **Améliorations « lourdes » avec le soutien de l'Etat avec les subventions LBU :** travaux sur le réseau d'eau, reprise du gros œuvre et projet global de « durcification » du logement (de la tôle à une construction en dur ou intervention lourde sur le gros œuvre)

Nombre de logements traités en 2009 : 550

- **Construction de Logements Evolutifs Sociaux**

Chaque projet d'accession sociale à la propriété est **conçu « sur mesure » avec le ménage en fonction des contraintes techniques et de ses capacités financières.**

Une expertise LES qui a permis de résoudre les problématiques complexes, comme par exemple, la construction LES groupés pour des familles propriétaires d'un foncier en indivision.

Nombre de logements traités en 2009 : 100

Exemples :

- Opération Citron Galet
 - Opération Champ de Merle
- **Construction de Logements Intermédiaires**
Ces logements sont destinés à des familles pouvant prétendre à un prêt à taux zéro (1,5 à 2 Smic par foyer).
- **Accompagnements des projets privés, notamment, avec des prestations d'optimisation de la consommation d'énergie**
- **Diagnostics pour les communes**
La SICA Habitat Réunion travaille sur les zones d'insalubrité recensées par l'AGORAH à partir des constatations visuelles pour proposer aux communes concernées un diagnostic approfondi qui doit aboutir à un Plan Communal de Résorption de l'Habitat Insalubre.
1. Enquête sociale de terrain
 2. Etude détaillée du bâti, des réseaux d'assainissement et d'électricité
 3. Estimatif des travaux à réaliser par logement
 4. Proposition d'un plan global de traitement (LBU AH, Aide CG, OPAH, MOUS RHI lourde ou légère)

Exemples :

- RHI Saint Bernard à La Montagne
- Eude Acquisition/Amélioration Caramboles à Saint Denis
- Etude Amélioration de la l'habitat privé/protocole ANRU à Saint-André

Et aussi pour les communes : Etude de vente LTS Communaux

➤ **Amélioration du parc locatif privé avec l'Anah**

La SICA de la Réunion a animé en 2006 et 2007, la PIG Départemental Plan de Cohésion Sociale (PIG PCS) afin de développer l'offre locative à loyers maîtrisés à partir du par privé existant.

Elle propose, toujours aujourd'hui, un accompagnement aux bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat, notamment, avec des aides Anah.

Objectifs du PIG PCS Anah

Cette procédure vise à inciter les propriétaires notamment bailleurs à améliorer leur logement pour la location. Notre mission était la suivante :

1) Mise en place d'une campagne de communication

Notre mission première était de faire connaître la procédure PIG. Pour cela, nous avons réalisé des affiches (400 exemplaires) et des dépliants (1500 exemplaires). Ces deux supports de communication ont été transmis aux différents partenaires (DDE, ANAH, Département, Communes, Intercommunalités, etc.).

2) Assistance administrative aux propriétaires bailleurs

Le plus important de cette mission était d'assister les propriétaires bailleurs dans le montage administratif du dossier de demande de subvention. Cette mission comprend les volets administratifs, financiers (fiscalité, loyers,...), techniques, et sociaux, et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt (demande de subvention Anah, projet de financement complémentaire).

Cette assistance se fait en 2 temps :

- Prise de contact avec le client et visite sur place
- Assistance administrative au montage de dossier

Bilan quantitatif 2006-2007

Nous avons recensé 130 contacts : accueil bureau, téléphone.

A partir de ces contacts, 104 visites de logement ont été effectuées.

Ces visites correspondent à un nombre total de 371 logements.

39 logements traités en 1 an : 32 logements sociaux privés

- 9 LCTS (Loyer Conventionné Très Social) soit 25 logements
- 5 LC (Loyer Conventionné) soit 7 logements
- 4 LI (Loyer Intermédiaire) soit 5 logements
- 2 LL (Loyer Libre) soit 2 logements

Le montant global de subvention est de 727.098,55 € soit 607.178,132 € de subvention Anah et 119.920,23 € de subvention Département.

Contact : Monsieur Jean-Max CLAIN (Directeur)

Sainte-Marie

**41, rue de la Pépinière
Immeuble ALTEA
La mare BP 21**

Saint-Pierre

3, Impasse Joseph Daniel

Téléphone : 02 62 30 86 60

Mail : sicahr@sica.re

Exemples d'opérations :

**Propriétaires de logements
destinés à la location,
l'ANAH et le Conseil Général**

Vous accompagnent pour l'amélioration de votre patrimoine



SICA
La **Habiter - Réunion** vous informe au :
Urbanisme - Architecture - Ingénierie

0262 30 86 67

ANAH
AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT


Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE


DÉPARTEMENT
DE LA
Réunion

SICA HABITAT RÉUNION

OPERATION FAMILLE – 5 LOGEMENTS - COMMUNE DE L'ENTRE-DEUX

Dans le cadre d'une donation partage d'un terrain familial situé sur la commune de l'Entre-Deux, commune située dans les hauts du sud de l'île, 5 membres de la famille ont souhaité en 2002 mener un projet de construction sur leur terrain.

La SICA HABITAT REUNION a été mandatée par les 5 familles pour conduire cette opération.

4 familles relevant des critères du logement social, ont pu obtenir un financement aidé de l'Etat (LBU : Ligne Budgétaire Unique) plus un prêt complémentaire. La 5^e famille ne pouvait prétendre qu'à un Prêt à Taux Zéro (PTZ) en raison de son inéligibilité au logement social (dépassement du plafond de ressources).

Le permis de construire et la demande de financement ont été réalisés en 2003.

La consultation des entreprises et la signature des marchés de travaux ont été signées en 2004 par une seule entreprise tout corps d'état.

Les travaux ont commencé début décembre 2004 pour être réceptionnés en avril 2006, soit 16 mois de chantier en comprenant les congés du bâtiment en décembre/janvier et les intempéries.

La typologie de ces constructions neuves individuelles, en fonction de la composition familiale, est répartie comme suit : 4 T5 pour les logements sociaux et 1 T4 pour le PTZ .

L'architecture de ces maisons est représentative de l'architecture des cases créoles des hauts de l'île avec un habillage de bardage bois sur la façade principale en maçonnerie et une palette de couleur faisant ressortir leur caractère créole dans un environnement végétal.



OPERATION RHI ST BERNARD-LA MONTAGNE – 12 LOGEMENTS – COMMUNE DE ST DENIS

Dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) menée par la commune de St Denis dans le secteur de la Montagne (haut de St Denis), quartier de St Bernard, la SICA HABITAT REUNION a obtenu l'acquisition de 12 lots nus en vue d'y construire 12 logements sociaux pour y loger 12 familles identifiées par l'aménageur SODIAC lors des enquêtes de RHI.

Toutes les familles relevant du logement social, ont pu obtenir un financement aidé de l'Etat (LBU) plus un prêt complémentaire.

Le permis de construire et la demande de financement ont été réalisés en 2004.

La consultation des entreprises et la signature des marchés de travaux ont été signées en 2005 par plusieurs entreprises en lots séparés.

Les travaux ont commencé en septembre 2005 pour s'achever en mars 2008, soit 2 ans et demi de chantier en prenant en compte les congés de bâtiment de décembre/janvier et surtout l'immobilisation du chantier pendant près d'un an en raison des effets conjugués des défaillances puis d'abandons de 3 entreprises et des sinistres causés par le cyclone Gamède en janvier 2007.

Ce sont toutes des maisons individuelles jumelées par 2, de type T4 à R+1 pour plus de la majorité.

La façade principale est en partie habillée de bardage bois et la palette de couleur utilisée faisant ressortir le caractère créole des constructions.

