

JEAN-YVES LANGENIER, UN PRAGMATIQUE DÉTERMINÉ

C'est un élu expérimenté, rompu aux pratiques de l'urbanisme et de l'aménagement dans la ville du Port (La Réunion), dont il est le maire depuis 1994, qui a pris la présidence de l'Agorah, à la faveur des dernières élections cantonales.

■ Jean-Yves Langenier, élu au Conseil général depuis 1992, y préside l'importante commission qui chapeaute l'aménagement du territoire, le développement local, les déplacements, l'environnement, le développement durable et la politique de l'eau. En mars 2008, il a ajouté à ses mandats celui de président du Territoire de la Côte Ouest, une communauté d'agglomération de cinq communes et 192 000 habitants.

Enseignant puis directeur de structure associative, il a abandonné ses activités professionnelles pour se consacrer à ses mandats d'élu. Ce Réunionnais souriant et courtois, dont les ancêtres sont venus d'Afrique et d'Inde, connaît parfaitement les problématiques de l'île.

A soixante-deux ans, c'est surtout son action sur Le Port, l'une des premières communes à se doter d'un schéma d'urbanisme, qui légitime son élection à la tête de l'Agorah (Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat). « C'est une structure fragile », commente-t-il, « et mon premier travail consiste à rechercher avec son directeur, Philippe Jean-Pierre, une visibilité financière. L'équipe dépense beaucoup d'énergie à monter son budget annuel. Nous ambitionnons de mettre en place une convention pluriannuelle » afin de réaffirmer, et si possible de renforcer la contribution des trois premiers financeurs que sont l'Etat, la Région et le Conseil général, voire les communautés de communes et d'agglomération.

La position de l'Agorah apparaît centrale dans une île marquée par les questions de l'étalement urbain et de l'utilisation de l'espace. « La prise de conscience de ces problèmes est récente », analyse l'élu. « Jusqu'ici, on avait tendance à faire de

l'aménagement au coup par coup, sans stratégie clairement définie. Or notre territoire, avec 800 000 habitants - et un million attendus à échéance 2025/2030 - doit faire face à des défis majeurs. Notre relief montagneux occupe les trois-cinquièmes de la surface. L'espace doit être aménagé et partagé avec les activités agricoles ».

Si l'Agorah dispose d'une bonne expertise sur ces sujets, l'appropriation de cette culture par les élus et la population reste à faire. L'une des premières pistes de travail de l'agence est d'améliorer l'accompagnement des acteurs, de la réflexion en amont à l'assistance opérationnelle. L'équipe d'une vingtaine de salariés devra être renforcée par des directeurs d'études et des chargés d'opérations.

Second axe : le développement durable, compétence nouvelle à acquérir.

Enfin, le président comme le directeur revendiquent une ouverture sur l'extérieur.

« L'Agorah est la seule agence de cette nature dans l'Océan indien », précise Jean-Yves Langenier. « Or tous les pays de la région - Afrique de l'Est, Madagascar, Seychelles, Maurice - présentent des caractéristiques communes. Songez que l'enseignement de l'architecture tropicale vient seulement d'être introduit dans notre école d'architecture ! Nous avons beaucoup de travail devant nous, et une ingénierie à développer avec tous ces pays. Les Etats généraux de La Réunion qui se tiennent en ce moment sont une opportunité



à saisir en la matière ».

Déterminé, Jean-Yves Langenier est un pragmatique qui entend œuvrer au renouveau de l'agence. « La présidence de l'Agorah me donne des responsabilités que j'ai la volonté d'exercer pleinement », conclut-il.

Propos recueillis par Jean-Luc Poussier

→ jeanlucpoussier@free.fr

Le marché locatif privé se retourne

La dernière étude de l'observatoire des loyers privés de la Réunion décrit un retournement du marché locatif privé : après plusieurs années de hausses successives, les loyers ont baissé (entre 1,4 et 2,4%) entre le 1^{er} et le 2^e semestre 2008. Un moindre décalage entre l'offre et la demande explique cette évolution.

Quelques semaines après l'annonce d'un gel des loyers dans le logement social, c'est au tour des locataires du secteur privé d'enregistrer une bonne nouvelle : non seulement les nouveaux installés profitent depuis l'an passé d'une baisse des loyers. Mais en plus, les locataires déjà en place sont en position de renégocier leur loyer avec leur propriétaire !

Ces deux conclusions sont issues d'une étude intermédiaire de l'observatoire des loyers privés, un outil piloté par la DDE (Direction départementale de l'équipement), l'Agorah (Agence pour l'observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat) et l'Adil (Agence départementale pour l'information sur le logement).

A partir de relevés d'annonces locatives dans les gratuits (Agorah) ainsi que des enquêtes réalisées auprès des bailleurs et des locataires (Adil), l'observatoire a estimé entre 1,4 et 2,4 % la baisse des loyers à La Réunion entre le premier et le deuxième semestre 2008.

Cette estimation sera encore affinée dans les semaines qui viennent avec les données de la Caisse d'allocations familiales sur les locataires bénéficiant de l'allocation-logement.

« Depuis 2006, on observe un retournement du marché locatif privé. La hausse des loyers a été dans un premier temps moins forte et en 2008, la baisse s'affirme pleinement », commentent les partenaires de l'opération, chiffres à l'appui : entre 2005 et 2006, les prix moyens au m² ont augmenté de 6 % contre 3 % entre 2006 et 2007.

Les loyers médians (50 % de la population paie plus, 50 % paie moins) sont ainsi passés de 700 à



Selon les sources, le loyer médian (50 % de la population est au dessus, 50 % en dessous) a baissé de 10 à 16 euros entre le début et la fin de l'année 2008 dans le secteur privé. (photo Emmanuel Grondin)

690 euros selon l'Agorah (10,8 euros en moyenne du m²). Et de 650 à 634 euros selon l'Adil (9,5 euros du m²) dont les données sont moins élevées car elles prennent en compte les résultats des négociations éventuelles entre bailleurs et locataires.

Pas de baisse pour les T4

Toutes les micro-régions sont concernées par cette tendance (les loyers au m² sont néanmoins plus élevés dans l'Ouest et plus bas dans l'Est et le Sud). Tous les biens également (maison, appartement, T1, T2...), même si c'est moins vrai pour les logements de trois et surtout

quatre pièces. Commentaire de l'observatoire : « Ce recul des prix s'explique par un moindre décalage entre l'offre et la demande. Pour les T3 et T4, bien que ce type d'offre soit en adéquation avec la structure des ménages réunionnais, ces logements restent insuffisants. La baisse des niveaux de loyers y est donc moins importante ». Voire nulle.

Le représentant de la DDE a rebondi hier sur ce dernier élément en suggérant de « réorienter la production immobilière vers des plus grands logements ».

Interrogées, les agences immobilières ont confirmé la baisse globale des niveaux de loyers dans le secteur privé et ont même annoncé sa « pour-

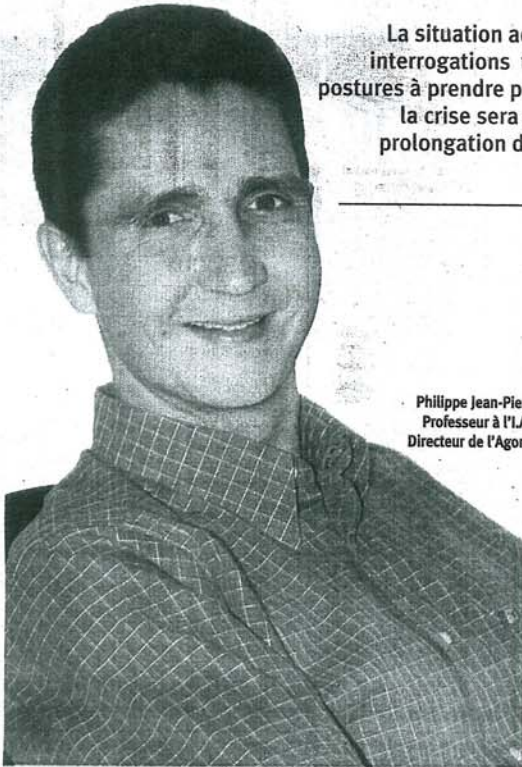
suite dans les mois prochains ». Elles anticipent même « le retour à des prix de loyers acceptables correspondant davantage au niveau des prestations proposées ».

Cette tendance à la baisse des loyers ne concerne pas que les nouveaux locataires. « Les agences observent de nouvelles pratiques chez les locataires qui n'hésitent pas à négocier le prix du loyer à la signature du contrat de bail mais aussi une fois qu'ils sont installés. Dans un contexte de crise économique, cette pratique tend à se systématiser pour les locations », conclut l'observatoire.

D'ici à ce que des organismes de formation sautent sur l'occasion et se lancent dans des cours de négociation...

Cédric BOULLAND

Manager la crise et... l'après crise pour les DOM



Philippe Jean-Pierre
Professeur à l'IAE
Directeur de l'Agorah

La situation actuelle des collectivités d'outre-mer françaises soulève plusieurs interrogations tant sur les causes, expliquant une telle dégradation, que sur les postures à prendre pour l'après-crise. Car, nous faisons l'hypothèse que la gestion de la crise sera gérée avec intelligence par tous les acteurs responsables : toute prolongation dans le marasme accroîtrait l'intensité du choc récessif qui frappe aujourd'hui nos économies.

tionnements et des défaillances de marché trop importantes.

Le troisième vise le contenu des politiques fiscales qui, au-delà d'aider ponctuellement le pouvoir d'achat ou certains lobbys, doivent modifier durablement les comportements d'épargne, de consommation et de spéculation dans les DOM et inciter les acteurs à plus de coopération et à moins de recherche de rente. Enfin, il s'agit de rendre nos économies plus patientes, de réduire leur préférence pour le présent et de les inviter à se projeter sur le long terme. Cela peut sembler difficile en temps de crise. Il est vrai que la connaissance du futur peut coûter cher. Mais, faire le choix de l'ignorance ne semble pas plus pertinent non plus.

4 Imaginons maintenant demain !

À l'heure où est écrit ce texte, la crise pénètre nos îles et la France entre en récession : bien sûr elle attendit à son intensité, ses dégâts, sa durée est aujourd'hui une question de haute importance. Mais, omettre de penser l'après crise serait aussi irresponsable. Cette crise met en effet en exergue le fait que l'épisode I de notre processus de développement d'après la départementalisation s'achève. Il s'agit d'envisager le scénario de l'épisode II. Celui-ci ne devra pas chercher à éviter les crises (car il y en aura toujours !) mais plutôt à réduire la sensibilité de nos économies aux fluctuations conjoncturelles. Toute politique économique doit être savamment dosée à la fois dans le temps et dans son contenu et doit avoir pour objectif de renforcer la stabilité, la lisibilité et la confiance des acteurs et non l'inverse. Ceux sont aujourd'hui les nerfs de la guerre qui peuvent rendre une politique, même généreuse en montant financier, inefficace. Dans ce cadre, et on l'aura compris : ce n'est plus seulement le montant de l'aide qui compte mais aussi et surtout son allocation vers des comportements vertueux au service d'activités réduisant notre addiction aux transferts publics.

Les DOM sont donc à l'heure des choix. Le contexte de crise a précipité ce moment crucial. Il ne s'agit pas d'être frileux mais au contraire rempli d'espoirs. Nos territoires sont également riches en talents, en atouts, la question est aujourd'hui de les fédérer au service d'une stratégie de croissance et de développement ambitieuse. C'est pour cela que toutes les réflexions en matière de projet de territoire doivent prendre en compte la société et toute la société. Et pour La Réunion cela passe par la nécessité de se créer son futur, de s'ouvrir et d'envisager un projet à l'échelle de la région océan indien. Nous ne valorisons pas suffisamment notre capacité à affronter les événements car notre passé nous a permis de nous doter d'une véritable capacité de rebonds. L'histoire de nos îles montre que nous avons su traverser des moments plus dramatiques, des remises en causes plus importantes de nos systèmes. Et pourtant et heureusement nous sommes toujours debout !

En premier lieu, les économies des DOM doivent pouvoir préparer leur avenir en ayant suffisamment d'audace pour réformer leurs économies et se doter des capacités à conquérir le monde dans le futur en misant sur une véritable stratégie de recherche et d'innovation renforçant la capacité de notre économie à se différencier sur l'échiquier mondial.

En deuxième lieu, toute réforme, quelle qu'elle soit, ne pourra se faire et être acceptée si elle ne se fait pas « à visage humain ». Effectivement, une partie de la population en général et active en particulier, ne pourra participer à cette économie de la connaissance et se projeter dans ce nouvel avenir. Tout projet doit être accepté et acceptable. Dans le management de la réforme il s'agit d'être attentif non pas à ceux qui ont à y gagner mais à ceux qui ont à en perdre car même si ces derniers sont minoritaires leur capacité de blocage est importante.

En dernier lieu, ce volontarisme en matière économique doit également pouvoir s'appuyer sur une adaptation des modes de gouvernance. On ne peut vouloir gérer des sociétés qui ont doublé leurs populations en quarante ans sans adapter les règles institutionnelles qui les régissent. Ces règles nouvelles, ancrées dans la République Française, doivent permettre aux économies de privilégier les choix de moyen/long terme. Cette projection vers le futur ne peut s'imaginer sans la résolution du déficit de gouvernance territoriale qui caractérise parfois nos îles.

Ces trois piliers posés quels types de politiques envisager pour les économies domiennes ?

2 Il faut développer une politique conjoncturelle pour amortir le choc !

Il s'agit effectivement de savoir accompagner la sortie de crise et préparer le redécoupage des économies par une politique conjoncturelle adaptée. Il s'agit ainsi d'amortir le choc et ses douleurs notamment dans des économies où le taux de personnes fragiles est important. À ce propos, il ne faut pas commettre d'erreur de « timing » dans le vote et l'application de la Loi de l'outre-mer. Entre son imagination et son futur vote beaucoup de choses se sont passées. À l'instar des soins médicaux, il serait peut-être bon de repousser le traitement ou de revoir la posologie étant donné l'état de santé actuel du malade. Effectivement, si l'objectif global de cette loi est d'aller dans le bon sens par ce qu'elle veut faire bouger des lignes vieilles de vingt ans, elle

ne doit pas en revanche sacrifier la confiance et la lisibilité des acteurs sur l'autel de l'efficacité à tout prix. On peut comprendre le message que plus nous retardons la visite chez le médecin, plus la posologie sera lourde. Mais, il faut peut-être pouvoir mieux adapter cette gouvernance de la réforme au contexte particulier qui encadre nos économies. Rétablir la confiance avant tout, passe comme cela se fait ailleurs par une politique conjoncturelle de grand travaux orientés vers des projets prioritaires et ambitieux pour la structuration sociétale de nos îles. Dans le cadre de cette politique de demande, une réflexion autour d'un partage de la valeur ajoutée serait sans doute utile. On ne peut laisser perdurer des déséquilibres trop importants au risque de nourrir des revendications minant le climat de confiance et le futur. Mais cela ne doit pas être réalisé de façon démagogique.

3 Il faut développer une politique structurelle au service d'un nouveau modèle de développement !

En matière de politique économique une politique conjoncturelle ne suffit pas à préparer l'économie à affronter l'avenir. Il faut également penser à une politique structurelle prenant le relais de celle issue des fonds européens voués à se réduire. Cela passe par l'ouverture de plusieurs chantiers.

Le premier est celui qui accroît les capacités futures de nos économies : politique de recherche et de développement et d'innovation (qui peut être aussi un remède contre la crise), politique de dépenses publiques d'infrastructures (qui accroissent la productivité globale des facteurs), politique de formation mettant l'accent sur la formation continue et les formations du supérieur adaptées aux projets de développement et aux secteurs à hautes valeurs ajoutées. On retrouve ici les sources d'une croissance endogène.

Le deuxième est la mise en place d'institutions, de règles qui balisent la trajectoire des économies, qui facilitent le rôle des acteurs économiques dans le développement de leurs activités. On peut alors citer le ou les pôles de compétitivité mais aussi la refonte des institutions qui favorisent l'ouverture réelle de nos petites économies. Dans ce même ordre d'idées, un volontarisme fort doit être mis en avant concernant l'organisation et la structure des marchés. On ne peut attendre des économies domiennes des réponses dynamiques lorsque celles-ci restent caractérisées par des dysfonc-

Avant de vouloir envisager l'après-crise, il est important de rapidement cerner les causes de celle-ci.

L'objectif n'est pas de répéter ce qui a été dit depuis plusieurs mois sur les sources de la crise financière, les remises en causes de certains comportements et fonctionnements financiers propres au système qui encadrent nos choix économiques. La récession, devenue maintenant mondiale, pèsera sur les collectivités d'outre-mer sous plusieurs angles. En premier lieu la fragilisation des institutions financières et leur nouveau positionnement face aux risques mettent à mal les équilibres financiers des acteurs privés et publics. Or, ceci est inquiétant pour des économies encore trop fortement dépendantes des soutiens publics. En deuxième lieu, le ralentissement mondial freinera la demande mondiale dont bénéficie les DOM à travers par exemple les exportations dans les secteurs de l'agro-alimentaire ou du tourisme. En dernier lieu, cette crise et son cortège d'incertitudes éprouvent la confiance en des économies fragiles par leur structure. Dès lors, et même si aucune récession (croissance négative) n'est à attendre, un simple ralentissement de la croissance pourrait remettre en cause l'équilibre précaire de nos économies.

Cette situation de crise conjoncturelle est d'autant plus préoccupante pour les DOM qu'ils doivent également subir une crise systémique caractérisée par la fin de plusieurs règles et accords préférentiels qui jusqu'à aujourd'hui ont protégé ces économies dans leur immersion

dans l'économie européenne et mondiale. En effet, le vote prochain de la LODEADOM, sous sa forme actuelle, devrait mettre fin à plusieurs décennies d'une forme de défiscalisation dans le logement pour la substituer par une autre forme aux perspectives incertaines. En outre, dans les prochaines années seront modifiés plusieurs accords préférentiels qui protégeaient jusqu'ici les économies ultramarines. Enfin, le modèle de développement des DOM s'appuyant depuis la départementalisation sur une cavalerie à bout de souffle liée au tout public et à l'abondance de transferts ne peut plus être une stratégie durable et crédible sur le moyen/long terme.

La période pour les DOM est donc critique, non pas seulement en raison de la crise et de ses effets, mais surtout parce qu'elle nous rapproche encore plus de l'heure des choix quant au modèle de développement que nous souhaitons. Vouloir se focaliser sur la crise et sa litanie de conséquences serait une réponse insuffisante face aux enjeux. En effet, au-delà d'une simple réponse à la crise, c'est davantage le défi de l'avenir que les DOM doivent relever : imaginer la nouvelle stratégie de croissance et développement qui prenne le relais de celle qui a permis leur formidable transformation mais qui n'apparaît plus comme durable.

1 Comment préparer l'après crise

La recherche de cette nouvelle stratégie de croissance durable doit pouvoir s'appuyer sur trois piliers :

Le prix des loyers a baissé en 2008

Après deux augmentations successives en 2006 et 2007, le prix des loyers du parc locatif privé a connu une baisse comprise entre 1,4 et 2,4 % en 2008. Selon certains observateurs, la tendance pourrait se poursuivre en 2009. Autre tendance : les locataires hésitent de moins en moins à négocier les tarifs.

IMMOBILIER

Le prix des loyers dans le parc locatif privé réunionnais a baissé en 2008. C'est ce que révèlent les dernières données de l'Observatoire des loyers privés de la Réunion. Depuis sa création en 2005, cet outil piloté par la DDE, l'Agorah (l'Agence pour l'observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat) et l'Adil (l'Agence départementale d'information sur le logement) publie chaque année une plaquette sur l'évolution des tarifs. Des tarifs qui sont donc pour la première fois en diminution. Une information d'autant plus intéressante que toutes les microrégions de l'île sont concernées par cette tendance.

Certes, avec des baisses comprises entre 1,4 % et 2,4 % il n'y a pas vraiment de quoi sauter au plafond. Mais après deux années de hausse successives, on peut quand même parler de retournement du marché locatif privé. Le niveau de loyers médians est ainsi passé de 700 à 690 euros si l'on s'appuie sur les données de

l'Agorah. Les chiffres de l'Adil donnent quant à eux un niveau médian passant de 650 à 634 euros. À titre de comparaison, les prix moyens des loyers au m² avaient augmenté de 6 % entre 2005 et 2006 et de 3 % entre 2006 et 2007.

TOUT LE MONDE N'EST PAS LOGÉ À LA MÊME ENSEIGNE

L'explication de cette baisse tiendrait à un réajustement du marché, selon les observateurs. "On a beaucoup parlé des effets pervers de la défiscalisation, qui a entraîné rareté et cherté du foncier. Aujourd'hui on voit pourtant les effets positifs de cet outil. Les importants investissements locatifs ont ainsi entraîné un ajustement entre l'offre et la demande, d'où cette baisse des prix", indique Pascal Fouque, le chargé de mission à l'Adil.

Si les logements de type T1, T2 et T3 ont profité d'une baisse des loyers en 2008, les T4 et supérieurs ont vu dans le même temps leurs prix augmenter selon l'Adil. "Les T3 et T4 sont les



► Malgré la baisse, le prix des loyers reste plus élevé dans l'Ouest (photo d'archives).

plus représentés dans notre panel. Bien que ce type d'offre soit en adéquation avec la structure des ménages réunionnais, ces logements restent insuffisants en nombre. La baisse des niveaux de loyers est ainsi moins importante pour ce type de bien", explique l'observatoire des loyers privés. La baisse

des prix n'a pas suffi non plus à atténuer la différence de prix entre les bassins d'habitat. Les niveaux de loyers par m² restent ainsi plus élevés dans l'Ouest avec des tarifs compris entre 12,4 euros du m² et 10,9 euros selon les sources, contre 8,7 euros et 8,2 euros dans l'Est.

Du côté des agences immobilières, on confirme néanmoins qu'une baisse des niveaux de loyers du parc privé a bien eu lieu au cours de l'année 2008. Mieux, selon les professionnels cette baisse pourrait se poursuivre dans les mois prochains. "Nous avons constaté une évolu-

tion dans le comportement des clients. Ces derniers n'hésitent pas à négocier des gels de loyers, voire à demander des baisses. Et la pratique commence à se généraliser", précise une responsable d'agence. L'effet Cospar serait-il passé par là ? ■

825 millions pour le logement social

Selon le préfet, 3 500 logements sociaux vont être construits à La Réunion en 2009 et l'objectif de l'Etat est d'atteindre les 30 000 d'ici à 2014. Alors que 27 000 ménages sont toujours dans l'attente, 825 millions d'euros de fonds publics vont être débloqués, notamment pour pousser les maires à aménager du foncier.

La liste d'attente comprenait 29 000 noms il y a un an, elle en comporte à présent 27 000.

N'allez pas croire pour autant que le logement social a enfin décollé à La Réunion. Si les candidats sont moins nombreux aujourd'hui que début 2008, c'est parce que certains d'entre eux ont fait une croix sur la possibilité d'intégrer un logement social et se sont orientés vers le secteur privé où les loyers ont commencé à diminuer l'an passé. La loi de l'offre, pléthorique suite aux effets de la défiscalisation, et de la demande a profité aux locataires. Et cette « très grande production dans le secteur privé a entraîné un léger desserrement de la demande dans le parc social », décrit le préfet.

Pour les 27 000 autres personnes, Pierre-Henry Maccioni se veut optimiste. « Je pense sincèrement qu'on devrait y arriver », explique-t-il.



Le préfet était entouré de l'Insee et de la DDE pour présenter, hier, une étude sur le logement à La Réunion.

Même si une progression de 1 300 unités par rapport à 2008 est attendue par l'Etat, seuls 3 520 logements supplémentaires sont annoncés : 2 400 programmés par les bailleurs sociaux auxquels s'ajoutent 120 logements dans le cadre du plan de relance du gouvernement et 1 000 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), à savoir des programmes privés rachetés par des opérateurs sociaux tels que la SIDR.

En 2010, avec le recentrage de la défiscalisation sur le logement social cumulé à la ligne budgétaire unique, l'Etat espère améliorer encore le résultat de 2009 et se rapprocher de l'objectif des 5 000.

« Le but est que les textes comme la Lodeom soient les plus facilitateurs », confie le Directeur départemental de l'Équipement, Jean-Luc Masson.

Tout ne dépend pas cependant entièrement de la bonne volonté de l'Etat et des bailleurs sociaux : la question du foncier aménagé est également cruciale. Et un ralentissement de l'activité a été enregistré de ce côté-là ces derniers mois.

« Pour construire 30 000 logements sociaux d'ici à 2014, il faut disposer de 660 hectares maîtri-

sés, se projette Pierre-Henry Maccioni. 825 millions d'euros de fonds publics doivent être affectés à la construction de logements sociaux ».

Les principales destinataires seront les communes qui comptent aujourd'hui 175 hectares de foncier maîtrisé... et 500 hectares potentiellement mobilisables. Le compte est bon à condition que tout le monde joue le jeu.

« La réussite de la construction passe par la capacité des communes et des communautés d'agglomération à monter des

projets », estime le préfet.

L'autre clef du succès réside dans le type de logement à construire : selon une étude réalisée conjointement par l'Insee et par la Direction départementale de l'équipement, 75 % des Réunionnais sont éligibles à l'un des produits du logement social. Et 55 % d'entre eux le sont aux logements locatifs très sociaux (LLTS).

L'accession à la propriété comme priorité

« Il faut privilégier la construction de ces LLTS ainsi que les logements évolutifs sociaux qui doivent permettre à des ménages d'accéder à la propriété et donc de libérer des logements sociaux pour d'autres », explique Jean-Jacques Sorbier, de la DDE. Selon lui, le parc social se caractérise par un « manque de fluidité » : le turnover y est peu important.

Si les choses n'évoluent pas aussi à ce niveau, certains risquent de rester très longtemps sur liste d'attente...

Cédric BOULLAND

Un millier de logements rachetés au secteur privé

Y arriver, c'est construire localement 30 000 logements sociaux dans les six ans qui viennent, soit 5 000 par an.

Pour 2009, c'est encore raté.

Deux fois plus chers dans le privé

302 euros dans le secteur social et 542 euros dans le secteur libre : c'est (hors charges) ce que payaient en moyenne en 2006 les 100 000 foyers locataires (contre 160 000 propriétaires) à La Réunion. Soit quasiment du simple au double.

« Cet écart n'est pas dû à la taille des logements qui atteint en moyenne 65m² dans le logement social et 70 m² dans le privé », commente Jean-Jacques Sorbier, de la DDE.

Autre donnée intéressante de cette étude : l'effort financier des ménages est « très allégé » par les aides au logement.

« Il y a un effet solvabilisateur important de l'allocation logement », explique Jean-Jacques Sorbier chiffres à l'appui. Comparé à la métropole, le taux d'effort net des locataires est moindre ici qu'en métropole : l'écart est de 3 points dans le parc privé et de 4 points dans le secteur social. L'alignement du forfait charges sur la métropole (lire gros plan) devrait encore améliorer la situation des locataires réunionnais.

« Pas un choix »

Si 38 % des ménages réunionnais sont locataires, cette proportion atteint 46 % parmi les plus modestes, ceux qui gagnent moins de 517 euros par mois et se retrouvent davantage dans le secteur social (26%) que dans le secteur privé (20%).

Entre 2002 et 2006, 43 % des 92 000 ménages ayant emménagé dans l'île l'ont fait dans le secteur privé et seulement 22 % dans le secteur social.

Commentaire de la DDE : faute de place dans le logement social, « les revenus modestes ont été contraints d'aller dans le secteur privé même si les loyers y sont plus élevés. Ce n'est pas un choix. »

Obtenir un logement social ce n'est pas facile. Certains attendent depuis des années, et même quand l'attente dure depuis moins d'un an pour ceux qui sont dans la galère le temps paraît long.

Séparé de sa femme depuis 10 mois Gérard, un Saint-Pierrois, est retourné chez ses parents, mais à 41 ans « c'est dur », dit-il. D'autant plus que tant qu'il n'aura pas retrouvé un logement, ses enfants, 11 et 14 ans, refusent de rester avec lui plus d'une journée. « J'ai monté un dossier à la SHLMR avec tous les papiers : impôts, fiches de paye, mais ils refusent de prendre en compte mon papier de séparation et disent qu'ils ne peuvent pas résilier mon précédent bail. J'ai pris un conseiller juridique qui leur a dit qu'ils pouvaient très bien résilier mon bail, mais il n'y a rien à faire ils ne veulent pas retirer mon nom sur mon ancien logement », explique-t-il.

Il s'est alors adressé au CCAS « eux aussi m'ont dit que mon bail pouvait être résilié, mais mon dossier est toujours bloqué alors que j'ai tous les papiers nécessaires. Je devais avoir un logement à partir du mois d'avril, mais ils l'ont attribué à quelqu'un d'autre parce que mon dossier est bloqué », poursuit Gérard, qui ne sait plus quoi faire pour débloquer la situation.

Sa cousine n'est pas mieux lotie. Son oncle lui a prêté une

« Ça marche par piston »



Les bénéficiaires de logements sociaux ont souvent multiplié les démarches. (Photo Jean-Claude Feing)

maison à Terre-Sainte, mais elle doit quitter les lieux à son retour en octobre prochain.

« Ça fait deux ans que je cherche. Je touche l'API (allocation de parent isolé) et je n'ai pas les moyens de prendre un loyer avec une agence. J'ai monté un dossier à la SHLMR et à la Semader mais à ce moment-là j'étais enceinte et ils m'ont dit que je n'étais pas prioritaire, et après la naissance ils m'ont dit qu'il n'y avait pas de logement libre, et depuis j'y vais tous les deux mois mais il n'y a rien », explique Linda, qui n'a appris que récemment, par des amis, qu'elle pouvait s'adresser au service d'habitat social de la

mairie pour appuyer sa demande. « J'ai fait un dossier cette semaine », dit-elle, en soulignant que toutes ses vaines démarches commencent à « me gonfler la tête et à me stresser ».

D'autant plus qu'elle estime que l'attribution des logements n'est pas toujours très juste. « J'ai une amie qui a fait la demande après moi et qui a eu un logement où elle voulait avant moi parce que sa tante connaissait quelqu'un à la Semader. Je pense que ça marche au piston », dit-elle, en espérant que même sans piston elle pourra obtenir un toit pour elle et son enfant avant le mois d'octobre.

Difficile action foncière

Un document de l'Agorah souligne la difficulté des actions foncières à La Réunion, alors que les besoins de logements sociaux sont importants.

Forte pression démographique, espaces urbanisables réduits... Le problème du foncier se fait de plus en plus aigu dans le département. Pourtant sa maîtrise constitue un préalable indispensable pour répondre aux besoins de logements, estimés à 180 000 nouveaux logements d'ici 2030.

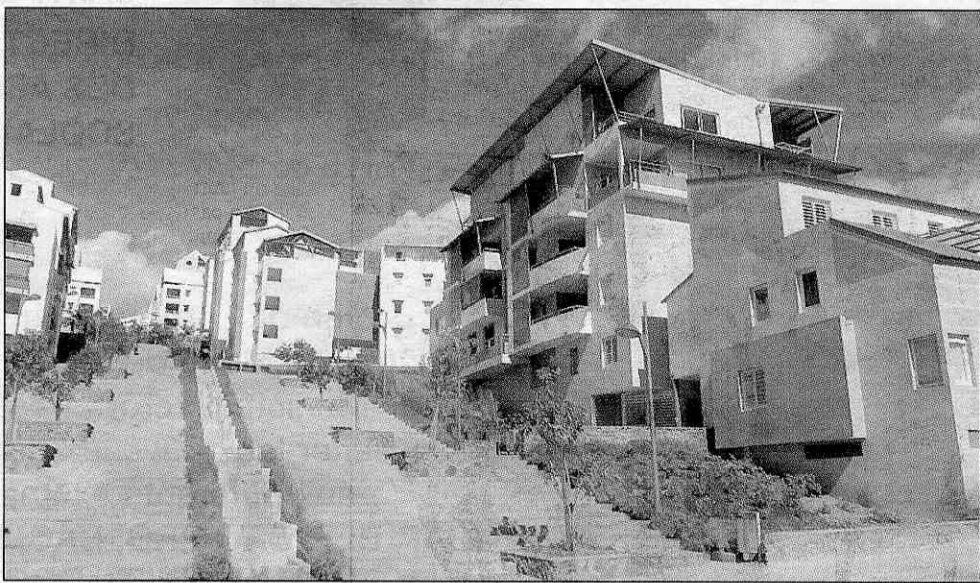
L'Agorah (Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat) a animé un groupe de travail sur ce thème. Elle vient de publier le document dressant l'état des lieux.

Les acteurs locaux concernés sont essentiellement les collectivités (communes et intercommunalités), dont la plupart s'appuient sur l'Etablissement public foncier de La Réunion (EPFR) et des sociétés d'économie mixte (Sem).

Le premier, mis en place en 2003, acquiert des terrains pour la construction de logements aidés et constitue des réserves foncières. Les autres sont des aménageurs.

D'une manière générale, « l'acquisition à l'amiable reste l'outil privilégié à La Réunion », observe l'Agorah. Elle concerne 60 à 80 % des cas. Très encadrée et longue, l'expropriation reste « exceptionnelle ». On lui préfère le droit de préemption urbain (DPU), de plus en plus utilisé « compte tenu des écarts parfois importants entre le prix des domaines (auquel se réfèrent tous les acteurs) et le prix espéré par le propriétaire ». A La Possession, par exemple, 8 % des terrains ont été préemptés en 2007.

« Opérateurs, aménageurs et collectivités devraient y avoir davantage recours encore dans



« Convaincre les élus de la nécessité de maîtriser davantage de foncier » pour les logements sociaux. (Photo Raymond Wae Tion)

les prochaines années, compte tenu de l'ampleur des besoins dans un contexte de rareté du foncier aménagé », prévoit l'Agorah.

Le droit de préemption de plus en plus utilisé

Toutefois ces outils d'acquisition « doivent s'inscrire dans le cadre de projets de territoire », insiste-t-elle. En la matière, le schéma d'aménagement régional (Sar) reste la référence première. Il constitue « un préalable à toute politique, puis action foncière, à l'échelle de l'île. A défaut, les actions foncières

restent ponctuelles, portées au cas par cas par les opérateurs, et ne peuvent être à la hauteur des besoins et des enjeux d'aménagement ».

Le Sar, qui date de 1995, arrive au bout des possibilités d'extension. Sa révision, en cours, est attendue avec impatience car « d'ici 2012 au plus tard toutes les réserves foncières réglementaires à destination habitat seront consommées ».

Le prochain document fixera les nouvelles priorités en matière d'espaces urbanisables, dont s'inspireront les plans locaux d'urbanisme (Plu), à l'échelle communale, et les schémas de cohérence territoriale (Scot), à l'échelle des micro-régions.

Dans sa synthèse, l'Agorah rappelle les dispositifs destinés à faciliter l'action foncière en fa-

veur du logement aidé, tels les « contrats d'objectifs foncier » (Cof) entre l'Etat et les communes, et les « plans d'actions foncières » (Paf) entre les communes et l'EPFR, présentés comme « un enjeu majeur de la politique foncière à La Réunion ».

L'agence observe que la Zac (zone d'aménagement concerté) « devient de plus en plus l'espace privilégié de la production de logements sociaux ». Mais elle pointe aussi les « points de blocage majeurs » que sont le retard dans la mise en place des réseaux d'assainissement et la flambée des prix du foncier, lesquels ont plus que doublé depuis 2000.

Autre difficulté pour les opérateurs (les Sem): la hausse importante des coûts de construction ces dernières années, alors que les enveloppes et les paramètres de financement restaient inchangés, a vu les appels d'offres infructueux se multiplier.

En brossant, en conclusion, les enjeux et pistes pour les prochaines années, l'Agorah insiste sur la nécessité de mettre la stratégie et l'action foncières « au service de projets, voulus, concertés, validés et portés par les responsables politiques ».

Autrement dit, seul le partenariat entre les différents acteurs peut permettre d'accorder avec pragmatisme la stratégie, définie à l'échelle régionale (Sar), et l'action, portée par les communes (Plu).

Il faut aussi « convaincre les élus de la nécessité de maîtriser davantage de foncier à destination logements, dont les logements sociaux », souligne l'agence. Car « les élus ne prennent pas toujours la mesure de la pénurie de logements et des impacts négatifs de la non-réponse à ces attentes pour l'aménagement à long terme de leur territoire ».



Philippe Jean-Pierre, directeur de l'Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah).

Étude de l'Agorah sur le prix des loyers privés à La Réunion

Dans le cadre de ses activités d'analyses et d'observations du territoire réunionnais, l'Agorah, en partenariat avec l'Adil, la DDE et la Caf a présenté sa dernière étude portant sur le marché du parc locatif privé en 2008.

"Nous éprouvons de grandes difficultés à appréhender le marché de l'immobilier à La Réunion, notamment à cause de l'asymétrie des informations dans ce secteur" cadre Philippe Jean-Pierre, directeur de l'Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah).

Cette étude, qui en est à sa 5^e version, (la première a vu le jour en 2005), est co-produite par l'Agorah, l'Adil et la DDE, sans oublier l'aide de la Caf. Selon Pascaline Renard, qui a travaillé sur cette étude pour l'Agorah, il s'agit d'un "outil fiable et représentatif qui a pour objectif de rendre compte du marché de l'immobilier et de son évolution". Pour "coller" au mieux à la réalité disparate de l'offre, l'étude s'appuie sur trois sources (voir encadré) : les annonces gratuites, les enquêtes de l'Adil, et les bénéficiaires de l'aide au logement donnée par la Caf.

Se loger à La Réunion reste donc une gageure selon les régions, eu égard à la disparité entre le prix affiché et la valeur du bien proposé, mais également de la forte dispersion des loyers. L'écart étant plus important sur des grands logements. Ainsi, dans le Nord, en 2008, les loyers médians pour un T1 oscillent entre 340 à 450 euros, alors qu'un T5 et + se négocie entre 686 à 1470 euros! Dans l'Ouest, les prix des loca-

tions restent les plus élevés de l'île, les T5 et + se trouvant entre 700 et 1350 euros. Dans la zone sud, les loyers sont les moins chers de l'île, un T1 se louant à partir de 300 euros, contre 380 euros pour l'Ouest. Quant à l'Est, les niveaux de loyers sont quasi similaires à ceux du Sud.

En se basant sur les loyers médians dans l'ensemble de l'île en 2008, la tendance se confirme concernant la micro-région ouest qui enregistre les niveaux de loyers les plus élevés de La Réunion. Au final, Saint-Denis, Saint-Paul, La Possession décrochent la palme des communes les plus chères du département. En moyenne, le m² des appartements est plus important que celui des maisons. Le loyer de marché moyen régional est de 9,2 euros/m² en 2008. Selon l'étude, il est inférieur au plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 euros/m²), mais supérieur au Prêt locatif social (PLS) plafonné à 9,6 euros/m² et 1,4 fois plus élevé qu'un loyer du parc locatif social (6,4 euros/m² pour un LLS). À titre d'exemple, un logement T4 dans le Sud (6,8 euros/m²) a un niveau de loyer similaire à un logement locatif social. La nouveauté dans cette 5^e édition de l'étude des loyers privés à La Réunion, l'intégration de la Garantie des risques locatifs (GRL), avec le Pass GRL, qui présente un impact

fort. Ainsi, grâce à cette GRL, la capacité locative est améliorée, permettant d'accéder à des locations impossibles à avoir sans celle-ci. Selon une simulation proposée par l'étude, un ménage avec un revenu équivalent à deux Smic, sans la GRL, peut accéder à un T4 sauf dans le Nord ou l'Ouest. Avec la GRL, ce ménage peut louer un T4, voire un T5 et +, quelle que soit sa localisation dans l'île.

Toutefois, ce dispositif a ses limites. Lorsque les risques sont trop importants, l'assurance restreint les garanties. De plus, avec la GRL, le poste de dépense affecté au logement est amené à augmenter fortement au détriment d'autres postes essentiels: le transport et l'alimentation. Néanmoins, globalement la GRL reste une avancée considérable en matière d'accession à un logement correspondant aux attentes du demandeur.

Philippe Jean-Pierre de préciser qu'avec l'AGL, "le montant de l'allocation logement est déduit. La garantie n'intervenant qu'en cas de pépin, sans être inflationniste". La GRL a en tout cas de beaux jours devant elle, puisqu'un projet d'une nouvelle formule, dite "universelle" devrait être proposée localement à partir de l'an prochain, afin qu'elle soit étendue au parc social.

M. Yepes

Un observatoire qui s'appuie sur plusieurs sources :

L'Observatoire des loyers privés de La Réunion repose sur trois sources, afin de renforcer la fiabilité des données. L'outil couvre également les différents segments de marché du parc locatif privé réunionnais :

- le fichier des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la Caf: 35 166 références, qui constituent la fourchette basse.
- les enquêtes réalisées par l'Adil, auprès des bailleurs et locataires : 987 références, qui représentent la fourchette intermédiaire
- le relevé des annonces locatives (publiées dans le Jir), collectées par l'Agorah : 7 320 références qui constituent la fourchette haute. Les loyers indiqués correspondent aux montants espérés par les bailleurs mais pas systématiquement pratiqués.

Les professionnels de l'immobilier confirment une baisse généralisée des loyers

La baisse généralisée des loyers est, selon les professionnels de l'immobilier, liée à deux phénomènes : l'abondance de l'offre locative par rapport aux logements défiscalisés et la crise économique qui affecte la capacité locative des ménages. Ils estiment cependant que cette baisse se stabilisera suite à l'amélioration de la situation économique et à une raréfaction de nouveaux logements défiscalisés sur un marché locatif.

LES ACTIONS FONCIÈRES MISES EN ŒUVRE

pour répondre aux besoins en logements à La Réunion



Le problème du foncier est très aigu à La Réunion où la pression démographique est forte (taux de variation annuel de + 1,5 % par an de 1999 à 2005) et où les espaces urbanisables sont réduits (1/3 du territoire) en raison, entre autres, des contraintes du relief et des risques naturels.

Sur ces derniers, la concurrence est vive entre les différents modes d'occupation du sol (espaces destinés à l'agriculture, à l'habitat, à l'économie...).

De plus, le morcellement du cadastre complexifie l'approche de la question foncière.

Ainsi, une politique foncière forte et pérenne, accompagnée d'actions adéquates sur des espaces à enjeux stratégiques doit être menée faute de voir des extensions urbaines diffuses se multiplier.

D'ici 2013, les Contrats d'Objectifs Fonciers évaluent, pour la seule production de logements sociaux, les besoins en foncier à 800 hectares. C'est donc à minima le double qu'il faut envisager afin de prendre en compte également, les besoins fonciers du parc privé et des autres fonctions urbaines (transport, économie...). Or, on arrive au bout des possibilités d'extension prévu dans le SAR 1995. En effet, d'ici 2012 au plus tard toutes les réserves foncières réglementaires à destination habitat (identifiées en zone U et AU) seront consommées. Il devient donc urgent d'activer l'ensemble des outils d'action disponibles pour la mobilisation du foncier à savoir :

les outils de planification

Le SAR en cours de révision permettra de préciser les espaces sur lesquels les outils d'acquisition foncière devront être priorisés. Les SCOT et les PLU permettront, en conformité avec le SAR, de préciser les projets d'aménagement et les outils d'action retenus pour y parvenir.

les outils d'acquisition foncière

L'acquisition à l'amiable reste l'outil privilégié à La Réunion, mais l'exercice du Droit de Préemption Urbain, voir l'expropriation, ont appris à être utilisés depuis quelques années. Opérateurs, aménageurs et collectivités devraient y avoir davantage recours encore dans les prochaines années, compte tenu de l'ampleur des besoins dans un contexte de rareté du foncier aménagé.

les outils opérationnels, type ZAC, crée des espaces d'aménagement de la ville réunionnaise dans lesquels les actions foncières sont couramment pratiquées. Les logements sociaux sont très majoritairement produits dans le cadre de ces projets. Mais la longueur et la complexité de ces procédures doivent amener à mettre en œuvre l'ensemble des outils à disposition.

Les difficultés rencontrées par les opérateurs et aménageurs ces dernières années (hausse des prix du foncier; défaut de réseau d'assainissement...) ont freiné l'offre de logement proposée (dans le parc social), alors que la demande s'est fortement accrue.

Elles ont en contre partie permis une évolution des pratiques et l'émergence de nouveaux part naires (cf. EPFR p.24), qui permettent d'être plus efficients dans la maîtrise du foncier.

Par ailleurs, les dynamiques récentes initiées dans le cadre des COF, des PAF ou du Plan Marshall font prendre la mesure de l'effort nécessaire à réaliser en terme de maîtrise foncière. Il convient donc de profiter de ces dynamiques, faute de voir l'urbanisation de l'île se poursuivre en dehors d'opérations d'aménagement durables.

Les actions foncières doivent s'opérer dans le cadre d'une politique foncière globale à définir à l'échelle de l'île et des microrégions.

Cette politique doit être concertée, portée et pérenne faute de voir les actions se réaliser au coup par coup et donc de façon incohérente et insuffisante par rapport à l'ampleur des besoins.

Mais si la maîtrise foncière est un préalable à la concrétisation de tout projet d'aménagement ou de construction, elle n'est pas le seul levier à activer.

En effet, la production massive de logements, à hauteur des besoins identifiés, passe également par la possibilité d'aménager les secteurs prioritaires à l'urbanisation et par une meilleure maîtrise des coûts de construction.

AGORAH (Agence d'Observation de la Réunion de l'Aménagement et de l'Habitat)

7 rue André Lardy Bât.A

La Mare - 97438 Ste-Marie

Tél : 0262 21 35 00 Site internet :

www.agorah.com