

**ASSEMBLEE PLENIERE DU 23 JUIN 1998**

**AVIS DU CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL REGIONAL  
SUR LE RAPPORT**

**REGLEMENT DES AIDES REGIONALES  
A L'AMELIORATION DE L'HABITAT**

**I - RAPPEL DU DISPOSITIF**

Trois raisons ont amené le Conseil Régional à mettre en place un dispositif d'actions sélectives de soutien et d'accompagnement du logement :

- répondre aux besoins en matière d'amélioration de l'habitat (de l'ordre de 5 000/an sur une période de 5 ans alors que 1 000 logements à peine sont améliorés par an) ;

- répondre aux préconisations du SAR en matière de structuration et de dynamisation des quartiers ;

- redonner une dynamique au marché du logement ancien et, sur un plan économique, soutenir des entreprises intervenant dans le secteur de l'amélioration de l'habitat.

Ce dispositif, pour lequel une enveloppe de 10 MF a été dégagée, s'inscrit en complément et en harmonisation des aides existantes accordées par l'Etat, le Conseil Général, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la Caisse d'Allocations Familiales, l'Association Départementale pour l'Insertion, la Caisse Générale de Sécurité Sociale.

Trois types d'actions sont prévues :

**1 - Les aides aux particuliers**

Ces aides sont délivrées :

- . A la régularisation du statut d'occupation
- . Aux propriétaires-occupants
- . Aux propriétaires-bailleurs

## **2 - Les aides aux collectivités**

## **3 - Des aides aux opérations spécifiques d'amélioration de l'habitat**

### **II – AVIS DU C.E.S.R.**

Le Conseil Economique et Social Régional approuve globalement le dispositif d'aides régionales à l'amélioration de l'habitat.

Toutefois, malgré la mise en place d'un système d'aide aux personnes défavorisées et de soutien à l'économie, le C.E.S.R. précise que ces actions ne relèvent pas du domaine de compétence obligatoire du Conseil Régional.

#### **1 - Les aides aux particuliers**

##### *. Aide à la régularisation du statut d'occupation*

Le C.E.S.R. adhère à cette aide à la sortie d'indivision permettant aux familles, une fois propriétaire de leur logement, d'accéder aux différentes aides en matière d'amélioration de l'habitat (aides L.B.U. et autres aides du Département voire de la Région).

Bien que ce dispositif soit conditionné à une opération d'amélioration du logement, dans un délai de 2 ans à compter de l'établissement du titre de propriété, le C.E.S.R. attire l'attention du Conseil Régional sur le risque que comporte cette aide : faciliter l'acquisition de ces terrains par des promoteurs et en conséquence favoriser la spéculation immobilière. A cette fin, il propose à la collectivité d'assujettir cette aide à l'obligation pour le demandeur de demeurer propriétaire de son habitation pendant un certain temps (à déterminer).

##### *. Aide aux propriétaires-occupants*

Complémentaire aux subventions de la ligne budgétaire unique (L.B.U.), cette aide a pour objet de permettre à une population démunie et fragilisée (personnes âgées, handicapées, malades, ...) de mobiliser les financements nécessaires à leur projet d'amélioration de l'habitat.

Le C.E.S.R. approuve cette action et préconise, pour sa mise en œuvre, de choisir des opérateurs ayant la capacité d'instruire les dossiers (PACT REUNION, SICA HABITAT RURAL).

##### *. Aide aux propriétaires-bailleurs*

Le C.E.S.R. émet des réserves sur cette action qui, intervenant en complément de l'ANAH (peu utilisée à la Réunion), semble être l'une des plus délicates à mettre en œuvre.

Si cette action peut avoir un effet déclencheur sur l'utilisation des aides de l'ANAH et de permettre de conserver cette intervention de l'Etat, elle présente le risque de se substituer à d'autres aides pour un certain nombre d'opérations sociales. Le C.E.S.R. s'interroge notamment sur la pertinence de cette aide complémentaire dans le cadre de R.H.I.

Enfin, les conditions de l'octroi de l'aide de la collectivité aux propriétaires bailleurs n'étant pas clairement exposées, le C.E.S.R. suggère de mieux préciser l'intervention du Conseil Régional qui s'inscrit en complément de celle de l'ANAH. En effet, compte tenu de l'intervention du Conseil Régional, l'aide aux propriétaires bailleurs serait conditionnée par :

- d'une part, la location du logement pendant 10 ans dans le cadre du dispositif ANAH ;
- d'autre part, le plafonnement du loyer pour bénéficier des aides de la collectivité.

## **2 - Aides aux collectivités dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

Le C.E.S.R. craint que les subventions ne soient détournées de leur objectif initial pour financer des opérations d'habitat.

Il appelle la collectivité régionale à la plus grande vigilance lorsqu'elle examinera les demandes de financement des études préalables et pré-opérationnelles ainsi que celles des missions de suivi et animation, ces dernières devant être davantage précisées afin de ne pas se substituer aux financements déjà en place.

Enfin, le C.E.S.R. rappelle que le financement du Conseil Régional ne doit pas conduire à un désengagement financier de l'Etat en particulier.

## **3 - Opérations spéciales**

Le C.E.S.R. constate qu'il s'agit du remplacement des sanitaires que le Conseil Régional avait financé quelques années auparavant à Mafate.

Il suggère une réflexion à long terme sur l'habitat à Mafate avec pour objectif une amélioration complète du bâti.

\*\*\*\*\*

Enfin, le C.E.S.R. souligne la nécessité de prévoir une évaluation quantitative du dispositif et préconise d'intégrer aux futures conventions une grille de critères qui permettront de dégager un bilan chiffré de l'efficacité de l'intervention de la collectivité.

Il demande la réalisation d'un bilan annuel des actions au travers des indicateurs de l'évaluation afin de valoriser au plus vite la portée de ces opérations.

***Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés***