

Conseil Départemental
de l'Habitat
et de l'Hébergement

La Réunion
Février 2025



Le présent rapport annuel du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, traite des politiques et actions déployées par les principaux acteurs dans ce domaine. Il a été établi par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, à partir des contributions des différents partenaires et ses analyses propres.

Il permet de dessiner les principales caractéristiques du département, de ses habitants et de leur logement. Il présente les principales politiques menées, les résultats atteints, les principaux enjeux à relever sur les champs du logement social, du logement privé et de l'hébergement ainsi que les difficultés rencontrées en 2024.

Ce rapport se veut un document de cadrage. Il vise à proposer à l'ensemble des membres une vision collective des éléments de connaissance à apporter aux réflexions pour alimenter et enrichir les discussions et débats au sein de l'instance.

Il a vocation à être largement diffusé, partagé, mis à jour, mais également à évoluer en intégrant les contributions, données et analyses de l'ensemble des partenaires, car il ne prétend pas à l'exhaustivité. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé: permettre aux ménages vivant à La Réunion de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

I. LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	P 5
1. La demande de logement social au 31/12/2024	P 5
2. Les attributions	P 8
3. L'exercice du droit opposable au logement et à l'hébergement	P 11
4. L'accès au logement des publics prioritaires de l'Etat	P 12
5. Le déploiement du second plan Logement d'Abord, «Agir, prévenir, construire pour lutter contre le sans-abrisme »	P 12
6. La mise en œuvre de la réforme des attributions	P 13
II. LA SITUATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	P 14
1. Les caractéristiques du parc aidé des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2024	P 14
2. La typologie du parc locatif	P 15
3. Quelques données sur l'occupation du parc social	P 16
4. La livraison des logements locatifs	P 17
5. Les mises en chantier des logements locatifs	P 19
6. Les loyers au 1 ^{er} janvier 2024	P 19
III. LES AIDES À LA PIERRE	P 21
1. La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	P 22
2. L'accession sociale à la propriété	P 25
3. L'amélioration de l'habitat	P 27
4. L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	P 29
5. Les garanties des prêts au logement locatif social	P 45
6. Les prêts octroyés par la Banque des territoires	P 46
7. Les aides d'Action Logement Services	P 47
IV. LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT	P 50
V. PLAN LOGEMENT OUTRE-MER ADAPTE A NOS TERRITOIRES REUNIONNAIS	P 50
VI. LES BESOINS EN LOGEMENTS	P 57
1. Les logements étudiants	P 57
2. Les besoins de logements à La Réunion à l'horizon 2050	P 57
VII. NPNRU	P 59
1. Contexte général des NPNRU à La Réunion	P 59
2. Etat d'avancement par projet	P 60
VIII. LE FONDS RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET URBAIN	P 63
1. Le volume des subventions FRAFU relatives aux équipements de viabilisation primaire et secondaire sur les cinq dernières années	P 64
2. Programmation, engagement et mandatement en 2024	P 66
3. Les perspectives en 2025	P 68

IX. LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT	P 69
1. La CINOR	P 70
2. La CIVIS	P 71
3. La CIREST	P 72
X. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	P 73
1. Le bilan RHI entre 2020 et 2024	P 74
2. Le Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Indigne (PDLHI)	P 79
XI. L'OBLIGATION LÉGALE DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT	P 85
1. Les communes concernées par les obligations de logement social	P 85
2. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2023	P 86
3. Les contrats de mixité sociale	P 87
4. Les ventes de logements sociaux en 2024	P 87
XII. Le PLAN DÉPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES	P 88
XIII. LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT	P 95
XIV. L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS	P 95
XV. L'OBSERVATOIRE HABITAT ET FONCIER	P 97
1. Les logements aidés financés	P 97
2. La dynamique de construction selon la consommation d'espace	P 99
XVI. L'OBSERVATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES	P 100
1. Un outil de suivi des prix et d'aide à la décision	P 100
2. Appréhender les marchés pour une stratégie d'habitat adapté	P 100
XVII. L'OBSERVATOIRE REUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE	P 102
1. Une coordination renforcée des acteurs et un outil métier opérationnel	P 102
2. Bilan 2024	P 102
XVIII. LA MOBILISATION DU FONCIER EPFR	P 104
1. Bilan de l'action de l'EPF Réunion en 2024	P 105
2. Les moyens de l'EPF Réunion	P 109
3. Les modalités d'intervention de l'EPF Réunion	P 109
Annexes	
1. Les aides à la personne, étude CAF, année 2023	
2. Bilan FSL 2024	
3. Liste des opérations financées ou agréées 2024	
4. Carte SRU au 01/01/2023	

Les politiques du logement doivent être en capacité de s'adapter aux conséquences de la hausse des prix des matériaux et de répondre aux besoins en logements des populations, elles-mêmes fragilisées face à ce contexte de crise. Relever ces défis passe par un travail de concertation renforcé entre tous les acteurs de l'Habitat, notamment les élus locaux afin de mieux anticiper et planifier ces difficultés, en élaborant des stratégies foncières plus globales et en développant une nouvelle manière de penser la qualité de nos logements, nos modes d'habiter et l'urbanisation des sols afin de répondre aux besoins de tous les demandeurs, notamment des ménages les plus fragiles.

I. La demande et les attributions de logements sociaux

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

Le dispositif de cotation des demandes, rendu obligatoire par la loi ELAN, a pour objectif d'apporter une aide à la décision pour classer la demande de manière objective et équitable au moment du pré-positionnement du ménage sur un logement et pour attribuer ce logement, tout en poursuivant les enjeux de transparence pour le demandeur.

Il contribue ainsi à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et de plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

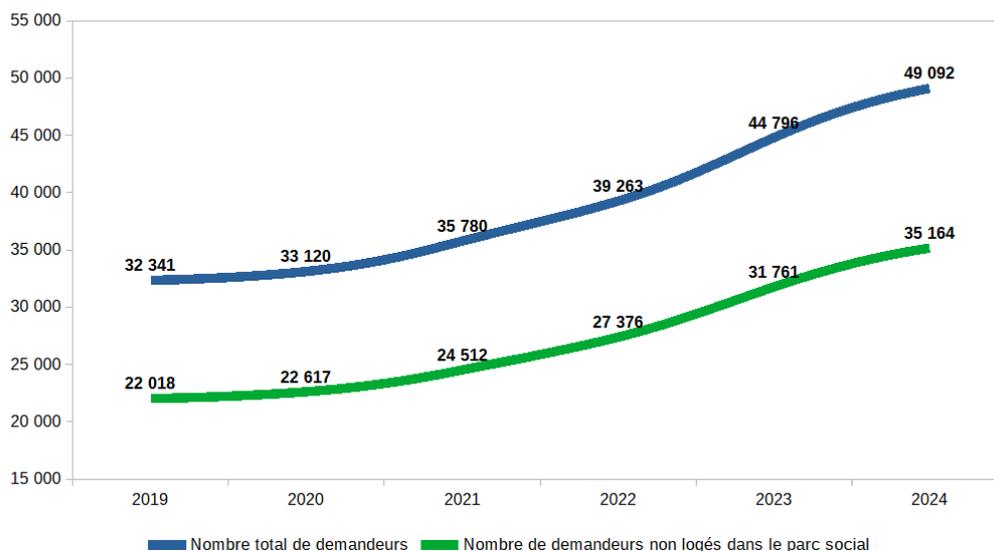
À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social à l'échelle de la commune.

Ces données contribuent à la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Conventions Intercommunales d'Attribution et Plans Partenariats de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

1. La demande de logement social au 31/12/2024

D'après les chiffres fournis par le nouveau gestionnaire territorial, CELLANCE, qui a pris la suite d'AATIKO depuis juillet 2024, au 31 décembre 2024, près de 49 100 ménages en demande de logement social sont enregistrés dans le SNE. L'augmentation du nombre de demandes est de près de 10 % sur l'année et dépasse les 50 % depuis 2019.

Evolution du nombre de demandeurs



Nota : Le nombre de demandeurs a dépassé les 50 000 au 31/01/2025 (selon les extractions réalisées par la DEAL le 11/02/2025)

61 % des demandes ont été formulées dans l'année (nouvelles demandes). Plus de 22 000 demandes ont été radiées au cours de l'année 2024 :

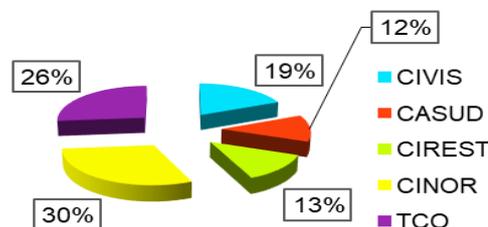
- près de 6 300 radiations font suite à une attribution d'un logement ;
- 14 600 radiations ont été effectuées pour non-renouvellement.

Tous les EPCI disposant désormais d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, un travail d'investigation pourrait être mené pour identifier les raisons de ces trop nombreux non-renouvellements, qui au final pénalisent les familles en attente d'un logement. Dans un premier temps, une enquête pourrait être menée auprès des demandeurs accueillis dans les guichets d'accueil mis en place dans les territoires, qui pourrait permettre d'entrevoir les premières explications. Dans un second temps, un questionnaire pourrait être adressé, sur la base d'un échantillonnage de demandeurs, afin d'affiner les constats effectués.

1.1. Les chiffres de la demande

La CINOR reste le territoire qui en comptabilise le plus, devant le TO et la CIVIS. La CIREST et la CASUD sont les EPCI qui en totalisent le moins. Ces demandes présentent des caractéristiques différentes : plus fortes dans les communes du littoral plus densément peuplées et plus faibles dans les communes situées à mi-hauteur.

Cette répartition de la demande en pourcentage est quasi identique à celle constatée en 2023.



Si 61 % des demandes datent de moins d'un an, celles supérieures à 3 ans et donc éligibles au recours DALO représentent 15,4 % du stock.

1.2. La taille des ménages et la typologie de logement demandée

Les petits ménages de 3 personnes et moins regroupent 80 % de la demande. Parmi ceux-ci, les personnes isolées sont largement majoritaires puisqu'elles représentent 43 % des demandeurs, soit un pourcentage identique à l'année 2023.

Les ménages de 5 personnes et plus restent minoritaires avec 9 %.

Corrélativement, les logements les plus demandés sont ceux de petite typologie. La moitié des demandes portent sur des T1/T2. Ce pourcentage continue à progresser : + 1 point entre 2023 et 2024 comme entre 2022 et 2023, alors que cette augmentation était plus faible dans les années antérieures.

Les T3/T4 sont demandés à hauteur de 44 %, en baisse comparativement à 2023 (moins 1 point).

Enfin, un peu moins de 6 % des demandeurs ont exprimé le vœu d'obtenir un grand logement (T5 et plus).

Par ailleurs, la jeunesse du public reste un fait majeur de la demande : 30 % d'entre eux sont âgés de moins de 30 ans. La tranche 30-39 ans est la plus représentée avec 27 %. Les données 2024 sont identiques à celles de 2023.

Le poids des plus de 60 ans reste stable avec 12 %.

1.3. Revenus des ménages au regard des plafonds du logement social

Ce qui caractérise la demande de logement social à La Réunion est la grande précarité des demandeurs. En effet, environ 85 % est éligible au logement locatif très social (LLTS), un pourcentage qui reste relativement constant ces dernières années. Toutefois, il est à noter que 31 % des demandes ne comportent pas de renseignements relatifs aux revenus alors que le Revenu Fiscal de Référence (RFR) constitue l'un des indicateurs « qualité » de l'enregistrement de la demande et qu'il a été décidé localement que chaque demandeur devait le renseigner obligatoirement.

1.4. Motif de la demande et mode de logement actuel

De nombreux motifs apparaissent sous le SNE. Mais dans une demande sur 4, le motif n'est pas renseigné. Quand il est exprimé, parmi ceux les plus cochés par les demandeurs, figurent le logement trop petit ou trop cher. Ces 2 motifs arrivent en tête avec respectivement 30,2 % et 16 % des demandes. Viennent ensuite les motifs liés au divorce ou à la séparation, le logement inadapté au handicap et le logement non décent.

Le motif de l'inadaptation du logement concerne 6,6 % des demandes soit 2 500 dossiers.

2,2 % de la demande émane de personnes faisant état de violences familiales (800 dossiers).

Modes de logement actuel

Locataire parc social	28,40 %
Locataire parc privé	24,40 %
Logé chez un tiers	39,10 %
Hébergé	3,40 %
Sans abri	3,60 %
Autres modes	1,10 %

Plus de 39 % des demandeurs déclarent être logés chez un tiers, en hausse comparé à 2023 (+ 1 point), alors que 28,4 % sont candidats à une mobilité dans le parc social.

Près d'un demandeur sur 4 habite le parc locatif privé (pourcentage quasi identique à 2023).

Les personnes sans abri ou occupant un squat sont plus nombreuses qu'en 2023 et représentent 3,6 % des demandeurs contre 3,4 % précédemment.

2. Les attributions

Au cours de l'année 2024, près de 6 300 attributions de logements ont été prononcées contre environ 5 600 en 2023, en hausse de 12,5 %.

En raison de la hausse du nombre de demandes, le délai moyen d'attribution augmente, passant de 16,4 mois en 2023 à 18 mois en 2024. Il était de 12,6 mois en 2020.

Le TO présente le délai moyen d'attribution le plus long avec 22 mois, devançant la CIVIS avec 20 mois, puis enfin la CINOR avec 18 mois. Les délais sont plus faibles dans les territoires de la CIREST et de la CASUD (16 mois).

Communes	Nbre d'attributions	Origine commune %	Origine EPCI %	Origine autres communes %	Origine Hors département %
Saint-Denis	1 687	77,47 %	7,11 %	13,87 %	1,54 %
Sainte-Marie	258	53,88 %	28,68 %	16,67 %	0,78 %
Sainte-Suzanne	162	68,52 %	14,20 %	16,67 %	0,62 %
CINOR	2 107	66,62 %	16,66 %	15,73 %	0,98 %
Le Port	236	70,34 %	18,22 %	9,75 %	1,69 %
La Possession	254	48,82 %	36,61 %	12,20 %	2,36 %
Saint-Leu	125	56,00 %	23,20 %	15,20 %	5,60 %
Saint-Paul	336	74,70 %	14,88 %	9,52 %	0,89 %
Trois-Bassins	29	93,10 %	3,45 %	0,00 %	3,45 %
TCO	980	68,59 %	19,27 %	9,33 %	2,80 %
Bras-Panon	147	42,86 %	45,58 %	10,88 %	0,68 %
Plaine-des-Palmistes	22	72,73 %	9,09 %	13,64 %	4,55 %
Saint-André	590	64,24 %	15,59 %	20,17 %	0,00 %
Saint-Benoît	421	73,40 %	15,68 %	9,98 %	0,95 %
Sainte-Rose	17	88,24 %	11,76 %	0,00 %	0,00 %
Salazie	3	66,67 %	33,33 %	0,00 %	0,00 %
CIREST	1 200	68,02 %	21,84 %	9,11 %	1,03 %
Les Avirons	119	47,90 %	21,85 %	30,25 %	0,00 %
Etang-salé	103	52,43 %	23,30 %	16,50 %	7,77 %
Petite-Ile	41	80,49 %	4,88 %	12,20 %	2,44 %
Saint-Louis	199	77,89 %	12,56 %	7,04 %	2,51 %
Saint-Pierre	476	74,16 %	8,40 %	14,71 %	2,73 %
Cilaos	6	50,00 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %
CIVIS	944	63,81 %	14,61 %	16,23 %	5,35 %
Entre-Deux	13	69,23 %	7,69 %	7,69 %	15,38 %
Saint-Joseph	196	79,08 %	1,02 %	6,12 %	13,78 %
Saint-Philippe	12	58,33 %	25,00 %	8,33 %	8,33 %
Le Tampon	838	58,23 %	2,86 %	28,28 %	10,62 %
CASUD	1 059	66,22 %	9,14 %	12,61 %	12,03 %
Total	6290	66,65 %	16,31 %	12,60 %	4,44 %

Les attributions bénéficient en moyenne pour 2/3 aux ménages logés dans la commune. Pour Bras Panon et Les Avirons, moins de la moitié des attributions sont effectuées aux ménages logés dans la commune. Pour

Sainte-Rose, Petite-Ile et Trois-Bassins, 4 attributions sur 5 sont destinées à des ménages logés dans la commune.

Ce taux moyen passe à 83 % à l'échelle de l'EPCI. La CIVIS et la CASUD sont les EPCI qui accueillent le plus de ménages venant d'autres EPCI, en particulier du fait des Avirons avec des ménages du TO (et de Cilaos dont le chiffre des attributions, faible, n'est pas représentatif) et du Tampon avec des ménages de la CIVIS.

Cette analyse est confortée par les chiffres des attributaires venant d'une autre commune et d'un autre EPCI. A ce titre, on peut également relever St-André où plus de 20 % des attributions concernent des ménages non logés à la CIREST.

C'est la CASUD où les attributions à des demandeurs hors département sont les plus importantes.

Jusqu'en 2022, les attributions prononcées bénéficiaient majoritairement aux demandes dont l'ancienneté était inférieure à 1 an. En 2024, il est observé une nouvelle baisse de ce taux, qui est passé de 49,7 % en 2023 à 45,7 %.

Les attributions portent à 73 % (contre 75 % en 2023) sur des demandes datant de moins de 2 ans.

Les ménages dont l'ancienneté est supérieure à 3 ans représentent 13,5 % des attributaires. Ce pourcentage est en forte augmentation (+ 3,5 points) comparé à 2023.

Il est permis de s'interroger sur la qualification de la demande ou sur les niveaux d'exigence formulés par certains demandeurs quand les délais d'attribution sont supérieurs à 5 ans, même si le pourcentage reste très modeste avec 3,8 %.

La CINOR et le TO, qui comptabilisent le plus de demandes (les deux territoires concentrent un peu plus de la moitié de la demande départementale), bénéficient également de davantage d'attributions avec 49,2 % des attributions prononcées en 2024.

La CIREST, quant à elle, confirme son statut de territoire détendu avec un taux d'attribution de 19 %, alors que le poids de la demande est plus faible avec 13 %.

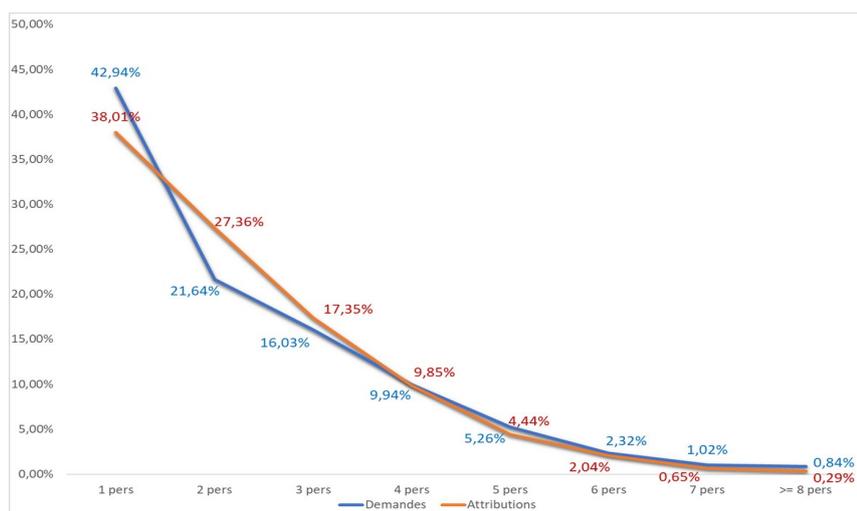
Le territoire Sud a bénéficié des attributions à hauteur de 32 %, alors qu'il pèse pour 31 % dans la demande globale, soit environ l'équivalent de son poids dans la demande. Mais la CASUD a connu davantage en proportion (17 %) au regard de son poids dans la demande globale (12 %). L'explication se trouve dans la forte hausse des logements financés et des livraisons sur la commune du Tampon.

2.1. La taille des ménages

La forte demande issue de personnes isolées obtient une réponse moindre en termes d'attributions. En effet, l'écart est le plus grand pour cette typologie de ménage avec 38 % des attributions alors qu'elle regroupe 43 % des demandes. Ce constat est identique à celui réalisé les années précédentes.

Par ailleurs, il est noté davantage d'attributions pour les ménages de 2 à 3 personnes alors que leur poids respectif dans la demande est moindre, soit 44,7 % des attributions alors que la demande pèse pour 37,7 %. Ce constat réalisé en 2023 se maintient, mais tend à se réduire puisque le pourcentage d'attributaires sur ce segment est en baisse.

Taille des ménages et attributions



2.2. Le mode de logement actuel et l'âge du demandeur

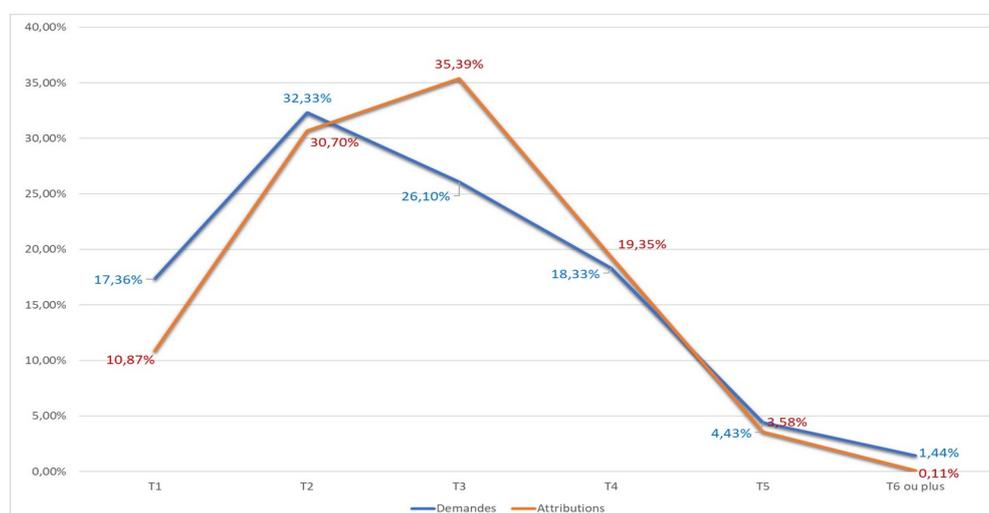
La mobilité résidentielle est de plus en plus difficile, au regard des chiffres des attributions prononcées pour les demandeurs déjà logés dans le parc locatif social, en recul comme en 2022. Ainsi, seuls 19 % des ménages en attente de mutation ont obtenu satisfaction contre 20 % en 2023 et 21 % en 2022.

Ces attributions en baisse sont corrélées à la diminution du poids des demandes de mutations dans la demande totale, signe peut-être d'une lassitude chez les locataires en place. En effet, la tension sur la demande impacte fortement non seulement les primo-demandeurs, mais également les personnes désirant une mutation.

Le public jeune (moins de 30 ans) a bénéficié le plus fortement des attributions prononcées en 2024. Ainsi, plus de 34 % d'entre eux ont été attributaires alors que leur poids dans la demande est de 30 %. Quant aux plus de 60 ans, ils ont bénéficié à hauteur de 14,6 % des attributions prononcées en 2024 alors que leur poids dans la demande est moindre (12 %).

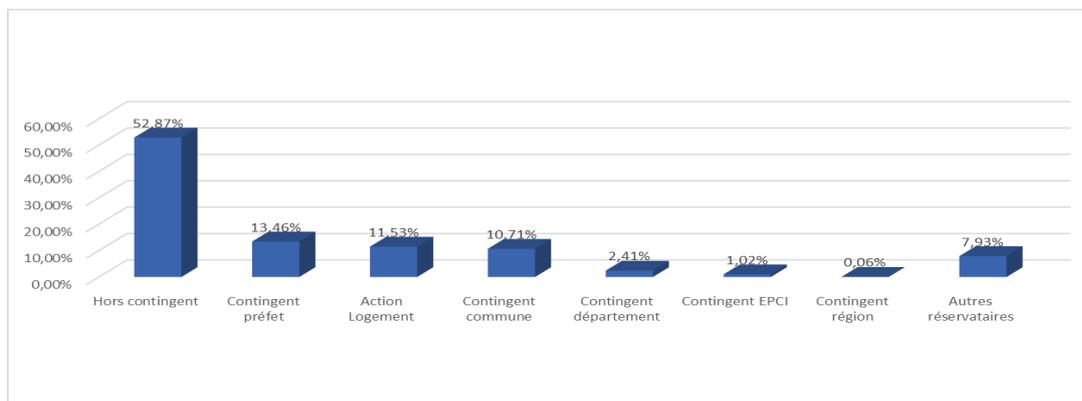
2.3. Typologie des logements attribués

S'agissant de la typologie des logements attribués, la très forte tension déjà constatée se maintient sur les petites typologies. En effet, les attributions sont très en deçà des besoins exprimés avec un écart de plus de 8 points entre la demande et les attributions. Cette tension perdure, malgré le fait que les petites typologies T1/T2 représentent 42,2 % des logements du parc récent (moins de 5 ans – cf. page 15).



2.4. Les contingents réservataires mobilisés

Plus de la moitié des attributions a été effectuée hors contingent en 2023. S'agissant des réservataires, les communes puis l'État et enfin Action Logement sont ceux qui ont davantage mobilisé leur contingent, comme en 2022.



Il convient de noter que l'année 2024 a été la première année de mise en œuvre de la gestion en flux. Aussi, un premier bilan va être tiré de cette gestion en mars 2025, qui permettra de consolider les données relatives aux contingents réservataires.

2.5. Les revenus des attributaires

Les attributions ont bénéficié à plus de 90 % aux ménages les plus précaires, sous plafond LLTS, alors qu'environ 85 % des demandeurs y sont éligibles au regard de leurs revenus (cf supra I, 1-3). Il est à noter que le revenu fiscal de référence n'est pas renseigné pour 14,5 % des attributaires. Un peu plus de 7 % des demandes satisfaites concernaient des ménages sous plafond LLS.

3. L'exercice du droit opposable au logement et à l'hébergement

La DEETS, en charge du secrétariat de la commission de médiation du DALO-DAHO a reçu 3 192 recours en 2024, soit une augmentation de + 145 % depuis la fin de la crise sanitaire (2022). 12 séances ont été tenues, soit + 20%, et a permis d'atteindre les objectifs suivants :

- 2142 recours examinés ;
- 814 requérants labellisés prioritaires et urgents DALO ;
- 531 relogés.

La composition de la commission a été renouvelée par arrêtés préfectoraux du 4 décembre 2024.

Les profils des demandeurs présentent :

- une majorité de ménages monoparentaux,
- un besoin majoritaire de T1-T2.

Les motifs sont majoritairement invoqués:

- ⇒ dépourvu de logement ou hébergés chez un tiers ;
- en situation de suroccupation du logement ;
- logé dans des locaux insalubres.

74 requêtes ont été déposées devant le TA : pour l'essentiel en injonction pour absence de relogement dans les 6 mois.

4. L'accès au logement des publics prioritaires État

Le resserrement des critères d'entrée dans la base SYPLO des ménages prioritaires au titre du contingent État ont été resserrés en 2023. Ils sont suivis par la DEETS et mis en œuvre par les bailleur sociaux dans le cadre des 7 conventions État-Bailleur établies le 8 décembre 2023 pour la nouvelle gestion en flux.

Pour mémoire, ces conventions priorisent ces publics prioritaires État sur 30% des attributions effectués sur l'ensemble du parc social (à l'exception de certaines opérations identifiées dans ces conventions).

En 2024, les bailleurs sociaux ont attribué un nombre de logements au DALO en augmentation par rapport à 2023. En effet, 835 labellisés DALO en 2023 avec 398 relogés ; en 2024, 814 labellisés DALO pour 531 relogés.

5. Le déploiement du 2^{ème} plan logement d'abord (2023-2027) « Agir, prévenir, construire pour lutter contre le sans-abrisme »

5.1. Déploiement du service public de la rue au logement

Le service public de la rue au logement (SPRL) poursuit sa montée en puissance. Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) qui en constitue la clé de voûte a connu une activité en forte croissance :

- 158 459 appels du 115, soit une augmentation de plus de 67 % par rapport à 2022 ;
- 59 400 demandes d'hébergement pour 32 641 ménages différents ;
- 72% de demandes pu être satisfaites ;
- 214 974 nuitées enregistrées, soit + 55 % en 1 an. Il s'agit exclusivement d'une augmentation du recours aux hôtels et gîtes (PGH : 83 886 nuitées), du fait de la saturation des structures d'hébergement (CHAU, CHRS, SAUT...), leur capacité restant limitée avec trois corollaires :
 - une disponibilité variable des chambres, notamment en période de vacances scolaires ;
 - un coût financier plus important, du fait d'une pression touristique constante et d'une offre territoriale limitée.

Les moyens du SIAO ont été renforcés de 3 postes supplémentaires en 2024, attribués à La Réunion pour la mise en place de son SPLR.

L'accompagnement social des publics en PGH a été renforcé exceptionnellement sur 2023-2024 avec le financement de 4 postes de travailleurs sociaux dans le cadre du financement du plan national de lutte et prévention contre la pauvreté.

Dans le cadre le lutte contre les violences conjugales, 34 places d'hébergement et de logement temporaire pour les femmes victimes de violences ont été ouvertes fin 2024, venant fortement renforcer les dispositifs existants de services d'accueil d'urgence temporaire (SAUT : 77 places au 31/12/23) sur le département. Par ailleurs, un dispositif d'hébergement et d'accompagnement des auteurs (NHAVIR) a été financé en partenariat avec les autorités judiciaires, la mairie de Saint-Pierre et l'EPF de La Réunion.

5.2. Renforcement et déploiement de nouvelles résidences sociales

10 pensions de famille, dénommées maisons-relais à La Réunion, offrent à des personnes isolées ayant connu des parcours chaotiques une solution de logement temporaire ou pérenne : 206 places installées au 31/12/2023.

2 structures de Foyers de Jeunes travailleurs (FJT) sur Saint Pierre et Le Port offrent une solution de logement de transition aux jeunes de moins de 25 ans.

Au niveau du territoire, le 2^{ème} plan LDA (Logement d'Abord) prévoit l'objectif de création de 230 places de maisons relais (pensions de famille/résidences accueil), 230 places de résidences sociales (dont des places de Foyers de jeunes travailleurs) et 600 places d'intermédiation locative.

Au cours de l'année 2024, la DEETS a publié trois appels à projets afin de répondre à ces objectifs et permettre la création de places : de maisons relais, de résidences sociales dites classiques et de Foyers de jeunes travailleurs.

Au total, ce sont 4 projets de maisons relais et 3 projets de résidences sociales qui ont fait l'objet d'un avis favorable avec réserves soit une création d'environ 190 places ; l'appel à projet pour les foyers de jeunes travailleurs a été déclaré infructueux faute de candidatures suffisamment abouties.

Fin 2024 deux nouveaux appels à projet ont été relancés afin d'atteindre les objectifs fixés.

6. La mise en œuvre de la réforme des attributions

La mise en œuvre de la réforme des attributions initiée et complétée par différentes lois depuis la loi ALUR en 2014, s'inscrit dans ce contexte qui s'est encore dégradé en 2024, malgré une hausse des attributions. Elle a connu une phase importante de déploiement des deux outils de la réforme en 2023, la cotation et la gestion en flux.

6.1. La cotation de la demande

Elle permet de catégoriser au sein de chaque EPCI, chaque demande à partir de critères objectifs assortis d'une pondération en points dans le respect des priorités légales permettant à chaque demande l'attribution d'une note. Elle constitue une aide à la décision à la commission d'attribution, qui reste souveraine.

Les 5 EPCI ont ainsi validé une grille de cotation insérée au sein de leur PPGDLSID depuis 2023. Ils disposent ainsi chacun de leur PPGDLSID validés et conformes aux attendus réglementaires. Ces grilles sont conformes aux attendus de l'Etat, en mettant en premier critère le mieux valorisé, les personnes reconnues au titre du DALO avec 800 points et ne pouvant être dépassé, et les personnes labellisées au titre du PDALHPD, avec 400 points.

Les travaux techniques de mise en œuvre concrète de la cotation ont été assurés par les EPCI en 2024, à travers notamment la transcription des grilles de cotation au sein soit directement du SNE, soit au niveau du logiciel utilisé par les EPCI (PELEHAS). Les documents d'information grand public ont également fait l'objet de travaux importants et sont pour certains EPCI en phase de publication.

6.2. La gestion en flux

Elle met fin aux rigidités liées à la gestion en stock des droits de réservation. En supprimant le lien physique entre un logement et le droit de réservation qui lui était attaché, la gestion en flux permet de mobiliser tout logement du parc à tout réservataire. Cela permet d'apporter un logement correspondant mieux au profil du demandeur et globalement, de faire évoluer la politique de peuplement d'une résidence.

La gestion en flux permet également au bailleur social de préempter, en amont du quota à attribuer à chaque réservataire, des attributions de logements en faveur des opérations de RHI ainsi que des opérations NPNRU, facilitant ainsi ces dispositifs.

Au final, l'intégralité des conventions ont été signées. Elles prévoient dans l'ensemble une convention de gestion directe (proposition d'une attribution de logement par un bailleur, le réservataire propose ensuite des candidats sur ce logement), l'Etat et la Région ayant opté pour une gestion déléguée.

La gestion en flux a été mise en œuvre dès janvier 2024 de façon fluide et sans difficultés majeures. Des clarifications ont pu être apportées dans l'année, par exemple sur la mise en œuvre des relogements liées aux opérations NPNRU.

Un bilan des attributions opérées en 2024 dans le cadre de la gestion en flux est attendu de la part des bailleurs sociaux selon l'échéance réglementaire, au 28 février 2025. Il permettra de tirer les enseignements de cette première année et de procéder aux ajustements nécessaires. Il permettra également aux EPCI d'enrichir la réflexion portée dans chacune des CIL dans le cadre de la mise en œuvre des PPGDLSID.

II. La situation du parc locatif

1. Les caractéristiques du parc aidé des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2024

Communes / EPCI	Parc locatif		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2023
	Logements au 01/01/2024	Part dans les résidences principales (RP 2021)		
	nombre	%		
La Réunion	83 463	24,0	0,26	6,0
CINOR	29 666	33,1	0,29	5,7
Saint-Denis	23 271	34,5	0,29	5,0
Sainte-Marie	4 017	30,3	0,31	7,5
Sainte-Suzanne	2 378	26,5	0,17	9,2
TCO	20 243	24,1	0,10	4,8
Le Port	7 093	56,6	0,10	3,7
Saint-Paul	6 892	16,9	0,13	4,8
La Possession	4 259	30,8	0,10	6,1
Saint-Leu	1 735	12,3	0,00	4,2
Les Trois-Bassins	264	10,0	0,00	14,6
CIREST	12 411	25,9	0,40	6,7
Saint-André	5 183	24,4	0,45	5,7
Saint-Benoît	4 734	33,9	0,48	7,8
Bras-Panon	1 633	31,6	0,12	6,5
La Plaine-des-Palmistes	447	17,8	0,22	10,7
Sainte-Rose	344	14,0	0,29	6,1
Salazie	70	2,6	0,00	1,4
CIVIS	13 297	18,4	0,26	5,4
Saint-Pierre	7 355	21,4	0,33	5,7
Saint-Louis	3 932	19,5	0,26	4,9
L'Étang-Salé	1 008	17,9	0,00	6,2
Les Avirons	649	14,1	0,00	5,0
Petite-Île	291	5,5	0,00	5,5
Cilaos	62	2,8	0,00	4,9
CASUD	7 846	14,5	0,39	10,6
Le Tampon	5 316	15,8	0,41	13,1
Saint-Joseph	2 069	13,1	0,44	5,8
Entre-Deux	269	9,3	0,00	5,2
Saint-Philippe	192	9,3	0,00	6,3

Sources : SDES-Ded. RPLS au 1^{er} janvier 2024 ; INSEE : RP 2021

Selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), La Réunion compte plus de 83 000 logements au 1^{er} janvier 2024, soit une progression de + 1,8 % sur un an, le double du niveau national (+ 0,9 %). Les logements aidés ont progressé de 13,2 % en 6 ans, davantage que l'ensemble des résidences principales sur la période 2015-2021 (+ 9,1 %). Ainsi, le parc des bailleurs sociaux représente, au 1^{er} janvier 2024, 24 % des résidences principales contre 17,5 % au niveau national.

La CINOR présente la plus forte densité avec 33 logements aidés pour 100 résidences principales. Au cours de l'année 2023, la progression du parc a été la plus vigoureuse à la CASud. À l'échelle communale, Saint-

Denis (qui compte 17 % de la population réunionnaise) est la mieux pourvue en logements aidés avec près de 23 271 logements, soit 27,9 % du parc de l'île. Cependant, c'est au Port que la densité de logements aidés est la plus élevée avec 57 logements aidés pour 100 résidences principales. Dans l'île, 45,3 % des logements aidés sont situés dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV).

Le taux de vacance des logements sociaux reste faible, traduisant la tension qui existe entre offre et demande (0,3 % de vacance supérieure à 3 mois, dite structurelle, contre 1,2 % sur l'ensemble du territoire national, soit le taux le plus faible des régions métropolitaines et d'outre-mer avec la Corse). Il reste stable entre 2020 et 2024.

Le taux de mobilité est plus faible à La Réunion, 6 % au 01/01/2023, contre 7,4 % à l'échelle nationale. La mobilité a chuté de 3,4 % entre 2020 et 2024. Là encore, c'est un marqueur de la tension sur le marché du logement.

Malgré la progression du parc et une vacance qui reste très faible, la demande en logement locatif social demeure forte (un peu plus 49 000 demandes au 31/12/2024) et en augmentation de 9,8 % sur l'année 2024. La grande majorité des demandeurs (94 %) relève du logement social ou très social.

Au 1^{er} janvier 2024, l'ancienneté moyenne du parc de logements locatifs aidés de La Réunion est de 22 ans, contre 41 ans sur l'ensemble de la France. Elle est l'une des régions de France disposant du parc le plus récent. Cette jeunesse du parc réunionnais est une de ses plus fortes caractéristiques, qui conditionne d'autres de ses caractéristiques (localisation, loyer, taille...). Le Port est la commune de l'île où l'âge moyen du parc locatif aidé est le plus élevé (31 ans).

Les logements collectifs constituent la majorité du parc social (86,2 %), alors que la part du logement individuel est de 12,9 %, soit moindre qu'à l'échelle nationale (15,2 %). Ces chiffres restent identiques à ceux de 2023.

2. La typologie du parc locatif au 1^{er} janvier 2024

Communes / EPCI	Parc locatif		Typologie du RPLS au 01/01/2024				
	Logements au 01/01/2024	nombre	T1	T2	T3	T4	T5 et +
La Réunion	83 463	6 289	18 507	30 899	21 704	6 064	
CINOR	29 666	2 416	6 517	11 417	7 319	1 997	
Saint-Denis	23 271	2 037	4 935	9 047	5 609	1 643	
Sainte-Marie	4 017	244	1 063	1 490	1 011	209	
Sainte-Suzanne	2 378	135	519	880	699	145	
TCO	20 243	1 093	4 057	7 664	5 690	1 739	
Le Port	7 093	479	1 567	2 675	1 740	632	
Saint-Paul	6 892	273	1 223	2 696	2 116	584	
La Possession	4 259	295	895	1 528	1 188	353	
Saint-Leu	1 735	45	348	658	545	139	
Les Trois-Bassins	264	1	24	107	101	31	
CIREST	12 411	943	2 598	4 588	3 418	864	
Saint-André	5 183	294	1 013	1 962	1 512	402	
Saint-Benoît	4 734	456	994	1 775	1 220	289	
Bras-Panon	1 633	135	475	575	385	63	
La Plaine-des-Palmistes	447	13	44	139	173	78	
Sainte-Rose	344	45	63	113	103	20	
Salazie	70	0	9	24	25	12	
CIVIS	13 297	870	3 005	4 787	3 588	1 047	
Saint-Pierre	7 355	748	1 681	2 538	1 856	532	
Saint-Louis	3 932	61	736	1 530	1 222	383	
L'Étang-Salé	1 008	28	270	390	257	63	
Les Avirons	649	23	251	203	140	32	
Petite-Île	291	9	55	111	91	25	
Cilaos	62	1	12	15	22	12	
CASUD	7 846	967	2 330	2 443	1 689	417	
Le Tampon	5 316	767	1 284	1 740	1 194	331	
Saint-Joseph	2 069	180	868	539	415	67	
Entre-Deux	269	18	125	92	33	1	
Saint-Philippe	192	2	53	72	47	18	

Sources : SDES-Ded. RPLS au 1er janvier 2024

Près de la moitié de la demande (50 %) porte sur des logements de petites tailles (T1/T2), alors qu'ils ne représentent actuellement que 30 % du parc locatif social. Il convient de noter que, dans le parc récent (moins de 5 ans), les petites typologies (T1/T2) représentent 42,2 % des logements. Seuls 4,5 % de ces derniers [logements récents] possèdent 5 pièces ou plus.

La surface habitable moyenne des logements aidés récents à La Réunion est de 64 m², alors qu'elle est de 66 m² dans l'ensemble du parc. De même, les logements aidés récents France entière sont en moyenne plus petits que dans l'ensemble du parc (56 m² contre 60 m²).

3. Quelques données sur l'occupation du parc social

Les fiches « Portraits de territoire », issues de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2022, ont pour objectif de présenter une vision synthétique du territoire, avec quelques chiffres clés sur le parc de logement social et des indicateurs sur l'occupation sociale. L'analyse des données ci-dessous par EPCI sont issues des sources des données du RPLS, SDES et OPS au 1^{er} janvier 2022, collectées près des bailleurs sociaux (Extrait du portail de cartographie GIP-SNE – Indicateurs de 2022).

Les caractéristiques des ménages étudiés sur les communes de chaque EPCI

CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint-Denis	9519	60,8 %	1378	65,8 %	3983	17,8 %	7011	31,4 %	5294	33,6 %	5577	35,4 %	1782	11,3 %	11315	30,3 %	4485	12,0 %
Sainte-Marie	1475	65,2 %	364	69,7 %	N/R		N/R		921	40,2 %	736	32,2 %	307	13,4 %	2048	35,9 %		<10,0 %
Sainte-Suzanne	1035	69,7 %	257	77,9 %	889	46,0 %	493	25,5 %	679	45,0 %	442	29,3 %	246	16,3 %	1375	35,7 %		<10,0 %
Total EPCI	12029	62,0 %	1999	67,9 %	5559	20,4 %	8503	31,2 %	6894	35,3 %	6755	34,6 %	2335	12,0 %	14738	31,5 %	5135	11,0 %

CA Intercommunale de la Réunion Est (CIREST)

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bras-Panon	772	68,0 %	146	76,0 %	444	29,8 %	404	27,1 %	423	36,6 %	437	37,8 %	127	11,0 %	923	34,9 %		<10,0 %
La Plaine-des-Palmistes	176	67,2 %	44	74,6 %	103	23,8 %	138	31,9 %	92	34,8 %	55	20,8 %	50	18,9 %	312	38,8 %		<10,0 %
Saint-André	2543	75,3 %	458	79,4 %	988	20,3 %	1231	25,2 %	1419	41,8 %	937	27,6 %	589	17,3 %	3367	37,0 %		<10,0 %
Saint-Benoît	2183	79,0 %	N/R		N/R		N/R		1138	40,6 %	959	34,2 %	520	18,5 %	2910	39,8 %		<10,0 %
Sainte-Rose	185	79,7 %	61	80,3 %	N/R		N/R		115	48,5 %	70	29,5 %	38	16,0 %	283	45,8 %		<10,0 %
Salazie	38	64,4 %	N/R		14	18,7 %	20	26,7 %	18	40,0 %	8	17,8 %	15	33,3 %	69	46,3 %		<10,0 %
Total EPCI	5897	75,5 %	1221	78,9 %	2606	24,0 %	2577	23,8 %	3205	40,5 %	2466	31,2 %	1339	16,9 %	7864	38,1 %		<10,0 %

CA Territoire de l'Ouest

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Le Port	3264	66,5 %	471	74,2 %	1469	19,9 %	1967	26,7 %	1739	35,0 %	1709	34,4 %	622	12,5 %	3673	30,2 %	1320	10,9 %
La Possession	1642	56,5 %	286	56,0 %	616	16,7 %	1408	38,1 %	1334	45,2 %	775	26,3 %	483	16,4 %	3039	39,2 %		<10,0 %
Saint-Leu	882	75,7 %	N/R		N/R		N/R		569	48,6 %	270	23,1 %	181	15,5 %	1222	39,2 %		<10,0 %
Saint-Paul	2948	61,1 %	458	62,7 %	N/R		N/R		2528	52,0 %	1063	21,9 %	723	14,9 %	4857	37,7 %		<10,0 %
Les Trois-Bassins	96	70,1 %	7	77,8 %	32	15,5 %	70	33,8 %	59	43,1 %	22	16,1 %	17	12,4 %	146	36,7 %		<10,0 %
Total EPCI	8832	63,4 %	1329	66,2 %	N/R		N/R		6229	44,2 %	3839	27,2 %	2026	14,4 %	12937	35,6 %		<10,0 %

CA CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires)

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Les Avirons	327	71,9 %	N/R		N/R		N/R		185	40,7 %	164	36,0 %	<10,0 %		342	32,4 %		<10,0 %
L'Étang-Salé	465	60,2 %	90	52,9 %	179	20,0 %	311	34,7 %	301	38,8 %	251	32,3 %	80	10,3 %	612	33,7 %		<10,0 %
Petite-Île	162	84,4 %	N/R		N/R		N/R		86	44,3 %	53	27,3 %	35	18,0 %	196	38,9 %		<10,0 %
Saint-Louis	2172	77,7 %	322	80,5 %	1294	31,6 %	932	22,8 %	1329	46,6 %	633	22,2 %	558	19,6 %	3226	39,2 %		<10,0 %
Saint-Pierre	3360	71,3 %	N/R		1745	25,4 %	1698	24,7 %	1836	38,6 %	1600	33,6 %	606	12,7 %	3929	33,8 %		<10,0 %
Cilaos	N/R		N/R		N/R		N/R		N/R		N/R		N/R		N/R			N/R
Total EPCI	6507	72,6 %	N/R		3337	26,9 %	3094	24,9 %	3745	41,3 %	2708	29,9 %	1330	14,7 %	8343	35,8 %		<10,0 %

CA du Sud

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond LLS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Entre-Deux	151	77,4 %	N/R		N/R		N/R		52	26,7 %	96	49,2 %	<10,0 %		133	33,6 %	63	15,9 %
Saint-Joseph	1288	80,2 %	N/R		N/R		N/R		460	28,6 %	781	48,6 %	<10,0 %		932	28,9 %	434	13,5 %
Saint-Philippe	112	78,9 %	26	81,2 %	N/R		N/R		48	33,8 %	50	35,2 %	15	10,6 %	125	37,3 %		<10,0 %
Le Tampon	2471	78,3 %	N/R		N/R		N/R		1187	36,8 %	1191	36,9 %	<10,0 %		2321	31,7 %		<10,0 %
Total EPCI	4022	78,9 %	N/R		N/R		N/R		1747	33,8 %	2118	40,9 %	<10,0 %		3511	31,1 %	1212	10,7 %

Au 1^{er} janvier 2022, 67,5 % des ménages recensés avaient un revenu inférieur à 40 % du plafond LLS ; c'est la CASUD qui avait la plus forte proportion (78,9 %), et la CINOR qui avait la plus faible proportion (62 %).

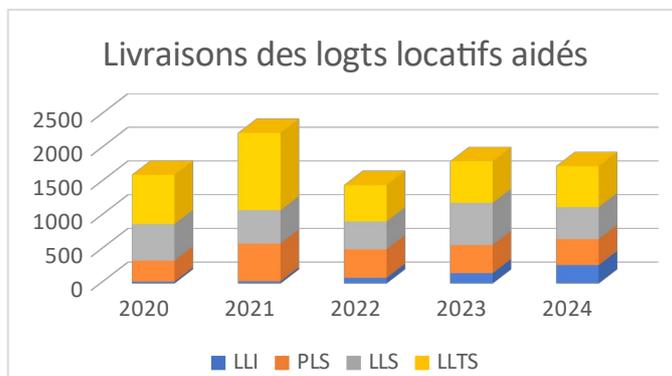
32,1 % des ménages étaient des personnes seules ; c'est la CASUD qui en avait le plus (40,9 %) et le TO qui en avait le moins (27,2 %). 13,4 % des ménages étaient des familles nombreuses (3 enfants ou plus) ; c'est la CIREST qui en avait le plus (16,9 %) et la CASUD qui en avait le moins (8,5 %).

8,5 % des occupants étaient âgés de plus de 65 ans ; c'est la CINOR qui en avait le plus (11 %) et la CIREST qui en avait le moins (6,5 %).

4. La livraison des logements locatifs

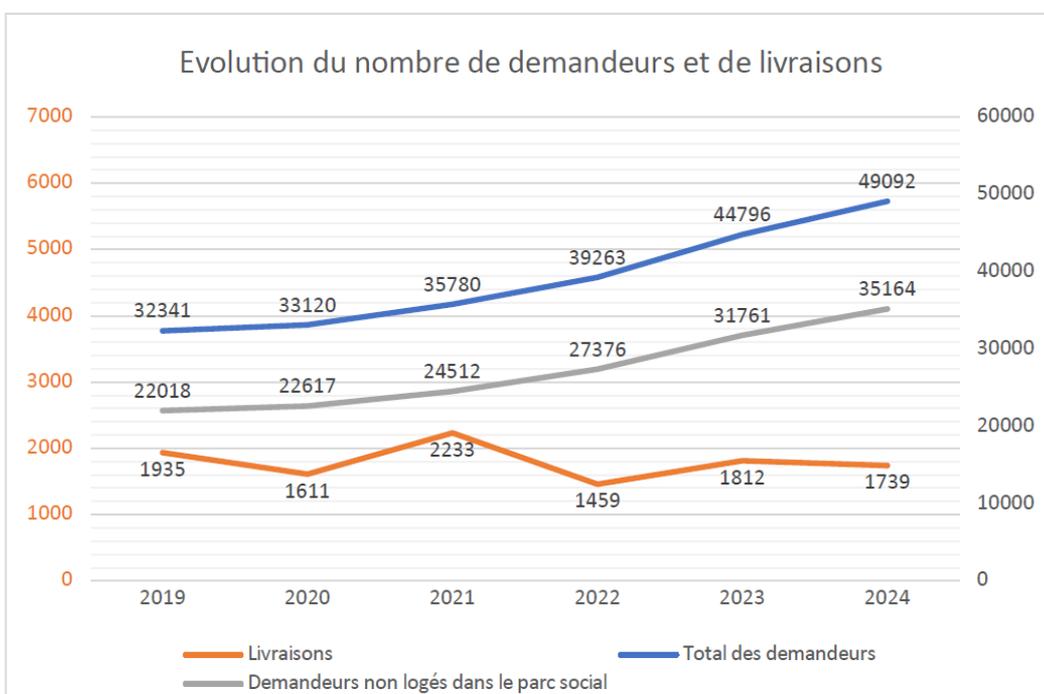
Le développement de l'offre locative aidée doit permettre de répondre aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.

Livraisons	2020	2021	2022	2023	2024
LLI	27	31	82	152	272
PLS	311	560	423	417	385
LLS	543	496	415	626	474
LLTS	730	1146	539	617	608
	1611	2233	1459	1812	1739



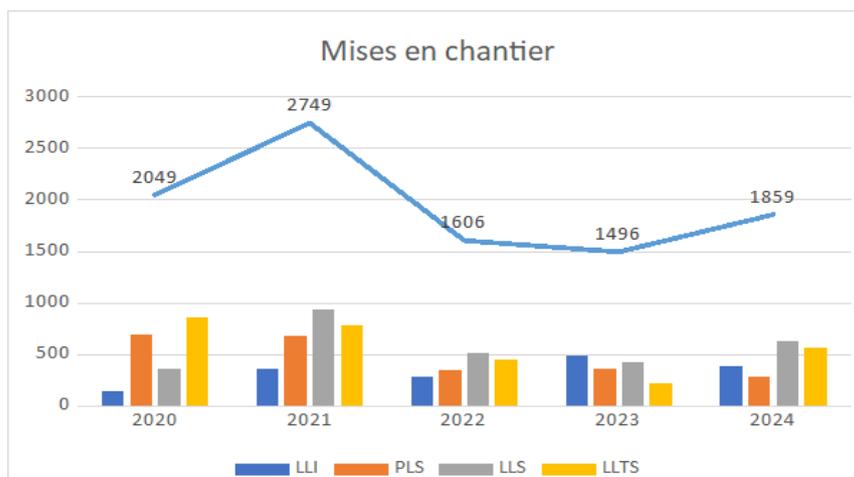
En 2022, les livraisons de LLTS, produit correspondant à plus de 80 % des demandeurs enregistrés dans le SNE, ont diminué de plus de moitié par rapport à 2021.

Les données 2024 sont en cours de consolidation mais la tendance indique le maintien du niveau de livraisons par rapport à 2023. La livraison des LLI s'accélère de façon logique, les premiers agréments datant de 2020.



Le nombre de demandeurs ne cesse de croître tandis que le niveau des livraisons ne franchit plus la barre des 2 000 logements depuis 2022.

5. Les mises en chantier des logements locatifs



Le rythme des mises en chantier suit la même courbe que celui des livraisons. On note toutefois une remontée en 2024 (chiffres restant encore à consolider).

Les opérations financées non encore livrées

Opérations financées non livrées par année de financement (LLTS, LLS, PLS, LLI)		
Année de financement	Nombre d'opération	Nombre de logts
2015	1	51
2016	1	26
2017	1	23
2018	9	209
2019	7	136
2020	20	527
2021	43	1149
2022	79	2415
2023	65	1797
2024	79	2162
Total général	305	8495

Les opérations les plus anciennes (2015, 2016 et 2017) connaissent des grosses difficultés et bénéficient de prorogations dérogatoires du délai de validité des subventions. 8 495 logements sont financés et non encore livrés, soit l'équivalent de près de 4 programmations (cf infra, III Les aides à la pierre).

6. Les loyers au 1^{er} janvier 2024

Le loyer moyen à La Réunion s'élève à 6,5€/m² au 1^{er} janvier 2024, ce qui correspond au loyer moyen France entière.

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 7,3€/m² contre 7,6€/m² sur l'ensemble de la France.

A La Réunion, le loyer par mètre carré a augmenté de 1,8 % entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024. Cette augmentation est plus mesurée que celle France entière (3,7 %).

III. Les aides à la pierre

L'État participe de façon importante au financement de la construction de logements sociaux, de la réhabilitation du parc existant, de l'amélioration du parc privé et des programmes d'accèsion sociale. Le financement intervient de façon directe par subvention LBU et crédit d'impôt, et de façon indirecte par des prêts bonifiés, des réductions de TVA et par des avantages fiscaux le cas échéant.



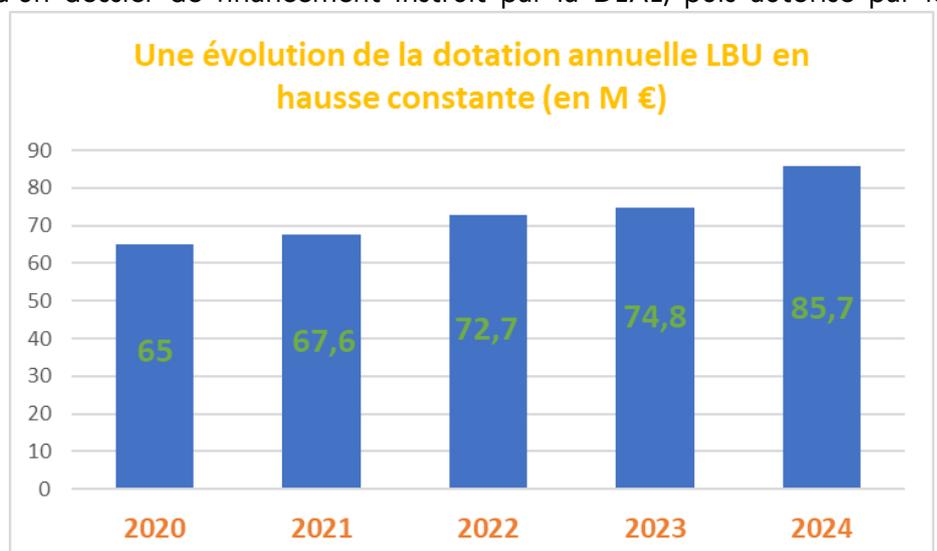
Les aides du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) ont vocation à accompagner la production de logements aidés (LLTS, LLS, AAH, IES, PLS et PSLA) en finançant les équipements de viabilisation « primaire » et « secondaire » et les études préalables associées nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être, ainsi que l'équipement de quartiers faisant l'objet de programme de résorption d'habitats spontanés et ou insalubres (opérations RHI/RHS).

En 2024, aux 85,65M € de LBU s'ajoutent 145,8M € de crédit d'impôt pour les logements locatifs neufs et la réhabilitation du parc social en QPV. Soit un effort total de l'État de plus de 231M €.

Pour le locatif neuf et les réhabilitations, un exercice de programmation est mené deux fois dans l'année à travers un dialogue avec les collectivités (communes et intercommunalités) et les bailleurs sociaux (mais aussi l'EPFR – cf. page 106), avec une perspective pluriannuelle. Lors de ces échanges sont présentées toutes les opérations proposées par les bailleurs pour l'année N et leurs intentions pour les années N+1 et N+2. Les opérations retenues font l'objet d'un dossier de financement instruit par la DEAL, puis autorisé par le préfet.

+ 15 %
entre 2023 et 2024

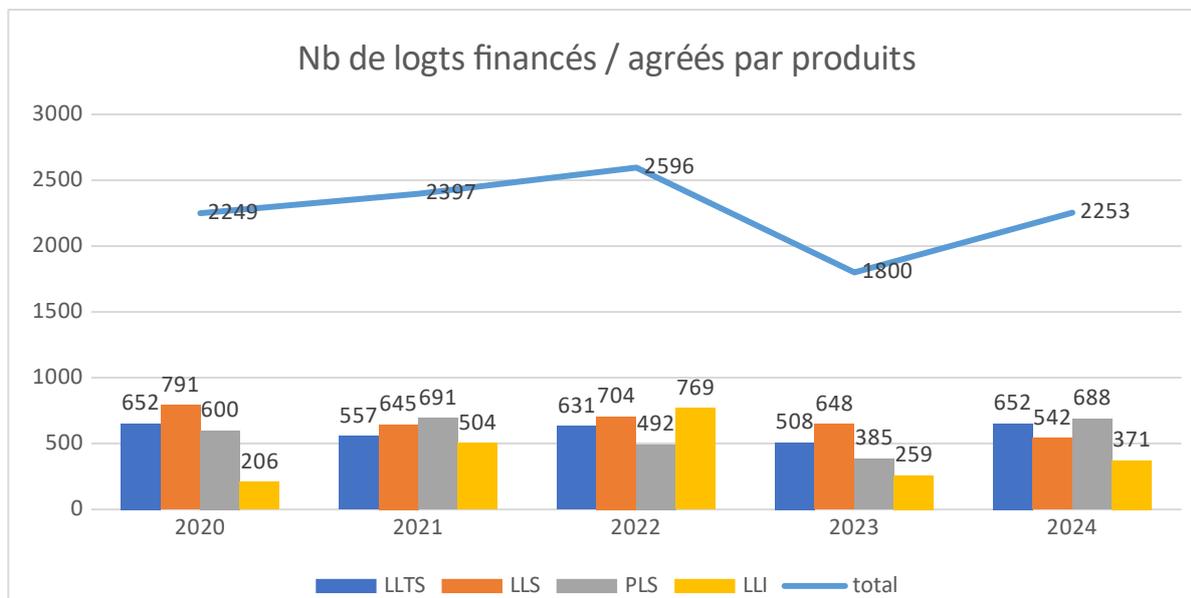
+ 32 %
entre 2020 et 2024



La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux demeure une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Contrairement aux idées reçues et véhiculées, la dotation LBU annuelle est toujours intégralement consommée à La Réunion, qui sollicite par ailleurs des abondements complémentaires, eux aussi consommés en totalité.

1. La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

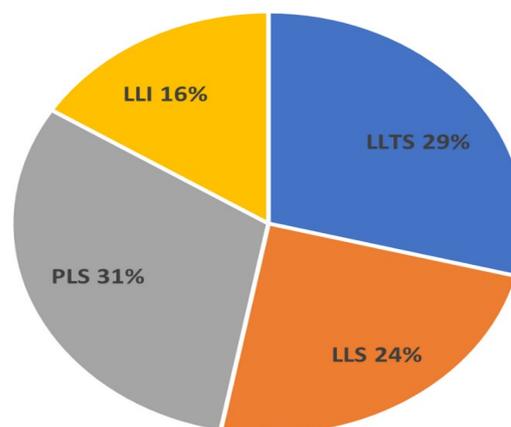
Après une baisse notable en 2023, le niveau de programmation de logements locatifs neufs aidés est remonté en 2024 (+ 25 % par rapport à 2023).



La répartition des produits est en 2024 de 53% de social et très social et de 47% de produits PLS et intermédiaire.

La part du nombre de LLTS financés, qui représentent plus de 80 % des demandes, n'est que de 29 %, ce qui introduit une distorsion de la programmation par rapport aux besoins réels de la population, alors que l'effort de production de logements sociaux et très sociaux neufs demeure indispensable sur l'ensemble du territoire.

Financements 2024 par produit



La trop faible part de logements très sociaux et sociaux dans les programmations successives et la baisse globale de programmation en 2023 augmente la tension sur le parc et contribue à entraver l'accès et le parcours résidentiel des réunionnais au sein du parc social. Il convient de noter que la programmation 2024 est remontée au niveau de 2020.

Si le nombre de LLTS remonte légèrement en 2024, plus de la moitié de ceux financés sont dédiés aux personnes âgées (RPA). Le financement de LLTS destinées aux familles les plus démunies doit se poursuivre. Le débat est ouvert avec les collectivités locales qui aujourd'hui freinent la construction de logements sociaux et très sociaux par crainte d'un manque de maîtrise des attributions à venir notamment des publics prioritaires. C'est ainsi que depuis plusieurs années, le nombre de locatifs sociaux financés est bien en deçà des objectifs fixés par les PLH.

Le contexte actuel avec l'augmentation des coûts de la construction, la hausse du coût des matériaux, la fragilité de certaines entreprises locales renforcent les difficultés. Une grande partie des appels d'offre sont infructueux. Ces surcoûts retardent, voire interdisent la réalisation de certaines opérations financées.

Entre 2020 et 2024, les évolutions des coûts d'opérations prévisionnels et les montants de subvention (LBU + crédit d'impôt) moyens par logement sont les suivants :

- **LLS (logements locatifs sociaux)** : augmentation du coût moyen du m² par logement de 17 % et augmentation des aides (LBU + CI) de 21 % (+ 47 % pour la seule LBU) ;
- **LLTS (logements locatifs très sociaux)** : augmentation du coût moyen du m² par logement de 28 % et augmentation des aides de 25 % (+ 36 % pour la seule LBU).

L'augmentation du coût au m² est supérieure pour les programmes LLTS parce qu'ils disposent d'une part plus importante de petits logements coûtant plus cher au m². L'effort sur la LBU a pu être plus conséquente sur les LLS : les financements LLTS étaient déjà bien optimisés, souvent au plafond réglementaire. La hausse des coûts s'est poursuivie en 2024.

Produit	Année	Ratio crédit d'impôt	Ratio LBU	Total financement	Part aide/coût	Augmentation aide	Coût au m ² de SF	
LLS	2020	52 519	25 587	78 106	45%		2331	
	2024	56 940	37 575	94 516	47%	+ 21%	2722	+ 17%
LLTS	2020	41 451	31 995	73 446	49%		2147	
	2024	48 371	43 451	91 822	50%	+ 25%	2749	+28%

Dans ce contexte, des compléments de subvention LBU, dans la limite du plafond réglementaire, ont été actés fin 2023 et mis en œuvre en 2024 pour soutenir 8 opérations qui disposaient déjà d'une décision de financement représentant 240 LLS et LLTS pour un montant de 1,4M €. De plus, dans le cadre de la crise du BTP qui a fortement marqué l'année 2024, l'Etat a soutenu 11 opérations supplémentaires de LLS et LLTS (soit 330 logements) déjà financées antérieurement à 2024 par un abondement de LBU dérogeant au plafond de subvention à hauteur de 3,7M €.

Néanmoins, outre l'augmentation des coûts de construction, deux freins à la production de logements sociaux sont à relever :

- Le prix du foncier qui demeure un frein à la production de logement social, d'autant que, malgré les valeurs élevées des terrains, leur viabilisation doit souvent être réalisée ou complétée et reste donc à financer, ce qui le rend souvent incompatible avec les contraintes financières du logement social.
- La volonté d'une majorité de communes de ne plus accepter de logement social et très social sur leur territoire, de crainte que l'attribution de ces logements bénéficie à des ménages les plus démunis provenant d'autres communes, ou de la zone océan indien.

Il est donc essentiel que tous les acteurs de l'habitat qui participent à la programmation et au développement du logement jouent pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation des opérations.

Financements 2024 par territoire – Production neuve

	LLTS	LLS	PLS	LLI	PSLA	Total	Part
CA CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires)	74	106	178	90		448	19%
Les Avirons	12	31	9			52	
L'Étang-Salé		21	40	45		106	
Saint-Louis	62	54	62	45		223	
Saint-Pierre			67			67	
CA du Sud	278	103	80			461	20%
Entre-Deux	40					40	
Le Tampon	143	96	80			319	
Saint-Joseph	95	7				102	
CA Intercommunale de la Réunion Est (CIREST)		163	125			288	12%
Bras-Panon			10			10	
La Plaine-des-Palmistes		29				29	
Saint-André		49	25			74	
Saint-Benoît		85	90			175	
CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)	132	79	156	111	42	520	22%
Saint-Denis	61	41	59	91		252	
Sainte-Marie		38	97	20	42	197	
Sainte-Suzanne	71					71	
CA Territoire de la Côte Ouest (TCO)	168	91	149	170	20	598	26%
La Possession	31		11	35		77	
Le Port	69		29	63		161	
Saint-Leu	16	13	10	28	20	87	
Saint-Paul	52	78	99	44	6	279	
Total	652	542	688	371	68	2321	100%

L'analyse des financements 2024 par territoire met en avant une forte programmation de LLTS et LLS pour la commune du Tampon ainsi que pour la commune de Saint-Joseph. A contrario, elle ne montre aucune programmation de LLTS et LLS pour la commune de Saint-Pierre, pourtant déficitaire (cf. page 87).

Dans la commune du Port, les 69 LLTS correspondent soit à la reconstitution de l'offre dans le cadre du programme NPNRU, soit à la construction de logements en RHI.

Les communes de Saint-Paul et de Sainte-Marie ont la plus grosse programmation en PLS. La commune de Saint-Benoît voit le PLS se développer en Quartier prioritaire de la ville.

La commune de Saint-Denis porte la plus grosse part des opérations LLI.

Perspectives 2025

Compte-tenu du retard pris dans le vote du budget au niveau national, la dotation LBU 2025 n'est pas encore connue. Sous réserve donc, les perspectives de programmation 2025 se situent autour de 2 400 logements neufs (473 LLTS, 660 LLS, 719 PLS et 578 LLI) qui pourraient être inscrits en liste principale, ainsi que 1 600 logements neufs en liste complémentaire (576 LLTS, 568 LLS, 316 PLS, 138 LLI).

La liste complémentaire est essentiellement composée d'opérations n'ayant pas respecté les jalons de l'exercice de programmation, montrant ainsi une maturité moindre des projets.

2. L'accèsion sociale à la propriété

2.1. Le PSLA

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012, connaît des productions annuelles inférieures à 100 logements. Depuis 2012, 43 opérations (770 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et un promoteur privé. Seules 24 opérations sont livrées actuellement.

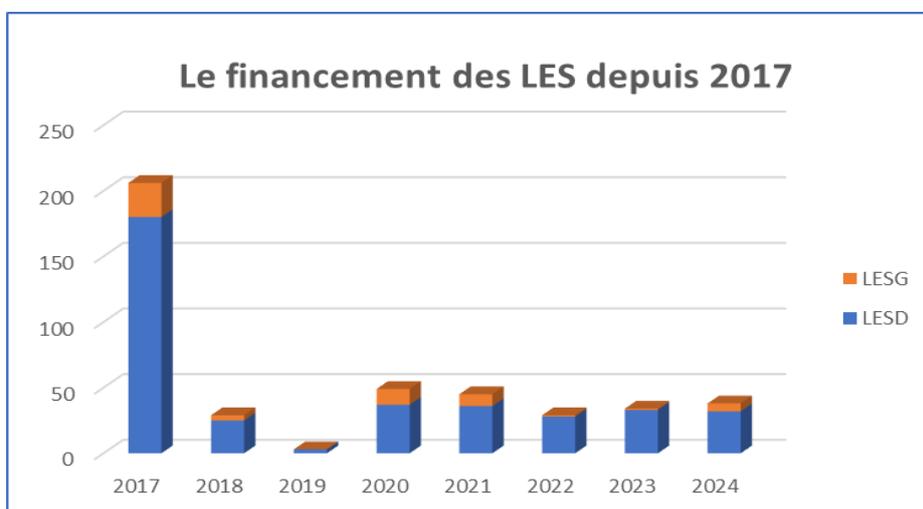
Année	2020	2021	2022	2023	2024
Nb de logts	19	54	42	51	68

Les prévisions 2025 sont de 110 logements en agrément PSLA.

Le PSLA est un produit complexe à différents niveaux pour un maître d'ouvrage (passage de la location à l'accèsion, gestion de la copropriété, etc.). Pour autant, il constitue une véritable opportunité pour les ménages réunionnais qui souhaitent accéder à la propriété, y compris en logement collectif dans les secteurs urbains denses.

2.2 Le LES

Concernant l'accèsion très sociale à la propriété (LES), à la crise née de la suppression de l'allocation logement accèsion a succédé celle de l'augmentation des coûts. En 2024, 38 logements évolutifs sociaux ont pu être financés (32 en diffus et 6 en groupé) pour 1,533 millions d'euros, contre 34 en 2023, 29 en 2022, et ... 206 en 2017. Le portage financier qu'induit le LES groupé pour les opérateurs (la famille n'acquière le logement et son foncier qu'une fois l'opération terminée), ainsi que les complexités administratives qui peuvent intervenir (changement d'accédant notamment), font se détourner les acteurs de ce produit. La révision des textes qui régissent le LES est un chantier entamé au niveau ministériel. La stabilisation de l'accompagnement bancaire des projets est également un enjeu majeur pour 2025.



2.3. Le PTZ

Les données exploitées par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accès social à la propriété sont celles depuis le 1^{er} janvier 2020 connues au 21/01/2025. Compte tenu des délais de déclarations, la production 2024 ne sera définitivement connue qu'au 31 Mars 2025.

Pour mémoire, du 1^{er} janvier 2020 au 1^{er} avril 2024, les critères d'éligibilités ont été identiques :

- Seules les opérations du neuf, rachat HLM, BRS sont éligibles ;
- Les opérations dans l'ancien + travaux ne sont pas éligibles (depuis 2017) ;
- Le barème est stable – cependant, certaines communes initialement situées en zone B1 (Saint-Leu, Saint-Paul, Etang-Salé, Les Avirons) sont passées en zone A à l'automne 2023, ce qui a amélioré les conditions de remboursement des emprunteurs.

Depuis le 1^{er} avril 2024, les constructions de maisons individuelles ne sont plus éligibles, sauf cas particuliers dérogatoires (notamment en NPNRU).

Production annuelle 2020-2023

La production entre 2020 et 2023 a évolué entre 600 et 700 offres, essentiellement pour des logements individuels. Les opérations sont essentiellement du neuf, les rachats d'HLM sont marginaux (une vingtaine d'opérations par an).

En 2024, les opérations dans l'individuel ont essentiellement eu lieu au premier trimestre, avant la réforme du 1^{er} avril 2024 restreignant ces financements à quelques cas dérogatoires.

	2020	2021	2022	2023	2024	Total général
Collectif	14	22	36	33	47	152
Individuel	592	719	610	565	63	2549
Total général	606	741	646	598	110	2701

Production annuelle 2024

A ce stade :

- 46 offres émises au premier trimestre avant la réforme
- 64 sur les 9 derniers mois de l'année.

Répartition de l'aide par tranche de remboursement

La tranche 1 couvre les ménages les plus modestes. La tranche est déterminée par le Revenu Fiscal de Référence N-2 divisé par un coefficient dépendant de la taille du ménage. Les niveaux des tranches sont différents en zone A et en zone B1.

Les seuils de revenus et une 4^{ème} tranche ont été modifiés en avril 2024.

Le faible volume de prêts en tranche 2 3 4 s'explique avant tout car ces tranches couvrent des niveaux de revenu proches, et ne doit pas être interprété comme un moindre taux de recours. La tranche 1 est « large ».

Tranche de remboursement	2020	2021	2022	2023	2024	Total général
1	284	363	255	234	61	1197
2	80	90	91	80	19	360
3	242	288	300	284	28	1142
4					2	2
Total général	606	741	646	598	110	2701

Répartition par commune

Afin d'être davantage représentatives, les données sont analysées sur la période 2020-2024.

Commune	2020	2021	2022	2023	2024	Total	%
SAINT-PAUL	68	84	94	82	25	353	13%
LE TAMPON	53	66	40	53	8	220	8%
SAINT-PIERRE	46	60	52	50	8	216	8%
SAINT-DENIS	48	47	54	51	5	205	8%
SAINTE-MARIE	52	55	28	18	26	179	7%
SAINT-BENOIT	33	48	30	43	4	158	6%
LA POSSESSION	40	46	39	27	5	157	6%
SAINT-LOUIS	36	37	37	39	5	154	6%
SAINTE-SUZANNE	32	50	36	28	2	148	5%
SAINT-ANDRE	37	38	41	29	2	147	5%
SAINT-JOSEPH	30	35	24	24	4	117	4%
SAINT-LEU	25	23	26	25	6	105	4%
ETANG-SALE	5	28	30	20	2	85	3%
LE PORT	11	17	27	23	2	80	3%
TROIS-BASSINS	25	21	15	11	1	73	3%
PETITE-ILE	17	18	15	21	1	72	3%
BRAS-PANON	5	17	13	17		52	2%
LA PLAINE DES PALMISTES	17	12	7	12	2	50	2%
LES AVIRONS	10	11	14	9	2	46	2%
ENTRE-DEUX	3	6	5	10		24	1%
SAINT-PHILIPPE	3	9	7	2		21	1%
SAINTE-ROSE	7	6	4	3		20	1%
CILAOS	1	4	4	1		10	0%
SALAZIE	2	3	4			9	0%
	606	741	646	598	110	2701	100%

3. L'amélioration de l'habitat

3.1. La réhabilitation du parc social

Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente plus de 50 % du parc des logements sociaux. Les travaux de réhabilitation vont de la rénovation légère à la réhabilitation lourde. Dans ce dernier cas (et hors amiante), elles sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc peut avoir mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

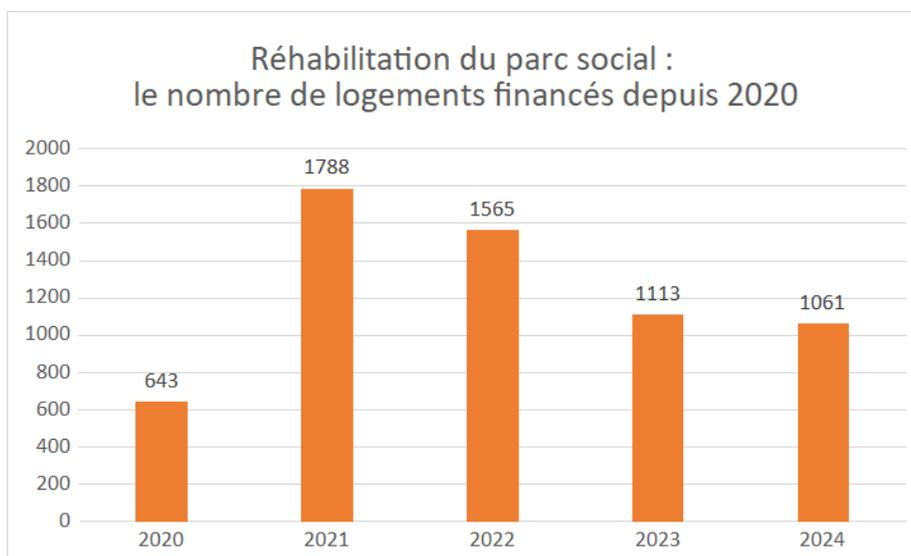
Les besoins en réhabilitation sont considérables en lien notamment avec les conditions climatiques locales qui provoquent parfois un vieillissement prématuré des bâtiments. La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur avec des objectifs multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

Une dynamique de réhabilitation est désormais engagée pour le parc social, facilitée par le crédit d'impôt en QPV et les nouveaux décret et arrêté du 8 janvier 2024, permettant un meilleur financement par la LBU de ces opérations. Les opérations de réhabilitation peuvent maintenant bénéficier d'une subvention de 35% du prix de revient hors taxes, dans la limite de 20 000 € au logement.

Fin 2023, dans le cadre du CIOM, il a été prévu l'extension du crédit d'impôt à l'ensemble du territoire. Néanmoins, celle-ci a été conditionnée à l'atteinte de performances environnementales et techniques définies par décret. Ce décret n'est pas encore paru. Ainsi, du fait d'une incertitude sur une partie du financement des opérations, la réalisation de la programmation 2024 a été fortement impactée. Il pourrait en être de même pour la programmation 2025.

Produit	Année	Total financement (moyenne LBU + CI)	Part aide/coût	Augmentation aide	Coût au logement
REHA	2020	18 529	38%		49 315
	2024	26 440	51%	+ 43%	51 130 + 4%

Parallèlement à l'augmentation des financements, les coûts ont également augmenté : augmentation du coût par logement de 4 % et augmentation des aides de 43 % (augmentation du taux de subvention LBU en 2024, élargissement du crédit d'impôt en QPV).



Le nombre de logements financés en réhabilitation a ainsi fortement crû depuis 2021. En 2022, 1 565 logements ont fait l'objet d'un arrêté de financement par la LBU, dont 943 d'entre eux l'ont été par anticipation sur des crédits 2023. La programmation 2025, incluant les reports de 2024, fait apparaître un volume encore très important de 2 868 logements à réhabiliter.

3.2. Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, prolongé d'une année, mesure 1.1.1.1 « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie ex 2.1.3. & 2.1.4 » du volet « cohésion des territoires », vingt-sept conventions État/bailleurs pour des travaux de résidentialisation ont été établies et signées en fin 2019 et fin 2023 pour un montant total de subvention engagé de 4,2M €.

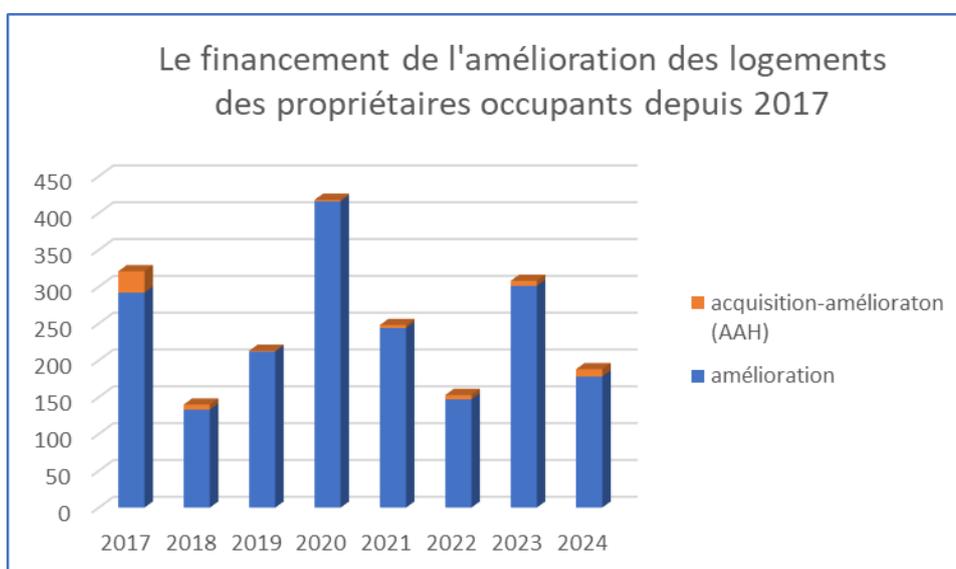
4. L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

4.1. Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources.

Tout comme pour le LES, l'activité amélioration peine à trouver une nouvelle dynamique dans le contexte de la crise économique. Après 2022 qui avait vu 180 logements financés pour 6 millions d'euros, ce sont 308 opérations qui ont pu être financées pour un montant de LBU de 11,428 M€ en 2023. L'année 2024 se rapproche de 2022, avec 188 opérations financées pour un montant LBU de 6,838 M€, soit une baisse de 38,96 % par rapport à 2023.

Année	Nombre d'opérations	Montant
2022	180	6 M€
2023	308	11,428 M€
2024	188	6,838 M€



Le champ de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants a connu des évolutions réglementaires récentes (arrêté interministériel du 27 avril 2023 et arrêté préfectoral du 20 février 2024). Ces évolutions dans les pratiques des opérateurs ont nécessité des adaptations de leur part ayant généré un flottement dans l'activité. Notamment, le dispositif d'aide par la LBU comporte désormais l'obligation de la dissociation des fonctions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, l'exclusion des dépenses d'adaptation dans l'assiette subventionnable (cf infra 4.3 les aides de l'ANAH et en particulier MaPrimeAdapt') et deux niveaux de financement à 50 et 70 % en fonction des ressources des bénéficiaires, tout comme pour le dispositif MaPrimeAdapt', introduit aussi en 2024.

Également, le CIOM (Comité interministériel des Outre-mer) de 2023 avait prévu dans sa mesure 22 intitulée « *Conclure avec le département de La Réunion une convention pluriannuelle pour le logement des personnes vulnérables* », qu' « *une convention rénovée sera conclue avec le Conseil départemental. Ce partenariat rénové intégrera une revue des modalités financières d'attribution et d'allocation des fonds LBU* ». Signée le 19 janvier 2024, cette convention relative à l'amélioration des logements des publics fragiles (publics cibles du Département, en particulier les personnes âgées et les personnes handicapées) prévoit que chaque année, 10 % de la dotation de LBU soit engagée sur des dossiers d'amélioration de l'habitat de ces publics fragiles, dont la moitié (5%) au bénéfice d'améliorations plus légères (limitée à 20 000€ de coûts) pilotées par le Département. Cette convention renvoie à la mise au point d'une convention opérationnelle pour la mise en œuvre de cet objectif. Cette convention opérationnelle a été signée le 17 juillet 2024 entre le préfet et le président du Département. La mise au point de ce nouveau dispositif a également nécessité la modification de l'arrêté préfectoral du 20 février 2024 susvisé ; le nouvel arrêté préfectoral a été signé le 12 août 2024. 20 dossiers pour 247,7K € de LBU ont été engagés en décembre 2024 dans ce cadre. Là aussi, l'appropriation de ce nouveau dispositif a demandé du temps et des adaptations et les résultats n'ont pas été à la hauteur des objectifs.

4.2. Les aides départementales

Le Département de La Réunion met en œuvre depuis de nombreuses années une politique volontariste visant à améliorer les conditions de logement des personnes les plus fragiles, au regard des besoins avérés de la population réunionnaise.

Cette politique se traduit principalement par une aide à l'amélioration de l'habitat diffus pour laquelle le Département mobilise un budget annuel moyen de 25M €, sur fonds propres.

La collectivité fait appel à des opérateurs agréés en charge d'accompagner les ménages aidés dans la réalisation de leur projet (réalisation de diagnostic social, technique et financier, mobilisation des financements, conduite de travaux par subrogation de l'aide aux ménages, ...).

Plus de 250 artisans sont agréés pour la réalisation de ces travaux.

4.2.1. Le budget

En 2024, un budget de 22M € a été engagé pour l'amélioration de 1 582 logements (décisions émises).

Pour pouvoir donner suite aux nombreuses demandes, la collectivité a élargi son spectre d'intervention en développant des partenariats avec l'Etat et les Communes.

Ainsi, le Département intervient en co-financement des aides LBU de l'État, pilote une enveloppe calculée sur la dotation annuelle de la LBU (décision de la commission permanente du 10 juillet 2024 - cf supra, dispositif issu du CIOM de 2023) et soutient les CCAS au travers des Pactes de Solidarité Territoriale et Pactes Département Territoires (PST/PDT) et de conventions spécifiques pour l'amélioration légère de l'habitat et les projets d'auto-réhabilitation et d'auto amélioration accompagnée.

Malgré ces modalités d'interventions élargies, force est de constater la difficulté de satisfaire l'ensemble des demandes reçues des publics aujourd'hui éligibles aux divers dispositifs.

En particulier, concernant l'aide départementale, chaque année 2 500 ménages éligibles déposent une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat, alors que la capacité de réalisation s'élève à 1 500 chantiers (pour un coût moyen de 15 k€).

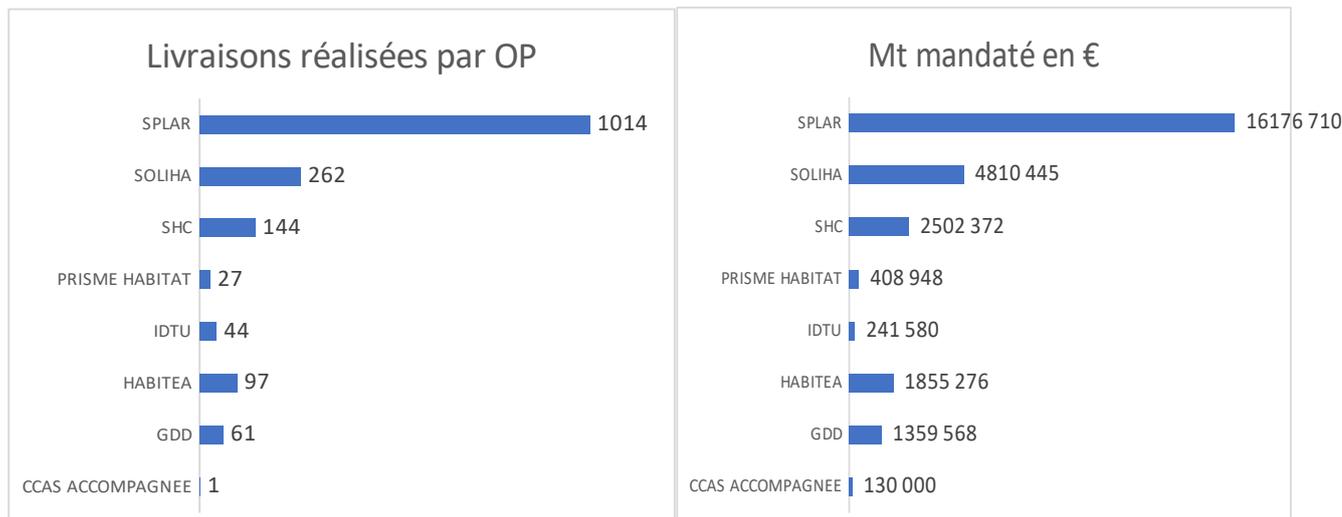
Afin de pouvoir répondre au mieux et dans les meilleurs délais aux demandes des publics les plus fragiles qui ne peuvent aujourd'hui être traitées dans un délai acceptable, la Commission Permanente du 27 novembre 2024 a validé l'adaptation du Règlement Départemental des Aides à l'Amélioration de l'Habitat (RDAAH), en recentrant l'aide départementale sur les publics les plus fragiles, soit les personnes âgées de 65 ans et plus et les personnes en situation de handicap, propriétaires occupants de leur logement.

Pour 2024, 1 650 améliorations de logements ont été réalisées en faveur des ménages éligibles au dispositif d'aide départemental, pour un montant total de 27,5 M€ répartis entre les opérateurs agréés par le Conseil départemental.

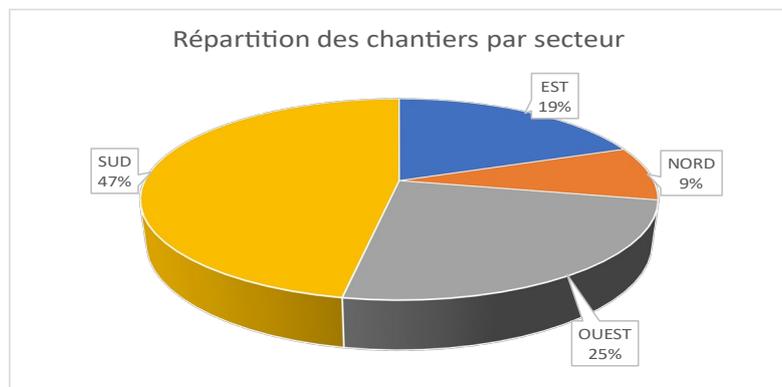
80 % des ménages ayant bénéficié d'une amélioration de leur habitat en 2024 sont le public cible du Département (Personnes Agées (PA) et des Personnes en situation de handicap (PH)).

61 % des chantiers réalisés ont été menés par la SPLAR.

Répartition des 1650 chantiers livrés par opérateur



47 % des chantiers livrés concernent le secteur SUD en raison d'une plus forte demande sur ce secteur.



Répartition par commune des 1 650 chantiers

Secteur EST		Secteur NORD	
BRAS PANON	3%	ST DENIS	4%
LA PLAINE DES PALMISTE	1%	STE MARIE	3%
SALAZIE	2%	STE SUZANNE	2%
ST ANDRE	6%		
ST BENOIT	5%		
STE ROSE	2%		
total par secteur	19%	total par secteur	9%

Secteur Ouest		Secteur SUD	
LA POSSESSION	2%	CILAOS	2%
LE PORT	2%	ENTRE DEUX	1%
ST PAUL	15%	ETANG SALE	3%
LES TROIS BASSINS	1%	LE TAMPON	12%
ST LEU	5%	LES AVIRONS	2%
total par secteur	25%	PETITE ILE	2%
		ST JOSEPH	5%
		ST LOUIS	9%
		ST PHILIPPE	1%
		ST PIERRE	10%
		total par secteur	47%

4.2.2. Le partenariat

- **Etat/Conseil départemental (cf supra, 4.1 les aides de l'État à l'amélioration)**

L'Etat et le Département ont signé une convention en janvier 2024, dans laquelle l'Etat s'engage à mobiliser sur les 3 prochaines années 5 % de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), correspondant à 4,2 M€ en 2024. Le département s'engage pour sa part à mobiliser chaque année 25 M€ à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

L'engagement des 2 partenaires portent également sur la définition d'une procédure simplifiée, pilotée directement par la collectivité départementale.

Ainsi, les services du Département (Direction de l'habitat) et de l'État (DEAL) ont défini dans le cadre de la convention opérationnelle signée en juillet 2024 et conformément à l'arrêté préfectoral du 20 février 2024 modifié concernant les aides de l'État pour les départements d'outre-mer, les modalités d'attribution et d'instruction de cette aide nommée « Dispositif Commun ETAT/CD LBU <20k€ ».

Ce nouveau dispositif d'un montant inférieur à 20 K€ par dossier, concerne les ménages propriétaires, âgés de 60 ans et plus et ou en situation de handicap, propriétaires occupant de leur logement. Elle exclut les travaux d'accessibilité et d'adaptation aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite) qui doivent être orientés sur Ma Prime Adapt' (MPA).

L'Etat participe à hauteur de 70 % du montant subventionnable et le Département à 30 % maximum, sous réserve que le ménage ne puisse pas faire d'apport personnel et ou de bénéficier d'un prêt social.

Les 4,2 M€ prévus pour 2024 ont été répartis ainsi :

Opérateurs	Montants
SOLIHA	2 000 000 €
SHC	900 000 €
HABITEA	700 000 €
PRISME	600 000 €
Total	4 200 000 €

La nouvelle aide a été opérationnelle à compter de septembre 2024. Compte tenu du délai de mise en œuvre, seule PRISME Habitat a pu déposer des dossiers y afférents : 20 décisions d'un montant de près de 248K € ont été émises pour une mise en chantier en 2025.

- **Département/CCAS/CINOR**

Le Département a validé la demande d'agrément en qualité d'opérateur de 2 CCAS à titre expérimental sur une année (2024) : Bras-Panon et Saint-Pierre. Ces CCAS viennent en cofinancement avec le Département sur les dossiers instruits par eux :

CCAS	Nbre de dossiers à financer	Montant des travaux	Participation CD aux travaux
Bras-Panon	50	10 000 €	500 000 €
Saint-Pierre	40	10 000 €	400 000 €

Le Département a signé en 2024, les conventions spécifiques suivantes avec 2 CCAS :

CCAS	Objet de la convention	Nbre de dossiers à financer	Participation CD
Saint-Pierre	Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA)	8	130 000 €
Saint-Pierre	Expérimentation pour des travaux d'adaptation/accessibilité	36	126 000 €
Petite – Ile	Auto Amélioration Accompagnée (AAA) Achat de petits matériaux	20	40 000 €

Enfin, le Département, la SPLAR (opérateur) et la CINOR ont signé conjointement une convention en vue d'obtenir le co-financement de la CINOR sur des projets amélioration de l'habitat montés par la SPLAR.

En 2024 la CINOR avait prévu de financer respectivement 50 familles à hauteur de 3 k€, soit un total de 150 k€ de subvention.

4.2.3. Les perspectives 2025

En 2025, le Département poursuit sa politique volontariste dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, avec l'Etat, les CCAS et la CINOR et au travers des dispositifs d'aides classiques et nouvellement mis en œuvre.

Son action s'élargira en faveur des CCAS porteurs de projets dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Il s'agira de conventionner avec 12 CCAS qui ont répondu à un appel à projets en faveur des publics bénéficiaires du RSA pour un montant global de 600K €.

Le Département auprès de l'Etat, veillera à la bonne mobilisation du dispositif Ma Prime Adapt' par les opérateurs dès lors que leur habilitation pour la mise en œuvre de ce dispositif sera validé par l'Etat, et ce dans le respect de l'arrêté préfectoral du 20 février 2024 fixant les modalités des aides de l'Etat à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale à la Réunion.

Ces mesures permettront de répondre aux nombreuses demandes d'aide à l'amélioration qui ne pourront être subventionnées dans le cadre du dispositif classique du Département.

Une enveloppe de 21,45M € sera mobilisée en 2025 par le Département, répartie de la façon suivante :

Opérateurs	Montant
SPLAR	13 000 000,00 €
SOLIHA	4 000 000,00 €
SHC	1 750 000,00 €
HABITEA	800 000,00 €
PRISME	400 000,00 €
CCAS-OP	800 000,00 €
CCAS-PLS	600 000,00 €
CCAS-ARA	100 000,00 €
TOTAL AMELIO	21 450 000,00 €

4.3. Les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires occupants (coexistence avec les dispositifs de la LBU dans les DOM), aux propriétaires bailleurs et aux locataires qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat. Les aides concernent la rénovation énergétique, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou encore la lutte contre l'habitat indigne.

L'Agence accompagne aussi les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

4.3.1. Pour les propriétaires bailleurs (PB).

Dans le cadre du dispositif « loc'avantages », deux types d'aides financières sont mobilisables en contrepartie d'un plafonnement des ressources des locataires et des loyers, et peuvent se cumuler :

- une aide directe à travers une subvention de l'ANAH pour des travaux d'amélioration, de 25 % à 35 % du montant des travaux et jusqu'à 50 % depuis octobre 2023 (c'est ce que l'on appelle le « conventionnement avec travaux » dit « CAT ») ;
- une aide indirecte avec un dispositif fiscal qui accorde des réductions d'impôts sur les revenus locatifs. Lorsque le dossier ne comporte pas de travaux, on parle d'un « conventionnement sans travaux ».

Plus les plafonds de ressources et de loyers sont bas, plus les aides sont avantageuses.

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH est un enjeu majeur pour constituer une alternative au parc locatif social dans le contexte de besoin en logements que le territoire connaît, en particulier dans les secteurs tendus.

Années	Nombre de conventions sans travaux (CST)	Prime pour intermédiation locative agréée (CST)	Montant PIL agréées (CST)	Nombre de conventions avec travaux agréées (CAT)	Subventions ANAH engagées CAT (travaux, AMO et PIL)	TOTAL subventions ANAH
2024	28	12	25 000 €	15	869 782,44 €	894 782,44 €
2023	28	12	19 000 €	6	444 741,93 €	193 837,00 €
2022	24	7	10 000 €	5	579 657,00 €	589 657,00 €

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH (conventionnement avec travaux) découle en grande partie :

- d'une certaine méconnaissance encore du parc locatif privé (mais qui tend à s'améliorer : cf PILHI, ORHI, études-préopérationnelles d'OPAH-RU, etc.) qui d'une part, rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée (OPAH-RU : Opération programmée de l'habitat – renouvellement urbain) dans lesquels existent des avantages pour les bénéficiaires (accompagnement par l'équipe de suivi-animation, prise en charge des frais d'AMO, etc.) ;
- l'amélioration de l'attractivité du dispositif de subvention (taux de subvention des travaux pouvant désormais aller jusqu'à 50 % voire plus avec les co-financements – cf infra) est récente, même si elle a déjà eu des impacts positifs sur la programmation 2024.

Les EPCI ont commencé à investir la thématique afin de mieux l'appréhender sur leurs territoires respectifs. Ainsi, la CINOR apporte, dans certaines conditions, une subvention complémentaire à hauteur de 15 % du coût des travaux subventionnables par l'ANAH. La CIVIS, toujours selon certaines conditions, contribue à hauteur de 6 000 € par logement.

Concernant le conventionnement sans travaux (CST), à partir du 1er mars 2022, le dispositif Cosse "Louer abordable" a été remplacé par le dispositif "Loc'Avantages", présentant une fiscalité moins avantageuse. Après une chute des CST en 2022 et en 2023, celui-ci présente de meilleurs résultats en 2023, s'expliquant notamment grâce au partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) « Soleil ».

Il convient de noter que les modalités actuelles du dispositif de réduction fiscale "Loc'Avantages" ont pris fin au 31 décembre 2024 ; les nouvelles modalités seront connues dans la loi de finances pour 2025.

La Prime d'Intermédiation Locative (PIL) est une prime de 1 000 euros qui peut être attribuée à un propriétaire bailleur qui conclut une convention ANAH et qui a recours à l'intermédiation locative (IML). Cette prime doit être demandée au moment du dépôt de la demande via un formulaire spécifique. Il existe des majorations possibles : 1 000 euros en cas de recours au mandat de gestion, et 1 000 euros si la surface du logement est inférieure ou égale à 40m². La PIL implique des engagements en IML pour une durée de trois ans ; si l'IML n'est plus assurée pendant cette période, la prime devra être remboursée au prorata de la durée réalisée. La PIL est imposable.

4.3.2. Pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les syndicats de copropriété

Dans le domaine de la performance énergétique, l'ANAH a mis en place des dispositifs incitatifs. Depuis 2020, la plate-forme « Ma prim'rénov » est accessible à tous les propriétaires qui se voient attribuer une

prime dont l'importance varie selon leur niveau de ressources et les travaux entrepris dans le domaine de la performance énergétique.

Après une année 2021 très dynamique, 2022 marque un net recul en grande partie dû à un changement de condition relatif à l'éligibilité des logements en outre-mer. Bien que le nombre de dossiers instruits en 2023 soit reparti à la hausse, avec un assouplissement des conditions d'éligibilité, l'année 2024 révèle de nouveau une diminution, qui suit ainsi la tendance nationale. L'ANAH place 2025 sous le signe de la stabilité.

Année	Nombre de dossiers instruits	Montant de subvention (€)	Montant des travaux (€)
2021	4350	8 946 808,00	15 347 816,00
2022	1229	2 395 014,00	5 475 787,00
2023	1876	4 562 616,00	10 345 530,00
2024	1309	2 596 179,00	6 355 105,00

Au total et en cumulé, ce sont 8 764 gestes travaux visant la performance énergétique qui ont été réalisés et financés depuis 2021.

4.3.3. Pour les propriétaires occupants et les locataires

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le dispositif Ma Prim'Adapt devient l'aide à la pierre unique pour tout le territoire y compris les régions d'Outre-Mer concernant les travaux d'adaptation. Cette aide bénéficie aux propriétaires occupants et aux locataires du parc privé à partir de 70 ans sans conditions de perte d'autonomie et aux personnes entre 60 et 69 ans sous conditions de GIR et aux personnes en situations de handicap.

La prise en charge des travaux est à hauteur de 70 % pour les ménages les plus modestes et 50 % pour les ménages modestes. Le dispositif repose sur un accompagnement obligatoire par une AMO agréée (L. 365-3 CCH) ou habilitée par l'Anah.

A ce jour, à La Réunion 8 AMO sont habilitées par l'Anah et plusieurs demandes d'habilitation sont en cours d'instruction.

Année	Nombre de dossiers déposés	Nombre de dossiers engagés	Montant de subvention (€)
2024	34	17	143 141,00

L'année 2024 a été celle de l'appropriation du dispositif par les acteurs. Il devrait donc poursuivre sa montée en puissance en 2025.

4.3.4. Pour l'ingénierie des collectivités

L'ANAH met à la disposition des collectivités ses outils d'ingénierie et les financements ad-hoc : diagnostics, études pré opérationnelles, opérations programmées pluriannuelles...

En sus des développements ci-après relatifs aux programmes de l'ANCT et aux copropriétés, il convient de noter que l'ANAH subventionne une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à 50 % pour le TO, qui doit aboutir dans l'année et pourrait déboucher sur une OPAH-RU.

4.3.4.1 Dans le cadre des Programmes Action cœur de ville (ACV)

Le programme Action cœur de ville (ACV), animé par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), vise à redynamiser les centres des villes et à améliorer les conditions de vie des habitants en mettant l'accent sur la réhabilitation de l'habitat, le développement économique, l'accessibilité, la valorisation du patrimoine, et l'accès aux équipements et services publics.

Cinq communes de La Réunion sont concernées par un programme Action cœur de ville (Le Port, Saint-Pierre, Saint-Louis, Saint-André, Saint-Joseph). Parmi elles, certaines se sont engagées ou pourraient s'engager dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

- **OPAH-RU de Saint-Pierre**

Dans le cadre du programme Action cœur de ville (ACV), la commune de Saint-Pierre s'est engagée dans un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU).



La convention multi partenariale a été signée le 5 août 2022. Son chef de projet a été recruté à la mise en place de la convention ACV, la maison des projets dédiée à l'OPAH est opérationnelle et l'équipe de suivi animation (la SPL Energies Réunion) recrutée au mois de février 2024 a mis en place des actions de communication, de mobilisation des ménages, d'information auprès des entreprises locales et des acteurs du logement. Parallèlement, des permanences physiques ont lieu à la maison de projet.

- **Point sur l'année 2024 :**

Le nombre de projets en phase d'accompagnement est estimé à 57. Ces projets concernent l'adaptation à la perte d'autonomie, la rénovation énergétique et les rénovations lourdes. Les premières mises en chantiers sont attendues au premier semestre 2025.

A noter que l'arrivée des nouveaux dispositifs Ma PrimAdapt' et MPR Copro, nécessiteront l'actualisation de la convention d'OPAH-RU en 2025 afin de bien les y intégrer.

- **Financements de l'ANAH**

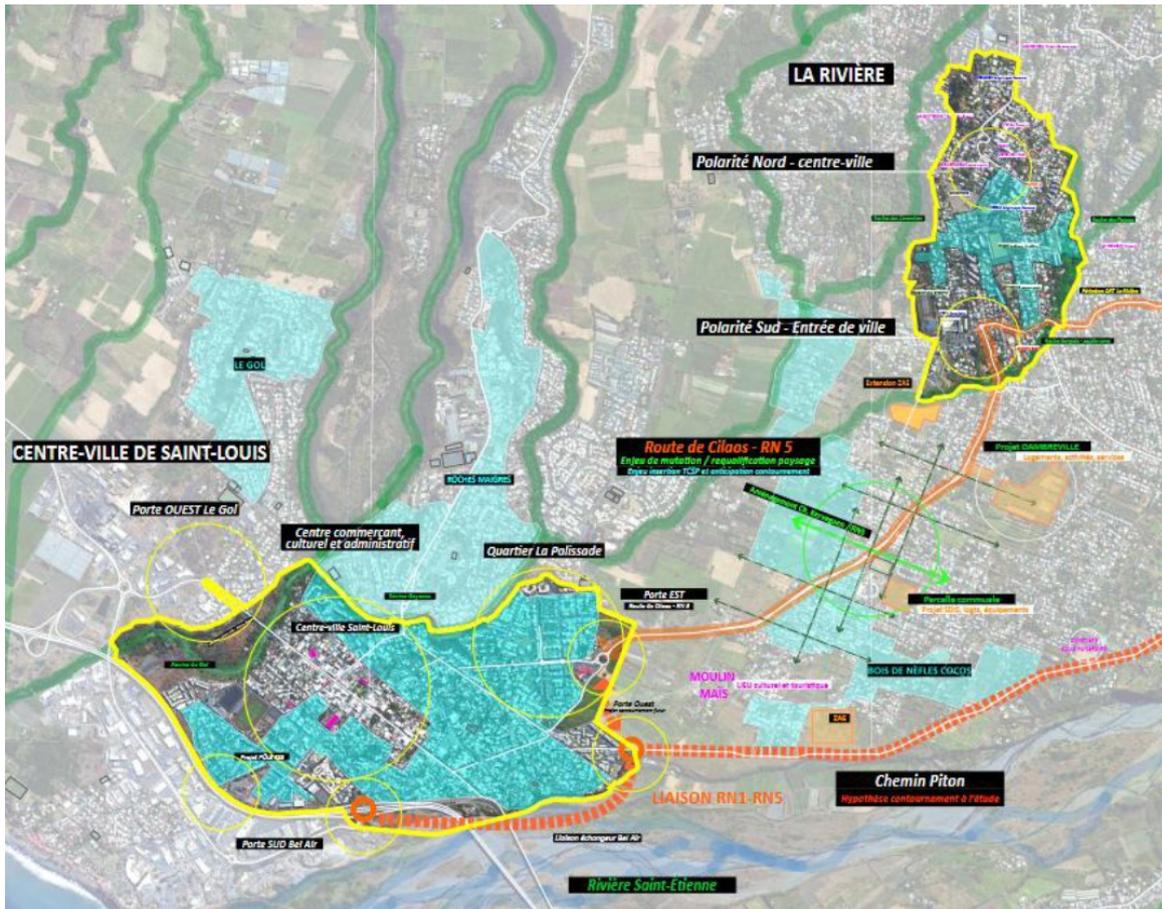
L'ANAH subventionne le poste du chef de projet ainsi que le fonctionnement de l'équipe suivi-animation à hauteur de 50 %.

- **ACV Saint-Louis**

La ville de Saint-Louis est entrée dans le programme ACV le 24 octobre 2023.

En février 2024, le premier Comité de Pilotage (COFIL) a posé les bases du projet en définissant les grandes orientations stratégiques. Cette phase a été suivie, en juin 2024, par le recrutement du directeur de projet dédié, subventionné par l'ANAH, permettant de garantir un pilotage opérationnel structuré et efficace.

Le COFIL du mois d'août a permis de valider les fiches actions relatives aux domaines socles, tandis que celui de décembre a servi à valider les fiches actions liées aux aspects opérationnels ainsi qu'aux dimensions transversales. Elles ont également reçu l'approbation du conseil municipal ainsi que celui du Comité Régional des Financeurs (CRF).



L'Axe 1 du programme "De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat", se concentre sur l'amélioration et la diversification de l'offre de logements. L'un des enjeux clé est l'amélioration de l'habitat, tant par la réhabilitation du bâti existant que par la création de nouvelles constructions, avec un accent sur la mixité sociale et la qualité de l'habitat. L'OPAH-RU, qui est une action spécifique, apparaît comme un élément central. Il est prévu la création d'une équipe de suivi-animation et la réalisation d'un guide pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur patrimoine. À ce stade, le déploiement de l'OPAH-RU est prévu pour fin 2026.

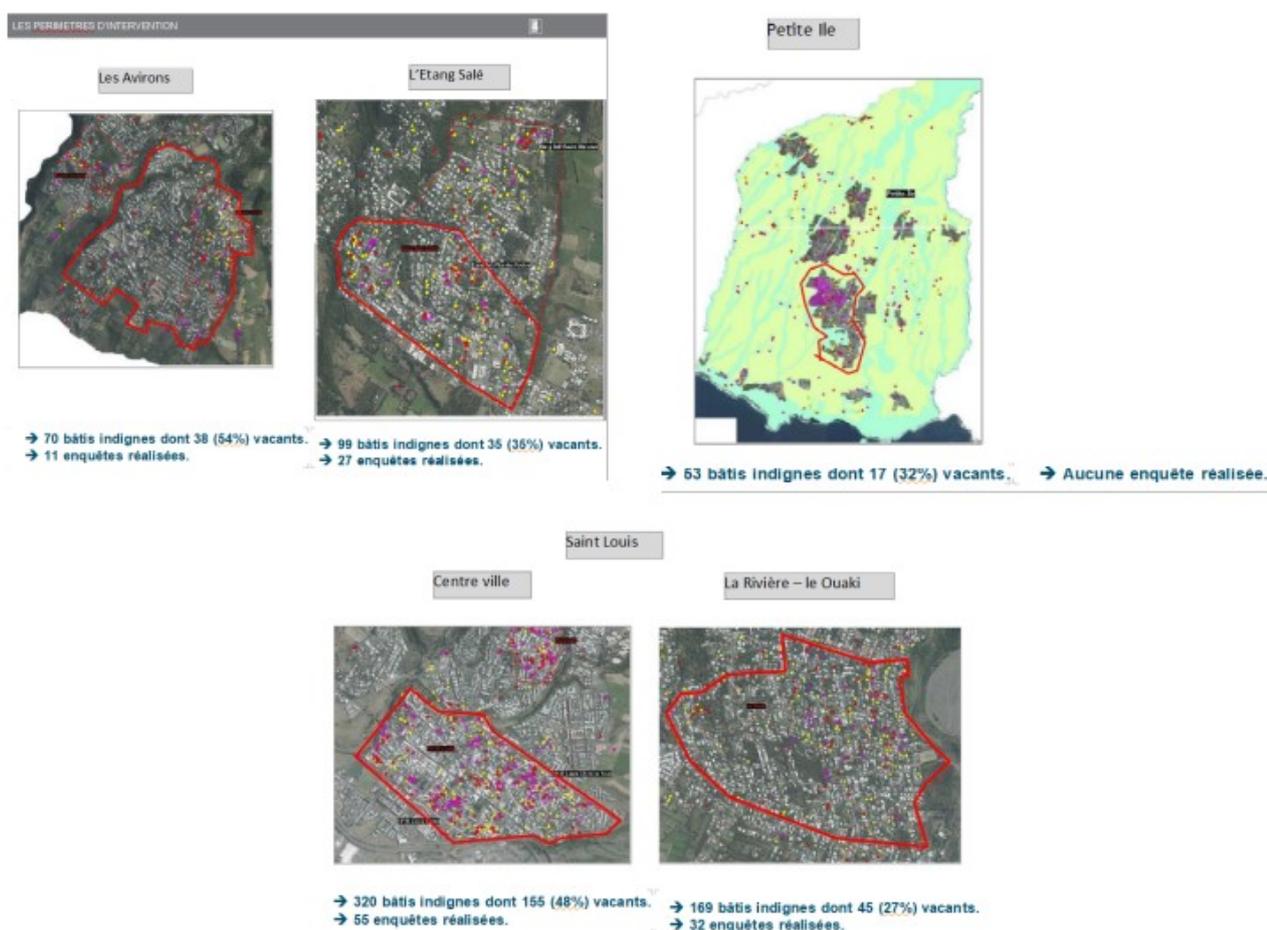
4.3.4.2 Dans le cadre des Programmes Petites villes de demain (PVD)

Ce programme est le pendant d'ACV pour les villes de plus petites tailles. Deux intercommunalités ont lancé des études multi sites afin d'analyser les problématiques dans le domaine de l'habitat privé. Ces études subventionnées par l'ANAH permettront de diagnostiquer l'état du parc privé dans les secteurs

étudiés et constitueront des outils d'aide à la décision afin que les collectivités concernées envisagent des actions à mener pour la requalification et la réhabilitation du parc privé de logements.

- **La CIVIS**

L'étude pré-opérationnelle OPAH, subventionnée par l'ANAH et lancée en mars 2023, concerne 5 communes de la CIVIS : Les Avirons, L'Étang-Salé, Cilaos, Petite-Île et Saint-Louis. L'objectif principal est d'obtenir un financement de l'ANAH pour la réhabilitation de l'habitat privé. Les objectifs incluent la revitalisation des communes, l'amélioration de la qualité des logements, l'adaptation pour les personnes âgées, et la rénovation du patrimoine. L'étude vise à actualiser les données de dégradation du bâti depuis 2016. Le document détaille le nombre de bâtis indignes par commune, avec un total de 878 logements à améliorer. Des périmètres d'intervention spécifiques sont définis pour certaines communes.



- **Planning prévisionnel**

La stratégie d'intervention est intervenue fin 2024, et la signature d'une convention OPAH-RU est prévue en mai-juin 2025. La définition du programme de la convention sera validée après un COPIL et un COTECH, début 2025.

Le recrutement d'une partie de l'équipe de suivi-animation (coordonnateur, assistance administrative et financière, assistance sociale) est prévu pour mars 2025.

◦ **Financement**

L'ANAH finance le poste de chef de projet. Le financement de l'équipe devrait reposer l'ANAH, la BdT (Banque des Territoires) et la CIVIS. En sus, un cofinancement de l'assistante sociale par le PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) est envisagé.

• **Trois-Bassins**

L'avancement du programme PVD à Trois-Bassins est encourageant, malgré certaines difficultés. Le projet est structuré autour de 5 axes stratégiques, avec une feuille de route claire et des objectifs précis.

Le projet a atteint une progression de 54 %. L'évaluation auprès des habitants a été lancée en 2024, et un suivi sera effectué annuellement pour mesurer la perception du changement.

L'ANAH pourrait être concernée par les suites qui seront données au programme en ce qui concerne les objectifs d'amélioration de la qualité de l'offre de logements (Axe 4).

4.3.4.3 Les aides de l'ANAH pour les copropriétés

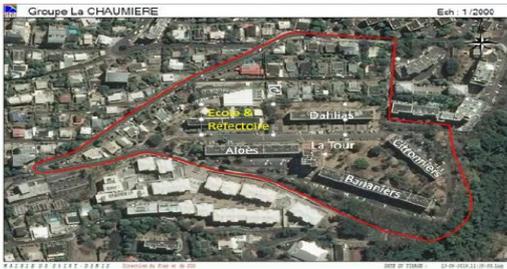
Pour accompagner le traitement des copropriétés, l'Anah apporte des financements en matière d'ingénierie ou de travaux. L'agence peut intervenir en prévention pour éviter les risques de déqualification, accompagner des projets de rénovation énergétique, intervenir pour le redressement des copropriétés en difficulté ou pour leur transformation pour les situations les plus graves.

Les aides de l'agence sont ouvertes à la fois aux collectivités qui sont maîtres d'ouvrage, aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires pour financer un ensemble d'actions permettant d'améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés et d'accompagner des projets de travaux.

Les aides de l'ANAH aux copropriétés à La Réunion devraient se développer dans les années à venir notamment avec le dispositif MaPrimRénov'Copro, instruit localement, qui concerne les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les parties communes et sur les équipements communs. Aussi, les syndicats de copropriétaires en difficulté peuvent bénéficier d'aides dans le cadre de dispositifs particuliers comme les plans de sauvegarde pour des travaux de grande ampleur et d'un coût élevé qui visent à résoudre des situations d'habitat indigne particulièrement graves ou de dégradations importantes.

Le Plan de Sauvegarde (PDS) de la copropriété La Chaumière, située à Saint-Denis, initié en 2015, vise à redresser une copropriété de 1 105 lots (374 logements) construite en 1963, confrontée à de nombreuses difficultés. La copropriété souffre d'une organisation juridique complexe, de l'absence de gestion du syndicat principal, de problèmes financiers, de la paupérisation des ménages et d'une dégradation du bâti. Le PDS, le premier pour l'Outre-mer, a été validé en décembre 2023, avec une convention de partenariat signée en janvier 2024 (Etat, ANAH, Ville, Région, Département, CINOR, CAF, Action Logement, Banque des Territoires, Syndicats de propriétaires). Le plan prévoit une réorganisation juridique et foncière, l'accompagnement des syndicats secondaires, un soutien social aux ménages et la réhabilitation du bâti. En 2025, des études complémentaires seront lancées pour la réorganisation juridique, et un accompagnement des syndicats sera proposé. Le plan prévoit également un accompagnement des ménages fragiles et des travaux de réhabilitation, ainsi qu'une communication accrue. La mise en œuvre du plan est prévue de 2024 à 2029.

La convention partenariale prévoit un montant de dépenses (ingénierie, études, expertises, travaux, gestion urbaine de proximité, etc.) de plus de 26M €, dont plus de 19M € financés par l'ANAH. L'agence finance notamment la majorité des travaux d'urgence visant à assurer la sécurité et la salubrité des immeubles. Pour ces travaux, un montant de plus de 7M € de subvention est prévu en 2025 ; la TVA sera prise en charge par les syndicats de copropriétaires.



- **Année de construction** : 1963
- **Environnement** : Quartier Montgaillard, à proximité des quartiers Vauban et Camélias, QPV de la Ville de Saint-Denis
- **Nombre de lots** : 1 105
- **Nombre de logements** : 374 (345 collectifs et 29 individuels) - Majoritairement des T3-T4
- **Composition du groupe** : 1 syndicat principal, 5 syndicats secondaires d'habitation, 29 villas, 1 école primaire, 1 réfectoire, des petits collectifs
- **Statut et occupation** : Environ 400 copropriétaires, majoritairement bailleurs.

Synthèse du diagnostic préalable :

- Une organisation juridique complexe de la copropriété en SCI d'Attribution ;
- L'absence de gestion du Syndicat Principal ;
- La paupérisation des ménages ;
- Des problématiques financières ;
- Le décrochage immobilier ;
- L'arrivée progressive d'investisseurs voire des marchands de sommeil ;
- Un bâti qui n'a jamais été réhabilité et la dégradation des conditions d'habitabilité (risque santé/sécurité) ;
- Des espaces communs extérieurs à l'abandon et encombrés de dépôts sauvages ;

Enjeux de la démarche

- Clarifier la situation juridique et foncière et simplifier le fonctionnement de la copropriété
- Accompagner** les syndicats secondaires dans le redressement financier et l'amélioration de la gestion
- Permettre** l'accompagnement social des ménages vers un parcours résidentiel adapté
- Soutenir** une intervention progressive sur le patrimoine bâti pour une remise à niveau technique
- Lutter** contre l'habitat indigne et très dégradé et éviter l'arrivée de bailleurs indécents
- Revaloriser** le site, faire évoluer l'image de la copropriété et réduire les incivilités

Réalisations de l'année 2024

- ✓ L'écriture de la convention de mandat SEMADER/Syndicats de copropriété
- ✓ La désignation du coordonnateur et de l'opérateur
- ✓ La continuité du GPO sous la forme de commission quotidienneté dans le cadre du PDS
- ✓ Le maintien de la dynamique associative et la validation d'une 3^{ème} année de chantier d'insertion
- ✓ La désignation par ordonnance du Tribunal judiciaire d'un administrateur provisoire pour le syndicat principal
- ✓ Une veille sur les situations d'habitat indigne ; accompagnement des habitants dans les relations locataire/propriétaire
- ✓ La mise en place d'une action des compagnons bâtisseurs
- ✓ La pérennisation d'une présence de proximité et de l'accès au droit par l'intermédiaire de la maison de projet
- ✓ L'organisation de la première réunion « permis de louer »

Perspectives 2025



Volet juridique et intervention foncière

- Accompagner la Ville au lancement d'études complémentaires permettant la réorganisation juridique et foncière
- Accompagner à l'élaboration d'une stratégie en matière de portage de lots et rédiger une note de cadrage ;



Accompagnement à la gestion des syndicats

- Communiquer sur le lancement du PDS auprès des instances (Syndics/CS/copropriétaires) : entretien, courrier, réunion ;
- Accompagner les CS aux contrôles des comptes ; accompagner les instances à la préparation des AG ;
- Programmer les groupes de travail Gestion/impayés ;
- Solliciter les aides à la gestion ; aider les CS à se structurer, former les membres



Accompagnement des publics fragiles

- Valider la méthodologie (repérage/ accompagnement) ;
- Poursuivre les commissions sociales trimestrielles dès le 1er semestre ; travailler sur la protection des données partagées
- Repérage des ménages en difficultés/fragiles/en situation d'habitat indigne ;
- Prendre contact avec les ménages identifiés, réaliser les évaluations sociales



Accompagnement aux travaux de réhabilitation

- Coordination du volet travaux prioritaire (phase étude) avec le projet dans son ensemble et lien avec les instances ;
- Mettre en place des permanences d'accueil ; programmer les premières visites « logements » ;
- Identifier les logements indignes / très dégradés et prise de contact avec les ménages



Accueil, information et communication

- Concevoir les supports de communication « type » : plaquette, affiches, courriers ;
- Programmer une réunion publique et un événement « concertation » ; mettre en place des permanences d'accueil ;
- Concevoir des supports « bilan » : lettre d'information, affiche, expo photos, dossier de presse



Gestion urbaine et sociale de proximité

- Actualiser le diagnostic d'usage afin d'identifier les dysfonctionnements, problématiques et enjeux ;
- Rédiger un rapport de diagnostic et proposition de plan d'actions ;

4.3.5. Focus sur le nouveau Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH)

Le SPRH vise à faire évoluer le secteur de la rénovation de l'habitat sur l'ensemble du territoire national (hexagone et DOM) en proposant un service public universel, accessible, égalitaire et performant. Il s'appuie sur des partenariats territoriaux et une approche globale des problématiques de l'habitat privé.

Les modifications d'ampleur qui sont apportées par ce nouveau dispositif dans le domaine de la rénovation de l'habitat concernent tout l'écosystème et tous ses acteurs. Sa mise en œuvre progressive à La Réunion en 2025 justifie qu'une présentation synthétique en soit faite dans le présent rapport.

3.5.1. Éléments de présentation générale du SPRH

3.5.1.1. Les origines et le contexte

Le SPRH émerge dans un contexte de besoin d'améliorer la qualité et la performance du parc de logements privés. Il s'inscrit dans une démarche de massification de la rénovation énergétique du parc privé, tout en renforçant les interventions sur l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat indigne, et le traitement des copropriétés. Le SPRH prend la suite du programme CEE Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE), qui a soutenu le déploiement d'un service d'accompagnement et la dynamique territoriale autour de la rénovation, a précédé le SPRH.

La réforme de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé. L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population. Le nouveau modèle de contractualisation se décline à deux niveaux : au niveau régional et au niveau territorial (EPCI).

Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) rassemble une **offre de service universelle portée par l'Etat et les collectivités territoriales pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé**. Il est un tiers de confiance pour les Français, neutre, indépendant, avec une offre socle gratuite.



3.5.1.2. La gouvernance

La gouvernance du SPRH est structurée à plusieurs niveaux, impliquant une variété d'acteurs pour assurer une mise en œuvre coordonnée et efficace des politiques publiques.

- **Plusieurs niveaux de gouvernance au niveau national et territorial**
 - **L'Anah** est au cœur de la gouvernance du SPRH en tant que pilote national de France Rénov'. Elle définit les orientations, les programmes d'action, et assure le suivi et l'évaluation des dispositifs. Elle appuie les maîtres d'ouvrage des pactes territoriaux (cf infra) par son offre d'animation et de montée en compétences du réseau ;
 - **L'État** participe à la définition des politiques et assure le pilotage et le suivi des actions au niveau national ;

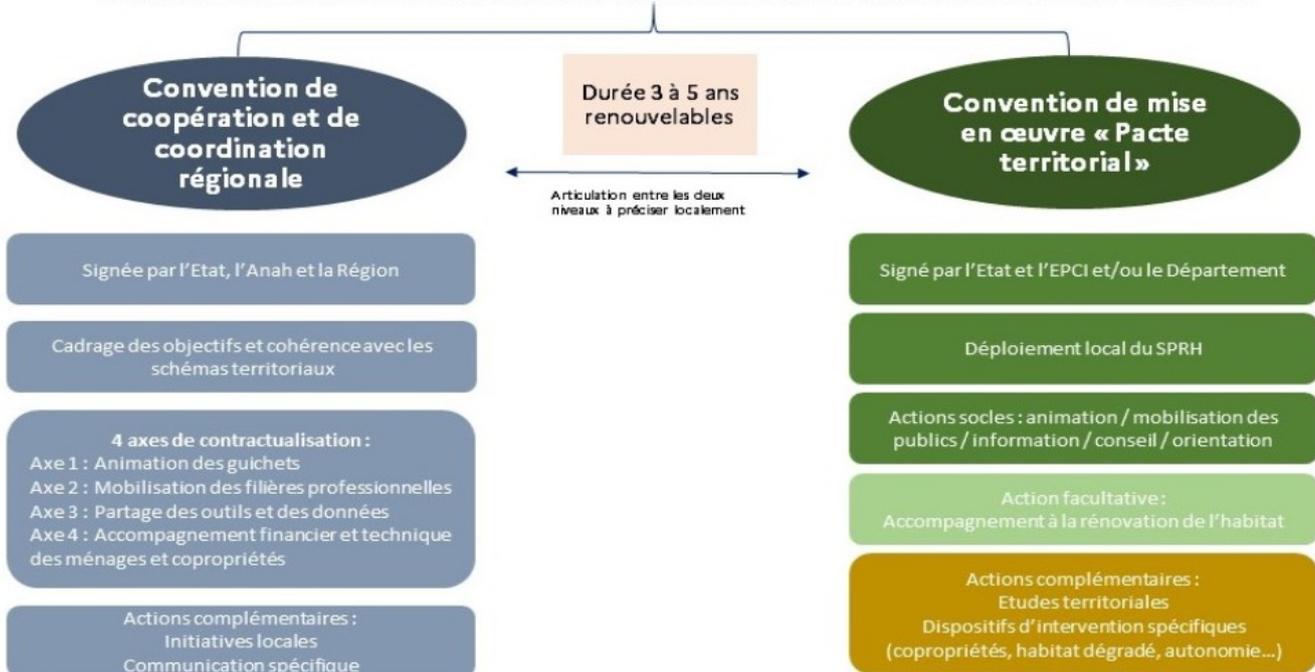
- **les collectivités territoriales** mettent en œuvre le SPRH à l'échelle locale. Chaque pacte territorial est contractualisé entre l'État, l'Anah et un maître d'ouvrage (EPCI) ; les autres collectivités ou leurs groupements peuvent également être signataires des pactes. A l'échelle régionale, la collectivité Régionale anime le dispositif aux côtés de l'Etat ;
- **le délégué de l'Anah dans le département** représente l'Anah au niveau local et est essentiel.

- **Acteurs et coordination**

- **les Espaces Conseil France Rénov' (ECFR')** assurent l'information, le conseil et l'orientation des ménages sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat. Ils sont identifiés par le maître d'ouvrage du pacte territorial et peuvent être constitués d'un ou plusieurs guichets. L'objectif est d'avoir au moins un point de contact physique périodique dans chaque EPCI ;
- **les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** accompagnent les ménages dans leurs projets de rénovation. Le maître d'ouvrage du pacte territorial anime le réseau d'AMO, en respectant le cadre concurrentiel ;
- **les autres partenaires locaux** (ADIL, CAUE, France Services, acteurs du secteur médico-social, etc.) sont associés à la mise en œuvre du SPRH et à la définition de l'offre de service locale ;
- **les professionnels de la rénovation** sont des interlocuteurs privilégiés des usagers.

La gouvernance repose sur une coordination entre les acteurs nationaux, les collectivités territoriales et les partenaires locaux. Les pactes territoriaux servent de cadre contractuel pour une mise en œuvre adaptée aux spécificités locales, tout en respectant les objectifs nationaux. Des instances de pilotage et des outils de suivi assurent une évaluation continue de l'efficacité des actions menées.

Un financement de toutes les missions de rénovation de l'habitat décliné sur 2 échelons



3.5.1.3. Précisions sur les dispositifs de mise en œuvre : Convention régionale et Pacte territorial

Au **niveau régional** : une convention de cadrage est signée entre le Préfet, l'ANAH et la Région si elle le souhaite : **la convention de coopération et de coordination régionale**.

Cette convention définit les conditions de coopération entre l'Anah, l'État et la Région. Elle précise les missions et les engagements de chaque partie prenante et assure le suivi du déploiement du SPRH.

La convention de coopération et de coordination régionale est le cadre contractuel qui permet de mettre en œuvre le SPRH au niveau régional, permettant à la Région de l'adapter à ses enjeux territoriaux et

besoins spécifiques, en matière de transition écologique et énergétique. Elle s'articule autour de quatre axes principaux de coopération et de coordination :

Axe 1 – animation des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement ;

Axe 2 – structuration et mobilisation des filières professionnelles ;

Axe 3 – partage des données, développement d'outils de mise en œuvre du SPRH et innovation ;

Axe 4 – accompagnement financier et technique des ménages et des copropriétés.

Le premier axe est éligible à une subvention de l'ANAH à hauteur de 50 % des dépenses éligibles.

au niveau local : une convention de mise en œuvre : le « **Pacte territorial France Rénov'** » est signée entre le Préfet et l'EPCI

Le Pacte territorial est une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG). Il a pour objectif la mise en œuvre et le financement du SPRH à l'échelle d'un territoire donné. Il permet de décliner les objectifs nationaux au niveau local. Il est conclu pour une durée minimale de trois ans et maximale de cinq ans. Il s'articule autour de trois volets principaux :

Volet 1 – dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels.

Volet 2 – missions d'information, de conseil et d'orientation des ménages.

Volet facultatif – accompagnement (facultatif) des ménages dans leur projet de rénovation.

Dans le cadre de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', ces trois volets d'intervention sont éligibles à une subvention de l'Anah :

- pour les deux premiers volets : à hauteur de 50% d'un plafond de dépenses éligibles défini selon cinq seuils relatifs au nombre de résidences principales en habitat privé du territoire couvert ;

- pour le volet accompagnement : un montant forfaitaire par dossier réalisé, selon les types d'accompagnement.

La Convention régionale et le Pacte territorial sont complémentaires pour assurer le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat sur l'ensemble du territoire.

3.5.2. Mise en place du SPRH à La Réunion

Au second semestre 2024, la délégation locale de l'ANAH de La Réunion (DEAL) a accompagné les collectivités territoriales dans la réflexion et les premières étapes nécessaires à l'élaboration des projets de Pactes. Ainsi, plusieurs réunions d'informations et d'échanges ont été organisées avec l'ensemble des collectivités territoriales (Région, Département, EPCI) mais également l'ensemble des acteurs parties prenantes du dispositif. En particulier, une réunion a été organisée dans le cadre du « Tour de France » de la Directrice générale de l'ANAH le 12 septembre 2024.

Les collectivités souhaitent s'engager dans la signature d'une convention en 2025 : convention de coopération et de coordination pour la Région ; Pacte territorial pour chacun des cinq EPCI.

À ce jour, le TO, la CASUD et la CIVIS ont pris une délibération de principe sur leur engagement dans la démarche en vue d'une signature de leur Pacte territorial avant le 1^{er} juillet 2025 (date limite fixée par l'ANAH qui conditionne la bonne délivrance des subventions dans le cadre prévu).

5. Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (crédit d'impôt) et des emprunts contractés auprès de la Banque des territoires en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Banque des territoires doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier.

Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Banque des territoires, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique.

Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le protocole de garantie d'emprunt intervient pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux et de construction de logements locatifs sociaux. Il s'applique également aux prêts des opérations de logements locatifs intermédiaires développées par les bailleurs sociaux.

Le protocole signé le 6 février 2023 couvre l'ensemble des opérations programmées entre 2022 et 2026. Dans le territoire de la CINOR, depuis le 8 avril 2022 (correspondant à la date de leur délibération), le protocole s'applique également aux opérations des programmations antérieures à 2022 qui n'avaient pas fait l'objet de garantie d'emprunt selon le protocole antérieur de 2017.

Ce dernier avait été établi suivant le principe d'un garant unique par produit. Afin de s'adapter à l'augmentation du nombre d'opérations mixant les produits de logements au sein d'un même programme, le protocole 2022 instaure le principe d'un garant par opération. Il est le fruit d'un travail de concertation mené avec la Banque des Territoires et les différentes collectivités territoriales à l'échelle intercommunale. Le tableau des garants figure ci-dessous. Cette action d'accélération des procédures de garanties d'emprunt constitue la mesure 2.1.5 du plan logement outre-mer 2019-2022.

La demande de garantie d'emprunt intervient après la délivrance de l'arrêté de subvention LBU et avant la mise en chantier de l'opération. Le retard dans l'octroi de la garantie d'emprunt par les collectivités signataires du protocole, voire son refus est un frein à la mise en chantier des opérations et à la livraison de nouveaux logements sociaux.

MODALITÉS DE RÉPARTITION DES GARANTIES D'EMPRUNT SUR LE TERRITOIRE DE CHAQUE ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE, PAR PRODUIT

Territoire de la CIREST	LLTS / LLS / PLS / LLI	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental			100 %
CIREST	100%		
Communes CIREST		100 %	

Territoire du TCO	LLTS	LLS / PLS / LLI	LLTS si opération mixte	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si + de 50% RPA
Conseil départemental					100 %
TCO	100%			100 %	
Communes TCO		100%	100%		

Territoire de la CASUD	LLTS	LLS / PLS / LLI	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
CASUD	100%		50%	
Communes CASUD		100 %	50%	

Territoire de la CINOR	LLTS / LLS / PLS / LLI	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental			100 %
CINOR		100 %	
Communes CINOR	100 %		

Territoire de la CIVIS	LLTS / LLI	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
Conseil départemental				100 %
CIVIS	100%		100%	
Communes CIVIS		100%		

Dès lors qu'une opération de construction de logements comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux réservés aux personnes âgées, le conseil départemental assure la garantie de l'ensemble des produits de logements locatifs sociaux sur l'opération.

6. Les prêts octroyés par la Banque des Territoires

Les prêts mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 par l'Etat et, secondairement, celles délivrées par la DEAL en N-2 voire, marginalement, celles de l'année N.

En 2024, la Banque des Territoires a signé 221M € de prêts au logement social à La Réunion, en baisse de 3,1 % par rapport à 2023 (229M €).

Pour l'ensemble de l'Océan Indien, les volumes de prêt sont de 254 M €, en augmentation de 4,5 % par rapport à 2023 (243M €).

Deux nouveaux prêts au logement social ont été lancés en 2024 :

- Le prêt DUOZ, un prêt global à l'opérateur destiné au préfinancement de la production de PLAI, PLUS, PLS et PLI sans attendre l'obtention des garanties de ces prêts. Ce prêt court terme est accordé sur une durée de 1 à 2 ans maximum, avec la tarification suivante : TLA (taux du livret A) + 1,40 % pour le préfinancement des opérations de logements intermédiaires et TLA + 0,70 % pour le préfinancement des opérations de logements sociaux. Le prêt DUOZ est remboursé via des remboursements anticipés obligatoires, au fil des versements des prêts long terme contractualisés sur les opérations du bailleur. A ce jour, aucun bailleur réunionnais n'a mobilisé ce prêt. A Mayotte, un prêt d'un montant de 26,5 M€ a été accordé par la Banque des Territoires.
- Le prêt Adaptéo, bonifié par l'ADEME, permettant de financer les changements de vecteurs énergétiques. La bonification apportée par l'ADEME permet de proposer un prêt présentant les mêmes caractéristiques financières avantageuses que l'éco-prêt (TLA – 75 bps pour une durée de 5 à 15 ans, TLA – 45 bps de 16 à 20 ans, TLA – 25 bps pour une durée de 21 à 30 ans). Sont éligibles pour l'ensemble du patrimoine social en outre-mer, les changements de vecteurs énergétiques vers des installations solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, ainsi que les travaux concernant les boucles d'eau chaude secondaires dont les colonnes montantes. Pour les bâtiments situés dans les Hauts de La Réunion,

les investissements sur les systèmes de chauffage couplés à une rénovation globale éligible à l'éco-prêt, sont également éligibles. Ce prêt n'a pas encore été mobilisé par les bailleurs.

Par ailleurs, de nombreux autres dispositifs d'accompagnement existent :

- Le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM) a été mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.
- Le Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) et le Prêt de Haut de Bilan 2.0 (PHB 2.0). Il s'agit de prêts exceptionnels bonifiés par Action Logement mis en place à partir de 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ces prêts à taux 0 pendant 20 ans sont destinés à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de La Réunion ont pu y souscrire.
- Un dispositif de titres participatifs. Dans le cadre d'un dispositif national, la CDC a accompagné en 2022 et 2023 deux bailleurs sociaux réunionnais dans leurs efforts d'investissement en renforçant leurs quasi-fonds propres par la souscription à des titres participatifs.
- L'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la France hexagonale a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif a très peu été utilisé par les bailleurs à ses débuts mais le nombre de demandes a augmenté (3 dossiers en 2024).
- Un prêt PLUS Constructions Vertes, pour les opérations bénéficiant d'un label NF Habitat HQE. Ce prêt, dont les caractéristiques de durée et de profil d'amortissement sont identiques au prêt PLUS, présente un taux d'intérêt égal au taux du Livret A + 0,20 %. Ce prêt n'a été souscrit qu'une seule fois en 2024.
- Afin de prémunir contre les variations du taux du Livret A, la gamme de prêts de la Banque des Territoires a été complétée par le prêt PLUS Horizen et le prêt Booster BEI. Le prêt PLUS Horizen, dédié au LLS, comporte une première phase de 5 ans à taux fixe avant de rebasculer vers l'index Livret A aux conditions du prêt PLUS de droit commun. Le prêt Booster long terme BEI vient en complément des prêts à la construction à hauteur de 15 000 euros par logement, avec des durées jusqu'à 40 ans à taux fixe.

A la suite du congrès HLM de septembre 2024, la Banque des Territoires va mettre en place début 2025 une nouvelle enveloppe de PHB 2.0 destinée à financer en outre-mer les constructions vertes bénéficiant d'un label NF Habitat HQE, ainsi que les opérations de transformation de locaux d'activité en logements. Cette enveloppe, bonifiée par Action Logement, présentera les mêmes caractéristiques financières que les enveloppes précédentes.

Enfin, en 2025, la CDC, soumise à la taxonomie européenne, devra évaluer son activité au regard d'un objectif d'atténuation au changement climatique. Dans cette optique, l'ensemble des nouveaux prêts au logement social devront faire l'objet d'une analyse d'alignement taxonomique selon des modalités à adapter pour l'outre-mer. Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans leur démarche d'adaptation au changement climatique, une enveloppe d'ingénierie sera ouverte par la BdT permettant un cofinancement à 50 % d'études de diagnostic sur leur parc.

7. Les aides d'Action Logement Services (ALS)

Depuis plus de 70 ans, Action Logement propose de nombreux dispositifs financiers pour accompagner les collectivités territoriales dans leur stratégie Habitat et répondre aux besoins en logement des salariés d'entreprises.

À travers des financements adaptés, Action Logement contribue à construire et à réhabiliter des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, et répond aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale.

En 2023, L'engagement en faveur des Outre-Mer y est réaffirmé dans le prolongement du PIV DROM, avec 800M d'€ supplémentaires sur cinq ans en faveur de l'amélioration du logement en Outre-mer.

Sur les territoires, les efforts se sont intensifiés en 2024 pour faire connaître l'offre de services dans toutes ses composantes et répondre, plus largement, aux besoins spécifiques des territoires.

ALS y propose différents dispositifs pour accompagner les besoins et contribue ainsi à la production d'une offre de logements complète et diversifiée (LLTS, LLS, PLS, LLI et LES), par le concours de plusieurs dispositifs financiers :

- Droit Commun, financement principal soutenant le développement du logement social et intermédiaire,
- Action Cœur de Ville (ACV), programme qui soutient les collectivités dans leurs projets de revitalisation des centres-villes,
- Programmes du NPNRU, qui visent à diversifier l'habitat des QPV en accompagnant leur développement fonctionnel et économique.

7.1. L'accompagnement des politiques publiques de l'habitat

Programme Action Cœur de ville (ACV)

La dynamique de revitalisation des centres-villes est une priorité en Outre-Mer.

Dans le cadre du Programme ACV, le Groupe intervient sur le volet immobilier, avec des opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction ou de construction neuve.

L'intervention d'Action Logement dans le cadre d'ACV illustre l'engagement volontariste des Partenaires sociaux en faveur de l'attractivité des villes moyennes.

Pour la période 2018/2024, 7.9 M€ (y compris 6.1 M€ de réserves financières) ont été consacrées aux opérations, représentant 10 opérations pour 227 logements.

Avancement des différents contrats et plans :

- o 5 conventions ACV signées : St-Pierre, St-Joseph, St-André, Le Port et St-Louis,
- o 4 conventions pour des opérations de revitalisation de territoire,
- o 1 opération financée à hauteur de 836 000 € en 2024.

Programme de renouvellement urbain

Action Logement finance plus de 70 % des allocations du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les QPV en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain et leur attractivité, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

A la Réunion, le concours financier de l'ANRU est d'un total de 153 M€ (allocation de financement de la part du CE de l'ANRU). Action Logement apporte environ 72 % du concours financier de l'ANRU). Ces financements donneront lieu à des contreparties :

- Foncières équivalentes à 242 logements locatifs libres ou en accession sociale (AFL – ALI),
- Locatives avec 1 649 réservations de Logements sociaux en droits uniques en QPV et hors QPV (réhabilitations et reconstitution).

Financements liés à la production de logement social et intermédiaire

Dans le prolongement des engagements impulsés par le PIV DROM, 73M € ont ainsi été engagés en 2024, en faveur d'une programmation de 1 766 logements à construire ou à réhabiliter. En soutien à l'économie locale et au secteur du BTP, les financements apportés par Action Logement ont ainsi constitué un effet de levier supplémentaire à la production de logement social et intermédiaire.

7.2. La lutte contre l'habitat indigne – Le rôle des guichets uniques

Pour lutter contre la dégradation de l'habitat privé et contribuer à la résorption de l'habitat indigne, l'État a mis en place des aides destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété et l'amélioration de l'habitat des familles à revenus modestes.

Action Logement, via l'intervention des Guichets Uniques, contribue depuis plus de 30 ans au déploiement de ces dispositifs en mobilisant ses financements et son savoir-faire.

Les Guichets Uniques, filiales exclusives d'ALS, ont donc pour objet social de réaliser, directement ou indirectement, au bénéfice de personnes physiques, toutes prestations de services et d'intermédiation financière, en vue de faciliter l'accès à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.

Le Guichet Unique de La Réunion, Réunion Habitat (RH), constitue l'interface sociale et financière entre les divers financeurs sur ces thématiques (DEAL, ANAH, département, CAF, collectivités...), les opérateurs sociaux, les partenaires financiers et la CAF.

RH a ainsi pour vocation de faciliter le déploiement de ces aides auprès des familles les plus modestes au travers des dispositifs suivants :

- l'aide à la production de Logements Évolutifs Sociaux (LES), qui vise à accompagner l'accès à la propriété des ménages les plus modestes ;

- l'aide à l'Amélioration de l'Habitat (AH) afin de sortir les propriétaires occupants de l'insalubrité.

Ainsi, depuis plus de 30 ans, ce sont plus de 26 000 familles qui ont été accompagnées par RH dans le cadre du financement de leur projet d'accès à la propriété ou d'amélioration de leur habitat.

Les Compétences opérationnelles du Guichet Unique sont :

- Faciliter l'accès à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux,
- Instruire les demandes de financement jusqu'à la signature des offres de prêts,
- Gérer les prêts dans le cadre d'un mandat de délégation par les organismes prêteurs,
- Assurer un suivi personnalisé des familles en difficulté de paiement,
- Accompagner les familles dans le cadre du recouvrement amiable et judiciaire en cas d'impayés.

7.3. Les solutions Logement distribuées aux salariés du secteur privé sur notre territoire

Action Logement Services, collecteur de la Participation à l'Effort de Construction versée par les entreprises du secteur privé, a la vocation d'accompagner et de sécuriser le parcours résidentiel des salariés d'entreprises privées et agricoles, pour favoriser le lien entre l'emploi et le logement.

Dans cette perspective, un panel d'aides et de services est proposé et mobilisable par les salariés.

Sur notre territoire, depuis 2019, ce sont 19 500 Solutions logement qui ont été délivrées par ALS pour accompagner le parcours résidentiel des salariés : Attribution de logement Sociaux et Intermédiaire, garantie de loyer Visale, aides à la mobilité, financement de l'accès à la propriété et d'amélioration de l'habitat...

En 2024, ce sont 4 256 Aides et Services Action Logement Services destinés à faciliter l'accès et le maintien dans le logement qui ont été délivrés au profit des salariés du secteur privé ; pour une valorisation des Solutions distribuées à hauteur de 8,5M € et déclinés comme suit :

- 1 254 familles logées
- 2 047 contrats Visale signés
- 441 AVANCE LOCA-PASS®
- 106 aides à la mobilité
- 195 aides ou services pour salariés en difficulté
- 213 aides pour l'accès et les travaux

Nouveauté 2024 : ALS a initié l'expérimentation en Outre-Mer de l'ouverture de son contingent réservataire à tous les salariés du secteur privé, sans distinction de l'effectif de l'entreprise employeur ; ce afin d'accompagner les salariés des TPE dans l'accès à un logement abordable.

7.4. Soutenir L'innovation

Dans le prolongement du PIV Innovation, une ligne de financement innovation a été reconduite pour accompagner les acteurs ultramarins dans le déploiement de solutions nouvelles et créatrices de valeurs sur les territoires.

Dans une démarche volontairement simplifiée, cette ligne de financement Innovation permet ainsi aux porteurs de projets de se consacrer pleinement aux aspects opérationnels de leur projet et de contribuer ainsi à penser le logement de demain à travers des expérimentations qui répondent aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux des Outre-Mer. À La Réunion, 6 projets destinés à répondre aux enjeux énergétiques et environnementaux ont été accompagnés en 2024.

PERSPECTIVES POUR 2025

En 2025, Action Logement réaffirme son soutien au développement du lien emploi Logement en France hexagonale et ultramarine. Pour Action Logement, c'est la volonté renouvelée de loger les salariés d'entreprises, permettre aux entreprises de recruter de nouveaux talents, accompagner l'accès à la propriété, soutenir les jeunes actifs, décarboner les méthodes de construction et soutenir le développement économique des territoires.

Face à la crise du logement sans précédent qui secoue notre pays, Action Logement apporte des solutions concrètes aux salariés les plus modestes.

En 2025, le Groupe produira 40 000 nouveaux logements, et, dans le même temps, engagera 40 000 réhabilitations pour poursuivre la décarbonation de son parc immobilier. Et ce seront 800 000 ménages qui seront accompagnés par nos aides et services dans leur parcours résidentiel.

IV. Les aides à la personne

Cf en annexe : Analyse de la CAF portant sur les foyers bénéficiaires d'une aide personnelle au logement en 2024

V. Le Plan logement outre-mer 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais



<https://www.reunion.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Plan-Logement-Outre-Mer/PLOM-3-2024-2027>

Le Plan Logement Outre-mer n° 3 (PLOM 3) est constitué d'un volet national dit "transversal" relevant des administrations centrales (direction générale des outre-mer et direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) et de leurs opérateurs permettant de porter des mesures communes à l'ensemble des départements d'Outre-mer et d'un volet dit "territorial" permettant de décliner les stratégies et d'avoir une approche au plus près du local. Le volet national est en cours de finalisation et devrait être opérationnel au premier semestre 2025.

Le volet local du PLOM 3, diffusé à l'ensemble des partenaires le 19 juillet 2024, constitue la feuille de route commune des acteurs du territoire pour mieux répondre aux besoins en logement des réunionnais. Il comprend un objectif global annuel de production et 23 fiches actions. Le PLOM 3 se veut évolutif. Il pourra s'adapter à la fois en fonction des orientations nationales de la politique du logement et selon les besoins du territoire et des réunionnais.

Objectif de production :

La programmation de logements aidés est un enjeu qui concerne tant le parc public que le parc privé, pour développer l'offre mais également améliorer l'existant. C'est pourquoi l'objectif quantitatif minimum fixé dans le PLOM 3 pour La Réunion à 4 000 logements financés ou agréés par an regroupe l'ensemble des interventions et financements disponibles : LLTS, LLS, PLS, réhabilitation du parc social, amélioration de l'habitat privé, accession sociale à la propriété (PSLA et LES). Cette programmation doit permettre de couvrir tous les segments des besoins des ménages au premier rang desquels figurent les catégories les plus précaires.

PRODUITS	FINANCEMENTS ET AGREMENTS 2024
Locatif social (neuf)	1 882 logements
LLTS	652
LLS	542
PLS	688
Accession sociale (neuf)	106 logements
PSLA	68
LES GROUPE	6
LES DIFFUS	32
Amélioration du parc (ancien)	1 269 logements
Réhabilitation du parc public	1061
Amélioration du parc privé	208
Total 2024 :	3 257 logements

A noter également (hors objectif du plan) :

* l'agrément de 371 logements locatifs intermédiaires (LLI),

* 5,1M € de crédits LBU 2024 ont été engagés pour des compléments d'opérations (19 : 11 opérations de LLTS comprenant 370 logements pour un montant de 3,3M € et 8 opérations de LLS comprenant 199 logements pour un montant de 1,8M € ; 12 compléments ont dérogé aux plafonds de la réglementation du financement du logement social) déjà engagées les années antérieures, du fait du contexte d'augmentation des coûts de la construction, des matériaux et de la fragilité des entreprises locales qui renforcent les difficultés. Dans ce contexte, une grande partie des appels d'offres sont infructueux, et les surcoûts retardent, voire empêchent la réalisation de certaines opérations financées. La crise du BTP a fortement

marqué l'année 2024, et a conduit à une charte d'engagement des donneurs d'ordres dans laquelle l'Etat a acté cette possibilité de compléments de LBU dérogeant aux plafonds financiers.

Le nombre total de logements financés ou agréés en 2024 s'élève à 3 257, ce qui reste inférieur à l'objectif annuel du plan fixé à 4 000 logements. Plusieurs facteurs expliquent ce décalage :

- **Difficultés de programmation des programmes les plus sociaux. La programmation LLTS est supérieure à la programmation LLS en 2024, ce qui n'était pas arrivé depuis 2019. Toutefois, il subsiste des réticences de la part de collectivités à soutenir les opérations disposant de logements les plus sociaux.** Les bailleurs rencontrent également des difficultés à proposer à l'engagement certaines opérations en LLTS : les loyers LLTS ne sont pas suffisants pour équilibrer certains plans de financement au regard des coûts toujours plus élevés des opérations.

- **Retard de mise en œuvre du crédit d'impôt pour la réhabilitation du parc social en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville :** Le crédit d'impôt destiné à la réhabilitation du parc social en dehors des QPV n'a pas été effectif en 2024, ce qui a stoppé plusieurs programmes sur lesquels les bailleurs comptaient pour obtenir un financement complémentaire. Plusieurs programmes de réhabilitation du parc social sont en attente des modalités d'application par décret (ce décret doit notamment préciser les travaux exigés sur le volet énergétique) de la loi de finances pour 2024 qui a ouvert ce crédit d'impôt hors QPV.

- **Financement de l'amélioration du parc privé :** Le nouvel arrêté ministériel d'avril 2023 sur l'amélioration de l'habitat privé pour les propriétaires occupants a été mis en œuvre progressivement ; il a été décliné par arrêté préfectoral le 20 février 2024. En 2024, le dispositif MaPrimeAdapt' de l'ANAH a également commencé à être déployé. Aussi, le département et l'État ont conventionné le 19 janvier 2024 dans le cadre de la mesure 22 du CIOM de 2023 : « *Conclure avec le département de La Réunion une convention pluriannuelle pour le logement des personnes vulnérables* ». Ce partenariat permet de renforcer le financement des améliorations plus légères (présentant un montant de travaux inférieur à 20 0 000 €) à destination des publics cibles du Département (personnes âgées et personnes handicapées). Les effets de ces évolutions de financement devraient intervenir de façon plus sensible à partir de 2025.

- **Impact des réunions de crise du BTP :** certaines opérations de LLTS et de Logement Locatif Social (LLS) ont pu bénéficier d'un financement complémentaire et dérogatoire par la LBU. Cela a nécessité un travail complémentaire important chez les maîtres d'ouvrage.

Les 23 fiches actions se répartissent suivant les 4 grands enjeux du plan :

- Améliorer la place et l'image du logement social à La Réunion (mesures 1 à 3)
- Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat (mesures 4 à 10)
- Faciliter la conception et le financement des projets (mesures 11 à 16)
- Mieux construire (mesures 17 à 23)

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT PAR MESURE

MESURES 1 ET 2. RENFORCEMENT DE LA PROXIMITÉ AU SEIN DES RÉSIDENCES ET RENFORCEMENT DE L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES AVANT, PENDANT ET APRÈS LA LIVRAISON, POUR MIEUX VIVRE LEUR LOGEMENT ET LEUR RÉSIDENCE.

- **Pilote :** bailleurs sociaux, ARMOS, AMDR
- **% d'avancement :** 0%
- **Actions réalisées :** Rencontre des bailleurs le 10 juillet pour recenser les actions en place. Proposition de la DEAL pour un recensement en régie (bailleurs et synthèse DEAL) des actions. La proposition n'a pas été retenue.

- **Prochaines actions envisagées** : Identification d'un pilote et éventuellement d'un prestataire externe pour assurer le recensement et l'analyse. Les bailleurs réaliseront ces actions indépendamment de l'action 3 de communication.

3. COMMUNICATION OBJECTIVE SUR LE LOGEMENT SOCIAL POUR COMBATTRE LA COMMUNICATION NÉGATIVE RÉCURRENTÉ ACTUELLE SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET SON ENVIRONNEMENT.

- **Pilote** : bailleurs sociaux, ARMOS, AMDR
- **% d'avancement** : 25%
- **Actions réalisées** : Réflexion en cours pour une campagne de communication avec les partenaires institutionnels. Mise en place de l'observation de la sinistralité en développement.
- **Prochaines actions envisagées** : Mise en service de l'observatoire de la sinistralité début 2025 et lancement de la campagne de communication.

4. SOUTENIR LA CRÉATION D'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

- **Pilote** : le Territoire de l'Ouest
- **% d'avancement** : 50 %
- **Actions réalisées** : Des accords de principe ont été obtenus fin 2023 de la Région et de 4 EPCI (CIVIS, CASUD, TO, CINOR). La CIREST souhaite intégrer l'OFS dans un second temps.
- **Prochaines actions envisagées** : Les collectivités doivent désormais valider leurs engagements financiers (début 2025). Création du GIP par l'agrément DRFIP et création de l'OFS par agrément de la DEAL. Recensement des premiers fonciers mobilisables

5. REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ

- **Pilote** : EPCI, club des intercommunalités
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Organisation de groupes de travail par la CINOR en septembre 2024.
- **Prochaines actions envisagées** : Présentation des travaux de la CINOR lors du COTECH de l'Observatoire foncier et immobilier (AGORAH) début 2025.

6. AMÉLIORER L'ARTICULATION DES RÉGLEMENTATIONS DES PLH PORTÉS PAR LES EPCI ET DES PLU PORTÉS PAR LES COMMUNES

- **Pilote** : CIREST
- **% d'avancement** : 0 %
- **Actions réalisées** : Une réunion de travail est prévue au premier trimestre 2025 pour discuter de la mobilisation du parc vacant et de la cohérence des PLH et PLU.
- **Prochaines actions envisagées** : Organisation d'échanges entre services en charge du PLH et des services urbains des communes, club métier interco à tenir début 2025.

7. PÉRÉQUATION DES LOYERS POUR FAVORISER LA MOBILITÉ INTERNE DANS LE PARC SOCIAL EN ADAPTANT LES LOYERS SUIVANT LA SITUATION DES RÉSIDENTS ET LA COMPOSITION FAMILIALE

- **Pilote** : SHLMR
- **% d'avancement** : 0 %

L'objectif est de proposer des loyers maîtrisés pour les ménages acceptant de quitter des grands logements. Des réflexions sont en cours sur l'adaptation des loyers et des typologies de logements.

- **Actions réalisées** : Réflexion en cours à la SHLMR pour identifier des sous-occupations de logements et proposer une mobilité vers des logements plus petits, avec une réflexion sur le loyer à mettre en place.
- **Prochaines actions envisagées** : Partage des réflexions de la SHLMR lorsqu'elles seront plus consolidées (1^{er} semestre 2025).

8. PRÉFINANCEMENT DES AIDES ANAH

- **Pilote** : DEAL
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Réflexion en cours entre Action Logement et la Banque des territoires sur la création d'une structure, d'un organisme de type SACICAP ou PROCIVIS (deux structures ou réseau d'organismes œuvrant dans le domaine de l'habitat et de l'accession à la propriété, notamment par le biais de prêts et de conseils.
- **Prochaines actions envisagées** : Rencontre prévue avec d'autres financeurs potentiels. Échange avec la DGOM et la DHUP qui pourraient contribuer et porter ce sujet pour l'ensemble des DOM.

9. EXPÉRIMENTATION D'UN FINANCEMENT PARTENARIAL POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ POUR LES PERSONNES VULNÉRABLES

- **Pilote** : DEAL et CD
- **% d'avancement** : 75 %
- **Actions réalisées** : Convention État/CD signée, premiers dossiers financés en 2024 (20)
- **Prochaines actions envisagées** : Montée en puissance des engagements de dossiers et évaluation continue du dispositif.

10. SOUTIEN À LA MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES NIVEAUX DE LOYERS

- **Pilote** : DEAL, Fondation pour le Logement des Défavorisés
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Plusieurs collectivités (le TO par la motion pour le logement du 4 mars 2024 et la commune de St-Denis par courrier du 15 mai 2024, notamment), ainsi que plusieurs députés (dont 1 député de La Réunion et 1 député de la Guadeloupe), ont sollicité auprès du ministère du Logement la réouverture du dispositif d'encadrement des loyers privés pour une mise en application sur les communes classées en zone tendue ; 9 communes de La Réunion en font partie depuis 2024. Le préfet a exprimé son soutien, et l'outil pour la mise en place de cet encadrement (l'observatoire des loyers privés) a été agréé en 2024.
- **Prochaines actions envisagées** : un GT local sera organisé par la DEAL pour travailler techniquement sur la mise en place du dispositif, en anticipation.

11. CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION DES LOGEMENTS

- **Pilote** : DEAL, CERBTB
- **% d'avancement** : 50 %
- **Actions réalisées** : Diagnostic réalisé pour identifier les données qui pourront remonter automatiquement et celles qui nécessiteront une saisie des opérateurs sur l'observatoire.
- **Prochaines actions envisagées** : Lancement d'un appel d'offres dès que possible pour la réalisation de l'observatoire. Cet observatoire suivra également les mises en chantier et les livraisons des travaux.

12. SOUTIEN AUX OPÉRATIONS BLOQUÉES

- **Pilote** : DEAL et bailleurs sociaux
- **% d'avancement** : 50 %
- **Actions réalisées** : 19 opérations LLTS et LLS recensées et dont le financement LBU a été complété pour 5,1M € en 2024 (cf supra). Des soutiens financiers sont déjà en place, mais d'autres opérations pourraient nécessiter un soutien.
- **Prochaines actions envisagées** : Retour d'expérience des dossiers de soutien dans le cadre du financement des LLTS adaptés.

13. ANALYSE DES FONCIERS DISPONIBLES APPARTENANT À L'EPFR, À L'ÉTAT OU À DES COLLECTIVITÉS

- **Pilote** : DEAL, bailleurs sociaux et EPFR
- **% d'avancement** : 75 %
- **Actions réalisées** : Mise en œuvre du processus d'analyse lors des réunions de programmation, avec des revues spécifiques par territoire si nécessaire.

14. GUIDE LOCAL POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS LLTS COUVRANT LES BESOINS DE LA POPULATION ET ADAPTÉS À LEURS MOYENS

- **Pilote** : DEAL, bailleurs sociaux
- **% d'avancement** : 0 %
- **Actions réalisées** : La DEAL a proposé à l'AQC (Association Qualité Construction) de réaliser des retours d'expérience pour valoriser des projets LLTS réussis et créer un guide de construction destiné aux collectivités, axé sur la programmation. Ce guide, basé sur des règles existantes, intégrerait des retours d'expérience et quelques nouveaux critères à tester pour la programmation 2026. Cependant, cette proposition n'a pas été retenue : l'Armos propose une expérimentation de la SHLMR, qui consiste à organiser des réunions de débriefing avec tous les acteurs de la construction sur des chantiers terminés, afin d'améliorer le processus de chantier et d'opération.
- **Prochaines actions envisagées** : Expérimentation de retour d'expérience sur les réussites et les difficultés d'un chantier par la SHLMR sur chantiers terminés.

15. EXPÉRIMENTATION DU LLTS ADAPTÉ POUR LA RÉUNION

- **Pilote** : DEAL
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Le dispositif expérimenté en Guyane et Mayotte ne sera pas mis en place tel quel ; il n'apparaît pas opportun au regard du niveau des aides à la personne à La Réunion.
- **Prochaines actions envisagées** : L'objectif est de trouver un équilibre entre les aides financières et les niveaux de loyer. Le retour d'expérience des compléments de LBU apportés en 2024 aux opérations bloquées identifiées lors des réunions de crise sera intéressant à analyser pour proposer un niveau de subvention.

16. RÉDUIRE LES DÉLAIS D'OPÉRATIONS POUR LE NEUF ET LA RÉHABILITATION

- × **Pilote** : DEAL
- × **% d'avancement** : 0 %
- × **Actions réalisées** : Aucune action réalisée.
- × **Prochaines actions envisagées** : Diagnostic des délais d'opération (neuf et réhabilitation) à réaliser avec la CERBTP début 2025. Transmettre les résultats de ce diagnostic au HCCP et les associer pour la suite.

17. SOUTENIR LES PROGRAMMES DE FORMATION DES ENTREPRENEURS LOCAUX À LA CONSTRUCTION NEUVE ET À LA RÉHABILITATION

- **Pilote** : CMA - CCI - CAPEB
- **% d'avancement** : 50 %
- **Actions réalisées** : Le projet ECOUBAT vise à former plus de 1 200 stagiaires dans le secteur du bâtiment, avec un investissement de près de 10M € de l'État. L'ensemble des acteurs de la construction et de la réhabilitation participent aux comités techniques et de pilotages du projet.
- **Prochaines actions envisagées** : Recrutement d'une équipe pour le projet, dont un chef de projet ECOUBAT en premier lieu (publication en cours décembre 2024 / janvier 2025), pour le pilotage des actions du projet ECOUBAT : organiser les comités de pilotage et techniques et assurer la liaison avec le financeur (Banque des Territoires).

18. PÉRENNISER LE GROUPE DE TRAVAIL INTERMINISTÉRIEL SUR LES ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

- × **Pilote** : DEAL/SACoD
- × **% d'avancement** : 25 %
- × **Actions réalisées** : Trois réunions d'échange en 2024 pour identification des problématiques.
- × **Prochaines actions envisagées** : le groupe de travail interministériel doit assurer la continuité des discussions sur l'adaptation des réglementations aux besoins des territoires. La collaboration avec l'AQC permettra d'identifier les blocages réglementaires et de proposer des solutions concrètes. Cette association a œuvré à l'élaboration d'un livre blanc, remis au Sénat lors du salon Batimat, qui vise à présenter des recommandations et de meilleures pratiques pour améliorer la qualité de la construction dans les DOM.

19. PÉRENNISER DES COMMISSIONS LOCALES DE NORMALISATION AVEC DES FINANCEMENTS PROPRES

- **Pilote** : FRBTP
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Des efforts sont en cours pour garantir un financement durable, avec une nouvelle convention à mettre en place.
- **Prochaines actions envisagées** : Réunion d'avancement des travaux DTU début 2025.

20. MARQUAGE RUP POUR LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

- **Pilote** : DEAL
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : Étude FEDOM livrée, contribution à l'étude Flash du CSTB.
- **Prochaines actions envisagées** : Clarification du planning de mise en œuvre.

21. AMÉLIORER LA CHAÎNE DE VALEUR DE LA CONSTRUCTION ET CLARIFIER LES RÔLES ET MISSIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS SUR UN CHANTIER, TELS QUE LE MAÎTRE D'OUVRAGE, LE MAÎTRE D'ŒUVRE, ET LES AUTRES INTERVENANTS

- **Pilote** : à préciser
- **% d'avancement** : 0 %
- **Prochaines actions envisagées** : Sensibilisation du secteur avec le soutien de l'AQC. Optimisation de la chaîne de valeur dans le secteur de la construction et adapter éventuellement les règles de rémunération des différents acteurs. Élaboration de cahiers de clauses adaptés, en concertation avec les acteurs de la filière, pour sécuriser les contrats et définir clairement les rôles et niveaux de prestation attendus.

22. ACCOMPAGNER LA MISE EN PLACE DE DÉMARCHES INNOVANTES

- **Pilote** : à préciser
- **% d'avancement** : 0 %
- **Prochaines actions envisagées** : Soutien à l'innovation dans le BTP, avec un retour d'expérience sur l'utilisation des labels. Un enjeu identifié résiderait sur la capacité à construire en dents creuses sur des petits fonciers de centre urbain, en s'adaptant au terrain et à l'environnement.

23. DÉVELOPPER LES FILIÈRES DE RECYCLAGE ET DE RÉEMPLOI DANS LE BTP À LA RÉUNION

- **Pilote** : CERBTP
- **% d'avancement** : 25 %
- **Actions réalisées** : La mise en place de la filière REP est en cours, avec des conventions pour la collecte des matériaux. Des sessions de sensibilisation sont organisées, et une cartographie des actions de réemploi est en cours d'élaboration.
- **Prochaines actions envisagées** : Cartographie des actions de réemploi à venir.

VI. Les besoins en logements

1. Les logements Étudiants

Selon le CROUS, La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à environ à 2 100 logements. Il dispose actuellement d'un parc de 1 381 places. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.

Un projet de 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude.

Le CROUS souhaite poursuivre le développement de son offre au Tampon et à Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier complémentaire n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou par des prêts "logement locatif social" (LLS) :

- Les Chrysalides à Saint-Denis (SODIAC) - 72 PLS - financement 2018 - livraison 2021
- Papayes à Saint-Pierre (Outre-Mer résidences) - 40 PLS - financement 2019 - livraison 2021
- Aigues Marines à Saint-Denis (SHLMR /) - 61 LLS - financement 2019 - livraison 2022
- Longoze (O-M Résidences) à Sainte-Clotilde- 27 LLI - financement 2020 - livraison 2023
- Normandie (SHLMR) à Sainte-Clotilde - 61 PLS - agrément 2020 - livraison 2023
-

Les opérations suivantes financées récemment devraient être mises en service d'ici 2028 :

- Campus Oasis de 73 LLS - SHLMR - Le Port - financement 2022
- Morane de 46 LLS - SHLMR - Le Tampon - financement 2023
- Mémona de 45 PLS - Le Tampon - financement 2023
- **Kairos 2 de 51 PLS - Le Tampon - financement 2024** - livraison prévue en 2028
- **Vefa St-Benoit de 59 PLS - SODIAC - financement 2024** - livraison prévue en 2028

Nombre de places mises en service

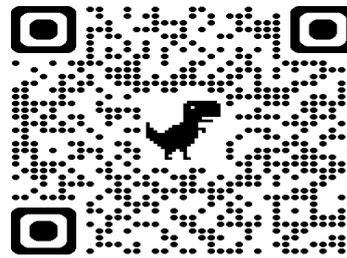
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Prévision 2025/2028
Académie de La Réunion	300	12	0	0	0	0	312	0
logements locatifs sociaux et intermédiaires (bailleurs sociaux et privés)			112	61	88	0	251	274
Total régional	300	12	112	61	88	0	563	274

2. Les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2050

172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050 pour répondre aux besoins démographiques et sociaux à La Réunion.



Publication de l'étude le 13 novembre 2024 à l'issue d'une conférence de presse commune INSEE - DEAL, publication disponible sur le site de l'insee à l'adresse suivante : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8282207>



Besoins futurs : 143 000 logements

L'étude met en lumière les défis majeurs auxquels La Réunion sera confrontée en matière de logement dans les prochaines décennies. La croissance démographique, qui représente 50 % de l'augmentation du nombre de ménages, est un facteur déterminant. En effet, la population réunionnaise devrait atteindre environ 1,022 million d'habitants d'ici 2050, avec une fécondité relativement élevée de 2,4 enfants par femme. Parallèlement, l'évolution des modes de cohabitation, qui contribue à 33 % de la hausse des ménages, souligne une tendance vers des ménages plus petits et une augmentation des familles monoparentales. Le vieillissement de la population, qui représente 17 % de cette hausse, nécessite également une attention particulière, car la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus devrait passer de 13 % en 2021 à 21 % en 2050 (le Département conduit actuellement une étude sur les résidences pour personnes âgées : quelles réponses à quels besoins, nécessité de poursuivre le développement de l'offre et sur quels territoires en particulier, etc.).

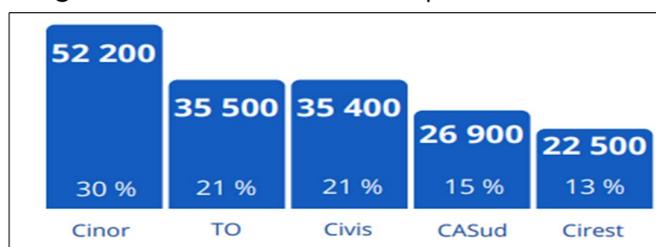
L'étude souligne également la nécessité de construire pour compenser les logements du parc qui resteront vacants, qui seront des résidences secondaires ou qui seront restructurés ou détruits.

Besoins présents : 29 500 logements

L'étude met en évidence l'urgence d'agir pour améliorer les conditions de vie des ménages les plus vulnérables et la nécessité de répondre aux besoins actuels et résorber les situations de mal-logement et d'absence de logement.

Enfin, l'adéquation de l'offre de logements aux besoins qualitatifs de la population est primordiale. Il est essentiel de développer des logements à loyers adaptés aux ressources des Réunionnais, de privilégier les logements collectifs pour limiter l'artificialisation des sols, et de concevoir des lieux de vie adaptés aux seniors pour favoriser le maintien à domicile.

Cette étude, menée par l'Insee et la DEAL, a été présentée et diffusée aux collectivités et partenaires sous l'égide des sous-préfets depuis novembre 2024. L'étude appelle à une collaboration étroite entre les acteurs publics et privés pour développer une offre adaptée, inclusive et suffisante, répondant ainsi aux besoins variés d'une population en constante évolution. L'objectif est également de fournir des données clés pour orienter les stratégies d'aménagement et d'habitat sur chaque territoire de La Réunion.



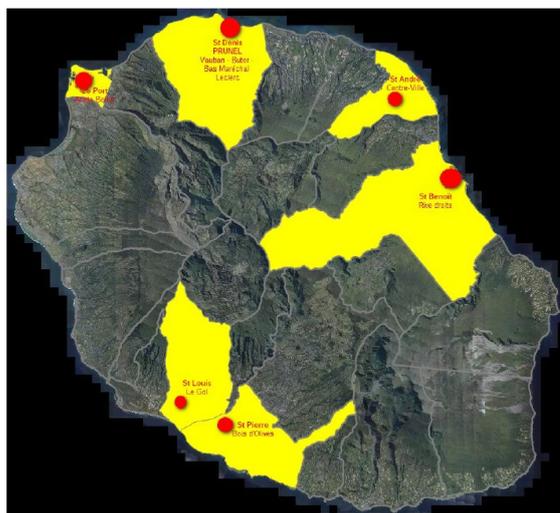
(Les besoins en logements à l'horizon 2050 déclinés par intercommunalité montre des besoins en logements plus importants dans les communes de la CINOR).

VII. NPNRU

8 QPV, représentant environ 48 000 habitants et présentant des dysfonctionnements socio-urbains majeurs, ont été retenus parmi les 450 QPV identifiés au niveau national pour y développer un projet au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il convient de noter que la géographie prioritaire actualisée en Outre-mer est entrée en vigueur au 1er janvier 2025. Le décret n° 2024-1212 du 27 décembre 2024 a classé à La Réunion 57 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) répartis sur 13 communes.

L'ambition portée par ce programme est la transformation profonde des QPV concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, afin d'aboutir à leur mutation, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat et des fonctions.

1. Contexte général des NPNRU à La Réunion



6 communes ont signé avec l'ANRU une convention pluriannuelle de renouvellement urbain fin 2019 et début 2020 :

- Saint-Benoît / Rive droite
- Saint-André / Centre-ville
- Saint-Denis / Le bas Maréchal Leclerc / Le Butor / Vauban (3 QPV) : PRUNEL
- Le Port / Ariste Bolon SIDR Haute
- Saint-Louis / Le Gol
- Saint-Pierre / Bois d'Olives

Ce sont ainsi : 147,4M € de subvention de l'ANRU qui sont contractualisés (129 opérations, dont 3 opérations Quartiers Fertiles) ; 4,5M € au titre du PIA Ville Durable Solidaire et ANRU+.

Les 6 NPNRU généreront un programme d'investissements global estimé à plus de 700 M€, dont près de 50 M€ de financement de la LBU (réhabilitations et reconstitution de l'offre LS).

La programmation des NPNRU prévoit ainsi de déconstruire 743 logements locatifs sociaux, offre qui sera reconstituée à hauteur de 620 logements dont plus de 90 % hors Quartiers prioritaires ainsi que 33 opérations à résidentialiser (3 984 logements), 3 060 logements sociaux à réhabiliter, complétés par 23 opérations d'aménagement d'ensemble, 15 équipements de proximité, et 4 opérations d'immobilier à vocation économique. L'ensemble de ces interventions permettra un changement progressif de l'image de ces quartiers, d'y renforcer l'attractivité et d'y attirer de nouvelles populations notamment par la diversification de l'offre de logement.

Les 6 NPNRU de La Réunion sont en phase opérationnelle. A ce jour, 70 opérations sont déjà engagées pour un montant 57M € de subvention NPNRU, soit 39 % du montant total et 22M € qui sont versés.

2. Etat d'avancement par projet

2.1. Saint-André / Centre-ville : convention pluriannuelle signée le 9 octobre 2019, subvention ANRU de 28,2M € contractualisée, 19,8M € sont engagés (70 %) et 7,3 M€ payés + Action Coeur de Ville + Fonds de Restructuration des Locaux Commerciaux (2,1M €).

Le NPNRU est un élément du projet global de transformation du Centre-Ville, bâti sur 5 thématiques majeures :

- développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- créer des parcours touristiques et architecturaux (le patrimoine comme support de valorisation),
- et fournir l'accès aux équipements et services publics.

25 logements sociaux seront déconstruits et 25 reconstitués. 7 opérations (977 locatifs sociaux) seront « résidentialisés », 909 réhabilités. Sont également programmés la création d'une grande place centrale, l'aménagement de la Rue de la République et de l'avenue de Bourbon, la création d'une coulée verte ainsi que d'un mail piéton. Sont aussi prévues des actions sur des équipements publics et la création d'un pôle économique. Le NPNRU étant situé en centre-ville, le volet économique du projet présente un enjeu stratégique incontournable, indispensable à sa réussite. La diversification envisagée est supérieure à 400 logements ; les contreparties d'Action Logement s'établissent à 2 500m² (30 logements).

Ce projet est dynamique avec un portage technique et politique efficace. C'est le plus avancé opérationnellement avec des chantiers en cours qui impulsent fortement le changement d'image du centre-ville (carré Eglise, Avenue Ile de France).

2.2. Saint-Denis / PRUNEL (3 QPV : Vauban, Butor et Bas Maréchal Leclerc) : Convention signée le 6 novembre 2019 - subvention ANRU de 25,33M € + PIA (631 079 €) + Quartiers Fertiles (398 277 €).

12 opérations engagées pour un montant de 11,2M € (44 %) et 4,1M € payés.

Les objectifs généraux du NPNRU à long terme :

- un habitat agréable, durable et facteur de mixité sociale,
- des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives,
- des équipements publics conviviaux au service du développement,
- et la redynamisation économique, accompagner les acteurs et changer l'image des quartiers.

Sont ainsi programmés la déconstruction de 250 LS (reconstitution 1/1 hors QPV), la requalification de 956 LS et la résidentialisation de 1 174 LS, ainsi qu'une intervention lourde sur 2 groupes scolaires. Les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 6800 m² (95 logements). Le pilotage opérationnel et politique du projet est efficace. Les études pré-opérationnelles sont en cours, et l'ensemble des 261 familles ont été relogées. Les 90 logements de l'opération Piranhas Cassepierre ont été déconstruits. Pour l'opération Vauban 1 : 102 logements ont été démolis et 58 logements ont été désamiantés. Les premières opérations de réhabilitation – résidentialisation sont en cours.

2.3. Saint-Benoît / Rive droite : convention signée le 10 mars 2020, les subventions de l'ANRU s'établissent à 22,18 M€ contractualisées, 16 opérations engagées pour un montant de 7,67 M€ (35%) et 4,81 M€ payés. Un avenant sera signé en 2025.

Le projet NPNRU vise à :

- amplifier le centre-ville en créant un centre-ville rive-droite/rive-gauche,
- reconquérir la frange littorale (port du Butor, sentier littoral, berges de la rivière des Marsouins),
- valoriser les équipements publics existants et développer une qualité de services,
- améliorer le cadre de vie afin de tendre vers une diversification de l'offre de logement,
- développer une trame viaire de qualité qui favorise les déplacements alternatifs,
- et développer une agriculture urbaine « d'ensemencement » sur les emprises disponibles.

Le programme global prévoit la déconstruction de 157 logements sociaux, la résidentialisation de 689 logements et la réhabilitation de 492 LS, ainsi que des interventions sur des équipements publics. Les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 1600 m² (20 logements).

Le projet est désormais entré en phase opérationnelle. Il convient de noter les déconstructions effectives des 54 logements de la SHLMR (Europe 1) et de 69 logements de la SIDR (Labourdonnais 22).

2.4. Le Port / Ariste Bolon SIDR Haute : Convention signée le 13 mars 2020 + avenant n°1 du 13 avril 2022 - subvention ANRU de 32,88M €, 17 opérations engagées pour un montant de 15,35M € (47 %) et 4,56M € payés. Un avenant est en cours de préparation. Le projet bénéficie du PIA ANRU+ (2M € pour des actions autour de l'économie circulaire, la structuration de filières informelles, amélioration de l'habitat, dépollution des sols, agriculture urbaine de proximité, soutien à l'économie sociale et solidaire, promotion des mobilités douces, travail collaboratif artisanal).

Les enjeux du projet NPNRU sont de :

- renforcer l'attractivité du quartier par la requalification du cadre de vie,
- créer une nouvelle mixité (offre nouvelle de logements intermédiaires, objectif de ramener la part de locatif social à 50% du parc...),

- engager une démarche de co-construction avec les habitants,
- et restaurer le lien social au travers les nouveaux outils de l'économie circulaire, de l'économie sociale et solidaire, de l'agriculture urbaine.

Sont inscrits à la convention la déconstruction de 251 LS (reconstitution 1/1), 7 opérations résidentielisées (682 LS), 389 logements réhabilités, 179 logements en diversification, la création d'espaces publics en lien avec les interventions sur le logement ainsi que la création d'un nouveau groupe scolaire. Les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 4 650 m² (75 logements).

Le projet est en phase opérationnelle. La validation de l'avant-projet d'aménagement ainsi que les modalités de portage de certaines opérations (opérations d'aménagement) sous MO Ville par la SPL Grand Ouest sont actées.

La démolition des 144 logements sociaux de l'opération Herbert Spencer (SEMADER) est effective depuis 2019. Trois autres opérations de démolition (SHLMR) ont été réalisées concernant 18 logements, celle de PORT 15 (SIDR – 85 logements) a débuté récemment. Les travaux des premières opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont ou vont être lancées (Port 212 et Port 209 de la SIDR).

2.5. Saint-Louis / Le Gol : convention signée le 13 mars 2020 - subvention ANRU de 30,98 M€ contractualisée, 6 opérations engagées (sur 16) pour un montant de 1,65M € (5,32 %) et 0,93M € payés. Un avenant est en cours de préparation.

Les orientations stratégiques du projet NPNRU sont de :

- restructurer et rééquilibrer l'offre de logements et proposer davantage de mixité ;
- désenclaver le quartier, fluidifier la circulation, relier le quartier au centre-ville ;
- travailler sur la propreté, l'entretien et l'embellissement du quartier avec l'ensemble des parties prenantes, dans le cadre de la GUP mais aussi des opérations d'aménagement et des espaces publics à venir ;
- et créer des espaces et des équipements publics de proximité contribuant au changement d'image et au rayonnement du quartier.

Le projet se décline en 90 LS déconstruits, 158 réhabilités, 3 opérations résidentielisées (158 LS), un potentiel de 262 logements en diversification, des requalification et restructuration d'espaces publics, des interventions sur 2 groupes scolaires et la création d'un gymnase et d'une maison des associations. Les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 1900 m² (25 logements).

La réhabilitation et la résidentialisation des opérations Kerkenna (19 individuels et 39 collectifs de la SIDR) sont terminés. La nouvelle école provisoire a été inaugurée en janvier 2025. Le chantier du Parc Piment a débuté.

6. Saint-Pierre / Bois d'Olives : convention signée le 26 mars 2020 – subvention ANRU de 7,793M € contractualisée, 3 opérations engagées sur 9 pour un montant de 1M € (12,9 %) et 0,47 M€ payés. PIA de 2,36M €.

Le secteur de Bois a vocation à devenir un pôle secondaire de la commune, en qualifiant sa vocation résidentielle autour de ses atouts paysagers et en la reliant mieux aux pôles d'activités économiques et administratifs par une desserte de transports en commun efficace.

Le projet NPNRU vise :

- une mixité d'offre de logements,
- une densification du quartier au regard de la rareté du foncier,
- et une qualité urbaine adaptée au climat, aux modes de vie et à la mixité sociale réunionnais.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain atypique au regard des démarches portées par l'agence : pas de démolition de logements sociaux prévues, mais 3 opérations de résidentialisation (158 logements sociaux), la réhabilitation et l'extension de 2 écoles (maternelle et élémentaire), la requalification des voiries et la création de liaisons douces, l'aménagement d'espaces publics (poche « écoles ») et la création d'un espace socio-culturel innovant, équipement public à destination des acteurs locaux de l'économie sociale et solidaire. Les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 1900 m² (25 logements).

Les travaux de l'opération de résidentialisation des Oliviers (25 logements locatifs sociaux - SIDR) sont finalisés. Les travaux de résidentialisation Belvédère et Vétiver (75 logements de la SEMADER) vont débiter cette année.

VIII. Le Fonds Régional d'aménagement foncier et Urbain (FRAFU)

Le fonds régional d'aménagement foncier et urbain, dispositif créé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte par la loi n° 2000-1207 du 13 décembre 2000 d'orientation pour l'outre-mer, vise à coordonner les interventions financières de l'État, des collectivités territoriales et de l'Union européenne, pour répondre aux principaux défis dans le domaine de l'habitat :

- favoriser l'effort de construction de programmes de logements neufs, accessibles à tous ;
- poursuivre et amplifier l'effort de rattrapage des équipements urbains, des zones urbanisées existantes tout en favorisant leur restructuration ;
- mettre en œuvre un développement durable du territoire dans un contexte de disponibilités foncières rares et chères, et d'une nécessaire maîtrise de l'étalement urbain.

Conformément à l'article R-340-5 du Code de l'urbanisme (décret n°2009-787 du 23 juin 2009), la subvention FRAFU est mobilisable pour :

- les études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière ;
- participer aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains en vue de la constitution de réserves foncières à moyen terme pour la réalisation d'équipements de viabilisation ou de logements ; cependant, l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) ayant compétence sur l'ensemble du territoire pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, cette mesure est sans objet ;
- les équipements de viabilisation primaire et secondaire et les études préalables à la réalisation de ces opérations.

À La Réunion, le nouveau protocole¹ signé le 27 décembre 2022 par l'État, la Région, le Département, l'association des maires et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) définit la gouvernance, le fonctionnement et les modalités de gestion du FRAFU.

S'agissant de l'équipement de viabilisation primaire, le taux de subvention est fixé à 60 % des dépenses éligibles en respectant le principe de proportionnalité et les liens de nécessité rattachés aux programmes de logements aidés.

S'agissant de l'équipement de viabilisation secondaire, la subvention plafonnée à 15 ou 20 k€/logement aidé, est destinée à compenser le déficit induit par le différentiel de prix entre les recettes attendues dans le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et le prix de cession des terrains aménagés aux opérateurs de logements sociaux.

Enfin, l'étude pré-opérationnelle est financée au titre d'une avance sur la subvention au taux de 80 % des dépenses éligibles. La phase opérationnelle doit débiter dans un délai de 3 ans à compter du commencement de l'étude, sauf s'il a été mis en évidence des difficultés de réalisation non prévisibles au moment de son lancement.

Les aides FRAFU de l'État et de la Région sont mobilisables respectivement sur les logements sociaux (LLTS, LLS, LES et AAH) et intermédiaires (PSLA et PLS). Les EPCI apportent également leur contribution selon différentes modalités annexées au protocole FRAFU.

¹Protocole disponible sur <https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/le-fonds-regional-d-amenagement-foncier-et-urbain-a634.html>

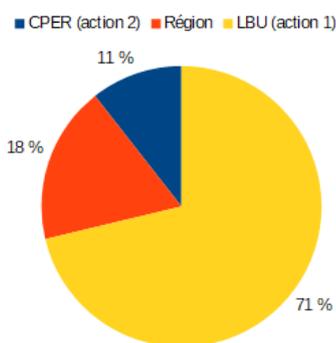
1. Le volume des subventions FRAFU relatives aux équipements de viabilisation primaire et secondaire sur les cinq dernières années

– Entre 2014 et 2024 : 2/3 des montants de subventions FRAFU sont dédiées aux opérations d'aménagement

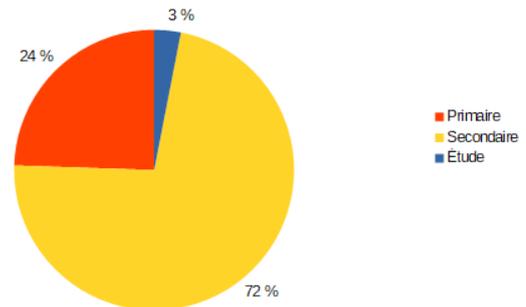
Sur la dernière décennie, 61 M€ ont été engagés au FRAFU, équivalents à 74 actions dont une dizaine d'opérations d'aménagement : la ZAC Cœur de ville La Possession Tranche 1 et 2, la RHI Butte Citronnelle à Étang-Salé, la ZAC Mail de l'Océan Le Port, la ZAC Sans Souci à Saint-Paul, la ZAC Moulin Joli à La Possession, la ZAC Savane des Tamarins ex-Renaissance III à Saint-Paul, la ZAC Centre-ville de Sainte-Rose, la ZAC Roland Garros à Cilaos.

Les trois sources de financements FRAFU sont : le CPER (action 2) jusqu'en 2016, la LBU (action 1) et la Région. Les trois quarts des financements portent sur la viabilisation du foncier.

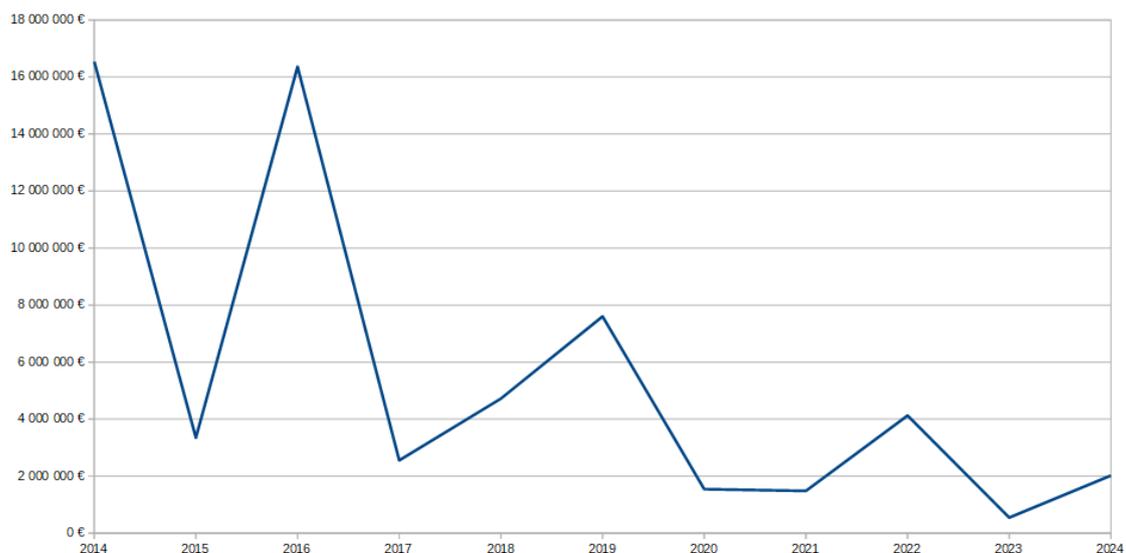
Financement FRAFU 2014-2024



Répartition par nature de l'action entre 2014-2024



Evolution du montant de la subvention FRAFU depuis 10 ans (2014-2024)



Les pics du niveau de subvention observés en 2014 et 2016 s'expliquent avant tout par l'engagement d'une demi-douzaine d'opérations d'aménagement et des travaux de viabilisation primaire tel que le renforcement de réseaux sur la zone Piton Bois de Nèfles à Saint-Leu ; le même phénomène se reproduit dans une moindre mesure en 2018, 2019 et 2022.

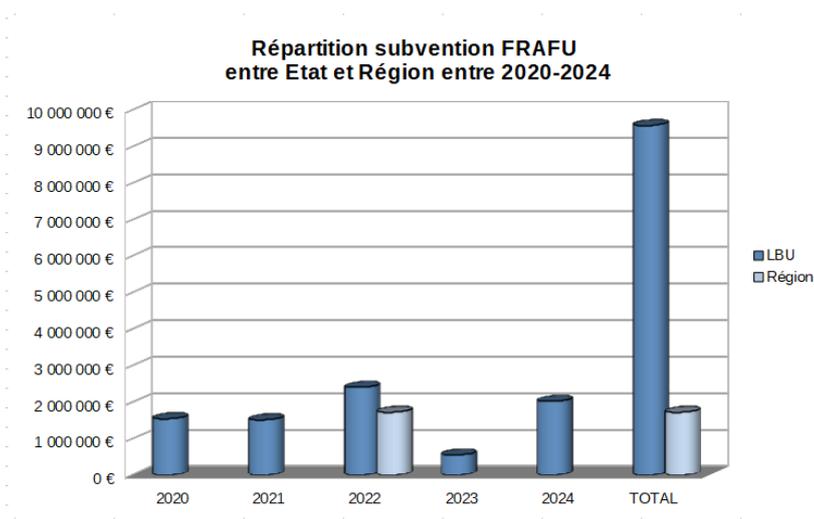
L'engagement financier sur la base du coût réel initié par le nouveau protocole a également impacté la programmation à partir de 2023.

En tout, les opérations d'aménagement ont ainsi bénéficié de près de 38 M€ (24 décisions attributives de financement) de FRAFU, soit près de deux tiers de la subvention totale sur la dernière décennie.

– De 2020 à 2024 : près de 2/3 des actions financées sont des opérations de logements

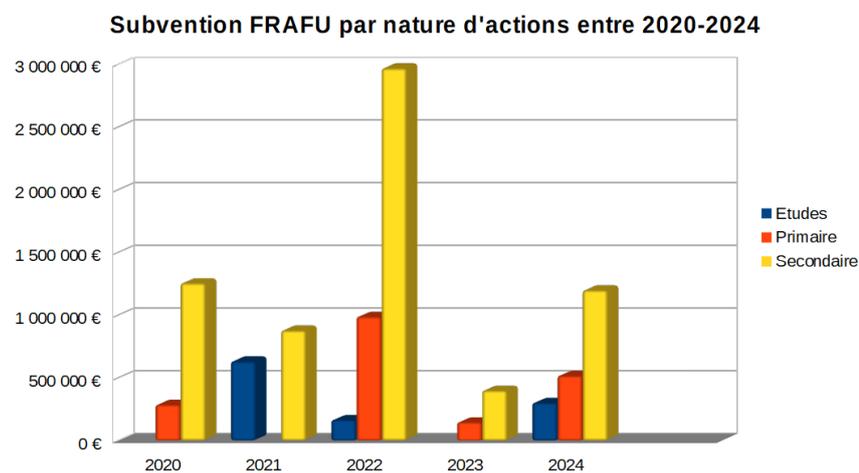
L'État et la Région ont engagé au FRAFU près de 10 M€ pour les équipements de viabilisation primaire et secondaire et les études associées, visant la production de 793 logements, dont 75 % de logements aidés.

Au total, 22 actions ont été ainsi financées dont 2 par la Région à hauteur de 1,7 M€ (18 % de la subvention totale).



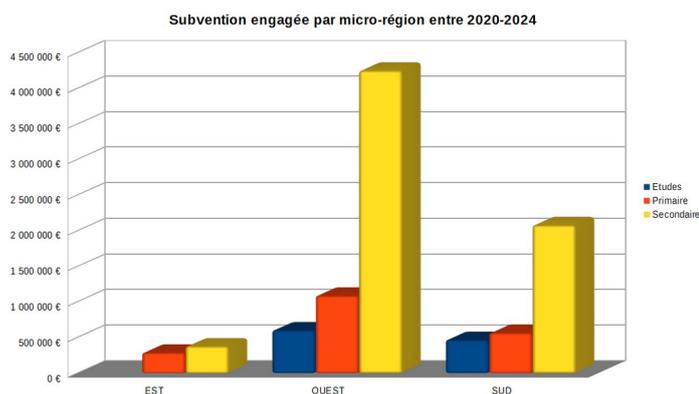
Parmi celles-ci, les 6 opérations d'aménagement ont bénéficié de la moitié de la subvention totale.

Par ailleurs, 70 % de la subvention relèvent de la viabilisation du foncier et 20 % du primaire.

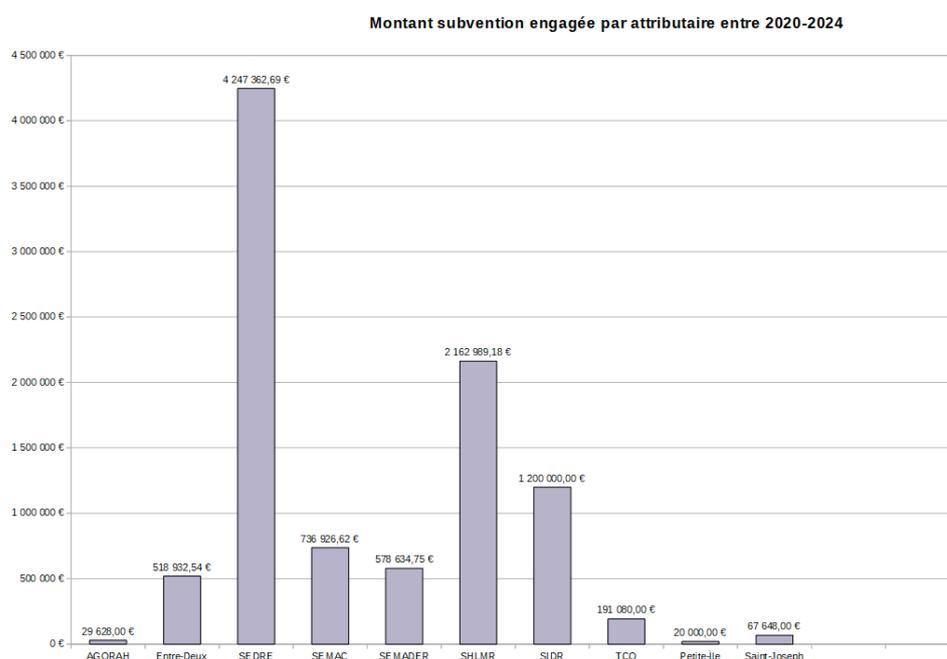


La micro-région Ouest a bénéficié de 44 % de la subvention totale, suivie du Sud à 22 % et de l'Est à 4 %.

Aucune opération n'a été financée en revanche, sur le secteur Nord.



À cet effet, la SEDRE capte près de 44 % de la subvention totale entre 2020-2024, et la SHLMR et la SIDR réunies, en représentent plus du tiers.



2. Programmation, engagement et mandat en 2024

Trois Comités Techniques Aménagement (CTA) FRAFU ont été organisés en 2024 (mars, juin et septembre) pour examiner les demandes de subvention.

– Programmation évaluée à 3 M€, engagement de 2 M€

Six actions ont été validées sur la programmation 2024 au FRAFU pour un total de 3 M€ (Région 110 k€, État 2,9 M€).

Il s'agit de 5 opérations de viabilisation secondaire de 156 logements et du Plan d'actions foncières intercommunal (PAFI) du Territoire de l'Ouest.

Au final, seulement 4 opérations ont été engagées sur la LBU 2024 à hauteur de 2 M€, dont 2 actions hors programmation : l'opération Bras Long Cœur de ville structuration de bourg de la commune de l'Entre-Deux au titre du primaire, et l'étude pré-opérationnelle Bordet-Trovalet à Saint-Joseph, SHLMR.

Quatre autres ont dû être reportées en 2025, dans l'attente des autorisations Loi sur l'eau :

- Thénor (primaire et secondaire), Saint-Leu, SHLMR,

- deux opérations de la Sodegis à la Plaine de Palmistes, Zoizeaux verts et Brandes verts (secondaire).

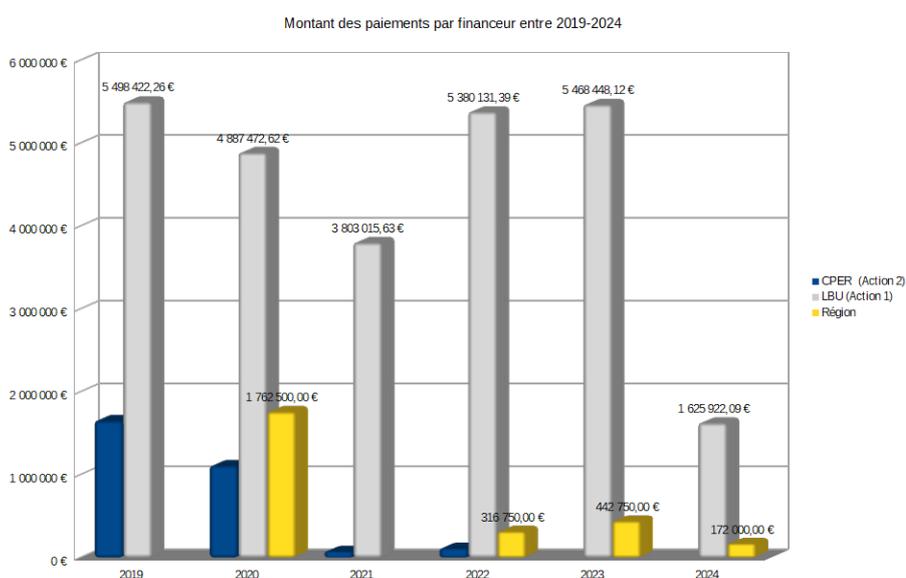
De ce fait, aucun engagement n'a été opéré sur le budget Région.

À la fin 2024, l'encours FRAFU comptait 25 actions vivantes : 5 études pré-opérationnelles, 8 équipements réseaux primaires (RP) et 12 réseaux secondaires (RS) engagées entre 2013-2024 pour un montant total de subvention de 30 M€ (23,4 % RP, 73,4 % RS et 3,2 % études).

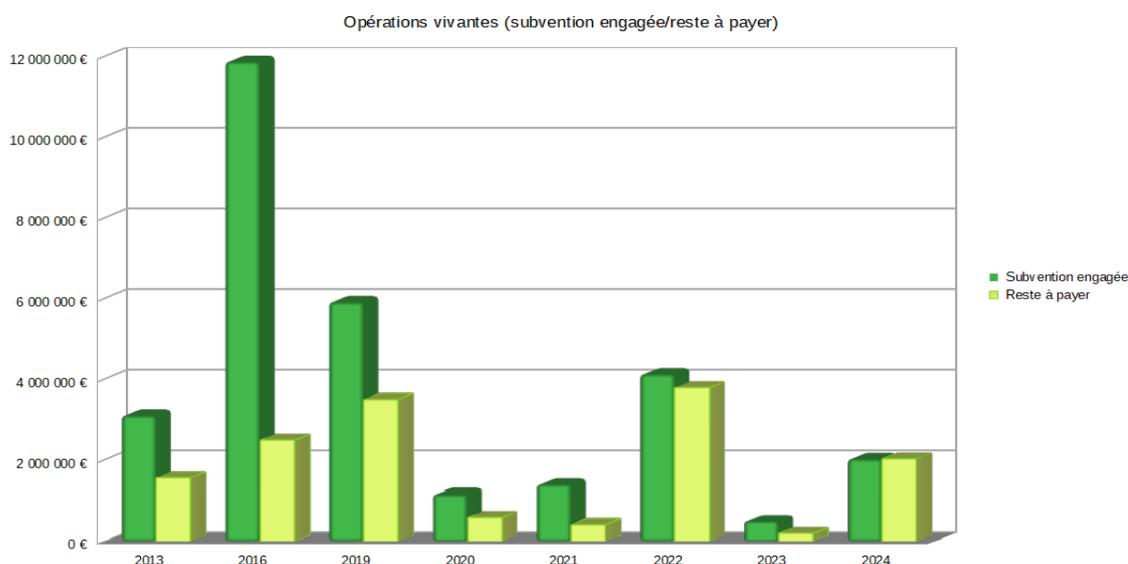
- Mandatement et retrait d'AE à hauteur de 2 M€

Comparativement aux années précédentes, le niveau des mandatements est en nette baisse en 2024 : 1,6 M€ État (13 mandats) et 172 k€ Région (2 mandats). Ceci s'explique en partie par l'apurement des opérations anciennes. En outre, un tiers des opérations vivantes sont en cours d'achèvement et près de 40 % ont moins de 2 ans.

Par ailleurs, 4 retraits d'autorisation d'engagement (AE) de 349 k€ ont été effectués après paiement du solde.



Le montant du reste à payer demeure stable en revanche, par rapport à 2023 et s'établit à 14,5 M€ (48 % du montant engagé) dont un tiers relève de la Région.

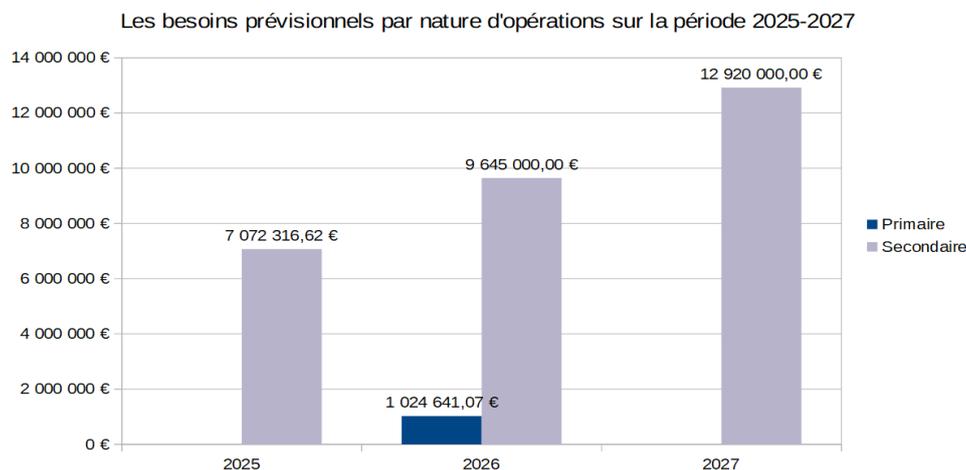


3. Les perspectives en 2025

– Des besoins en forte hausse sur la période triennale 2025-2027

Les besoins prévisionnels identifiés dans le cadre du dispositif dynamique de programmation triennale affichent 24 actions sollicitant une subvention estimée à 30 M€ : 27 M€ État et 3 M€ Région.

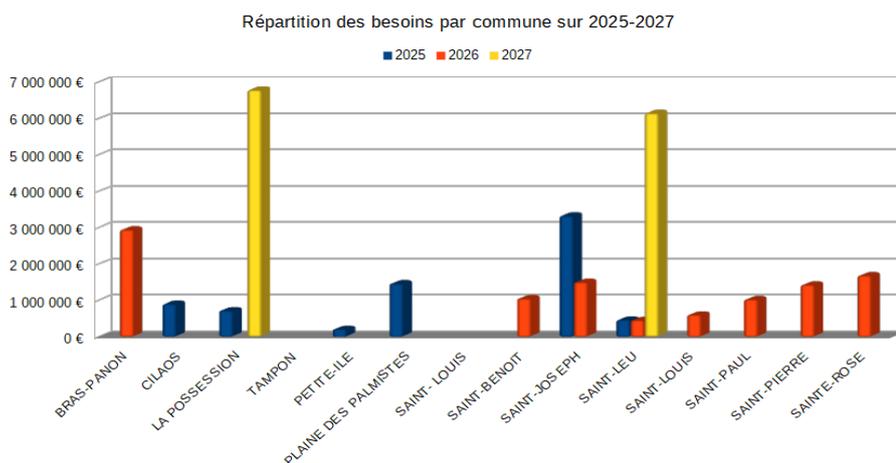
Cela concerne 4 opérations de viabilisation primaire et 20 en secondaire, permettant notamment de raccorder un programme d'environ 2 300 logements et des commerces.



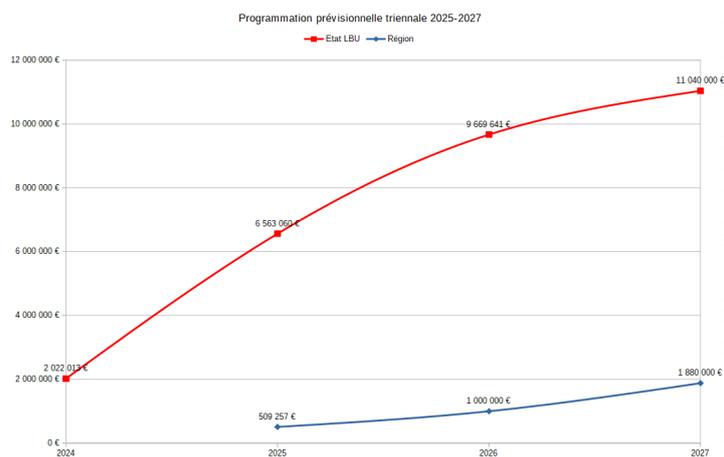
En particulier, les besoins en 2025 évalués à 7 M€, incluent les reports de programmation de 2024 à hauteur de 1,9 M€ auxquels s'ajoutent 5 nouvelles opérations de 5 M€. Ils concernent exclusivement des opérations de logements et une opération d'aménagement, la ZAC Cœur de Ville La Possession, tranche 4.

Sur les 11 projets identifiés et chiffrés (9 État, 6,5 M€ et 2 Région, 510 k€), 9 ont déjà reçu un avis favorable du CTA pour un montant de subvention de 3,3 M€, sous réserve de disponibilité des crédits.

Les équipements de viabilisation (2 au titre du primaire et 9 du secondaire) visent à raccorder les programmes de 778 logements.



Si les calendriers prévisionnels des opérations recensées se confirment, on peut s'attendre dès 2025, à un triplement des besoins de financement par rapport à 2024, suivi probablement d'un pic en 2027. Ce qui posera inmanquablement la question de la priorisation des actions en fonction de la dotation annuelle.



– La création d’une instance d’échange et de coordination

La création d’une gouvernance de l’aménagement à l’échelle de l’île figurait parmi les engagements de la Région au titre de la mesure 4.3.5 du PLOM 2.

Cette instance ambitionne d’être un espace d’échanges et de coordination des acteurs et des politiques publiques, et d’accompagner la levée des blocages relatifs à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains.

Ainsi, un premier comité technique s’est tenu en décembre 2024 dans l’objectif de présenter et d’échanger sur l’organisation et les pistes de travail pour cette gouvernance.

Un premier axe de travail a été identifié par la Région en lien avec ses partenaires, et notamment l'ARMOS, à savoir les modalités d’accélération ou de déblocage des opérations d’aménagement déficitaires malgré le financement FRAFU, susceptibles de se réaliser à court terme et de participer à l’effort de production de logements aidés sur le territoire.

La Région réfléchit à ce titre, à apporter un financement complémentaire au FRAFU en définissant en 2025, avec l’appui de l’Agorah, le cadre d’intervention et les opérations visées.

– La révision des textes nationaux FRAFU

Les réflexions nationales autour de la révision des textes réglementaires régissant le FRAFU demeurent un des chantiers prioritaires de la DGOM en 2025.

Elles visent notamment à actualiser la liste des objets éligibles, les modalités de calcul de la subvention de l’État et à définir le rôle et la place des protocoles signés localement entre les acteurs.

IX. Les programmes locaux de l’habitat

Le programme local de l’habitat (PLH), régi par l’article L.302 du Code de la construction et de l’habitation (CCH), constitue le document stratégique d’orientation, de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l’habitat par les collectivités. Il est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l’ensemble de ses communes membres.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d’une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l’accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d’une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements.

Toutes les intercommunalités disposent d'un PLH en vigueur. Ceux-ci ont été approuvés par conseil communautaire après avis de l'État et du CDHH : CASUD, 01/03/2019 ; CIVIS, 01/10/2019 ; CIREST, 30/10/2019 ; TCO : 16/12/2019 ; CINOR : 17/12/2019.

L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique et communique pour avis au représentant de l'État et au CDHH un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption.

La CINOR a réalisé le bilan à mi-parcours de son PLH 3 au cours de l'année 2023. Le document a fait l'objet d'un avis de l'État et du bureau du CDHH. Les bilans à mi-parcours des PLH de la CASUD et du TO ont été réalisés et feront l'objet d'un avis en 2025. La CIVIS a transmis des éléments mais qui restent à conforter.

La CASUD et la CINOR ont délibéré en 2024 afin de lancer l'élaboration de leur prochain PLH. Cette démarche permettra de solliciter une prorogation du PLH actuel pour deux années supplémentaires conformément aux dispositions de l'article L. 302-3 du CCH.

Il a été proposé à chaque EPCI de mettre en avant une action de son PLH dans le présent rapport. Ci-dessous les contributions proposées par la CINOR, la CIVIS et la CIREST.

1. La CINOR

Les actions menées en 2024 par la CINOR en faveur de l'habitat sont les suivantes :

- PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne)
270 visites d'HI (habitats indignes) ont été faites sur Saint-Denis. 24 situations traitées ont donné lieu à une remise aux normes des logements suite à l'exercice du droit de police du Préfet et/ou du Maire ou à des travaux effectués par le propriétaire bailleur ou occupant ayant parfois bénéficié d'une aide publique à l'amélioration de l'habitat (aides CINOR pour 4 propriétaires bailleurs)
- Mesures d'aides financières et actions du PLH (Programme Local de l'Habitat)

Aide aux propriétaires occupants : 30 propriétaires occupants ont bénéficié de l'aide CINOR allant jusqu'à 3 000 € pour l'amélioration de leur résidence principale.

Aide aux propriétaires bailleurs : 4 propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une aide CINOR complémentaire à l'ANAH pour la remise en état de leurs 15 logements – 220 000 € d'aide CINOR

Accompagnement des propriétaires de logements vacants : 1 767 propriétaires de logements vacants ont été contactés, pour un taux de réponse à l'enquête d'environ 15%. 176 logements ont également été enquêtés sur le terrain.

Le premier motif de vacance donné par les propriétaires est le mauvais état du logement et la nécessité de réaliser des travaux préalablement à une réoccupation du bien. Parmi les 15 logements identifiés ci-avant comme ayant bénéficié d'une aide CINOR complémentaire à l'ANAH, 9 étaient vacants.

Réhabilitation de logements sociaux : Plusieurs opérations de réhabilitation de logements inscrites en programmation 2024 n'ont pu être financées cette année. En effet, le crédit d'impôt est ouvert sous condition d'un dépôt d'une DP ou d'un PC en 2024 et du respect de conditions techniques définies par décret. Or ce décret n'est pas encore paru. Les opérations non financées en 2024 sont reportées en programmation 2025 dans l'attente de la parution du décret.

Pour la CINOR, cela concerne 757 logements qui viennent s'ajouter aux opérations de réhabilitation inscrites en programmation 2025 soit 1 259 au total.

Accession aidée : 25 logements sociaux ont été vendus sur la commune de Saint-Denis dans le cadre de la politique d'accession et de vente aux occupants de la SIDR et de la SHLMR. 45 LTS de la Ville de Saint-Denis ont également été vendus à leurs occupants.

15 logements de la SEMADER seront également vendus aux occupants sur la commune de Sainte-Suzanne suite à une délibération du conseil communautaire de décembre 2024.

- Evolution du cadre d'intervention financier

La CINOR a fait évoluer à plusieurs reprises en 2024 son cadre d'intervention financier de façon innovante afin de répondre à la dynamique partenariale :

- Délibération du conseil communautaire de juin 2024 pour la signature d'une convention expérimentale avec le conseil départemental et la SPL Avenir Réunion pour un cofinancement de 50 projets d'amélioration de l'habitat sur 12 mois. L'enveloppe financière prévisionnelle est de 150 000 €.

- Délibération du conseil communautaire de septembre 2024 pour une aide à la réhabilitation d'une centaine de logements du projet « Séniors » de la SHLMR à La Trinité (300 000 € pour les travaux d'adaptation et de mise en accessibilité) – Mise en œuvre 2025/2026

- Délibération du conseil communautaire de septembre 2024 pour une aide de 6 000 € par logement neuf « Jeunes actifs » et une aide de 3 000 € par logement pour les opérations d'habitat intergénérationnel (Opération Montgaillard) soit 25 logements neufs aidés - Mise en œuvre 2025/2026

- Délibération du conseil communautaire de décembre 2024 pour un conventionnement permettant un accompagnement direct par le CCAS de Sainte-Marie de 21 ménages dans leur projet d'amélioration de leur logement, et une gestion directe par l'opérateur des aides financières allouées par la CINOR (jusqu'à 4 000 € par logement) - Mise en œuvre 2025.

- Délibération du conseil communautaire de décembre 2024 pour une aide aux bailleurs sociaux proposant une opération de logements labellisable au titre de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (Label GIEP CERQUAL) : 8 400 € par opération correspondant aux frais d'obtention du label complétés par une prime au logement variable (entre 200 et 700 € selon le niveau de qualification visé).

2. La CIVIS

Par délibération n°240410_24 en date du 10 avril 2024, le Conseil communautaire a acté un partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sur les demandes d'aides de propriétaires bailleurs du parc privé pour la réhabilitation de logements. Les aides octroyées à ces propriétaires bailleurs pour la rénovation et la valorisation de leurs biens immobiliers sont conditionnées par une remise sur le marché locatif de ces logements vers des ménages répondant aux critères du logement social. Cette mutualisation de moyens entre l'intercommunalité et l'Etat, est une des réponses apportées par la CIVIS dans sa volonté de mettre en place des mesures concrètes visant à pallier au manque de logements sur son territoire et à réduire la tension sur le parc social.

Ainsi, dans le cadre de ce partenariat de co-financement des aides de l'ANAH et par délibération 240904_35 du 04 septembre 2024, la SCI ISMO a reçu une subvention de 6 000 € pour la réhabilitation d'un logement sur la commune de Saint-Pierre.

De même dans le cadre du PLH et notamment de la fiche action 5.2 intitulée « Observer et évaluer en continu la politique locale de l'habitat », la CIVIS et l'AGORAH (Agence pour l'Observation de La Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) ont signé une convention d'objectifs et de moyens pour une durée de 4 ans de 2023 à 2026 répondant aux enjeux de la politique locale de l'habitat du territoire intercommunal. Cette collaboration a abouti à la mise en œuvre des outils suivants en 2024 :

1) la mise en place d'un observatoire local de l'habitat et du foncier (OHF - cf loi "Climat et résilience" de 2021 précisant que son instauration doit être établie au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire) afin de disposer d'un état des lieux régulièrement actualisé des dynamiques territoriales de la CIVIS par le croisement de données relatives à l'habitat et au foncier. Le rendu de cet observatoire a été effectué en décembre 2024 et son mode de diffusion reste à définir lors de la première CIL de 2025.

2) la réalisation d'une étude sur la vacance résidentielle car cette problématique est à envisager comme un levier d'action important pour la constitution d'une offre de logements abordables (amélioration) et d'une réserve de foncier stratégique (démolition). L'étude a été livrée en décembre 2024 et révèle en résumé les éléments suivants :

- 2 434 logements du parc privé sont structurellement vacants
- ils sont principalement situés dans les communes de Saint-Pierre et de Saint-Louis
- les maisons de moyenne et petite superficie constituent la typologie dominante de ces logements vacants
- les propriétaires de ces logements sont principalement des particuliers relativement âgés (75 ans)

La présentation de l'étude sera inscrite à l'ordre du jour de la première CIL de 2025, afin de pouvoir amorcer une stratégie visant à sortir une partie même minime de ces logements de la vacance. En effet, la production de logements étant bien inférieure aux besoins de la population, ce potentiel est à maximiser.

3. La CIREST

L'étude pour la mise en place du PILHI de la CIREST en 2015 a identifié 3 000 habitats indignes dont 68% occupés et 32% vacants.

La CIREST a souhaité, à travers le PILHI, mettre en place une action spécifique sur la vacance des logements sur l'ensemble de son territoire. Cette action permettra de répondre aux enjeux prioritaires de la collectivité de lutte contre l'habitat indigne et de sobriété foncière.

Les objectifs de cette action sont divers :

- Lutter contre l'habitat indigne en assurant la sécurité et la santé des occupants ;
- Encourager la reprise en main des biens par leurs propriétaires ;
- Lutter contre la vacance en remettant les biens sur le marché pour répondre aux besoins en logement ;
- Réaliser des réserves foncières en vue, par exemple, de la construction de logements sociaux ou encore d'équipements publics

Pour la mise en place de cette action, le PILHI de la CIREST a créé une méthodologie structurée, en régie, qui prend en compte différents aspects (techniques, juridiques, cartographiques..).

Cette méthodologie comprend les étapes suivantes :

- L'inventaire des biens vacants, grâce à l'utilisation des données, notamment SIG, à disposition de la collectivité, en réalisant sur chacun des HI repérés des visites de terrain confirmant la potentielle vacance (état du jardin, boîte aux lettres, état de la maison...);
- Vérification de la situation administrative du bien (propriété...) en mobilisant les données à disposition de la collectivité et/ou en sollicitant les partenaires ;
- Envoi de courriers d'information au propriétaire connu au cadastre et 2nd courriers de relance si pas de réponse au bout de 6 mois après le 1^{er} envoi ;
- Si retour du propriétaire, recueils des informations transmises par ce dernier et orientation vers la procédure et l'outil le plus approprié à la situation ;
- Pour les HI sans réponse :
 - réalisation de fiches d'informations (adresse, nom propriétaire, PLU et PPR, localisation cartographique) ;
 - réalisation d'un tableau synthétique par communes rassemblant l'ensemble des informations connues sur le HI ;
 - une cartographie de localisation de chaque HI sur la commune concernée.
- Réalisation de fiches de procédure pour les communes sur les biens sans maître et bien en état d'abandon manifeste.

Au total, près de 600 courriers, 1^{er} courriers et relances cumulés, ont été transmis aux propriétaires.

Sur les 500 HI vacants visités, 43% ont été clôturés suite à une réponse apportée par les propriétaires. 57% sont restés sans réponse.

Suite à ce gros travail de repérage et d'investigations, la CIREST qui travaille en accompagnement avec ses 6 communes, a organisé une rencontre en septembre 2024 pour présenter cet état des lieux de la situation

des HI vacants sur chaque commune. Lors de cette dernière, les communes ont pu prendre connaissance de chaque cartographie sur leur territoire. Elles ont apprécié le travail qui a été mené leur permettant d'avoir une vision très fine de la situation et ont indiqué que la CIREST avait mené un travail très poussé à l'instar d'un bureau d'études. Les différents outils permettant de mobiliser ces HI leur ont également été présentés par le biais de fiches synthétiques réalisées par le PILHI sur les différentes procédures existantes :

- Procédure de BIEN SANS MAITRE : Acquisition de plein droit ;
- Procédure de BIEN SANS MAITRE : Acquisition spécifique ;
- Procédure de BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE.

Ainsi, en l'état des connaissances actuelles des situations par le PILHI de la CIREST, des investigations complémentaires sont nécessaires par le biais de rencontres bilatérales avec les mairies. La poursuite de cette action vise à consolider la préconisation de procédure la plus appropriée à mettre en place par la commune en lien avec la CIREST, au regard des outils fonciers d'acquisition des biens pour les HI vacants existants au sein de chaque commune.

L'objectif pour 2025 est de poursuivre cette mission d'accompagnement et de mise en œuvre de ces outils au sein des communes qui seront volontaires sur le territoire de la CIREST.

X. La lutte contre l'habitat indigne

En la matière, la **loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 (dite loi Letchimy)** a introduit plusieurs évolutions ayant pour objectif de faciliter la mise en œuvre de la résorption de l'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer, en apportant des réponses aux situations d'occupation spontanée et informelle de terrains d'autrui, notamment lorsque les terrains doivent être libérés pour engager des opérations d'aménagement ou d'équipements publics². Elle a visé aussi à adapter les instruments mis en œuvre pour tenir compte des différentes situations d'habitat pouvant exister sur un même périmètre d'intervention³.

Rappels

Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État, qui a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Elle comprend également la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, le relogement des habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et/ou le danger qu'il représente et/ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

²Notion d'opération d'aménagement : l'annexe 1 de la circulaire relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 « La notion d'opération d'aménagement doit être entendue au sens d'une opération complexe comportant une action foncière, la réalisation de travaux et équipements, exprimant un projet sur un périmètre précisé et répondant à l'un des objectifs énoncés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. L'ensemble des actions concourant à résorber l'habitat insalubre sur un périmètre délimité et nécessitant des démolitions entre dans le champ de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et doit être entendu comme une opération d'aménagement au sens de la présente loi ».

³ Circulaire relative aux modalités d'application de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi.

Le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) approuve la programmation annuelle des aides de l'État et examine les opérations RHI dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

Dans les quartiers informels spontanés, construits et habités souvent de longue date, où au moins 60 % des constructions peuvent être conservées, **les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)** permettent de restructurer et d'intégrer dans la ville, par l'installation ou le renforcement des réseaux, l'offre de services, l'amélioration de l'habitat existant, en passant par la régularisation foncière des occupants, lorsqu'elle est possible, dans une démarche urbaine et sociale.

Lorsqu'aucune opération de RHI ou de RHS ne peut être programmée à court terme, **les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)** visent à traiter des situations d'urgence sanitaire ou sociale, majoritairement sur des locaux d'habitation à caractère informel et sur des périmètres limités.

Les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ont pour mission d'accompagner les occupants d'habitat insalubre afin de trouver avec eux une solution de logement décent, qui peut être une amélioration de leur logement, un relogement dans le parc social ou encore dans un logement neuf en accession à la propriété (type LES – Logement évolutif social).

Les plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) sont les volets « habitat indigne » des programmes locaux de l'habitat (PLH). L'État finance leur élaboration et la mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à leur mise en œuvre.

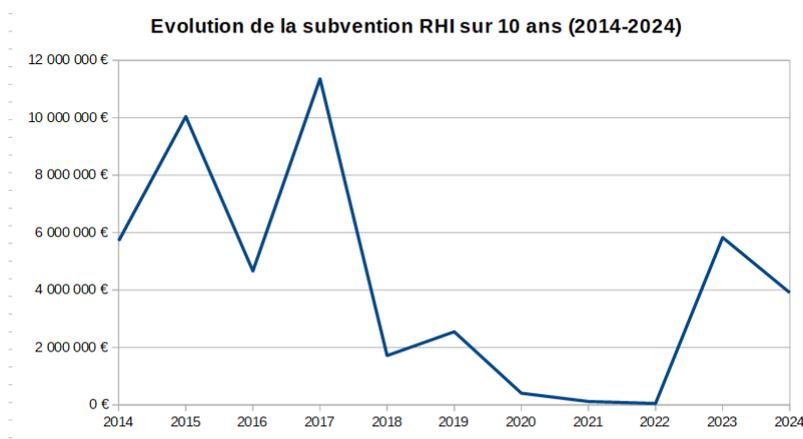
1. Le bilan RHI entre 2020 et 2024

1.1 Le volume des subventions RHI sur les cinq dernières années entre 2020 et 2024

– Entre 2014 et 2024 :

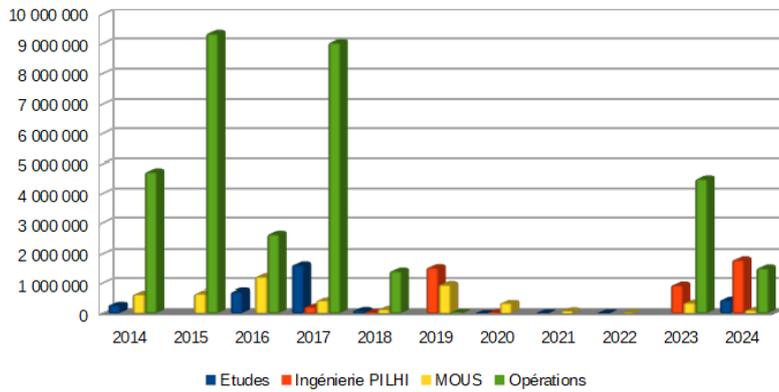
L'État a financé sur cette période 129 actions (31 études, 10 ingénieries PILHI, 59 MOUS et 27 opérations RHI/RHS/OGRAL) à hauteur de 46,5 M€.

Jusqu'en 2021, la subvention RHI était engagée sur la base du coût prévisionnel établi au stade des études AVP et non sur le coût réel. Pour autant, les délais de réalisation n'étaient pas toujours tenus, engendrant des déficits conséquents à la clôture, le montant de la subvention couvrant 60 à 80 % du déficit étant invariable.

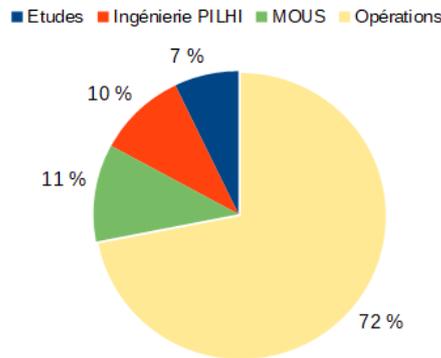


Les années 2015 et 2017, recensent une demi-douzaine d'opérations RHI/RHS située sur le Territoire de l'Ouest représentant une subvention annuelle moyenne de 9 M€.

Répartition de la subvention RHI par nature d'actions entre 2014-2024



Répartition par nature de la subvention d'action entre 2014-2024

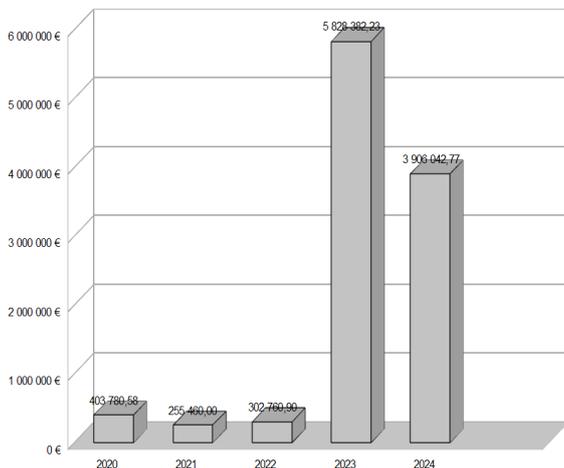


– De 2020 à 2024 :

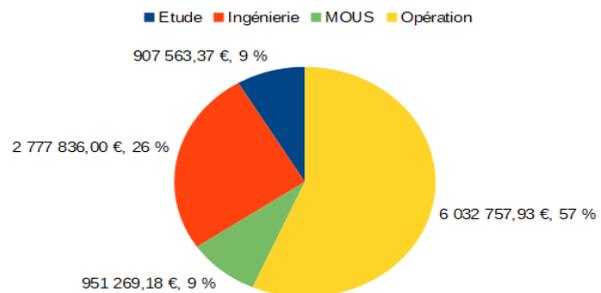
L'État a subventionné 34 actions (16 MOUS, 6 études, 6 ingénieries PILHI, 6 opérations RHI) durant cette période pour un montant total de 10,3 M€.

Sur 5 opérations (RHI/RHS et OGRAL) engagées, 303 familles en situation d'insalubrité sont à reloger et 142 logements programmés.

Montant des engagements RHI de 2020 à 2024



Subvention selon la nature de l'action entre 2020-2024

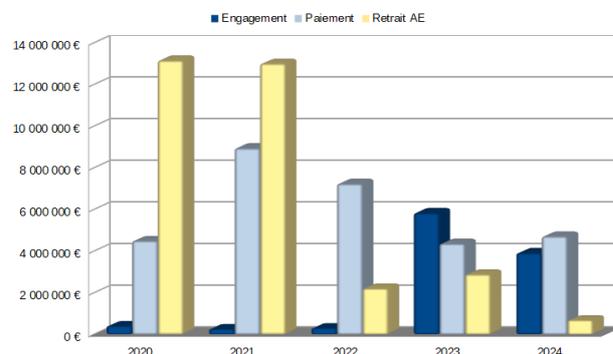


La baisse significative du niveau des engagements sur la période 2020 à 2022 s'explique en partie par le principe acté en 2020, d'engager uniquement sur la base du coût réel adossé à une maîtrise foncière.

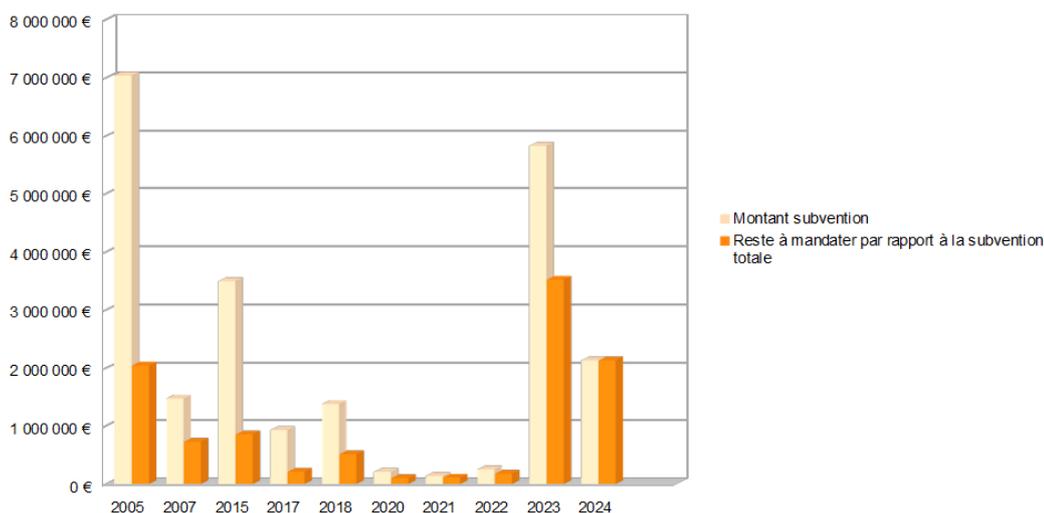
Cela a conduit à retenir uniquement les opérations mûres en mesure de démarrer les travaux dans les deux ans suivant la décision de financement, reportant ainsi un certain nombre d'opérations déjà validées par le CTD RHI.

De surcroît, cette baisse est corrélée avec la hausse des mandatements et des retraits d'AE sur la même période en vue d'apurer les anciennes opérations de plus de 10 ans.

À la fin 2024, il reste ainsi 29 actions vivantes engagées entre 2005 et 2024 équivalent à 21,5 M€ d'AE et 8,2 M€ de reste à payer. Sur les 4 dernières opérations (2005-2015) de plus de 10 ans, 2 seront achevées en 2025 et 2 autres sont en cours de solde. Au total, 89 actions ont été clôturées de 2020 à 2024

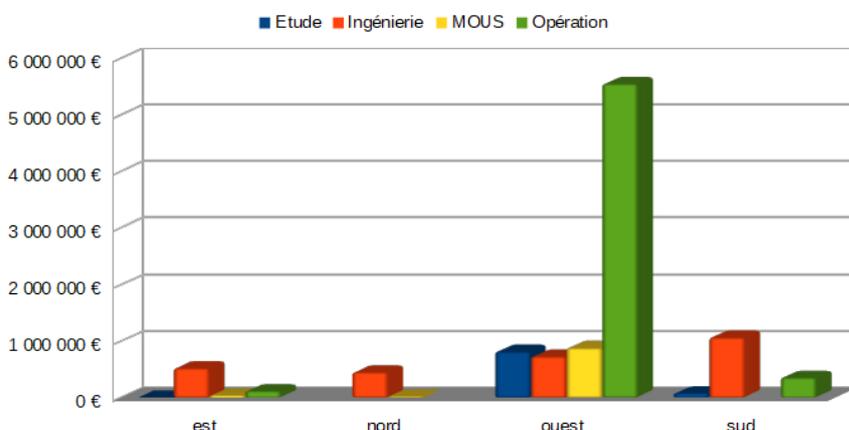


Opérations vivantes: rapport entre subvention totale et reste à mandater

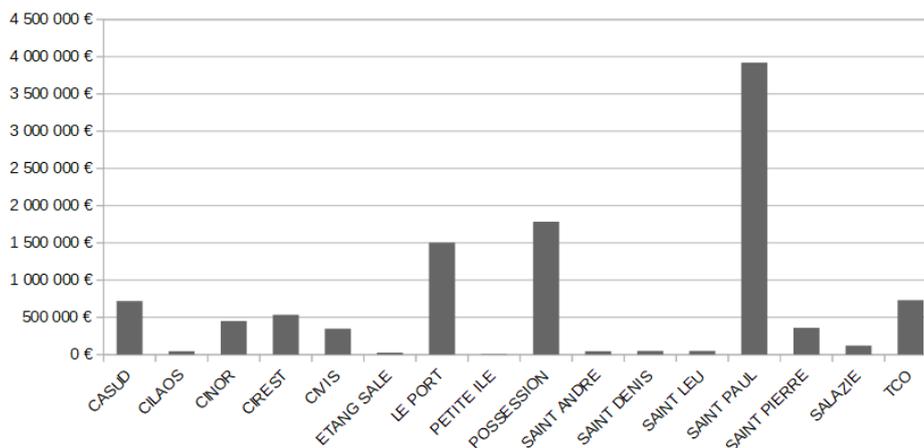


Le Territoire de l'Ouest capte 74 % du montant total des subventions de 2020 à 2024 et la ville de Saint-Paul 37 %, dont l'essentiel est dédié à l'opération ZAC Sans souci et les MOUS.

Subvention RHI par micro-région de 2020 à 2024



Subvention RHI par commune entre 2020-2024



1.2. Programmation, engagement et mandatement en 2024

Trois CTD RHI⁴ ont été organisés en 2024 (avril, juillet et octobre) auxquels s’est rajoutée une instance exceptionnelle en mai dédiée à l’examen de l’opération RHS Rangama, Bois d’Olives à Saint-Pierre.

– Programmation évaluée à 3,3 M€, engagement de 3,9 M€

Sur quinze dossiers validés sur la période triennale 2024-2026 à hauteur de 4,6 M€, 13 actions ont été programmées en 2024 pour 3,3 M€.

Au final, 12 dossiers ont été engagés pour 3,9 M€ en 2024.

Ces derniers concernent les renouvellements des équipes PILHI de 3 EPCI (CIVIS, TO et CASUD), 3 MOUS, 2 OGRAL à Salazie et à Petite-Île (subvention études, travaux, achat des matériaux, MOUS), 2 études pré-opérationnelles RHI et 2 opérations ré-engagées (RHI Say Piscine Le Port et RHS Rangama à Saint-Pierre).

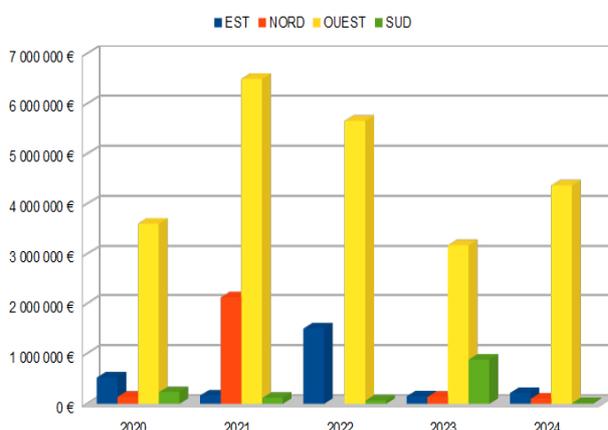
– Mandatement et retrait d’A

Les 22 dossiers de mandatements représentent 4,7 M€.

Le nombre de retraits d’AE a largement diminué par rapport aux années précédentes : 6 pour 676 k€. Les motifs portent principalement sur la prescription (1 %) et les retraits effectués après le paiement du solde au regard de la réalisation des objectifs de relogements des familles ou du programme de logements aidés fixés initialement dans la convention programme.

Au total, onze actions ont été clôturées en 2024 : 4 opérations, 5 MOUS et 2 études.

Mandatements par micro-région 2020-2024



1.3. Les perspectives en 2025

– Des besoins évalués à 13 M€ sur la période triennale 2025-2027 pour 13 actions

La programmation triennale s'adapte en fonction de la maturation des projets.

Les décisions de financement sont prises après un avis favorable du comité technique départemental RHI, assorti le cas échéant, d'une autorisation de démarrage anticipée et sous réserve de la disponibilité des crédits.

L'objectif est d'engager 50 % des prévisions de programmation avant la fin du premier semestre 2025. La priorité sera donc donnée aux dossiers déposés avant le 31 mai 2025.

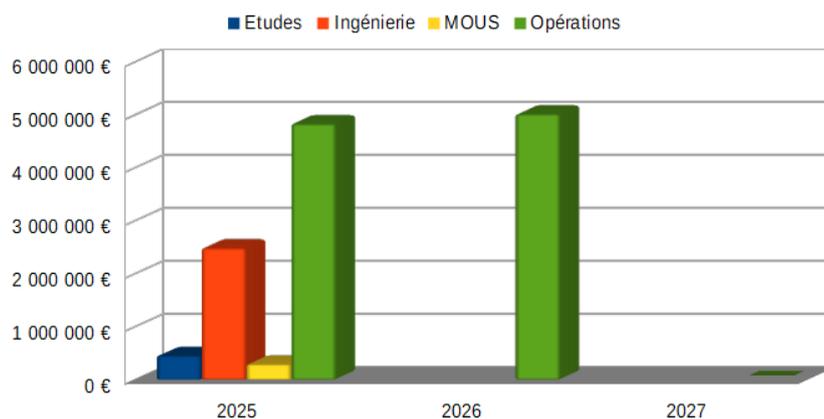
Entre 2025-2027, 13 actions sont recensées : 11 en 2025 pour 7,7 M€ et 2 en 2026 pour 5 M€.

Il s'agit principalement de : 1 étude, 4 renouvellements ingénierie PILHI (CASUD, CINOR, CIREST et TCO), 2 MOUS, 5 opérations RHI (RHI Gol Baquet Saint-Louis, ZAC Sans souci Croix Glorieuse et Nez de Rempart à Saint-Paul, RHI Bel Air à Saint-Louis, RHI Kartié Rivière des Galets Le Port), une subvention OGRAL dans le cadre du FMAH⁵ du Territoire de l'Ouest.

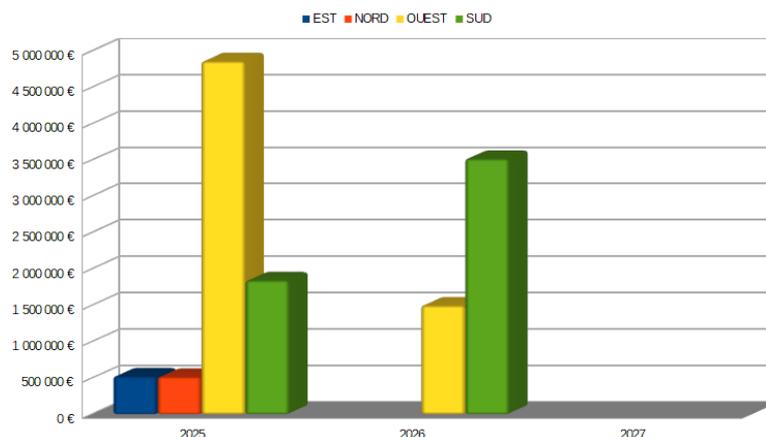
Sur les 13 dossiers, 5 ont été validés par le CTD RHI pour un montant prévisionnel de subvention de 2 M€.

Aucune action n'est inscrite en 2027 à date, après l'annulation de l'opération ZAC Sans souci Champ de Cresson, qui a reçu un avis défavorable du CTD RHI.

Les besoins par nature d'actions entre 2025-2027



Les besoins par micro-région entre 2025-2027



- Finalisation du recrutement des équipes PILHI et la mise en place des guichets uniques

La mise en œuvre des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage et d'une priorisation des actions.

Depuis 2012, l'État a financé les équipes d'animation des PILHI de la CIREST, du TO et de la CINOR à hauteur de 4,31 M€. Sur 24 ETP annuels validés par le CTD RHI, 19 sont actuellement en poste.

Le recrutement d'un coordonnateur d'équipe constitue un enjeu majeur pour le PILHI de la CASUD et de la CIVIS, de même que la mise en place pour cette dernière, d'un guichet unique pour centraliser les signalements reçus à l'échelle de l'EPCI.

Le déploiement de l'application mutualisée de gestion des PILHI début 2024 sur l'ensemble des 5 EPCI avec l'appui de l'Agorah, a été accompagné de la formation de l'ensemble des agents concernés.

Celle-ci permet de faciliter, d'harmoniser et de fiabiliser le suivi et l'évaluation annuelle des actions de résorption de l'habitat indigne dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indigne.

Un bilan de l'évolution du nombre d'habitats indignes à l'échelle du territoire établi par l'ORHI⁶ est attendu à ce titre, en 2025.

- Actualisation des outils opérationnels LHI

A la suite de l'évaluation de la mise en œuvre de la loi Letchimy de 2011 pour la lutte contre l'habitat indigne et informel conduite en 2022 (<https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-l-habitat-indigne-en-oultre-mer-a1257.html>), et afin d'accompagner les territoires pour lutter contre l'habitat indigne en quartiers informels et réguliers (LHI), plusieurs outils opérationnels (dont l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et de l'arrêté du 18 février 2013), doivent être révisés et adaptés.

2. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Créé en 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) répond à 3 enjeux majeurs :

- La santé publique ;
- La prise en compte des spécificités réunionnaises dans le traitement de l'insalubrité ;
- L'efficacité des pouvoirs publics et des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Il prend en compte toutes les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) afin de traiter l'habitat indigne, en priorisant toutefois la lutte contre les « marchands de sommeil ».

Le pôle réunit, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) / ARS / DEAL / DEETS, un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, Département, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, les structures associatives de lutte contre l'exclusion, etc.

En 2024, le PDLHI a entamé le déploiement opérationnel de son plan d'action 2023-2027 (https://www.adil974.com/fileadmin/Sites/Adil_de_la_R_union/Pole_social/PDLHI/PLAN_ACTIONS_PDLHI_2023_2027.pdf) validé lors du COPIL PDLHI en septembre 2023. Grâce à une animation renforcée par la présence d'un animateur à temps plein, le pôle se réunit désormais trimestriellement en comité technique afin d'assurer un suivi du plan, mais également de favoriser les échanges entre les acteurs. Parmi les avancées figurent notamment la mise en place de groupes de travail dédiés au préfinancement des aides à l'amélioration de l'habitat ou à l'accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne.

Une autre avancée du PDLHI est le déploiement sur le territoire d'un outil numérique, Histologe, pour faciliter le signalement des ménages de l'habitat dégradé. Cet outil partenarial est in fine la manifestation du guichet unique départemental pour la LHI. Le signalement dématérialisé par un questionnaire en ligne sur Histologe et la présence d'un responsable de territoire assurant son suivi tout au long de sa procédure

vont permettre d'orienter plus rapidement les signalements et de faciliter leur traitement par les services compétents. Une communication grand public est prévue en 2025.

Dans le cadre de sa politique de repérage et de traitement de la non-décence, la CAF vérifie les critères de décence de logements pour lesquels les occupants bénéficient d'une aide au logement versée par la CAF. En 2024, les enquêteurs habilités CAF ont réalisé 692 diagnostics dans le département. Les visites de contrôles réalisées par les enquêteurs auprès des locataires dont le logement avait été déclaré non décent a montré que les deux tiers des logements étaient revenus à la décence après l'intervention de la CAF.

Le pôle d'acteurs s'appuie également sur un outil spécifique, le Guichet Unique Incurie Logement (GUIL), conçu pour prendre en charge les situations d'incurie dans le logement. En 2024, ce sont 51 situations qui ont été traitées : 55 % des situations recueillies concernent le parc social, tandis que 45 % concernent le parc privé. Ces 51 ménages représentent 65 personnes :

- 43 personnes (36 hommes et 7 femmes) sont en situation d'isolement avec des relations sociales et familiales restreintes ;
- 32 % des personnes impactées par ces situations ont 65 ans et plus ;
- S'agissant des ressources, 39 ménages sur 51 perçoivent les seuls minima sociaux (AAH, RSA, ASPA).

2. 1. L'action de l'ARS

L'ARS réceptionne près de 300 plaintes par an et instruit, pour le compte du préfet, environ **60 procédures d'insalubrité par an**. Elle contrôle également l'application des arrêtés préfectoraux afin de constater l'éventuelle carence des propriétaires à satisfaire à leurs obligations.

Pour les propriétaires-bailleurs indélicats qualifiés de **marchands de sommeil**, l'ARS saisit les Parquets en vue d'instruire des poursuites pénales et peut travailler avec le Groupement Interministériel de Recherches de La Réunion (GIR). L'ARS assure le secrétariat de la cellule de lutte contre les marchands de sommeil, présidée par les Parquets.

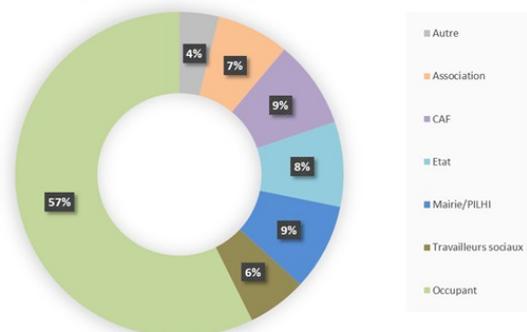
L'ARS a financé, par convention avec l'AGORAH et la CAF, une étude de repérage des situations potentielles de marchands de sommeil sur l'ensemble des communes de La Réunion (données 2014-2022) : 5,4% du parc privé est indigne et loué à des familles à faibles ressources (plus de 3 900 ménages). Les propriétaires possédant plusieurs bâtis indignes loués à un ou plusieurs allocataires font partie des situations jugées prioritaires pour une intervention.

Gestion des signalements

Depuis 2021, les signalements reçus à l'ARS proviennent majoritairement des occupants (57%) et des institutions ou établissements publics (Etat, CD, mairie, EPCI, CAF...) (32%). Moins de 20% de ces signalements relèvent de l'insalubrité, au sens du code de la santé publique ⁽¹⁾, et plus de 80% doivent être réorientés, après analyse, vers les partenaires compétents : PILHI, mairie, CAF, bailleurs sociaux, ... Les actions engagées par l'ARS visent à structurer les circuits de signalements, en s'appuyant sur les guichets uniques mis en place dans le cadre des PILHI. L'orientation est réalisée par les collectivités, au plus près du terrain, et l'ARS n'est mobilisée qu'en cas d'insalubrité avérée ou fortement suspectée.

Le déploiement de la plateforme Histologe, prévue dès 2025, doit permettre une meilleure orientation de ces signalements liés au mal logement.

Origine des signalements traités par l'ARS
(2021-2024) (n = 1159)

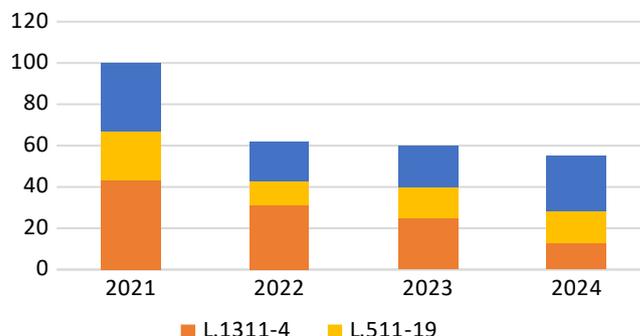


Instruction des procédures d'insalubrité

L'ARS instruit environ 60 procédures par an, prises en application de l'article L.1311-4 (danger ponctuel imminent) du code de la santé publique (CSP), et des articles L.551-19 (traitement de l'insalubrité en urgence) et L.511-11 et suivants (traitement de l'insalubrité) du code de la construction et de l'habitation (CCH) ⁽²⁾.

Une vigilance particulière est portée aux situations à risques, liées notamment à des installations électriques insuffisamment sécurisée (risque électrique), à des dispositifs de retenue de personne inefficaces ou dangereux (risque de chute), à l'utilisation d'installation de combustion dangereuse ou inadaptée (risque d'intoxication au CO), qui nécessitent d'engager des procédures d'urgence.

Procédures d'insalubrité instruites par l'ARS



1 - Art. L. 1331-22 - (Ord. n°2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 3) - Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

2 - Suite à l'ordonnance du 16 septembre 2020 visant à simplifier les mesures de police en matière de LHI.

2.2. Accompagnement et Hébergement des ménages sortants d'insalubrité

La DEETS contribue à la tenue des obligations de relogement ou d'hébergement transitoire des ménages occupants les locaux déclarés insalubres par arrêtés préfectoraux d'insalubrité établis par l'ARS. En cas de défaillance du propriétaire et l'absence de solutions proposées par les services de droit commun (Maisons départementales, CCAS ou CIAS), la DEETS mobilise le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) pour mettre en place des mesures d'accompagnement de 6 mois renouvelable une fois, dites « AVDL », sur prescription de la Commission de Coordination de Lutte contre l'Habitat Indigne (CCLHI). Ces mesures sont portées par deux opérateurs : ESF Réunion et ALEFPA Réunion. En 2024, La CCLHI a validé :

- 23 mesures initiales sous condition d'acceptation de l'accompagnement vers la recherche d'une solution de relogement ;
- 12 renouvellements de mesures d'accompagnement.

Ces mesures permettent ainsi de mieux mobiliser les ressources pour sortir les familles de l'insalubrité, tant sur les aspects financiers qu'administratifs, et de les accompagner jusqu'à la bonne appropriation du nouveau logement. La DEAL apporte un soutien spécifique auprès des PILHI à travers la mobilisation d'une assistance dotée de compétences linguistiques adaptées (Chimahoré) afin de dépasser les barrières de la langue rencontrées auprès de certains ménages et de faciliter leurs démarches.

En réponse à des situations d'habitat indigne, d'insalubrité où des personnes vivent dans des logements dangereux pour leur santé et leur sécurité, 10 places d'hébergement temporaire dédiées aux publics HI appelées « maisons d'urgence intercommunales » (MUI) ont été mises en place en 2020 et sont maintenues en 2024 sur trois EPCI (CINOR, TO et CIREST). En 2024, elles ont permis d'accueillir 11 familles HI de façon transitoire, qui ont pu pour la majorité trouver des solutions pérennes, notamment dans le parc social.

Le financement des MUI par l'Etat, au titre de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté, est arrêté au 31 décembre 2024. En 2025, il conviendra de s'assurer avec les partenaires locaux que les MUI puissent disposer des moyens suffisants pour être maintenues.

Au titre de la mobilisation du fonds national d'urgence (FARU), la DEETS instruit également pour le compte du préfet les demandes d'indemnisation de frais engagés par les collectivités locales pour des travaux conservatoires de mise en sécurité ou d'interdiction d'accès ou pour l'hébergement ou le relogement temporaire d'occupants. En 2024, ce montant indemnisé a été de 675 €.

2.3. Le traitement de l'insalubrité par exécution de travaux d'office

Les arrêtés préfectoraux instruits par l'ARS prescrivent la plupart du temps des travaux pour mettre fin à l'insalubrité d'un logement.

La DEAL accompagne et conseille les propriétaires bailleurs en vue de faciliter la réalisation des travaux (conseils d'ordre technique sur les solutions à envisager face à des logements dangereux, possibilités de subvention par l'ANAH, etc.). Mais, à défaut d'exécution par les propriétaires bailleurs, l'autorité compétente, préfet ou maire, doit réaliser les travaux.

C'est dans ce cadre que la DEAL intervient pour la réalisation des travaux d'office (également pour accompagner les collectivités qui réalisent les travaux d'office).

Les prescriptions des arrêtés préfectoraux visent des obligations de résultats et non de moyens.

Les dépenses occasionnées par les travaux d'office pour le compte du Préfet sont payées sur la ligne budgétaire unique (LBU) et recouvrées comme en matière de contribution directe par le Trésor Public.

2.3.1. La commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI)

Lors de ces commissions mensuelles, les services de l'État associés aux équipes opérationnelles des PILHI et aux travailleurs sociaux de l'AVDL, analysent les signalements reçus qui méritent un contrôle coordonné et une grande vigilance eu égard aux difficultés sociales voire médicales des familles occupantes. En 2024, le partage d'information en CCLHI a permis l'analyse d'une dizaine de situations par mois avec prise de décision : priorisation au relogement, hébergement en maison d'urgence intercommunale (MUI), orientation vers d'autres partenaires missionnés dans l'accompagnement des publics fragiles et remédiation par travaux.



Figure 1: "aller vers" et devoir mobiliser des professionnels de l'accompagnement socio-médical

2.3.2. Les procédures d'exécution de travaux d'office

La DEAL a suivi 31 procédures d'exécution de travaux d'office en 2024 :

- 15 procédures de dangers ponctuels imminents (article L. 1311-4 du Code de la Santé Publique), dont 4 procédures qui ont été traitées par les communes et 1 procédure réglée par le propriétaire en

phase d'exécution d'office malgré la vacance du logement ; pour les 10 autres procédures, l'autorité compétente (la commune) ne s'est pas encore prononcée sur les suites à donner ;

=> pour soutenir les communes dans la mise en œuvre et le suivi de ces procédures, faire vivre le réseau des acteurs de l'habitat indigne est un enjeu majeur

- 9 procédures urgentes d'insalubrité (article L. 511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), dont 6 situations réglées par réalisation des travaux de mise en sécurité par la DEAL, 2 procédures réglées par réalisation des travaux par le propriétaire malgré la fin des délais prescrits et 1 procédure abandonnée, car le logement est devenu vacant ;
- 7 procédures de traitement ordinaire de l'insalubrité correspondant à 15 ménages (article L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation), dont 1 démolition menée par le propriétaire et 1 condamnation du logement effectuée par la DEAL suite au départ des occupants ; les autres situations sont à ce jour impossibles à traiter par travaux d'office notamment du fait de l'incapacité à héberger les ménages le temps des travaux, et à reloger les familles dans le parc social.
=> cf supra volet DEETS de l'habitat indigne : la question du financement des MUI à partir du 1^{er} janvier 2025 est posée afin que ces structures continuent de jouer pleinement leur rôle pour la résolution des situations d'insalubrité

La DEAL a payé pour plus de 44 000 € de travaux d'office en 2024. Pour ce faire, la DEAL dispose à ce jour d'un référent LHI (1 ETP) pour mener et suivre ces procédures.



Figure 2: Définition d'un « logement » par un marchand de sommeil

2.3.3. Constats et suites aux procédures

En 2024, la DEAL n'a fait l'objet d'aucun recours contre les procédures d'exécution d'office (procédures initiales ou recouvrements). Cependant, elle est de plus en plus sollicitée par les propriétaires bailleurs et les locataires pour interférer dans ces contentieux d'ordre privé.

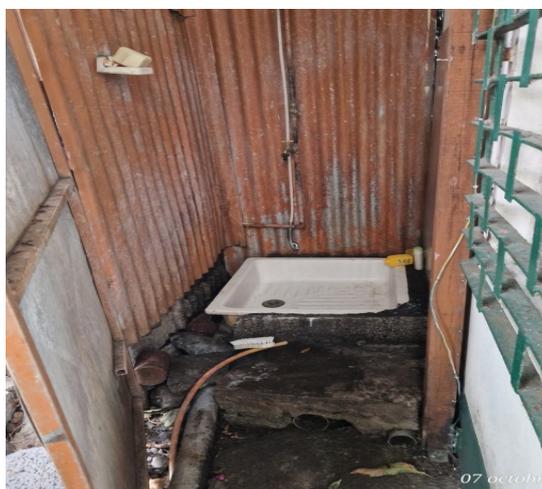
Aucune collectivité n'a sollicité les aides de l'ANAH en vue de traiter des logements visés par des procédures (travaux de sécurisation, travaux dans les espaces communs d'immeuble d'habitation, travaux dans des ERP à fin d'hébergement). Pourtant, l'ANAH peut subventionner les communes à hauteur de 50 %, sachant que les communes peuvent ensuite se retourner contre les propriétaires pour se faire rembourser à 100 % leur intervention. Y compris dans ce cas, la commune peut conserver le bénéfice des subventions versées par l'ANAH.

Malgré une évolution positive en 2023 des aides de l'ANAH en faveur des propriétaires bailleurs pour l'amélioration des logements (passage de 35 % à 50 % de la subvention sur les travaux éligibles) et des cofinancements apportés par les intercommunalités, un seul propriétaire-bailleur a sollicité l'aide de l'ANAH en vue d'améliorer plusieurs logements visés dans des procédures d'insalubrité dans la commune de Saint-Denis.

Lors du traitement des situations par mise à l'abri des occupants, l'action des services de l'État s'arrête une fois le logement vacant. Pour autant, la Loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 oblige à agir quand bien même le logement devient vacant. Cet aspect de la loi pose question en termes de risque juridique, et n'a pas encore trouvé aujourd'hui de mise en pratique.

La DEAL constate que les recouvrements suite aux travaux d'office se font au fur et à mesure, les propriétaires tenant à garder leurs biens (quitte à les maintenir vacants à défaut de poursuivre les travaux pour les remettre en location). La DRFIP apprécie s'il y a lieu l'impécuniosité des débiteurs, mais elle ne peut statuer sur la poursuite ou l'abandon des créances.

L'absence d'équipe PILHI à la CIVIS accentue l'inégalité de traitement des administrés d'un territoire à un autre ; cette absence diminue l'efficacité de traitement des situations en lien avec les communes de ce territoire.



XI. L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

L'inventaire des logements sociaux au 01/01/2024 a été mené comme chaque année selon le calendrier fixé par le ministère. Toutefois, en raison de la difficulté à transmettre des données consolidées relatives aux résidences principales, les taux SRU de chaque commune n'ont pas pu être calculés.

Cet inventaire comportant le nombre de logements locatifs sociaux et assimilés sera notifié début 2025.

Par conséquent, les données au 01/01/2023 sont rappelées ici.

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 n'a pu être notifié aux communes dans les délais fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) avant le 31/12/2023 en raison de retards pris dans la transmission du nombre de résidences principales (difficultés rencontrées par la DGFIP dans la mise en œuvre de la nouvelle procédure de recensement).

L'article L. 302-5 du CCH prévoit que les résidences principales retenues pour l'application du dispositif SRU sont « celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du Code général des impôts ». Aussi, il revient chaque année aux services de la DGFIP de transmettre au ministère du logement une liste authentifiée du nombre de résidences principales par commune. Par conséquent, pour le prélèvement réalisé en 2024, la liste authentifiée et transmise par la DGFIP s'appuie sur les données au 1^{er} janvier 2022. Conformément aux dispositions légales applicables, il s'agit de données opposables pour le calcul du prélèvement réalisé.

L'inventaire a été, par conséquent, notifié aux 24 communes le 28 février 2024.

Les courriers de notification des prélèvements pour les 11 communes déficitaires non exemptées de leurs obligations de réalisation de logements sociaux, ainsi que les arrêtés de prélèvement fiscal 2024 pour les 7 communes qui y sont soumises (pénalités prévues à l'article L.302-7 du CCH) et qui n'ont pas suffisamment de dépenses déductibles pour les effacer, ont été adressés le 1^{er} mars 2024.

1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, sont soumises à l'obligation d'atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

Pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

La loi 3 DS adoptée le 21 février 2022 a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte du taux de logements sociaux au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements locatifs sociaux en fixant le taux de rattrapage à 33 % pour les communes à plus de 4 points de leur taux cible, à 50 % pour celles à moins de 4 points et à plus de 2 points de leur taux cible et 100 % pour celles à moins de 2 points de leur taux cible (cf infra : 3. Le contrat de mixité sociale).

A La Réunion, les 24 communes sont soumises à cette obligation, dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2023-699 du 31 juillet 2023 a exempté, pour la période triennale 2023-2025, les communes de Cilaos, Trois-Bassins, Sainte-Rose et Saint-Philippe de leurs obligations en matière de rattrapage des logements sociaux manquants. La commune de Salazie a été exemptée par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2023 (apport de la loi 3DS), conformément aux dispositions de l'article L.302-5 du CCH en considération de l'interdiction de construction de bâtiment à usage d'habitation sur plus de la moitié de son territoire urbanisé.

Le décret ministériel n°2023-325 du 28 avril 2023 listant les agglomérations, EPCI et communes isolées ne justifiant pas d'un effort supplémentaire en matière de production de logements locatifs sociaux, et par conséquent assujettis à un taux de 20 % de mixité sociale pour la période 2023-2025, reconduit la CINOR et la CIREST, mais également la CASUD. Mais compte-tenu de l'appartenance des communes de l'Entre-Deux et du Tampon à l'agglomération de Saint-Pierre, celles-ci sont soumises au taux de cette dernière à savoir 25 % de mixité sociale, car celle-ci n'est pas listée dans le décret.

L'agglomération de Saint-Louis est également listée comme soumise au taux de mixité sociale de 20 % en raison d'une tension inférieure à 4 (tension issue des rapports, établis le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2021, entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux par rapport au nombre d'emménagements hors mutations internes). Mais Saint-Louis appartenant à la CIVIS, dont le taux d'obligation est de 25 %, se voit également appliquer ce taux.

2. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023

Un inventaire contradictoire est réalisé chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. Cet inventaire permet le calcul des objectifs triennaux de rattrapage (au 1^{er} janvier de l'année qui précède la période triennale), mais aussi les prélèvements financiers annuels pour les communes n'ayant pas atteint leur objectif de mixité sociale.

Le prélèvement correspond à 25 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant. Il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour La Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR).

Au 1^{er} janvier 2023, 8 communes atteignent leur obligation légale minimale de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port et la Possession. Il s'agit des mêmes qu'en 2022 (cf. carte SRU au 01/01/2023).

Communes	décret du 28/04/2023	décret 2023-601 du 17/07 2023 modifié par décret du 2023-699 du 31/07/2023	Taux SRU					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
411 - Saint-Denis	20,00 %		37,22%	37,27%	37,79%	38,10%	38,19%	38,25%
418 - Sainte-Marie	20,00 %		22,98%	23,48%	24,90%	25,81%	26,62%	28,57%
420 - Sainte-Suzanne	20,00 %		21,70%	21,44%	21,57%	22,13%	23,21%	24,75%
CINOR	20,00 %		33,51%	33,54%	34,14%	34,54%	34,86%	35,36%
407 - Le Port	25,00 %		58,83%	60,03%	60,74%	60,16%	59,47%	59,35%
408 - La Possession	25,00 %		28,82%	30,10%	31,29%	30,82%	31,56%	32,24%
413 - Saint-Leu	25,00 %		10,75%	10,79%	11,61%	11,29%	11,46%	11,46%
415 - Saint-Paul	25,00 %		14,52%	16,03%	17,35%	17,39%	17,44%	17,65%
423 - Trois-Bassins	25,00 %	1	6,17%	6,98%	7,05%	6,97%	6,87%	8,95%
TCO	25,00 %		22,62%	23,81%	24,85%	24,55%	24,60%	24,85%
402 - Bras-Panon	20,00 %		32,44%	32,34%	33,19%	32,84%	32,35%	32,79%
406 - Plaine-des-Palmistes	20,00 %		15,08%	14,83%	14,29%	14,00%	15,37%	15,37%
409 - Saint-André	20,00 %		25,01%	25,31%	25,70%	25,60%	25,86%	25,70%
410 - Saint-Benoît	20,00 %		33,72%	33,57%	33,68%	33,88%	34,12%	33,69%
419 - Sainte-Rose	20,00 %	1	12,76%	13,61%	14,46%	13,53%	15,38%	16,18%
421 - Salazie	20,00 %	1	1,94%	2,78%	2,70%	2,70%	2,67%	2,67%
CIREST	20,00 %		25,99%	26,15%	26,43%	26,37%	26,66%	26,54%
401 - Les Avirons	25,00 %		10,23%	12,40%	12,06%	11,83%	12,18%	12,20%
404 - Etang-salé	25,00 %		13,60%	14,86%	14,96%	16,01%	16,78%	17,72%
405 - Petite-Ile	25,00 %		4,48%	4,30%	4,26%	5,09%	5,35%	5,75%
414 - Saint-Louis	25,00 %		19,30%	19,21%	19,26%	19,32%	19,44%	19,39%
416 - Saint-Pierre	25,00 %		21,27%	21,53%	21,20%	21,70%	22,65%	22,94%
424 - Cilaos	25,00 %	1	3,02%	3,05%	2,93%	2,88%	2,90%	2,90%
CIVIS	25,00 %		17,68%	18,00%	17,81%	18,17%	18,76%	18,99%
403 - Entre-Deux	25,00 %		9,34%	9,09%	10,09%	10,05%	9,92%	9,93%
412 - Saint-Joseph	20,00 %		11,94%	12,61%	13,21%	13,06%	13,52%	13,93%
417 - Saint-Philippe	20,00 %	1	7,92%	7,64%	8,53%	8,48%	9,61%	9,61%
422 - Le Tampon	25,00 %		13,63%	13,74%	13,71%	14,57%	15,01%	15,81%
CA Sud	20,00 %		12,68%	12,92%	13,17%	13,65%	14,09%	14,70%
Total RÉUNION			23,29%	23,72%	24,11%	24,27%	24,60%	24,92%

3. Les contrats de mixité sociale

Conformément à la loi 3DS du 21 février 2022, les communes déficitaires en logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, se voient appliquer un taux de rattrapage de 33 % (VII de l'article L. 302-8 du CCH) sur l'ensemble de la période triennale 2023-2025. Ce taux est de 50 % si le taux SRU de la commune se situe à moins de 4 points de l'objectif et 100 % s'il est à moins de 2 points. Ainsi, la commune de Saint-Pierre se situant entre 2 et 4 points en deçà de son taux légal, s'est vu notifier un objectif de rattrapage à hauteur de 50 %.

Aujourd'hui, onze communes n'atteignent pas l'objectif minimum SRU fixé réglementairement. Le contrat de mixité sociale (CMS), introduit par la loi 3DS, est un outil juridique, qui constitue un cadre d'engagements et de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Le CMS est proposé à toutes les communes déficitaires en logements locatifs sociaux et qui peinent à atteindre les objectifs de rattrapage (notamment en raison de la rareté et du coût du foncier, de l'absence d'opérateurs locaux en nombre et/ou en capacité de production suffisants, de la multiplication des recours abusifs).

Il a été proposé aux onze communes déficitaires. Dix d'entre elles se sont engagées dans l'élaboration d'un tel contrat : Saint-Paul, Saint-Pierre, Saint-Joseph, Saint-Louis, Petite-Île, La Plaine-des-Palmistes, Les Avirons, l'Entre-Deux, l'Étang-Salé et Saint-Leu. Cette dernière, carencée au titre du bilan triennal 2020-2022 (tout comme l'Entre-Deux), n'est pas allée au bout de la démarche.

Parmi ces communes, Saint-Pierre a maintenu son taux de rattrapage notifié à 50 %, qui semble réalisable au vu des éléments de programmation fournis dans son CMS.

Les communes de Saint-Joseph, des Avirons, de l'Étang-Salé et de la Plaine-des Palmistes, ont opté pour le maintien du taux légal de rattrapage à 33 %.

Les communes de Saint-Paul, Saint-Louis, Petite-Île et Entre-Deux, elles, ont fait le choix d'un abaissement de leurs objectifs de rattrapage à hauteur de 25 %.

Les contrats ont été signés par le Préfet le 29 juin 2024, sauf celui de l'Entre-Deux, qui a été signé le 6 août 2024.

Le bilan triennal qui sera organisé à l'issue de cette période 2023-2025 jugera l'atteinte des objectifs sur les volets quantitatif et qualitatif.

4. Les ventes de logements du parc locatif social

La vente de logements sociaux aux particuliers (très majoritairement les locataires de ces logements) permet l'accession à la propriété des ménages très modestes. Elle est fortement encouragée par les politiques publiques, en particulier depuis la loi Elan de 2018.

La vente porte sur des logements de plus de 10 ans, rénovés, et dont le financement a été majoritairement amorti. Il ne s'agit cependant pas d'un mécanisme de réduction de prix par le cumul des loyers versés durant la période de location. Le prix de vente est fixé librement par le bailleur autour de 20 à 30 % en-dessous du prix du marché. Ces ventes se font au fil de l'eau au fur et à mesure du montage financier des ménages accompagnés par le bailleur.

Le produit de la vente permet la reconstitution de fonds propres nécessaires à la construction de logements neufs mais surtout en faveur de la réhabilitation du parc.

A La Réunion, la SHLMR et la SIDR sont les deux principaux bailleurs pratiquant cette activité.

Depuis 20 ans, la SHLMR a vendu près de 2600 logements et a reconstitué un stock équivalent afin de poursuivre ces accessions à la propriété. Elle y consacrera 20 M € pour rénover 37 groupes d'habitations représentant 2487 logements sur 10 ans. La SIDR maintient un rythme de 100 ventes annuelles sur un stock actuel de 28 groupes d'habitations.

XII. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées

L'animation du 7^{ème} PDALHPD (2023-2027) a été confiée par le Département et l'Etat à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) pour toute la durée du plan. Le bilan des actions du plan (non exhaustif) sur sa deuxième année d'exécution est dressé ci-après :

Action 1 : Fluidifier le parcours de la rue au logement

Le Service public de la rue au logement

La mise en place du Service public de la rue au logement (SPRL) prévu par l'instruction du 31 mars 2022 a été engagée en 2024, avec pour objectif premier de renforcer la position et les missions du SIAO, acteur pivot de ce dispositif, en particulier pour la coordination des accompagnements et parcours résidentiels. Le suivi de l'activité et des orientations du SIAO devient partagé avec les différents acteurs de l'action de l'accueil, l'hébergement et le logement des publics vulnérables. Un comité stratégique partenarial (CSP) a été mis en place le 4 avril 2024 et a notamment pour objectif le suivi des orientations du SIAO, mais également a vocation à étudier et partager les orientations stratégiques et les actions communes à mettre en œuvre pour les politiques de Logement d'abord et d'hébergement à l'échelle du territoire.

Ce service public SPRL nécessite également d'être doté d'un système informatique actualisé et renouvelé. La refonte du système d'information du SIAO (SI-SIAO) initiée par la DIHAL en lien avec la DEETS de La Réunion permettra de mieux partager l'activité du SIAO et d'avoir plus de visibilité sur la partie accompagnement, avec un numéro d'urgence 115 qui sera également modernisé et harmonisé sur l'ensemble du territoire français.

En parallèle, un travail sera initié en 2025 par la DEETS afin de mettre en place des conventions tripartites entre l'Etat, le SIAO et chaque opérateur AHI (accueil hébergement insertion) ou LDA (logement d'abord).

Dans le cadre de l'action 1 du PDALHPD, le SIAO a intensifié ses efforts dès 2023 pour renforcer ses moyens et sa mission de coordination territoriale. L'objectif est de garantir une meilleure articulation entre les différents acteurs de l'hébergement et du logement adapté. Par ailleurs, l'observatoire social du SIAO constitue un outil stratégique essentiel pour évaluer l'impact des efforts déployés et orienter les politiques publiques. Plusieurs initiatives ont été mises en place en 2024 par le SIAO :

- * Cinq colloques sur des thématiques d'actualité organisés au cours de l'année afin de sensibiliser et d'échanger autour des enjeux spécifiques du territoire ;
- * Une réunion de coordination des acteurs AHI-LDA du territoire ;
- * Quatre réunions ASPA (allocation de solidarité aux personnes âgées) par mois qui permettent de traiter les situations des personnes les plus vulnérables et de coordonner les orientations vers des dispositifs adaptés. Elles favorisent un suivi personnalisé et une meilleure réactivité face aux urgences ;
- * De multiples réunions de synthèse et de coordination organisées à différents niveaux afin de suivre l'évolution des projets, d'évaluer les dispositifs en place, et d'assurer une meilleure continuité dans les parcours d'accompagnement.

Action 2 : Réorienter l'offre et les dispositifs existants pour mieux répondre aux objectifs du Logement d'abord

La mise en œuvre effective de l'APL foyers dans les DOM

L'élargissement à l'outre-mer du conventionnement des logements-foyers (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte) a été instauré par la loi de Finances pour 2022, et deux décrets et un arrêté d'application ont été publiés au journal officiel du 4 avril 2023, ce rendant le dispositif opérationnel. Une journée d'échanges sur l'APL Foyer a été organisée par l'animation du PDALHPD le 28 février 2024, avec le soutien de l'UNAF0 (union professionnelle du logement accompagné), rassemblant les acteurs concernés, à savoir les opérateurs gestionnaires de logements-foyers (pensions de familles, résidences sociales et logements-foyers pour personnes âgées et personnes en situation de handicap), mais également les

opérateurs constructeurs ou propriétaires d'établissements foyers, à savoir les bailleurs sociaux et des associations. Avec l'intervention de l'UNAF0, de la DEETS, de la DEAL et de la CAF, cette journée a eu pour vocation à être un temps d'information et d'échanges techniques sur la mise en application de l'APL-FOYER sur le territoire. Elle s'est inscrite dans le cadre du PDALHPD en raison du public accueilli dans les structures foyers, mais également dans la logique de déploiement de résidences sociales du plan logement d'abord LDA 2023-2027 de l'Etat.

- L'AMI LDA à La Réunion : territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal du Logement d'abord

Depuis 2021, le Département de La Réunion lauréat de cet AMI Logement d'abord a déployé des aides incitatives à la mobilisation du parc privé à des fins sociales et contribue au déploiement du plan Logement d'abord piloté par la DEETS :

- La prime AMI à destination des propriétaires bailleurs qui confient la gestion locative de leur bien à l'AIVS Soleil (agence immobilière à vocation sociale) dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative (IML), en contrepartie d'une prime à la signature du mandat de gestion. Elle a permis de capter 108 logements dont 88 % d'appartements et a permis de reloger 243 personnes. Les logements captés sont majoritairement situés sur le secteur Est (38 %) et Sud (27 %). Au total, 92 % des nouveaux mandats de l'AIVS Soleil ont été captés grâce à la prime AMI.
- Le service d'accompagnement de prévention des expulsion (SAPEX), l'AMI apportant un cofinancement pour le compte du Département. Cf. action 5 ci-dessous.
- La Plateforme Territoriale d'Accompagnement (PFTA) est un dispositif de coordination porté par le SIAO et dédié au traitement des situations les plus complexes des ménages en difficulté pour l'accès et le maintien dans le logement. Il contribue au déploiement du service public de la rue au logement dont le SIAO en constitue la clé de voute.
- La compensation temporaire de loyer permet de renforcer le dispositif IML en location/sous-location et propose de compenser pendant un an la différence entre le loyer réel et le loyer acceptable pour le ménage avec un taux d'effort de 25 % et de travailler parallèlement à une actualisation à terme des ressources pour que le ménage puisse se maintenir durablement dans le logement à la fin de l'accompagnement. Porté par l'ALEFPA, la Fondation Père Favron et l'AAPEJ, le dispositif a accompagné 37 personnes. Au terme de l'accompagnement, ce sont 17 personnes qui ont accédé à un logement autonome. Le dispositif a pris fin au second semestre 2024.

En 2024, trois dispositifs ont été maintenus par le Département, après accord de la DIHAL et seront prolongés jusque fin 2025.

- Pour la plateforme PFTA, un poste de chef de service et un de travailleur social ont renforcé et complété l'équipe du dispositif auprès des deux coordinatrices déjà en place. Il y a eu au total 40 saisines de la PFTA.

Par ailleurs, un travailleur social a été affecté auprès de la PFTA en 2024 sur des crédits complémentaires Etat (BOP 177) afin de déployer des mesures dédiées aux publics de la plateforme. Ses mesures consistent à :

- Favoriser leurs démarches d'aller-vers en guidant ces personnes accompagnées vers un référent du droit commun, unique à identifier ;
- Assurer la coordination avec les dispositifs existants liés au maintien dans le logement ;
- Identifier la PFTA comme partenaire privilégié pour les bailleurs ;

14 mesures au total ont été conduites en 2024.

En lien avec l'animation du PDALHPD des actions d'animation ont été conduites par la coordination de l'AMI LDA :

- Organisation des Journées Partenariales à destination des travailleurs sociaux du secteur logement et de l'hébergement, avec pour objectifs de diffuser la philosophie du Logement d'abord, de favoriser son appropriation par les acteurs de terrain et d'échanger autour des enjeux liés au logement à travers les actions du PDALHPD.

- Lancement d'un magazine d'information sur le Logement d'abord en décembre 2023 avec pour objectif de diffuser les actualités LDA du territoire : 2 éditions en 2024 avec plus de 500 lectures.
- Relance de la Task Force, l'objectif étant de renforcer la dynamique partenariale et d'élargir les partenaires autour du logement d'abord et ainsi échanger sur le déploiement de l'AMI et du Logement d'abord sur le territoire. La Task force LDA a pu se réunir plusieurs fois en 2024 afin de préparer le dialogue de gestion de l'AMI qui s'est tenu au mois de juin dernier.

Action 3 : Dynamiser l'adaptation de l'offre sur le territoire départemental en lien avec les objectifs du Plan

La commission de labellisation du PDALHPD

En 2024, compte tenu du nombre croissant de dossiers à examiner, les membres du CTS du PDALHPD ont acté le principe d'une pré-validation possible par le bureau de la commission des dossiers afin de permettre de maintenir la fréquence des commissions à une fois par mois. 12 commissions de labellisation ont donc été tenues sur l'année. Afin d'améliorer le fonctionnement de la commission et ses communications avec les partenaires et acteurs sociaux, une nouvelle adresse mail internalisée à l'ADIL a été créée.

[Pour rappel la pré-labellisation consiste à instruire et pré-valider par le secrétariat de la commission les demandes conformes, complètes, correctement justifiées à présenter en commission pour simple évocation. La pré-validation ne concerne que les situations ayant atteint le cumul minimum de 5 points requis par le règlement et qui n'appellent pas à débat en commission. La liste et les fiches des situations pré-validées sont envoyées aux membres en amont de chaque commission et sont validées formellement le jour de la commission].

Après 6 années d'existence du dispositif, le bilan 2024 présente les données suivantes :

- **3 051 courriels** de demandes et de questions au sujet du dispositif de labellisation
- **885 demandes recevables** présentées en commission dont 456 pré-validées et 429 étudiées en commission

Parmi ces demandes recevables :

- **816 ménages labellisés** (225 CINOR, 187 CIVIS, 179 TO, 146 CASUD, 79 CIREST) dont **171 à titre dérogatoire** (à 4 points au lieu de 5 minimum)
- 22 ajournements, 5 devenus PU DALO, 5 déjà labellisés PDALHPD, 1 radié pour non-renouvellement, 8 refus, 28 relogés avant la commission

Parmi les ménages labellisés :

- Plus de la moitié sont des personnes seules (478), ensuite des familles monoparentales (274), et couples et/ou avec enfants (49) ;
- 58 % sont des femmes, contre 42 % d'hommes ;
- La répartition par tranche d'âge : 45-59 ans (243), 35-44 ans (206), 25-34 ans (184), moins de 25 ans (87) et 60 ans et plus (96) ;
- La nature des difficultés (cumulables) les plus rencontrées sont : situation d'isolement, dépourvu de logement, victime de violences, situation de handicap, et en situation d'hébergement/logement temporaire.

En 2024 :

- **168 ménages logés** - toutes années de labellisation confondues - 72 CINOR, 33 CASUD, 30 TO, 17 CIVIS, 16 CIREST, ce qui représente une baisse de 44,5 % comparé à 2023 (304 ménages ont été logés en 2023) ;
- **716 demandes actives** en attente de logement, EPCI souhaité : 208 TO, 183 CIVIS, 165 CINOR, 118 CASUD, 42 CIREST.

Un diagnostic a été engagé par le Pôle Etudes de l'ADIL dans le cadre d'une évaluation sollicitée par l'Etat et le Département. Cette évaluation porte à la fois sur le positionnement de la labellisation PDALHPD comme dispositif de priorisation au regard des outils des collectivités (PPGDIDLS et CALEOL), du nouveau cadre réglementaire de priorisation par la cotation de la demande en place sur le territoire depuis le 1^{er} janvier

2024. Elle vise également à bien mesurer les apports spécifiques de l'accompagnement vers et dans le logement des publics cibles du Plan, notamment au regard du contexte de tension générale pour l'accès au logement. Ce diagnostic doit permettre d'évaluer globalement la maturité de ce dispositif et de sa commission, et de proposer une analyse prospective sur une éventuelle adaptation pour mieux répondre aux nouveaux enjeux et cadre d'intervention. La restitution de l'étude est prévue pour la fin du 1er semestre 2025

Action 4 : Développer des logements accessibles aux ménages à faibles ressources

Mobilisation du parc privé à des fins sociales

Les actions menées dans le cadre du réseau SOLIKAZ ont abouti au 31 décembre 2024 à 199 prises de contact de propriétaires bailleurs, avec la captation effective de 32 logements (31 confiés en mandat de gestion à l'AIVS Soleil et 1 logement en location/sous-location auprès de la Fondation Père Favron).

Le plan d'action 2024 s'est poursuivi durant l'année. Celui-ci comporte 4 axes :

- Axe 1 "Promouvoir la location solidaire" : maintenir une stratégie de communication régulière, élargir et animer le réseau des propriétaires solidaires ;
- Axe 2 "Concevoir une boîte à outils pour les opérateurs IML" : renforcer la dynamique réseau des opérateurs ;
- Axe 3 "Explorer de nouvelles pistes de captation" : assouplir les conditions de l'IML localement afin de ne pas perdre d'opportunités de captation de logements et mobiliser les acteurs institutionnels et politiques autour des leviers existants ou à créer ;
- Axe 4 "Suivi, observation et pilotage du dispositif" : mettre en place un observatoire de l'IML partagé avec le SIAO.

Au regard du nombre de demandes de logements sociaux en attente sur le territoire et des enjeux de la mobilisation du parc privé, booster la captation de logements en intermédiation locative est primordial. À cet effet, la phase de préfiguration pour le développement de Solikaz a été actée en juillet 2024.

Action 5 : Renforcer le pilotage et la coordination des acteurs autour de la prévention des expulsions

L'année 2024 a permis de redynamiser les actions de la politique de la prévention des expulsions (PEX) sur le territoire. Plusieurs groupes de travail ont été animés auprès des agents des sous-préfectures afin d'harmoniser les pratiques des CCAPEX départementales. Les courriers transmis aux ménages ont été harmonisés et un schéma simplifié de la procédure d'expulsion en cas d'impayé ainsi qu'un listing des différents organismes sociaux intervenant auprès des ménages en situations d'impayés ont été créés et sont dorénavant transmis aux ménages.

Des bilans ont été partagés auprès des partenaires :

- Diagnostic social et financier (DFS) réalisés par la CAF et le Département :
- 82 % des DSF demandés ont été réalisés ;
- 54 % des DSF réalisés ont abouti à un accompagnement social ;
- Présenté en CCAPEX plénière de mai 2024, bilan des procédures judiciaires sur 2023 :
- 1 450 ménages ont fait l'objet d'une assignation au motif d'impayé de loyer ;
- 801 commandements de quitter les lieux ont été prononcés ;
- 77 ménages ont été expulsés.
- Bilan du plan d'action départemental PEX : décision unanime en CCAPEX de le reconduire sur la période du PDALHPD, soit jusqu'en 2027.

Plusieurs formations ont été proposées aux partenaires en lien avec les évolutions législatives : session de formation portant sur les impayés de loyer et le nouveau cadre juridique des expulsions locatives ; session d'informations à destination des opérateurs d'intermédiation locative portant sur les impayés de loyer et la procédure spécifique de l'IML ; participation au forum territorialisé de l'action sociale ; session d'informations dans le cadre des accompagnements aux droits liés à l'habitat (ADLH) portant sur la préparation des ménages à l'audience.

Une journée de prévention de l'impayé locatif s'est tenue en décembre 2024 en vue de sensibiliser les professionnels du champ de l'action sociale à la prévention des expulsions. Cette journée a réuni 17 intervenants et 46 participants.

Les travaux sur la charte n'ont pu être repris, les décrets étant toujours en attente de parution, mais les différentes actions menées ont permis de fédérer et coordonner le réseau d'acteurs autour de la PEX.

Le Service d'Accompagnement et de prévention des expulsions locatives (SAPEX).

Issu des dispositifs d'Accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) et des Equipes Mobiles de prévention des expulsions et des impayés de loyer (EMPEI), ce service est porté par deux opérateurs conjoints ADIL et ESF Réunion. Il a pour vocation d'apporter une réponse globale aux besoins identifiés par les professionnels de terrain de la prévention en mutualisant les compétences sociales et juridiques et en étoffant l'offre de service en matière d'impayés et de prévention des expulsions locatives. Ce dispositif SAPEX intègre également la création d'une plateforme téléphonique "Allô ! Loyers Impayés 974 !" à destination du tout public, ainsi que la coanimation du réseau ADLH 974 au travers de la formation des partenaires du réseau sur différentes thématiques.

Les fonctions du chargé de mission PEX de la DEETS auprès de l'ADIL ont été pérennisées en 2024. Il a ainsi permis de piloter et animer les actions conduites dans le cadre de l'action 5 du plan département PDALHPD auprès de l'ensemble des acteurs de la prévention. Le chargé de mission contribue également à la bonne déclinaison des orientations nationale déployée par la Délégation interministérielle pour l'hébergement et le logement (DIHAL), et notamment pour la prise en compte sur le territoire de La Réunion des dernières évolutions législatives et réglementaires des procédures d'expulsion

Intervenant au titre de la DEETS comme tête de réseau des secrétariats des CCAPEX territoriales tenues par les sous-préfectures, il a pu garantir une reprise en 2024 de l'animation et de la coordination de ces services pour la gestion des CCAPEX et des procédures d'expulsions. La recherche d'une harmonisation des pratiques entre CCAPEX reste un des objectifs principaux de la feuille de route du chargé de mission.

Malgré une augmentation des signalements d'impayés en 2024, les actions de prévention engagées par l'ensemble des acteurs de la prévention ont permis en 2024 de réduire le nombre d'expulsions effectives (77 expulsions effectives en 2023). Le bilan consolidé des procédures d'expulsion sera présenté en CCAPEX plénière prévue en juin 2025.

En 2024, les bailleurs sociaux ont participé au financement du dispositif afin de mettre en place à titre expérimental un accompagnement spécifique des locataires en impayés de loyer chez les bailleurs sociaux. Cet accompagnement s'adresse aux ménages ayant eu recours à une procédure de rétablissement personnel (PRP) avec l'apparition d'un nouvel impayé, et/ou ayant bénéficié d'un plan de redressement validé par l'IEDOM qui ne serait pas respecté. Cette expérimentation constitue un levier supplémentaire en matière de politique de prévention des expulsions locatives.

Sur l'année 2024 :

- **494 nouveaux ménages ont été orientés vers le SAPEX** - appels via la plateforme "Allô ! Loyers Impayés 974 !", orientations en CCAPEX, orientations par les juristes ADIL – (contre 487 en 2023, pas d'évolution constante) ;
- Un total de **792 ménages orientés et suivis par le SAPEX sur l'année 2024** (contre 555 en 2023 soit une augmentation de 42%)

Dont :

- **128 ménages** accompagnés par le SAPEX
- **36 ménages** « en veille » (stabilisation de la situation, vérification à faire avant clôture des dossiers...)
- **23 nouveaux bailleurs privés** ont pris contact avec le SAPEX

Parmi ces 792 ménages :

- 42 % sont issus du parc privé, 43 % du parc social et 15 % concernent d'autres situations d'occupation ;
- La majorité des personnes suivies sont des familles monoparentales et des personnes seules ;
- 27 % des personnes suivies sont aux minima sociaux, 30 % ont un revenu d'activités (salariés, indépendants), 27 % n'ont pas renseigné cette information, 9% sont bénéficiaires de l'ARE/ASS, 4 % sont des retraités, 2 % n'ont pas de ressources, 1% sont des étudiants boursiers.

Lors du premier contact :

- 36 % sont au stade de la prévention (pas encore de procédure formelle) ;
- Pré-jugement : 41 % ne sont pas encore passés devant le tribunal (commandement de payer : 32 %, assignation : 9 %) ;
- Post-jugement (entre le jugement et l'expulsion) : 23 % (jugement rendu : 3 %, commandement de quitter les lieux : 7 %, concours de la force publique : 4 %).

Montant de la dette / impayé locatif :

- 33 % des ménages avaient une dette en dessous de 2 000 € ;
- 20 % des ménages avaient une dette entre 2 000 € et 5 000 € ;
- 9 % des ménages avaient une dette au-delà de 5 000 € dont 3 % à plus de 10 000€ ;
- 38 % des ménages n'ont pas renseigné le montant de leur dette.

Les causes principales de l'impayé sont la **baisse des revenus d'activité** (21 % des ménages), les **difficultés de gestion** (13 %), et la **perte d'emploi** (6 %). Le SAPEX touche essentiellement des ménages au stade préventif ou au stade précontentieux, ce qui permet de mettre en place des accompagnements complémentaires aux droits communs afin d'éviter les expulsions (mise en place d'un plan d'apurement, obtention de délai, etc...).

Action 6 : Soutenir et développer des outils pour favoriser la sortie de l'habitat indigne

Cette thématique est travaillée dans le cadre de l'animation du PDLHI, se référer au bilan du PDLHI pour plus d'informations.

Action 8 : Optimiser le parcours de la rue au logement

L'année 2024 a été rythmée par le déploiement de la feuille de route de l'action 8 qui comporte 3 axes :

- Axe 1 : Mieux connaître les besoins des jeunes pour conduire une politique partenariale et transversale efficace ;
- Axe 2 : Développer massivement une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins et aspirations des jeunes ;
- Axe 3 : Renforcer l'accompagnement des jeunes, et notamment les plus exclus, en prévenant les ruptures de parcours.

Les pilotes de l'action 8 (Fondation Abbé Pierre, l'association régionale des missions locales ainsi que le SIAO) et l'ADIL (animation du Plan) ont organisé un **séminaire « Le Logement d'abord pour les jeunes »** qui a réuni près de 80 personnes (acteurs du logement, travailleurs sociaux, jeunes accompagnés et bénéficiaires de dispositifs) pour réfléchir ensemble à améliorer les conditions d'accès au logement pour les jeunes en difficultés. Cette journée a été l'occasion de brosser le portrait des jeunes de La Réunion, de présenter la feuille qui est déployée pendant toute la durée du Plan et de proposer 6 ateliers sur des thématiques issues de la feuille de route :

- Les aides de droit commun à destination des jeunes : mobilisation et impact (FDA), aides de la CAF de La Réunion... ;
- Les dispositifs existants pour les jeunes en rupture : l'ex. du contrat engagement jeunes - jeune en rupture (CEJ-JR) ;
- Les besoins en coordination pour les situations complexes : zoom sur la Plateforme territoriale d'accompagnement ;
- La place et le rôle des jeunes dans les instances participatives et de gouvernance ;
- L'insertion par le logement : l'ex. du Foyer de jeunes travailleurs (FJT) à déployer sur l'ensemble de l'île ;
- Quelles prises en charge et dispositifs à la sortie du parcours Aide Sociale à l'Enfance ?

Action 11 : Pérenniser et renforcer la gouvernance du Plan

- **Mise en réseau des acteurs pour renforcer l'accompagnement des publics :**

Les journées partenariales du PDALHPD ont été organisées en collaboration avec la coordinatrice de l'AMI Logement d'abord sur la thématique de l'accès et du maintien dans le logement. Deux sessions de deux journées consécutives ont eu lieu à Bras-Panon, et au Tampon, et ont permis de rassembler près de 240 travailleurs sociaux de structures diverses (Secteur associatif, conseil départemental, missions locales, CAF, bailleurs sociaux, collectivités locales) et une dizaine d'intervenants (SIAO, ARMOS, DEETS, CIREST, ESF Réunion, Service Habitat du Département, ADIL).

Un format en plénière était proposé sur chaque matinée, suivi d'ateliers l'après-midi. Lors de la journée « accès » les participants ont pu échanger autour des différentes modalités d'accompagnement au logement des publics vulnérables. La journée dédiée au « maintien » était consacrée à la prévention des expulsions avec plusieurs présentations (aide FSL « maintien », le SAPEX, les commissions territorialisées de gestion des impayés de loyer et les CCAPEX), les ateliers portaient sur la thématique des impayés locatifs dans le parc privé.

Ces journées annuelles qui sont construites avec l'ensemble des membres du comité de suivi du PDALHPD permettent de diffuser des informations aux professionnels pour connaître et mobiliser davantage les dispositifs « hébergement/logement », mais aussi de mettre en synergie les acteurs à l'échelle du Département et de façon territorialisée.

Action 12 : améliorer l'observation du Plan pour conforter la connaissance et l'adaptation des réponses

Le Territoire de l'Ouest a initié une étude menée par l'ADIL sur les besoins d'accueil pour les publics spécifiques en rupture d'hébergement dont les jeunes de moins de 25 ans (y compris ceux qui sortent de l'Aide Sociale à l'Enfance). Cette étude, dont la restitution a eu lieu fin 2024, était composée de trois phases (état des lieux du territoire / repérage, identification et localisation du public / préconisations de solutions adaptées).

Un ensemble de recommandations par thématique, destinées à venir en aide aux publics ciblés, découle de la conclusion avec des actions pouvant être menées sur le TO :

- Accès au logement
- Accompagnement psychosocial
- Solution d'hébergement d'urgence et pérenne
- Renforcer l'accompagnement des professionnels
- Développement des structures adaptées aux besoins prioritaires
- Conditions de vie
- Mobilité et inclusion spatiale
- Accès à la technologie et à l'information
- Prévention et sensibilisation
- Favoriser les collaborations locales

Le bureau d'étude et de conseil KONSEYALI est intervenue en assistance à maîtrise d'ouvrage afin de piloter l'étude et le déploiement opérationnel des préconisations qui seront retenues, en suivant la stratégie du logement d'abord.

Perspectives 2025:

En 2025, le plan arrive à mi-parcours. Certaines actions sont bien engagées, mais une implication accrue des acteurs et des partenaires reste indispensable.

Le lancement du diagnostic sur la commission de labellisation du PDALHPD en 2024 devrait aboutir en 2025 à des résultats concrets. Ceux-ci permettront d'adapter le dispositif aux besoins du territoire et d'améliorer

son articulation avec les outils de priorisation existants.

Concernant la prévention des expulsions, les efforts porteront sur plusieurs axes : renforcer le réseau des acteurs concernés, poursuivre la sensibilisation et l'information des ménages ainsi que des professionnels de l'action sociale sur les dispositifs et outils de prévention, et mettre en place un observatoire de l'impayé locatif.

Face aux tensions que connaît le territoire en matière d'hébergement et de logement, notamment pour les personnes en grande difficulté, plusieurs enjeux ont été identifiés : améliorer la coordination des acteurs, sensibiliser et former les professionnels de terrain, et favoriser leur interconnaissance.

Enfin, d'autres priorités ont été définies telles que la production de logements adaptés, une meilleure connaissance et prise en charge des publics spécifiques et de leurs besoins, ou encore la poursuite de création de nouvelles places en intermédiation locative couplée au développement d'une offre de services plus complète comme l'accompagnement des propriétaires bailleurs, afin de mobiliser davantage le parc privé au bénéfice des ménages défavorisés.

XIII. Fonds de Solidarité pour le Logement

Cf en annexe : la présentation du bilan FSL 2024

XIV. L'Observatoire des Loyers Privés

L'année 2024 marque une étape importante pour l'OLPR, avec l'obtention de l'agrément du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Cette reconnaissance atteste de la qualité des travaux effectués jusqu'à présent et renforce ses capacités en matière de collecte de données (transmission obligatoire des agences immobilières).

Un Nouveau Zonage en 2024

Jusqu'en 2023, l'observation des loyers analysait le territoire des cinq EPCI de La Réunion, subdivisé en huit sous-zones. À partir de 2024, un nouveau zonage, dit « isoloyer », est en place sur sept nouvelles zones qui regroupent chacune des iris présentant des caractéristiques similaires. Désormais, l'observation portera à la fois sur les EPCI et sur ces sept nouvelles zones, offrant une vision enrichie des réalités du marché locatif réunionnais.

Publication des données 2024

Les résultats de l'analyse pour l'année 2024 seront publiés début 2025. D'ores et déjà, l'observatoire constate le prix médian des loyers à 10,90 euros par m² à l'échelle du département, un chiffre qui confirme les tendances haussières relevées ces dernières années.

Analyse des Loyers et Facteurs Déterminants

L'observation des loyers en 2022 et 2023 avait permis de valider plusieurs hypothèses clés :

- La structure du parc locatif, entre logements privés et sociaux, joue un rôle central dans la fixation des loyers ;
- L'attractivité des territoires, qu'elle soit liée à l'emploi ou aux loisirs, influence les prix ;
- Le niveau de tension sur l'offre locative varie selon les territoires, questionnant la pertinence des mesures fiscales visant à contenir les loyers.

L'utilisation d'outils innovants permet désormais de produire des médianes de loyer à des échelles plus fines et nombreuses. Par ailleurs, l'intégration de données issues d'un agrégateur du marché locatif aide à

mesurer plus précisément les tensions sur l'offre privée.

Impact des Aides et Garanties Locatives

Les aides au logement distribuées par la CAF, ainsi que les dispositifs de garantie des loyers, continuent de faire l'objet d'une évaluation approfondie. Leur impact, tant sur les locataires que sur les propriétaires, est une variable clé pour comprendre l'équilibre du marché.

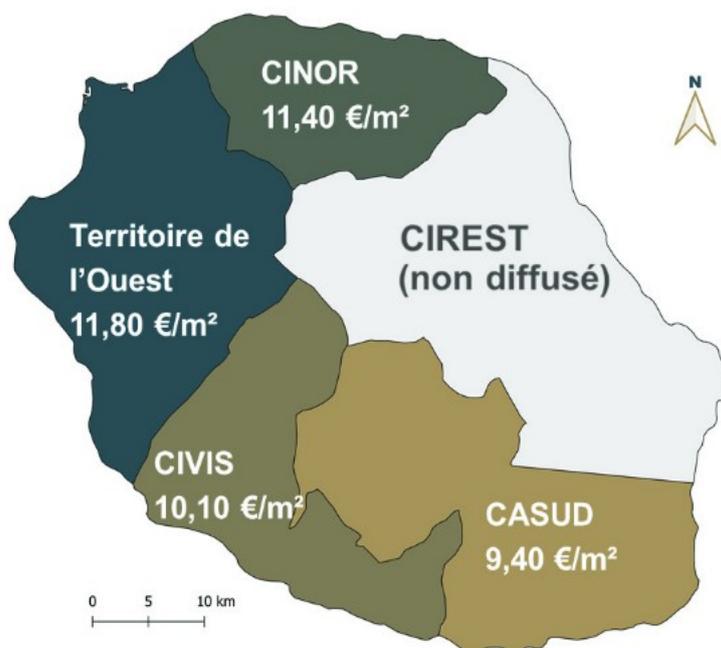
Au regard des particularités géographiques d'un observatoire insulaire, il reste primordial de continuer à réaliser les analyses sur l'ensemble du territoire. Le partenariat annuel de tous les EPCI, indispensable en complément du financement de l'État reste déterminant pour l'avenir de l'outil.

2023

10,70 €/m² à La Réunion



Prix médian au m² par EPCI en 2023



<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/lannuaire-des-observatoires/details/observatoire-des-loyers-privés-de-la-reunion>

XV. Observatoire Habitat et Foncier

L'Observatoire régional de l'habitat et du foncier (OHF), piloté par l'AGORAH, a été lancé en 2023. Il propose un regard croisé entre les enjeux de production de logements et de mobilisation du foncier dans le contexte de l'application de la Loi Climat & Résilience.

En 2024, l'AGORAH a publié la synthèse des premiers enseignements des travaux menés dans le cadre de la phase de préfiguration de l'observatoire financée par la DEAL. Ce rapport propose notamment un bilan à mi-parcours des programmes locaux d'habitat (PLH) sur l'ensemble du territoire et une première application d'une nouvelle base de données relative à la mutabilité du foncier : <https://www.agorah.com/upload/habitat/2024-RAPPORT-OHF.pdf>

Quelques chiffres clés :

700 logements autorisés en moyenne par an entre 2020 & 2023

+ de 60% des logements autorisés entre 2020 & 2023 **à l'intérieur de la tache urbaine**

80% des logements autorisés entre 2020 & 2023 **en zones U**

2 300 logements aidés financés en moyenne par an entre 2020 & 2024

+ de 11 000 logements privés vacants depuis au moins deux ans au 1er janvier 2021.

1. Les logements aidés financés

Entre 2020 et 2024, environ 2 300 logements aidés ont été financés par an (LLTS, LLS, PLS, LLI, PSLA)⁷. Néanmoins, 30 % des LLTS financés sont des résidences pour personnes âgées (RPA).

Le nombre de logements financés en 2023 était en nette baisse d'une baisse particulièrement marquée des logements locatifs intermédiaires (lié au PIV Action Logement pour le LLI).

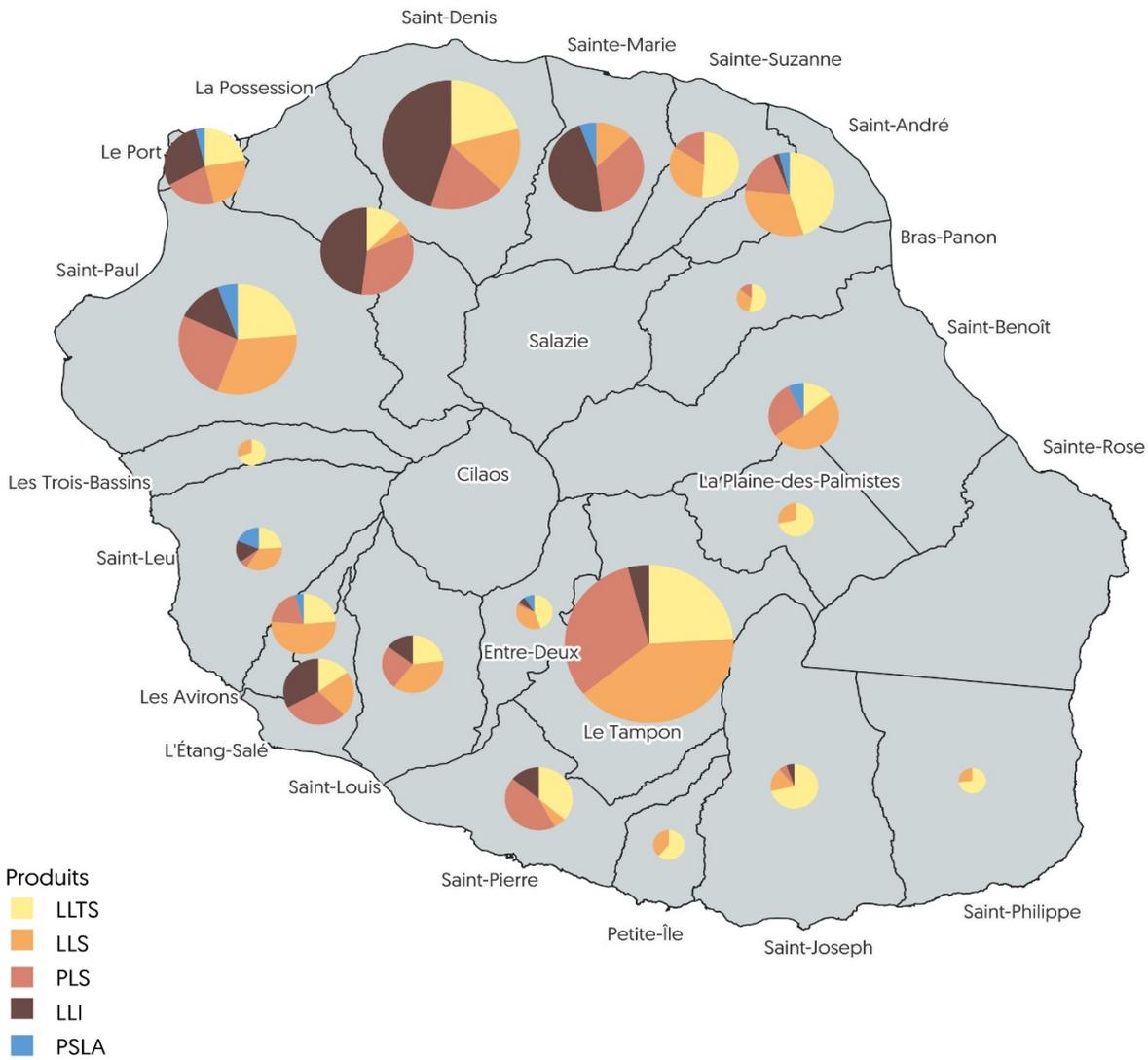
Environ 75 % des opérations financées en 2020 ont été livrées.

Les communes du Tampon et de Saint-Denis consolident le stock le plus important ; à elles deux elles représentent plus de 35 % des logements financés entre 2020 et 2024.

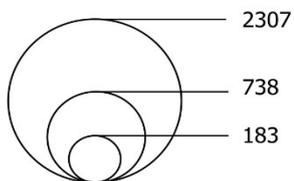
La programmation de St-Denis est portée pour près de 50 % par le LLI. 25 % des LLTS financés ont été financés pour Le Tampon.

⁷ Source : base de données DEAL extraction janvier 2025

Logements aidés financés entre 2020 et 2024



Total logements aidés financés
entre 2020 et 2024

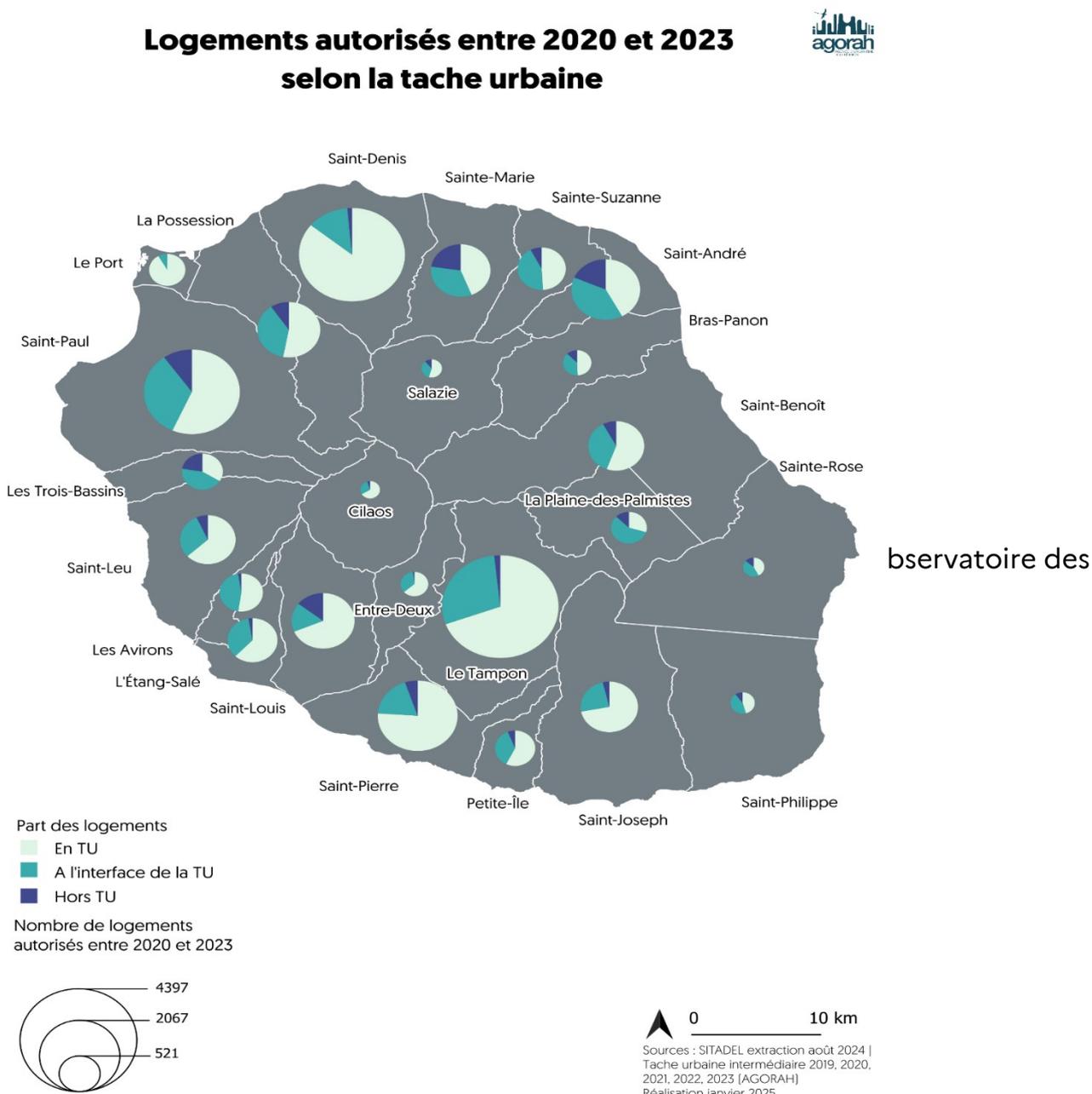


Sources : DEAL [extraction janvier 2025]
Réalisation janvier 2025

2. La dynamique de construction selon la consommation d'espace

Entre 2020 et 2023, environ 6 700 logements ont été autorisés en moyenne par an⁸. Plus de 60 % de ces logements sont situés sur des parcelles à l'intérieur de la tache urbaine et environ 80 % sont situés en zones U. Cela démontre une dynamique de densification et de renouvellement urbain, résultat d'une planification urbaine en marche.

On peut ainsi noter les conséquences des révisions des PLU sur certaines communes : à titre d'exemples, la commune de Sainte-Marie avec plus de 20 % de logements autorisés hors tache urbaine, correspondant notamment à la planification du quartier Beauséjour ; ou la commune du Tampon avec 70 % des logements autorisés en tache urbaine, résultat d'une possibilité de densification au centre-ville ayant permis le développement du collectif.



⁸ Source : base de données SITADEL extraction août 2024
Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement
Service Habitat – Logement Social

XVI. Observatoire des transactions immobilières et foncières (OTIF)

1. Un outil de suivi des prix et d'aide à la décision

L'Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières concourt à la transparence des prix et à la régulation des coûts sur les marchés immobiliers et fonciers, aide à la définition des politiques locales en matière d'habitat et de gestion de la ressource foncière, et apporte un éclairage précieux dans l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification. Il est directement intégré au programme partenarial de l'AGORAH, lequel est financé par l'ensemble des administrateurs de l'agence. L'EPF Réunion participe, depuis 2016, au fonctionnement de l'observatoire avec un apport financier complémentaire et s'est engagé à renouveler sa contribution sur la période 2024-2026.

L'année 2024 a, par ailleurs, été le marqueur d'une nouvelle impulsion apportée aux travaux de l'observatoire par la mise en musique d'une analyse conjointe entre les données fiscales, notariales et d'annonces immobilières. Cette combinaison offre désormais une vision complète des marchés immobiliers et fonciers, incluant les toutes dernières tendances observées en sus des données historiques.

2. Appréhender les marchés pour une stratégie d'habitat adapté

Les données collectées auprès des finances publiques et des notaires, présentant les prix finaux de vente, ont permis une couverture des marchés sur la période 2010-2023. Quant aux données moissonnées en parcourant les annonces immobilières, elles ont renseigné sur les dynamiques de prix affichés en 2024 (prix affichés ≠ prix réels de vente).

Si le marché a démontré sa résilience face au Covid, l'accroissement des taux de crédits immobiliers semble en revanche avoir découragé les acheteurs : l'année 2022 accuse un repli de 12 % des ventes. Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis 2014.

Entre 2022 et 2023, les prix des maisons ont diminué de 1,6 %. C'est le seul segment à présenter un fléchissement des prix. La dynamique haussière poursuit son cours pour les appartements anciens (+ 6,2 %), les appartements neufs (+ 5,3 %) et les terrains à bâtir (+ 2,2 %).

L'année 2024 a aussi constitué une opportunité d'explorer de nouvelles pistes de travail et d'établir de nouveaux focus en vue de donner sens à la data. L'analyse de la capacité d'acquisition des ménages à l'échelle communale et l'étude des coûts du foncier à vocation économique et des locaux d'activités selon leur usage s'inscrivent ainsi pleinement dans cette démarche.

CHIFFRES CLÉS

240 000 €
prix des maisons en 2023

2 543 €/m²
prix des appartements
anciens en 2023

4 963 €/m²
prix des appartements neufs
en 2023

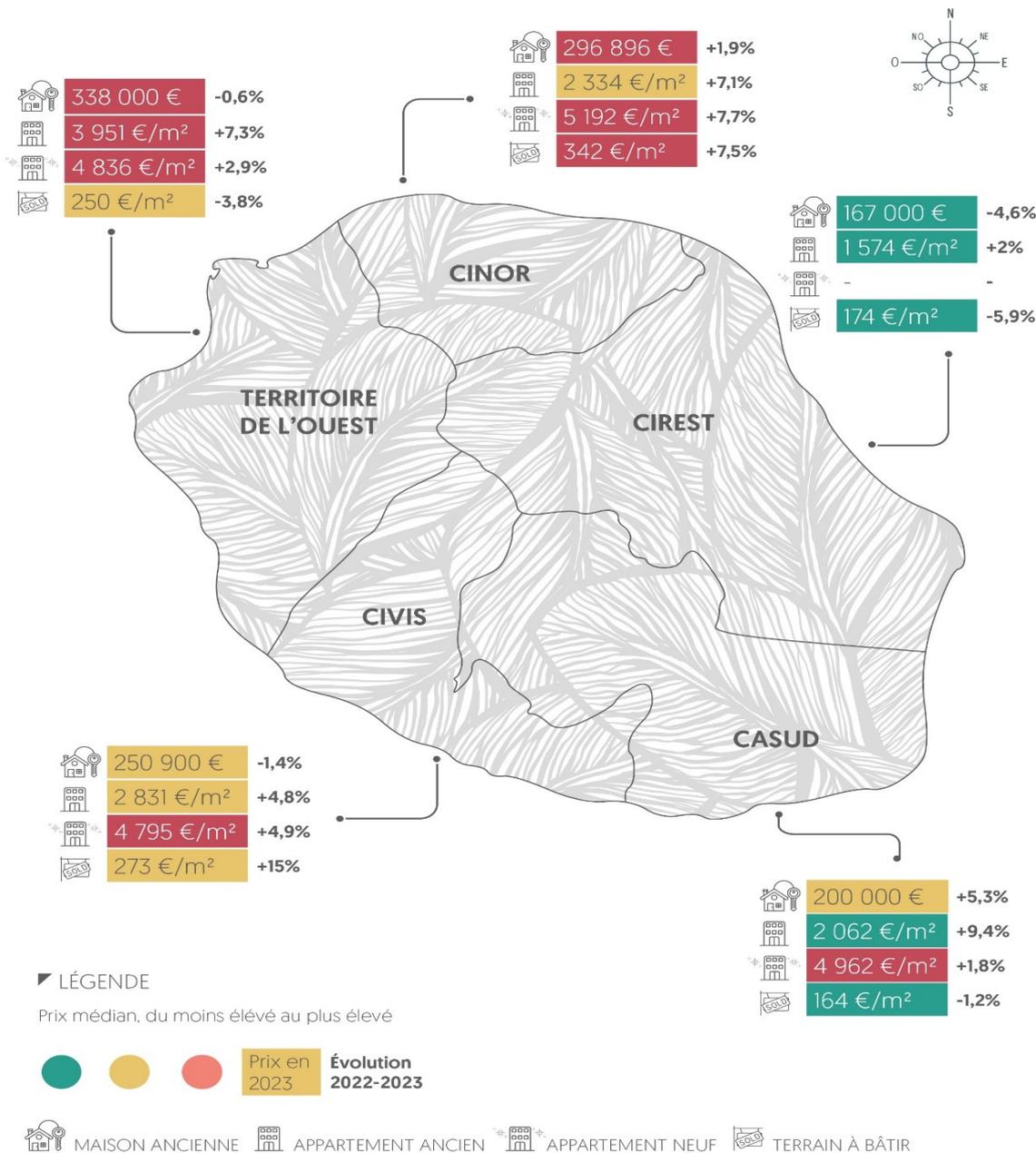
233 €/m²
prix des terrains à bâtir en
2023

28 %
des ménages de 3 personnes
en capacité d'acquiesir une
maison en 2021

230 €/m
prix du foncier à vocation
économique entre 2018 et 2022

- 180 €/m² en zones d'activités
- 253 €/m² hors zones d'activités

**PRIX DE L'IMMOBILIER & DU FONCIER, À LA RÉUNION
EN 2023**



XVII. Observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI)

1. Une coordination renforcée des acteurs et un outil métier opérationnel

Depuis plusieurs années, l'observatoire habitat indigne de l'AGORAH collabore étroitement avec les EPCI et leurs équipes PILHI pour standardiser le suivi des données et mesurer durablement le phénomène de l'habitat indigne à différentes échelles. A partir de 2023, cette collaboration s'est renforcée avec le développement d'un outil métier co-financé par la DEAL et les intercommunalités permettant d'enregistrer les actions de résorption à partir des situations identifiées sur le terrain par les équipes PILHI des intercommunalités.

Par ailleurs, l'observatoire joue un rôle de coordination en réunissant les acteurs de la LHI pour échanger sur des retours d'expérience et des sujets transversaux. Ces travaux s'inscrivent dans la réécriture du programme d'actions 2023-2027 du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI), animé par l'ADIL, qui fixe les priorités stratégiques pour les années à venir.

2. Bilan 2024

En 2024, la finalisation de l'outil métier **PILHI-Réunion** a posé une étape décisive dans l'amélioration des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. Ce projet a été rendu possible grâce à une collaboration étroite entre les EPCI, le prestataire technique ITS974 et l'AGORAH, démontrant la force d'un partenariat structuré et orienté vers l'action. L'application, livrée lors d'un comité de pilotage en avril, symbolise une avancée significative pour les professionnels de terrain. Afin de garantir une prise en main optimale, deux sessions de formation dédiées ont été organisées, ciblant les acteurs stratégiques des PILHI. Ces formations ont permis de maximiser l'appropriation de l'outil tout en favorisant des échanges constructifs sur ses fonctionnalités.

En parallèle, l'intégration des données des territoires de la CIREST et du TCO à la plateforme a marqué un jalon important. Cette étape a non seulement renforcé l'utilité opérationnelle de l'outil, mais aussi ouvert la voie à une gestion plus homogène et centralisée des informations à l'échelle régionale, contribuant ainsi à une meilleure coordination des actions locales.

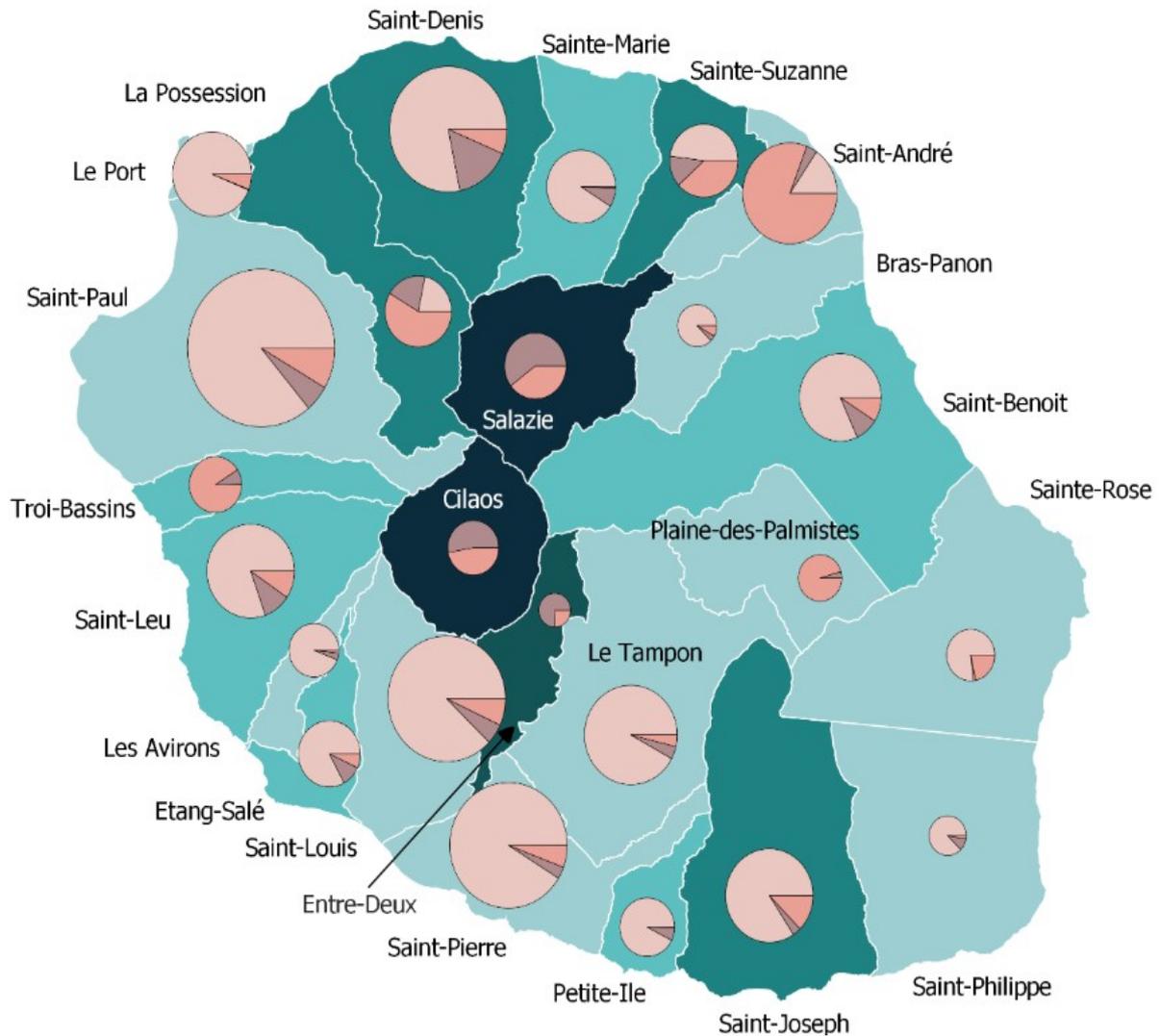
Durant le second semestre, une collaboration renforcée entre l'ADIL et la DEAL a permis d'initier une réflexion stratégique sur les interactions possibles entre l'application PILHI-R et la plateforme Histologe. Cette initiative a été présentée aux représentants des PILHI, qui ont unanimement souligné l'importance de cette interconnexion. L'objectif principal est de créer un écosystème numérique intégré permettant un suivi simplifié et une coordination renforcée des interventions dans la lutte contre l'habitat indigne. En réponse à cette ambition, des échanges techniques ont été menés par l'AGORAH, réunissant ITS974 et les équipes d'Histologe pour explorer les solutions d'interface possibles.

En 2025, l'AGORAH poursuivra son engagement en travaillant à l'intégration des données des autres EPCI dans PILHI-R, assurant ainsi une couverture complète à l'échelle régionale. Parallèlement, les efforts se concentreront sur la mise en œuvre de l'interface avec Histologe, un enjeu majeur pour renforcer l'efficacité et l'impact des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. Ces avancées s'inscrivent dans une vision globale d'amélioration des conditions de vie et d'habitat pour les populations concernées.

Commentaire de carte : Environ 10 % des 18 000 bâtis indignes recensés dans le cadre du dernier inventaire PILHI sont soumis à des contraintes élevées dans les Plans de Prévention des Risques. Ce constat est plus marqué dans les cirques. Par ailleurs, 19% du parc indigne se situe dans des zones soumises à prescriptions dans le cadre des mêmes PPR.

HABITAT INDIGNE

Habitat indigne et risques naturels

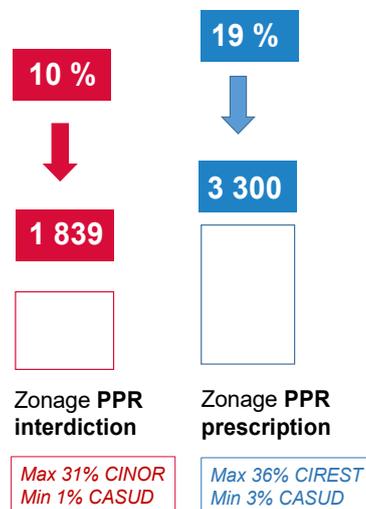
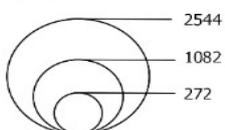


Part des bâtis soumis à interdiction / total parc indigne

- De 0 à 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 20 %
- De 20 à 40 %
- De 40 à 60 %

Niveau de contraintes

- Sans contraintes
- Bâtis soumis à prescription
- Bâtis soumis à l'interdiction
- Limite EPCI



XVIII. La mobilisation du foncier par l'EPFR

Contexte réglementaire

En préambule il est rappelé l'article L324-2-2 du Code de l'urbanisme :

« Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité »

L'EPF est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Sauf convention prévue au sixième alinéa de l'article L 324-1, aucune opération de l'Établissement Public Foncier ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la Commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

Le conseil d'administration de l'EPF Réunion est constitué des représentants du Conseil Régional, du Conseil Départemental et des 5 Communautés d'agglomération de la Réunion.

Conformément au code de l'urbanisme, l'établissement public foncier de La Réunion élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

- Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre,
- Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Les orientations votées par le conseil d'administration de l'établissement le 12 décembre 2023 sont les suivantes :

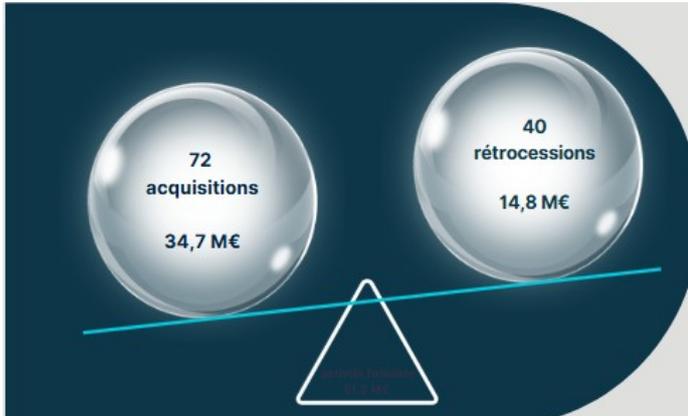
- Soutenir la production de logements,
- Accompagner les villes et villages de demain,
- Permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- Préserver le patrimoine architectural.

Les terrains nécessaires à ces orientations peuvent être acquis grâce aux ressources financières de l'établissement qui proviennent :

- De la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) : 12,6 M€/an, soit 14,80 €/habitant,
- Des ressources issues des reventes de terrains,
- Des taxes issues de la Loi SRU,
- Des capacités d'emprunt importantes.

1. Bilan de l'action de l'EPF Réunion en 2024

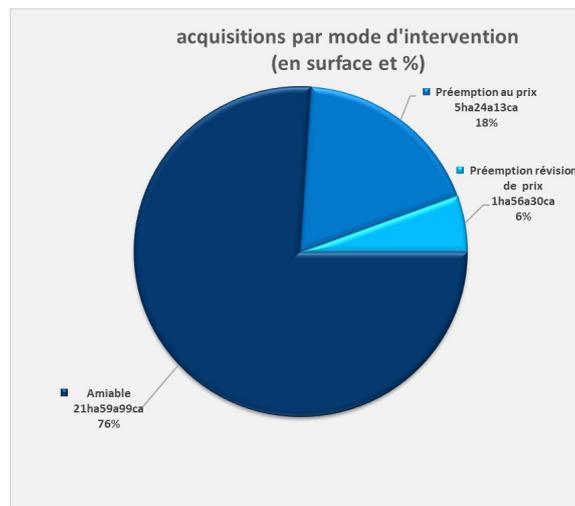
1.1. Les acquisitions et rétrocessions 2024



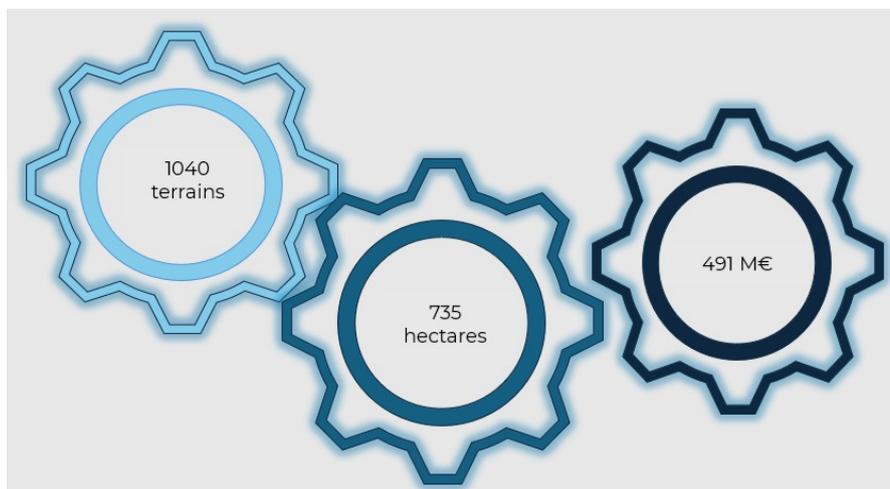
1.1.1. Les acquisitions

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, l'EPF Réunion a procédé à 72 acquisitions, pour une surface de 28,4 hectares et une valeur globale de 34 765 512,91 €.

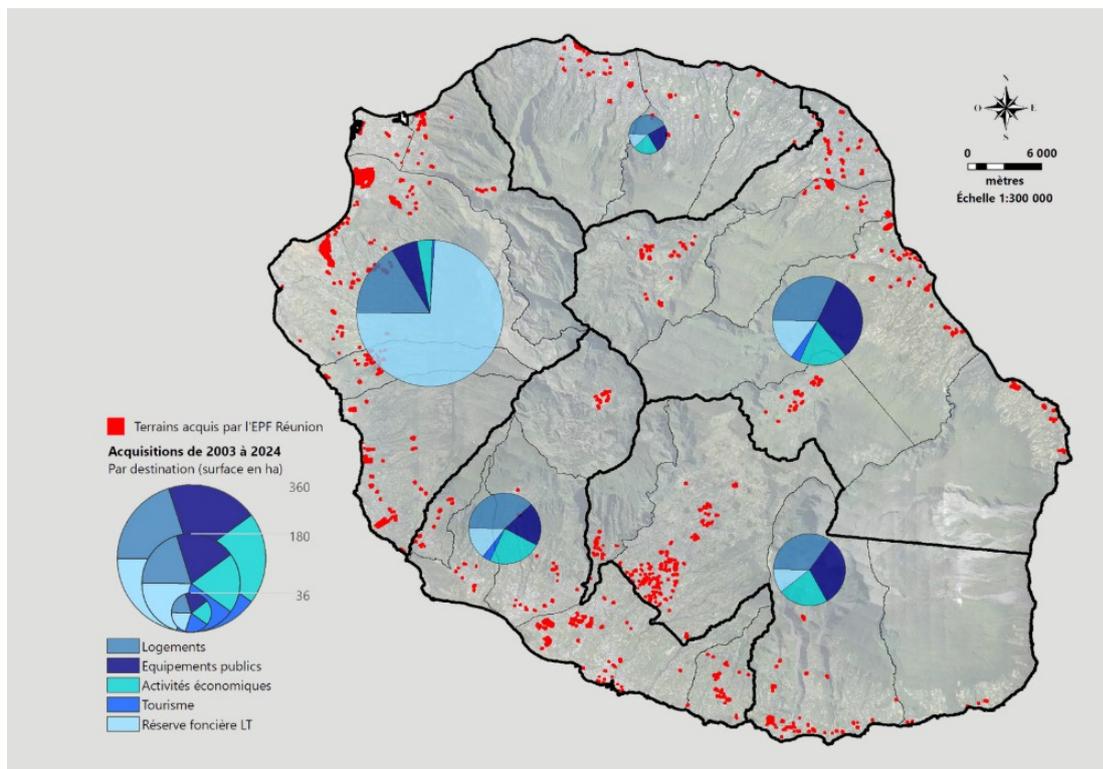
La grande majorité de ces terrains a pu être acquis à l'amiable (76%), mais l'établissement a également utilisé le Droit de Préemption Urbain (DPU) qui lui a été confié par les Communes pour maîtriser le foncier nécessaire.



Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a ainsi acquis

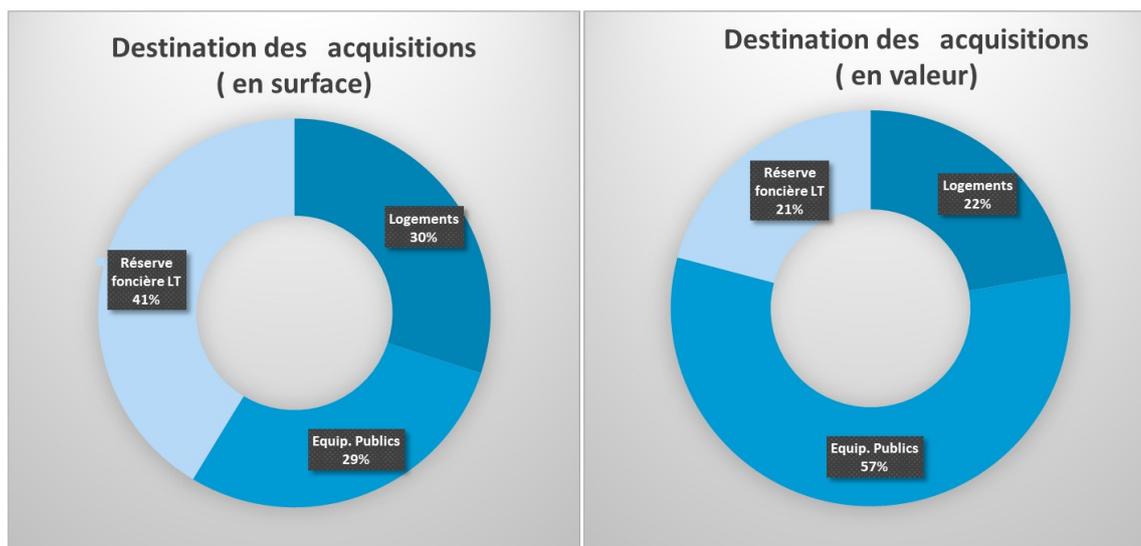


Ces acquisitions ont été réalisées essentiellement dans le Sud et l'Ouest de l'île en nombre d'acquisitions, mais une grande partie des surfaces acquises a été maîtrisée dans les grandes opérations d'aménagement de l'Ouest,



Destination des acquisitions réalisées en 2024

Conformément aux orientations de l'établissement, les terrains acquis en 2024 sont destinés en majorité à la constitution de grandes réserves foncières (41%), qui restent le cœur de cible de la stratégie foncière, à la production de logements (30%), et à la réalisation d'équipements publics.



En 2024, l'EPF a ainsi pu maîtriser 19ha20a79ca de terrains destinés spécifiquement à la réalisation à court et moyen terme de logements aidés ou en réserve foncière au sein de grandes opérations d'aménagement intégrant une majorité de logements aidés.

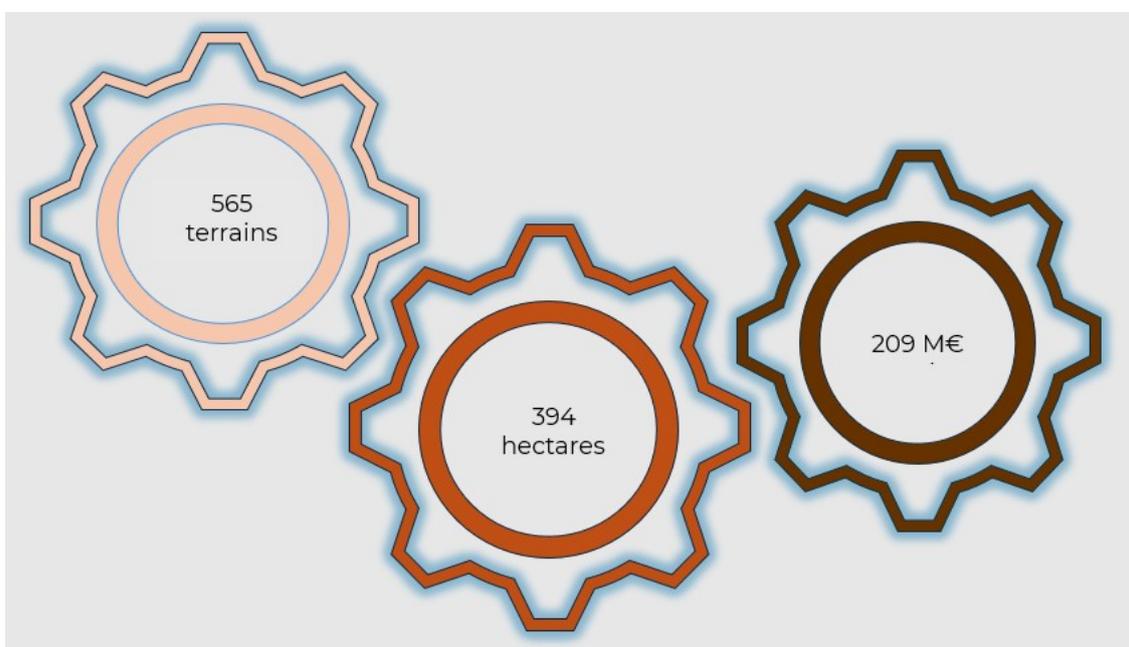
Sur la base d'une densité constatée de 54 logements par hectare sur les opérations déjà livrées, ces fonciers ont permis ou devraient permettre la réalisation d'environ 23 000 logements, dont environ 12 000 réalisés ou déjà programmés.

Demeurent en stock, à ce jour, 196 terrains pour une surface d'environ 302 hectares, essentiellement sur le Territoire de l'Ouest (dont ±200 ha sur les opérations de Cambaie-Ecocité et ZAC Renaissance III), devraient permettre à court, moyen et long terme, la réalisation d'environ 11 500 logements, avec le constat que 66% des logements programmés étaient des LLS et LLTS, soit une perspective de production d'environ 7 500 logements locatifs sociaux, à réaliser sur les terrains restant en portage.

1.1.2. Les rétrocessions

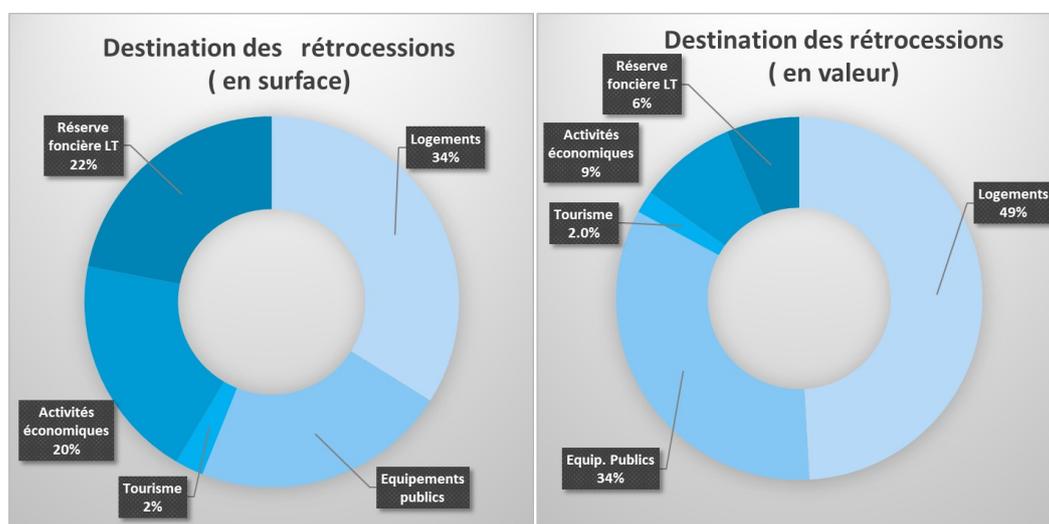
En 2024, l'EPF Réunion a procédé à 40 rétrocessions au profit des collectivités ou des bailleurs sociaux, pour une surface de 43 hectares et une valeur globale de 14 832 974,69 €.

Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a rétrocédé :



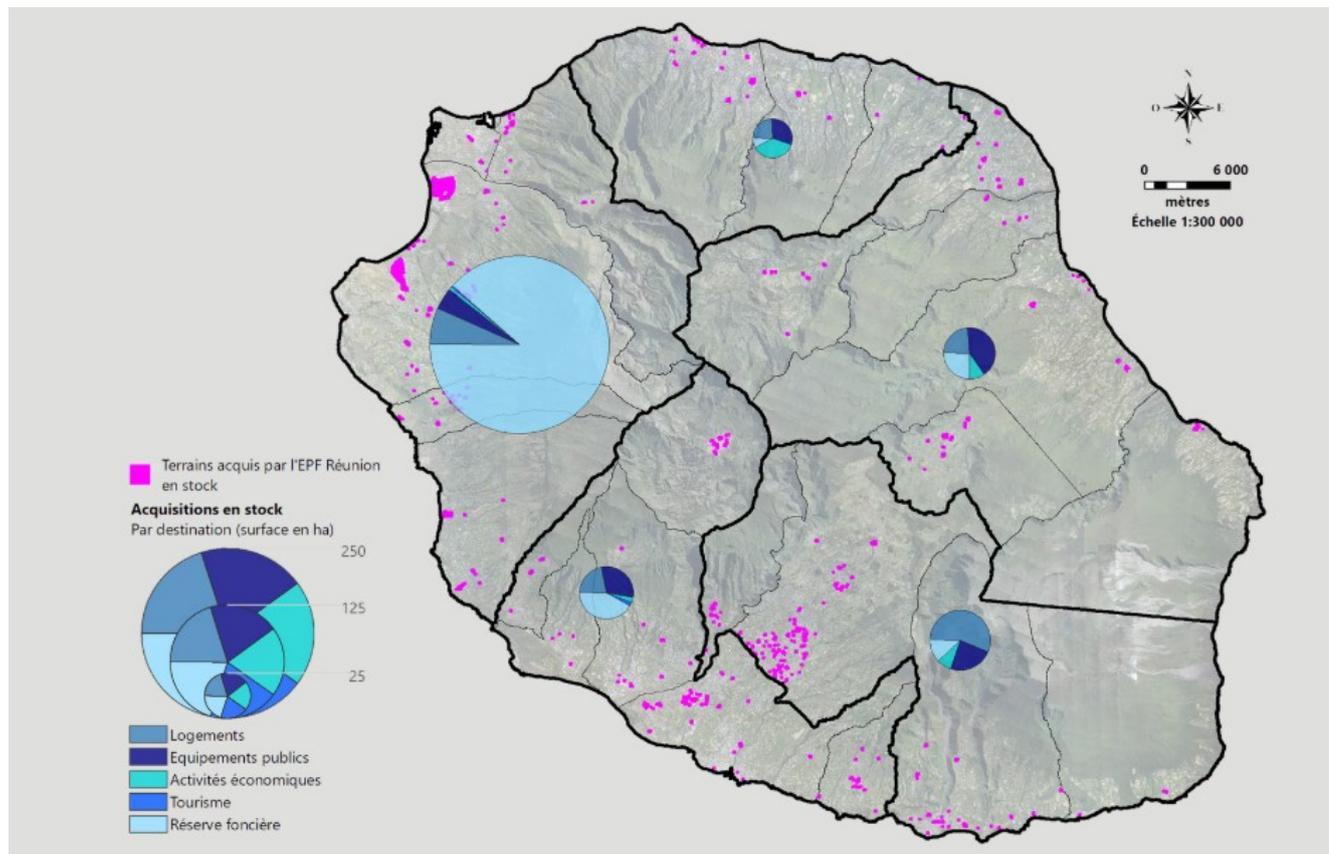
Destination des rétrocessions réalisées sur la période 2023-2024

Les terrains rétrocédés depuis 2003 sont destinés à la production de logements aidés (34% des surfaces rétrocédées et 49% en valeur).

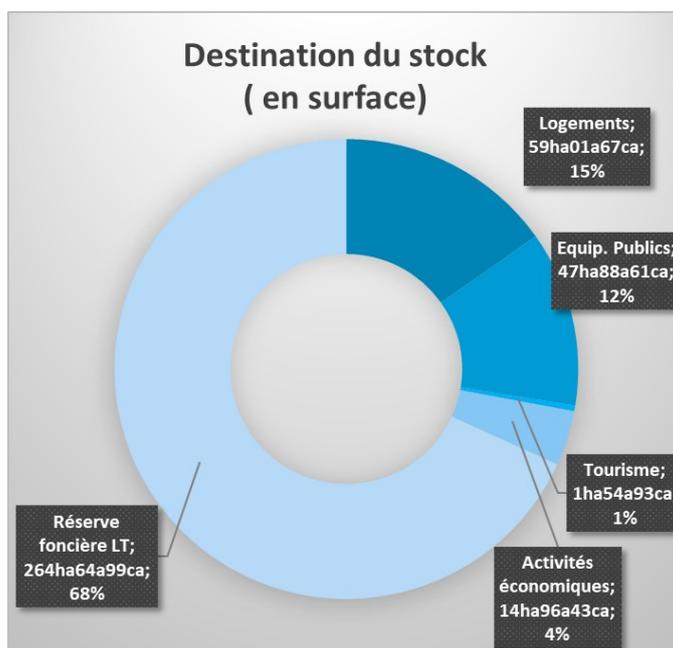


1.2 Le stock de terrains restant en portage en 2024

Le stock actuel de l'EPF fin 2024 était constitué par 519 terrains représentant une surface cumulée de 388 ha (dont 267,9 ha sur le TO) et un montant total de 293 M€.



Ce stock est essentiellement constitué des réserves foncières (264 ha) réalisées dans les grandes opérations d'aménagement et en particulier dans l'Ouest, mais aussi de 59 hectares de terrains à destination du logement aidé.



2. Les moyens de l'EPF Réunion

2.1. La Taxe Spéciale d'Équipement

Le Conseil d'administration de l'EPF Réunion, en date du 10 décembre 2004, a instauré la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). L'instauration et la reconduction annuelle de cette taxe a permis de mettre en place, grâce à des montants significatifs, une politique foncière pour construire plus de logements sociaux, réaliser des zones d'activités, équiper les villes et constituer des réserves foncières.

Le Produit de cette taxe a été votée pour 2024, pour un montant de 12,6 M€, ce qui pourrait représenter, pour la période 2024-2028, une ressource de 63 M€ si le montant de cette taxe (compensation de l'Etat incluse) est maintenu.

2.2. Les recettes de cession (capital lié à la revente des terrains)

Des conventions de portage, qui précisent les durées et les modalités de remboursement ont été signées pour l'intégralité des terrains d'ores et déjà acquis, entre les collectivités et l'EPF Réunion.

Les collectivités et repreneurs désignés remboursent donc au fur et à mesure des échéances, constituées notamment au travers du prix hors frais de portage des terrains.

Sur la période du PPIF 2024-2028, les recettes de cession (montant des échéances) sur les conventions en cours) devraient s'élever à 151M€.

2.3. Les ressources inscrites au titre de la Loi SRU

A la Réunion, les prélèvements sur les communes « déficitaires » en termes de logements locatifs sociaux (art. L302- 7 du CCH) sont versés au profit de l'établissement.

Le montant du prélèvement correspond à 20% du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux manquants.

Les sommes perçues chaque année varient entre 0,3M€ et 1M€.

Il est rappelé que ces sommes sont intégralement affectées à la minoration de la charge foncière du logement social et en particulier du logement très social.

2.4. La possibilité de recourir à l'emprunt

Afin de pouvoir augmenter nos capacités financières et, par conséquent, nos possibilités d'acquisitions foncières, il est tout à fait envisageable de recourir à des emprunts complémentaires.

3. Les modalités d'intervention de l'EPF Réunion

3.1. Les conventions de portage

Chaque programme d'acquisition doit être précédé de la signature d'une convention entre l'EPF Réunion et la collectivité bénéficiaire. Cette convention précise la ou les demandes d'acquisitions, l'engagement de rachat du ou des biens acquis par l'EPF Réunion, les modalités de ce rachat, l'engagement de respecter la destination prévue à la convention.

Les acquisitions foncières de l'EPF Réunion sont réalisées au vu de l'avis du services des Domaines. La durée de portage est fixée en concertation avec la Commune ou l'EPCI, elle ne peut excéder 15 ans, sauf exceptionnellement 20 ans pour les terrains dans les opérations labélisée Ecocité par le gouvernement ou les pôles d'activités à vocation régionale identifiés dans le SAR. La Commune peut demander à l'EPF Réunion

que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social
- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.
- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.
- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.
- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

3.2. Poursuite de l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF)

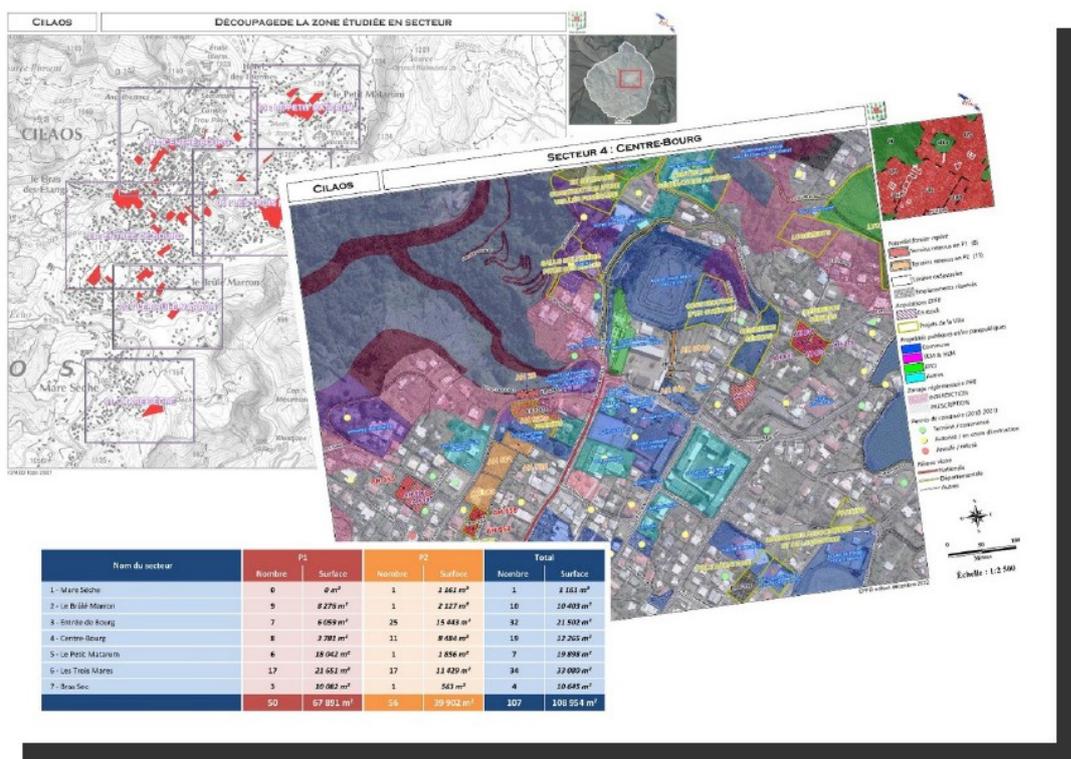
Dans le but d'identifier et de solliciter la mobilisation des fonciers vacants ou sous utilisés dans les espaces urbains, L'EPF Réunion a réalisé depuis sa création 57 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes (toutes mises à jour confondues). Durant ces dernières années plusieurs PAF ont été mis à jour.

En 2024, l'EPF Réunion a réalisé 5 mises à jour de PAF communaux, pour l'Entre-Deux / L'Étang-Salé / Salazie / Petite-Île et Saint-Joseph. Il s'agissait notamment de localiser de nouveaux potentiels fonciers pour du logement et des équipements publics sur la majorité de leurs territoires.

Ainsi, sur ces 5 communes, ce référentiel a permis d'identifier 445 terrains pour une surface de 89.84 ha.

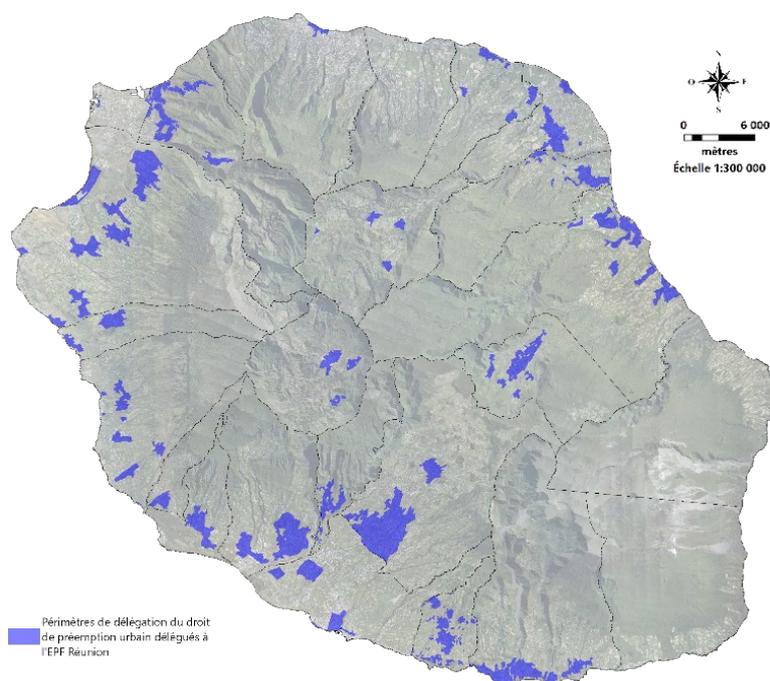
L'EPF Réunion a également élaboré 3 PAF intercommunaux (dénommés PAFi) orientés « logement » sur la CINOR et la CIVIS, et orienté « activités économiques » sur la CIREST.

En 2024, l'EPF a poursuivi l'actualisation du PAFi CIVIS sur les communes de Cilaos / Les Avirons et Petite-Île. La première phase de la mise à jour du PAFi CINOR a également été engagée dans la perspective de le finaliser dans le premier semestre 2025.



3.3. L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 22 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR).



Sur ces périmètres, l'EPF Réunion a traité en 2024, 2 429 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) représentant une surface de 199ha36a66ca et une valeur cumulée de ± 697 M€ . Sur les 5 dernières années, ce ne sont pas moins de 13 427 DIA pour ±1035 hectares notifiés pour une valeur cumulée de 3 647 M€ qui ont été réceptionnées.

En 2024, l'EPF Réunion a exercé le droit de préemption par délégation, 42 fois pour 12ha39a24ca et une valeur de 17,56 M€ ce qui a permis l'acquisition de 17 biens pour une surface de 15 534 m², en précisant que nombre de préemptions opérées en 2024, ne seront concrétisées qu'en 2025, en raison des délais de réflexion des vendeurs et des délais de signature et de paiement du prix de vente.

3.3.1. Appui de l'Etat en matière de droit de préemption urbain sur les communes carencées en logement locatif social

Le représentant de L'État peut déléguer son droit de préemption à l'EPF Réunion, sur les communes carencées afin qu'il procède à toutes les acquisitions foncières ou immobilières pour son compte.

À la demande de l'État, et depuis 2018, l'EPF Réunion a exercé son droit de préemption à 6 reprises pour une superficie de 9 105 m² et une valeur de 1 501 000 €, sur la Commune de l'ENTRE-DEUX.

En 2024, seule la Commune de Saint-Leu reste en situation de carence ; aucune demande d'intervention n'a été formulée par l'Etat auprès de l'EPF Réunion pour exercer le droit de préemption « carence » en 2024.

3.3.2. Acquisition de biens exposés à un risque grave et soudain (Fonds BARNIER)

Sur les communes de Saint-Joseph et Salazie, l'Etat a conclu à un risque réel pour un certain nombre d'habitations et a proposé, en accord avec les communes, l'acquisition des biens immobiliers par l'EPF Réunion et le versement direct par l'Etat des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

Depuis la mise en place du dispositif, l'établissement a

- * acquis 21 terrains pour 2,19 hectares, et une valeur de plus de 3,11 M€, dont 2,04 M€ sur St-Joseph et 1,07 M€ sur Salazie.
- * procédé à 19 démolitions des bâtis en vue de permettre le retour de ces terrains bâtis à l'état naturel.
- * rétrocédé 19 terrains pour une surface de 1,88 hectares et une valeur de 2 602 050.00 €.

L'Etablissement a depuis été sollicité pour 4 nouveaux dossiers sur 2 communes (St-Denis, St-Leu).

3.4. La mise en œuvre des conventions-cadre de minoration foncière en faveur du logement aidé

L'EPF Réunion a mis en place un partenariat avec les EPCI en faveur du logement social sous la forme de minorations foncières qui permettent de bonifier le foncier, à hauteur de 20 % à 30% du prix d'acquisition par l'EPF Réunion, (plafonné par opération) sous réserve d'engagement de réaliser une opération comprenant 60 % de logements aidés, avec selon les EPCI, des engagements complémentaires liées aux priorités de leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Trois conventions cadre étaient actives au 1^{er} janvier 2024 (CINOR, CIVIS, CASUD).

Par délibération de son Conseil Communautaire du 3 juin 2024, le Territoire de l'Ouest a adopté un nouveau dispositif de minoration foncières en faveur des priorités de son PLH, en particulier le logement très social.

La mesure phare de cette convention est la possibilité pour le TO d'apporter une minoration de 5000 € par logement très social, au profit des opérations portées par l'établissement, de manière ciblée dans les bassins de vie en déficit de logement social.

3.5. le dispositif d'aides de l'établissement pour la période du PPIF 2024-2028

Par décision du 2 avril 2024, le Conseil d'Administration de l'EPF Réunion a validé le nouveau dispositif d'aides du PPIF 2024-2028.

Pour poursuivre sa stratégie en matière d'aménagement du territoire, de contribution aux objectifs de renouvellement urbain et revitalisation des territoires, de préservation du patrimoine bâti, d'un meilleur équilibre des opérations de logement pour contribuer à une maîtrise des loyers, d'une mixité en faveur de l'habitat, il a été arrêté 12 mesures opérationnelles dont 4 en faveur du logement aidé + 3 bonus également en faveur des

A cette fin, l'établissement a provisionné sur ses fonds propres une somme de 27 Millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2024-2028, soit près de trois fois plus que sur le précédent PPIF.

Les 12 mesures et les 3 bonus « logements » sont repris ci-après :

* **Mesure #1** : Frais notariés et frais de géomètre

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028, l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés et de géomètre lors de l'acquisition des terrains ainsi que les frais d'expertise agricole ou immobilière.

En 2024, l'EPF a pris à sa charge 735 K€ de frais notariés liés aux acquisitions.

* **Mesure #2** : Proto-aménagement

- ✓ 2A - Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études pour les biens à acquérir ou déjà acquis par l'EPF Réunion

Les études concernées sont, notamment, les études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, sur accord express, et dans le cadre des priorités de l'établissement.

En 2024, l'EPF a financé 18 K€ d'études pré-opérationnelles sur les terrains portés ou à acquérir.

- ✓ 2B - Pour les terrains en stock, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge les opérations, notamment, de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture), de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage), de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol

en vue de son verdissement), dès lors que le tiers public ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains un projet d'intérêt général conforme à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

En 2024, l'EPF a pris à sa charge 728 K€ de frais de proto-aménagement.

* **Mesure #3 : En matière d'activité économique et touristique**

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que les EPCI membres ou les Communes ont pris l'engagement, dans l'acte notarié de rétrocession par l'EPF Réunion, de conserver la maîtrise foncière de 60 % de la superficie minimum du ou des bien(s) concerné(s) et de réaliser ou de faire réaliser dans le cadre d'un bail/bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) bien(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

En 2024, l'EPF a octroyé 343 K€ de subventions à ce titre.

* **Mesure #4 : Conventions cadre avec les EPCI (cf. point 3.4)**

La mise en œuvre de ces conventions cadre ont permis l'octroi de 497 K€ de minorations foncières en 2024, qui permettront de mieux équilibrer les opérations de logements aidés portés par les bailleurs, dans un contexte de renchérissement des prix du foncier et des coûts de construction.

* **Mesure #5 : Minoration par l'EPF en faveur des LLTS et/ou LLS**

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une bonification de 30 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens une opération de logements comportant au moins 60 % de logements LLTS et/ou LLS ; cette proportion étant ramenée à 25 % de logements aidés dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Cette subvention est plafonnée à un montant de 300 000 euros par acquisition foncière, étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

En 2024, l'EPF a octroyé 1 618 K€ de subventions à ce titre.

* **Mesure #6 : Minoration par l'EPF en faveur du logement aidé, dont PLS, PSLA, PTZ et LLI**

Pour les opérations de logement en mixité sociale intégrant moins de 60% de LLS/LLTS, ainsi que pour les opérations de logements intermédiaires (PLS, PTZ, PSLA, LLI,...), l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens une opération de logements comportant au moins 60 % de logements aidés.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

En 2024, l'EPF n'a pas encore été sollicité à ce titre.

* **Mesures complémentaires aux mesures #5 et #6 en faveur de certaines typologies de logements(BONUS)**

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter des bonifications supplémentaires cumulatives entre elles, ainsi qu'aux mesures #5 et #6 pour permettre la réalisation :

- D'opérations de logements comprenant a minima 40 % de petits logements (logements étudiants, logements personnes âgées, et tous autres logements aidés de type T1-T2), la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond par opération est relevé de 100 000 €.

- D'opérations de logements situées dans les périmètres annexés à la présente dans les centres-villes / centres-bourgs, la bonification supplémentaire sera de 10 % et le plafond est relevé de 100 000 € par opération (cf. cartographie ci-annexée).

- D'opérations de logements comprenant un ou plusieurs logements très sociaux de type LLTSA ou équivalent. La bonification supplémentaire par logement de ce type sera de 10 000 € par logement, plafonné à 4 logements par opération.

Ces mesures complémentaires pourront s'appliquer à tous les biens déjà acquis et toujours en portage par l'EPF Réunion bénéficiant de mesures en faveur des logements aidés pour lesquelles le projet d'aménagement serait susceptible d'intégrer les nouvelles dispositions en faveur de certaines typologies de logements visées ci-dessus.

En 2024, l'EPF a octroyé 857 K€ de subventions à ce titre.

* **Mesure #7 : Minoration par l'EPF en faveur du logement aidé, dont PLS, PSLA, PTZ et LLI**

L'EPF Réunion s'engage, pour les biens destinés au logement au sein de ces opérations d'aménagement, à apporter au concessionnaire de l'opération d'aménagement, une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens au moins 50 % de logements aidés par concession d'aménagement.

Cette subvention ne peut se cumuler sur une même parcelle avec les mesures de minoration foncière #5 et #6. Elle est plafonnée à un montant de 500 000 euros par concession d'aménagement, dans la limite de cinq concessions d'aménagement comprenant au minima 50 % de logements aidés chacune, au sein de chaque opération d'aménagement complexe.

En 2024, l'EPF a octroyé 500 K€ de subventions à ce titre.

* **Mesure #8 : Pour les biens en stock qui ne peuvent recevoir de logements aidés en raison du déficit d'opération constaté**

Sur présentation d'un bilan d'opération par la Collectivité ou son repreneur et d'un mémoire précisant la nature des contraintes rendant impossible l'opération de logements aidés, une subvention dont le montant reste à déterminer par le Conseil d'administration, en fonction du nombre et de la typologie des logements envisagés, pourra être attribuée à la Collectivité ou son repreneur pour permettre la réalisation de l'opération de logement, comportant au moins 60 % de logements dont PLS, PSLA, PTZ et LLI ou 60 % de logements LLTS/ LLS. Dans ce dernier cas, cette proportion étant ramenée à 25 % de logements LLTS/ LLS dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

En 2024, l'EPF n'a pas été sollicité à ce titre.

* **Mesure #9 : Prioriser les équipements et l'implantation d'activités dans les périmètres spécifiques des projets de territoire.**

Pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des programmes Action Cœur de ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

En 2024, l'EPF a octroyé 1201 K€ de subventions à ce titre.

* **Mesure #10 : Préservation du patrimoine bâti.**

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une bonification de 40 % du montant de l'acquisition hors frais des biens classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou identifiés comme patrimoines remarquables dans un document d'urbanisme ou validés en assemblée délibérante, et sous agrément par l'établissement, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur s'engage à préserver le patrimoine bâti et justifie d'une autorisation de travaux (travaux de réparation, ou de restauration ou de modification) ou d'un permis de construire avec accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 400 000 euros par acquisition.

En 2024, l'EPF n'a pas été sollicité à ce titre.

* **Mesure #11 :** mesure en faveur des biens revendus à un Office Foncier Solidaire (OFS).
L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 pour les biens destinés au logement et revendu à un Office Foncier Solidaire, en vue de la conclusion de Baux Réels Solidaires (BRS) à apporter une bonification au maximum de 40 % du montant de l'acquisition hors frais des biens.

Cette subvention est plafonnée à due concurrence du montant en pourcentage ou en valeur de la minoration de l'EPCI en faveur des biens vendus à un office foncier solidaire pour réaliser une opération de logements dans la limite d'un montant de 400 000 euros maximum par opération d'aménagement et dans la limite de 2 opérations par OFS financées par l'EPF Réunion sur la période du PPIF 2024-2028.

En 2024, l'EPF n'a pas encore été sollicité à ce titre.

* **Mesure #12 :** mesure en faveur de la renaturation
L'EPF Réunion s'engage, pour les biens destinés à la désartificialisation ou à la renaturation des sols et espaces urbains, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens une opération de renaturation définitive, dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme ou de programmation urbaine à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition.

En 2024, l'EPF n'a pas encore été sollicité à ce titre (plusieurs dossiers en cours, en 2025).

3.6. Bilan 2024 du dispositif d'aides aux collectivités et aux bailleurs en faveur des projets d'intérêt général

Au total, sur les 12 mesures citées, l'EPF Réunion a d'ores et déjà octroyé, courant 2024, des aides directes aux collectivités et aux bailleurs sociaux, pour un montant de 4 518 932.40 €, dont 3 662 183.30 € de minorations foncières en faveur des opérations de logement aidé.

3.7. Opération expérimentale de création de logements d'urgence sur les fonciers en portage

Dans son programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028, l'EPF Réunion a affiché l'ambition d'expérimenter la création d'une offre de logements d'urgence, avec l'accord des collectivités accueillantes, sur du foncier en portage proche des équipements, des transports en commun et des commerces.

A cette fin, et par délibération de son Conseil d'Administration du 2 avril 2024, il a été décidé que l'EPF Réunion peut procéder à la réhabilitation légère des bâtis en portage ainsi qu'à leur mise aux normes et/ou mettre à disposition sur les terrains nus en portage des constructions modulaires, proposant en cela une solution nomade à la demande de logements d'urgence.

Les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtis existants seront pris en charge par l'EPF Réunion dans la limite de 15 000 euros par logement, pour une occupation de 2 années minimum, augmentés de 5 000 euros par année de mise à disposition supplémentaire dans la limite globale d'un montant de 25 000 euros par logement.

Les logements d'urgence temporaires ainsi créés seront sous gestion des Communes ou des EPCI ou des organismes désignés par ces derniers (CCAS, Association ...).

Deux bâtis sur la Commune de Saint-Denis ont fait l'objet de réhabilitations en 2024, en vue de les affecter provisoirement à des logements d'urgence, dans l'attente de la réalisation du projet à compter de 2027.