



La lettre d'information n° 1 - décembre 2021

Le Plan Logement Outre-mer (PLOM) : mode d'emploi

Les besoins en logements, particulièrement sociaux, restent très importants dans tout l'outre-mer. Pour cette raison, les ministres des outre-mers ainsi que de la ville et du logement ont signé, le 2 décembre 2019, le Plan logement Outre-Mer (PLOM). Ce Plan national a ensuite été décliné localement dans chacun des départements d'outre-mer.

Le PLOM Réunion construit avec les collectivités et les acteurs locaux a été finalisé début 2020.

Un plan très partenarial

Le PLOM est le plan de tous les acteurs du logement social de l'île. Les 33 mesures impliquent un grand nombre de partenaires : Région, Département, intercommunalités, CAUE, ADEME, FRBTP, Agorah, ARMOS, services de l'État (SGAR, DEETS, DEAL)...

Gouvernance

Le comité de pilotage du PLOM Réunion constitué du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) élargi à l'ensemble des intercommunalités, permet, chaque année, de partager avec les partenaires et contributeurs les avancées des mesures du plan, de faire connaître les outils et dispositifs nouveaux disponibles et de préciser les difficultés rencontrées et les actions engagées.

LA RÉUNION : QUELQUES CHIFFRES-CLÉS

Besoin annuel en
logements neufs
(privés et sociaux)

7700

(source : étude INSEE)

8300

logements autorisés sur un an
(octobre 2020 - septembre 2021)

Nombre de demandeurs de
logements sociaux pas encore
logés dans le parc social

24000

Sont éligibles à la catégorie
des logements les plus sociaux

90%

des demandeurs
de logement sociaux

Le PLOM est là ! État d'avancement

Le PLOM Réunion comporte 33 mesures adaptées au territoire, réparties en 4 axes, et des objectifs de production.

Avancement global : 43 % au 1er novembre 2021	Avancement par axe
Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire (5 mesures)	50 %
Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires (13 mesures)	61 %
Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation (9 mesures)	23 %
Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement (6 mesures)	30 %

👁 [Le détail des mesures et leur avancement sont précisés sur le site de la préfecture](#)

Des objectifs atteints et en progression - une véritable dynamique est engagée en matière de réhabilitation

Objectifs du PLOM	Résultats 2019	Résultats 2020	Résultats 2021
2000 à 2500 logements neufs (locatifs et accession)	2177	2249	2496
700 logements sociaux à réhabiliter	92	649	1788
400 logements de propriétaires privés en amélioration	213	418	244

Le plan de relance de l'État relatif à la réhabilitation et le déploiement du crédit d'impôt sur les opérations situées en quartier prioritaire de la politique de la ville ont permis d'atteindre un niveau d'engagement en matière de réhabilitation très important en 2021 et en adéquation avec les besoins du territoire. Les travaux de réhabilitation relatifs à ces financements débiteront tous au plus tard en 2022.

Les niveaux d'engagement en 2020 et 2021 sont satisfaisants quantitativement et conformes aux objectifs du PLOM. Il est constaté une augmentation de la part des logements « intermédiaires » de type PLS et LLI sur ces deux années, atteignant jusqu'à 50 % en 2021 qui se fait au détriment des logements sociaux alors qu'il est souhaitable que ce type logements viennent en plus. Un meilleur équilibre entre produits de logement doit être absolument recherché au regard des besoins et des ressources très faibles des demandeurs.

FOCUS ACTION RÉUSSIE

Plus de petits logements dans les nouvelles constructions

Les logements sociaux de petites surfaces (T1 et T2) composent un tiers des attributions. Ils sont plébiscités par 46 % des demandeurs. C'est un besoin de plus en plus prégnant au regard du vieillissement de la population. De plus en plus de personnes âgées, souvent seules, sont à la recherche d'un logement adapté. La décohabitation génère également une demande importante pour ce type de logement.

La mesure 2.1.1. (inscription d'objectifs qualitatifs) du PLOM permet d'instaurer un minimum de 30 % de logements de type T1 et T2 dans les programmes pour satisfaire ce public. Cet objectif est désormais bien intégré dans la stratégie des bailleurs sociaux. **En 2020, 41% des logements financés sont de type T1 ou T2.**

ZOOM SUR...

Mise en place de la commission d'adaptation des normes aux spécificités de La Réunion



À gauche : Stéphane Brossard, président d'honneur de la FRBTP et président de la commission technique de la Fédération réunionnaise du BTP

A droite, Seyyid BOULAHBAL, responsable projet développement durable à la FRBTP et animateur de la commission Locale de normalisation

Le territoire présente des particularités climatiques fortes et contraignantes pour la construction : pluies et vents forts (événements cycloniques), humidité et rayonnement UV plus importants qu'en métropole.

90 % des désordres sont liés à des défauts d'exécution, sans conséquences pour la métropole, mais impactants à La Réunion où les sollicitations climatiques sont plus importantes.

Une étude de 2016 (délégation sénatoriale à l'Outre-Mer) avait mis en évidence la nécessité d'adapter les documents techniques unifiés (DTU : document applicable aux marchés de travaux de

bâtiment sur l'ensemble du territoire français) au contexte local en outre-mer.

Le respect des DTU s'impose pour bénéficier de la garantie décennale. C'est pourquoi la mesure 3.3.4 du PLOM, vise à adapter certains DTU à La Réunion. Une contribution financière de l'État de 96 000 € sur deux ans assure la continuité et l'animation renforcée de la commission locale de normalisation et permet aux acteurs locaux d'intégrer le processus de normalisation française pour la création et l'actualisation de DTU en fonction des besoins.

Quatre groupes d'experts travaillent sur le clos et couvert, le gros œuvre, l'aménagement et les finitions et les équipements techniques

La commission de normalisation locale fait le lien entre les travaux techniques des groupes d'experts et le niveau national pour une validation par la commission nationale de normalisation.

Exemples d'adaptations proposées

Sur la structure : NF DTU 20.1 (Partie 4-Réunion) relatif à la maçonnerie en petits éléments
« Faciliter l'utilisation de blocs américains ; garantir ses qualités en matière d'étanchéité pour faciliter la prise en compte par les assureurs ».

Sur les couvertures : NF DTU 40.35, 40.36 et 40.32 relatifs aux plaques nervurées de tôles d'acier, aux plaques aluminium et aux plaques ondulées métalliques

« Adapter au climat de la Réunion les pentes minimales des toitures et les dimensions des nervures de tôles »

Le PLOM Réunion se territorialise et accélère la mise en œuvre des mesures

Face au nombre croissant de demandeurs de logements sociaux et très sociaux et à la crise sanitaire actuelle qui accentue les inégalités sociales et fragilise le tissu économique, les 5 EPCI compétents en matière d'habitat disposent de programmes locaux de l'habitat (PLH), qui fixent des objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements.

L'ensemble des acteurs souhaite accélérer la mise en place des mesures du PLOM par la déclinaison au plus près des besoins des territoires à l'échelle territoriale de chaque intercommunalité. Ce projet

d'accélération et de territorialisation vise à engager tous les acteurs (État, conseil régional, conseil départemental, les 5 EPCI et les bailleurs sociaux) à mettre en œuvre les moyens nécessaires à :

- la construction de logements neufs répondant aux besoins des populations,
- la réhabilitation des logements sociaux,
- l'amélioration du parc privé,
- la résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- la réalisation des objectifs et des mesures du PLOM.



Ces protocoles d'accord posent également les bases du contrat de la relance de la construction, mis en place pour permettre de soutenir et relancer la production de logements neufs. Ces contrats doivent permettre aux communes volontaires qui dépassent les objectifs de construction de logement fixés par le programme local de l'habitat (PLH) de recevoir une aide financière pour la création des équipements et espaces publics rendus nécessaires par la densification induite.

TÉMOIGNAGE

Géraldine MONOT, chargée d'opération chez un bailleur social

Bonjour, je suis Géraldine MONOT à la SIDR depuis mars 2021.

Connaissez-vous le plan logement outre-mer Réunion ? Avez-vous l'occasion de participer aux ateliers PLOM ?

Oui dans les grandes lignes. Je n'ai pas eu l'occasion de participer aux ateliers. Ce sont plutôt les responsables de service et de direction de la SIDR qui y ont contribué.

Les mesures auxquelles je suis attentive sont les suivantes :

- la mesure sur l'adaptation de l'offre aux besoins ;
- celle sur les procédures de garantie d'emprunt. Dans le déroulé d'une opération, les délais sont parfois un peu longs. Il y a un besoin de fluidité ;
- la mesure concernant les modalités de financement des opérations de petite taille est intéressante ;
- celle visant à favoriser le financement des petits logements. Nos programmes de logement locatif très social (LLTS) intègrent déjà 30 % de petits logements désormais. Avec le vieillissement de la population, il est intéressant aussi d'adapter les textes, notamment au niveau des varangues.

Y a-t-il des mesures attendues et qui devraient améliorer votre activité ?

La mesure sur la transparence et la maîtrise des coûts pratiqués, permettant de disposer d'un référentiel de prix ou de ratios est attendue.

Il y a un vrai travail à mener avec les services de l'État sur une meilleure articulation, en termes notamment de temporalité et d'exigence techniques à fournir, concernant la mobilisation de financement FRAFU (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain) et LBU (ligne budgétaire unique) sur un même projet.

En quoi consiste le travail de chargé d'opération au quotidien ?

Il consiste à assurer le pilotage de la construction neuve ou de réhabilitation, pour ma part je travaille sur des opérations de constructions neuves. Il intervient de la conception jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage, incluant la clôture financière et administrative de l'opération. Le chargé d'opérations est le garant du bon déroulement du projet. Il a un rôle de coordinateur des divers partenaires (collectivités, aménageurs, concessionnaires, État...) et de l'équipe projet (services internes, maîtrise d'œuvre et prestataires externes).

Le chargé d'opérations donne le rythme. Il veille au respect des délais, des coûts et de la qualité des prestations, en sécurisant les aspects juridiques et financiers.

Il assure la passation et le suivi des marchés des prestataires intellectuels et des travaux, le montage des dossiers des financements (subvention de l'État, l'ensemble des prêts et des garanties d'emprunt).

Quelles sont les difficultés rencontrées, notamment depuis la crise COVID ?

La difficulté est de trouver l'équilibre entre le coût

de l'opération et les loyers de sortie.

La fragilité du tissu économique est un réel problème. Tous les chantiers font face à des défaillances d'entreprise. La partie n'est pas jouée même après les ordres de service. Ce n'est pas nouveau comme situation, mais cela s'est accentuée avec la crise, et complexifie la tenue des délais de chantier.

Quels sont les éléments essentiels de réussite d'un projet de logements sociaux à la Réunion ?

J'en ai relevé trois :

- le projet doit répondre à un besoin bien identifié, en adéquation avec les besoins des futurs locataires et des niveaux loyers de sortie cohérents au regard de la capacité financière des familles ;
- la qualité de la construction et l'habitabilité du logement sont à prendre en compte dès la conception pour une bonne appropriation du logement par le locataire ;
- le plus important, il faut que le projet soit porté par l'ensemble des acteurs : collectivité, État, divers partenaires, et habitants du quartier.

Votre plus beau souvenir ou projet en tant que chargé d'opération ?

Lors des mises en service des opérations, de voir les locataires ravis d'avoir leur logement et qui viennent vous remercier. C'est l'aboutissement du travail de toute l'équipe projet qui s'est investie durant plusieurs années.

Qu'est-ce qui vous plaît dans votre métier ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?

La pluridisciplinarité et la polyvalence : on fait de l'ingénierie financière, du juridique, de l'administratif, avec également un aspect technique. C'est un métier que l'on exerce tant en extérieur qu'au bureau.

Il y a un partage d'information entre bailleurs, et les chargés d'opérations à la Réunion. Les relations sont fluides et enrichissantes.

Ce qui rend le métier difficile, mais aussi intéressant à la fois, est la nécessité d'appropriation des évolutions réglementaires et financières. Il faut se tenir « à jour ».

