



PLAN LOGEMENT OUTRE-MER LA RÉUNION



La lettre d'information n° 6 - juillet 2024

PLAN LOGEMENT OUTRE-MER

Le PLOM 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais est désormais en place

Le logement social à La Réunion

Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !

Le plan logement outre-mer 2024-2027 est le fruit d'un travail de co-construction grâce à l'implication des acteurs et des collectivités de La Réunion et dans un cadre à la fois représentatif et institutionnel : comités d'accélération du logement, séminaires, restitutions par arrondissement, conseil départemental de l'hébergement et de l'habitat.

Ce plan Logement est volontairement recentré sur un nombre limité de **23 mesures opérationnelles** pour agir plus efficacement sur la production neuve, la réhabilitation du parc

social, l'amélioration du parc privé et la qualité et la réglementation de la construction. Il doit être complémentaire des autres stratégies partenariales en place sur le territoire, notamment le plan logement d'abord, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou le programme pluriannuel d'interventions foncières de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR).

Ce plan doit favoriser une offre de logements sociaux de qualité adaptés au territoire et aux besoins des réunionnais, notamment des ménages les plus modestes.

Les objectifs de production sont partagés et détaillés dans les 5 programmes locaux de l'habitat qui couvrent l'ensemble du territoire de La Réunion. Le PLOM présente un **objectif «plancher» de 4000 logements financés**, comprenant la production neuve de logements locatifs sociaux, l'accession sociale, la réhabilitation du parc social et l'amélioration du parc privé. Il

s'agit bien d'un minimum qu'il faut financer en accord avec les besoins du territoire à couvrir et qui doit être mis en œuvre suivant les politiques et les priorités locales.

Le détail du plan et l'avancement des actions sont consultables sur [les pages dédiées du site de la préfecture](#).

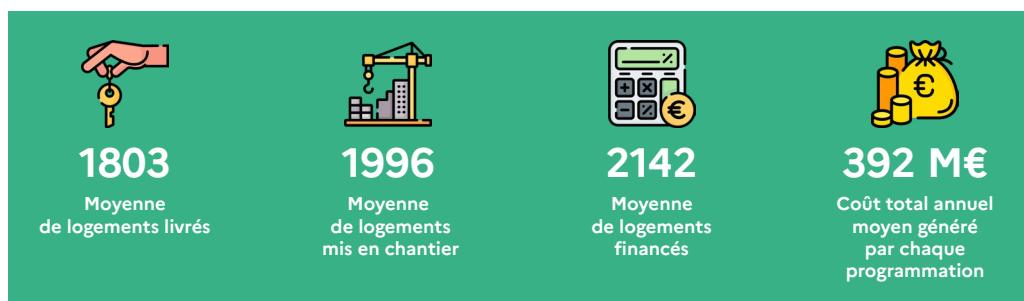


Jusqu'à 400 M€ d'opérations générés annuellement

Construction de logements neufs à vocation sociale

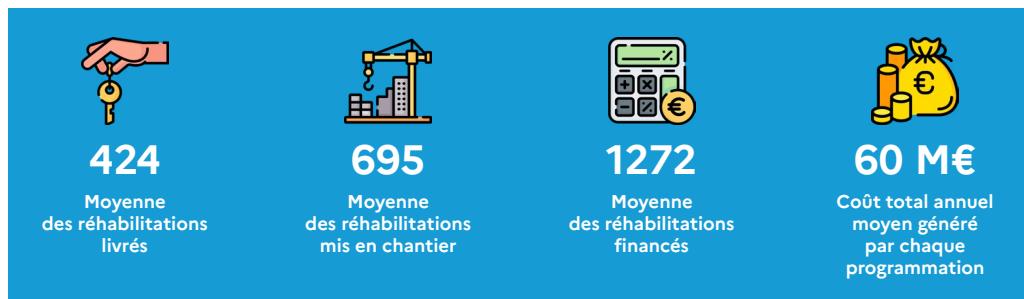
2142 logements par an ont été financés en moyenne sur la période 2020 à 2023. Cela a généré de l'ordre de 392 M€ de coût prévisionnel d'opération par an. C'est supérieur à l'objectif minimum du PLOM 2 fixé à 2000 logements annuels, grâce au soutien croissant de l'État, de la banque des territoires, financeur historique du logement social et à celui du plan d'investissement volontaire d'Action Logement sur le logement locatif intermédiaire notamment.

L'enjeu actuel par rapport à cette production neuve financée est désormais la mise en chantier de toutes les opérations, notamment celles en situation critique qui nécessitent des financements complémentaires pour compenser certaines augmentations de coûts.



Réhabilitation du parc social

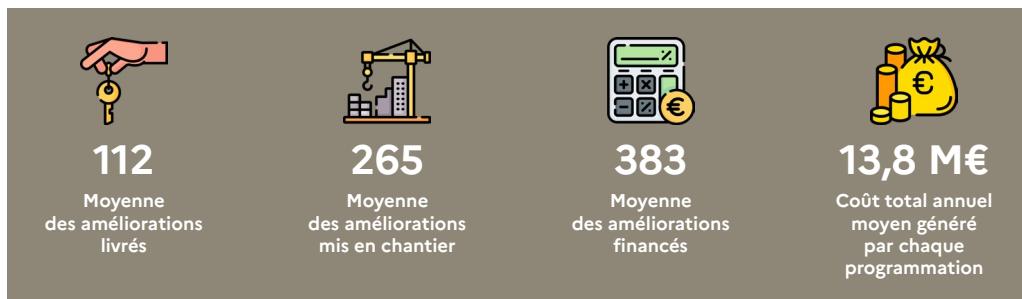
Les programmations en réhabilitation sont à des niveaux élevés depuis 2021. L'objectif est de lancer les chantiers avec le concours d'entreprises qualifiées et de maintenir le niveau de programmation à coûts maîtrisés.



Amélioration de l'habitat privé

Les évolutions réglementaires intervenues en 2023 doivent contribuer à dynamiser l'activité d'amélioration de l'habitat privé financé par l'État et se traduisent :

- pour les propriétaires occupants, par une augmentation du taux de subvention LBU (Ligne budgétaire unique) jusqu'à 70% et un élargissement du dispositif aux publics éligibles aux LLS (logements locatifs sociaux) ;
- pour les propriétaires bailleurs, par une augmentation de 35% à 50% du taux d'aide de l'ANAH.



Le conseil départemental contribue également à l'amélioration de l'habitat (travaux inférieurs à 15000 €) pour les personnes âgées et les personnes handicapées : 2500 ménages ont bénéficié du dispositif en 2023.

RÉHABILITATION

Dynamique de réhabilitation du parc social : un accompagnement renforcé

Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Les besoins en réhabilitation sont considérables en lien notamment avec les conditions climatiques locales qui provoquent parfois un vieillissement prématûr des bâtiments. La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur avec des objectifs multiples : technique avec la remise aux normes de logements, social pour éviter la constitution d'un parc à deux vitesses, urbain pour requalifier des quartiers, écologique pour réduire les consommations énergétiques et parfois sanitaire lorsqu'il faut désamianter.

La dynamique de réhabilitation est facilitée pour le parc social, par :

→ un meilleur financement par la LBU : taux de subvention maximum porté à 35 % de l'assiette dans la limite de

20000 € par logement (au lieu de 36 % dans la limite de 14400 €/logement) ;

→ l'extension du crédit d'impôt à l'ensemble du territoire réunionnais, soit 40 % de l'assiette (montant des travaux - subvention LBU), crédit d'impôt conditionné à l'atteinte de performances techniques, énergétiques et environnementales qui seront définies prochainement par décret ;

→ l'éco-prêt logement social outre-mer distribué par la banque des territoires qui encourage, par des taux de prêts avantageux, la rénovation énergétique des logements sociaux. Le montant maximum de prêt est porté de 22000 à 33000 €, suivant le bouquet de travaux (toiture, murs, baies, chauffe-eau solaires ou/et équipements de ventilation ou d'aération). Des bonus jusqu'à 7000 euros sont accordés en cas de présence d'amiante, d'exposition aux points noirs de



35%

c'est le taux maximum de subvention de la réhabilitation

(Montant plafonné à 20 000 €)

bruit routiers ou dès lors qu'une démarche environnementale est mise en œuvre (chantier à faibles nuisances, biodiversité et végétalisation des abords du bâtiment, performance des équipements, réduction des consommations d'eau, qualité de l'air intérieur...).



INNOVATION ET DÉVELOPPEMENT DES MODES CONSTRUCTIFS ALTERNATIFS

Une brique de construction à partir des terres excavées de chantier



Équipe du centre d'essai LABiMAC, laboratoire inauguré en juin 2024. Les porteurs du projet MATARUN : Dimitri Bigot, Garry Rivière et Bruno Mallet-Damour (de gauche à droite)

Le projet MATARUN, conduit par le laboratoire de test de matériaux « LABIMAC » de l'université de La Réunion au Tampon, œuvre à la réalisation d'une brique de construction issue exclusivement des terres excavées de chantiers. Le gisement est suffisant à La Réunion pour répondre à un marché concurrentiel et sans nécessité d'ouverture de nouvelles carrières. L'objectif du laboratoire est d'aboutir à une constitution et une caractérisation d'une brique robuste pour la construction de murs non porteurs. A terme, elle peut être une alternative à la brique « béton », consommatrice de gravats issus des carrières de La Réunion, de ciment importé et d'eau pour la fabrication.

« Une brique à partir de terres excavées de chantier, tamisées puis compressées, sans ciment. C'est possible ! »

La réglementation européenne fixe les règles sur la commercialisation et le marquage des produits de construction. En 2022, la Commission européenne, pour soutenir la transition écologique, intègre la possibilité d'une dérogation au marquage « CE » pour les régions ultrapériphériques (RUP). Cela doit favoriser notamment l'expertise locale et

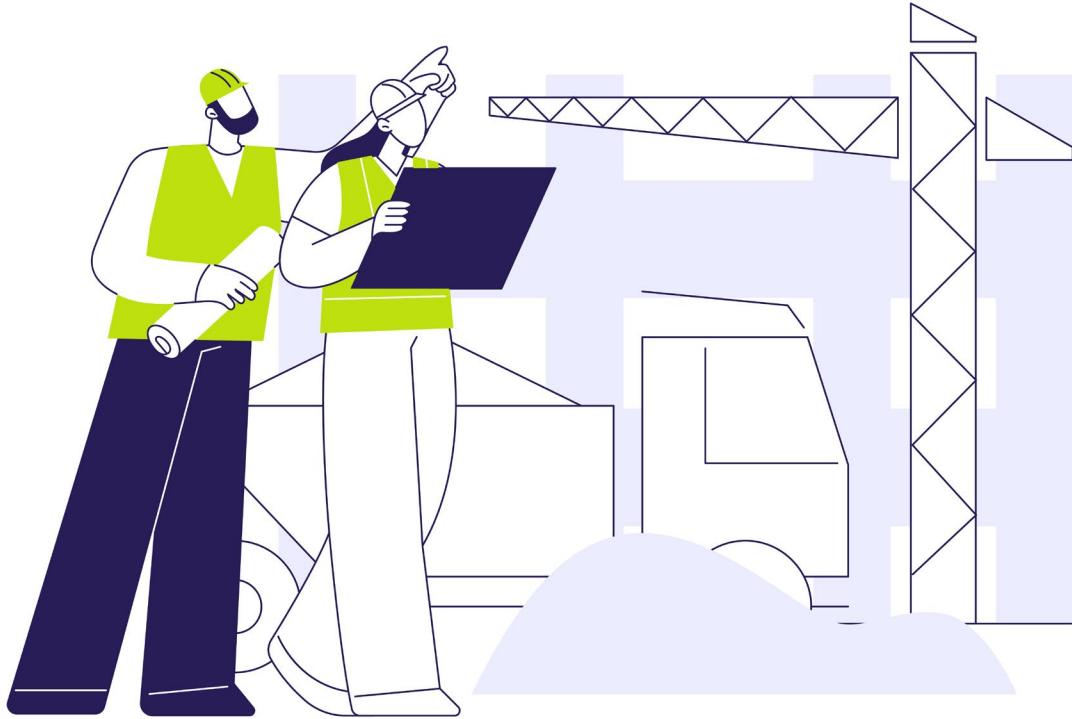
l'utilisation des matériaux biosourcés ou issus du recyclage, ainsi que des éventuelles importations régionales de matériaux de construction grâce à un marquage « RUP » en substitution du marquage « CE ». L'identification des produits, les équivalences (entre produits CE et marquage RUP) et les processus de certification sont les prochaines étapes à mener.

L'université de La Réunion et son réseau local de partenaires (laboratoires, écoles et centre de recherche) ont les moyens de caractériser les matériaux (acoustique, mécanique, thermique, durabilité...) et disposent de compétences indéniables, notamment sur le bâti tropical, qui doivent être valorisées et qui doivent contribuer à la caractérisation de ce marquage dérogatoire.

Le projet MATARUN a été financé en 2022 par le projet d'investissement volontaire d'Action Logement. Le PLOM accompagne les démarches innovantes et le développement des modes constructifs alternatifs (recyclage et réemploi). La brique de terre compressée, le verre pilé ou le bambou sont des exemples concrets de produits locaux de construction qui peuvent être développés à moyen terme.

TÉMOIGNAGE

Entretien avec Thomas Pinel, contrôleur technique de la construction chez DEKRA



Ingénieur Bâtiment de formation, Thomas Pinel intervient pour le compte de maîtres d'ouvrage sur des opérations de construction d'ouvrages et grands équipements à La Réunion : lycées, hôpitaux, grands réservoirs et également sur des opérations de logements, notamment logements locatifs sociaux.

En quoi consiste votre métier au quotidien ?

Le contrôleur technique de la construction a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage de la conception à la réalisation des travaux jusqu'à la réception de l'ouvrage. Il formule des avis, en toute indépendance, portant sur la solidité des ouvrages, la sécurité des personnes (risque incendie et chutes), l'accessibilité et l'isolation thermique.

La phase de conception se matérialise par la réalisation d'un rapport initial, établi sur la base des documents de conception et de consultation des entreprises de l'architecte maître d'œuvre. Ce rapport comprend tous nos avis (favorables, réservés ou défavorables) sur les dispositions

techniques. Il est généralement transmis à l'assureur pour l'appréciation du risque (dans le cadre de la Dommage-Ouvrage) et aux entreprises titulaires des différents lots du marché.

Lors des travaux, le contrôleur technique examine et formule des avis sur les documents d'exécution des entreprises (plans, détails d'exécution, notes de calculs de dimensionnement...) et sur les dispositions constructives sur chantier.

A la fin des travaux, le contrôleur technique diffuse son rapport final, qui récapitule tous les avis émis qui n'auraient pas été suivis d'effets.

Êtes-vous présents régulièrement sur chantier ?

Généralement, nous visitons les chantiers une à deux fois par mois et par échantillonnage

uniquement. Je rappelle que le contrôle exhaustif des travaux est du ressort de l'entreprise qui est « sachante » dans le cadre de l'auto-contrôle. Le maître d'œuvre, qui est généralement présent une fois par semaine sur chantier n'a pas non plus ce rôle de surveillant de chantier.

Quelles mesures du PLOM 3 vous intéressent particulièrement ?

J'ai participé aux groupes de travail en mars 2024 sur la préparation des fiches actions relatives à la construction. La mesure sur le rôle des acteurs dans l'acte de construire me semble intéressante pour agir efficacement sur les bons leviers en matière de qualité de construction. Les nouvelles techniques de construction et l'intégration des nouveaux produits sont également essentielles pour progresser et améliorer la qualité de construction à La Réunion.

Le logement neuf dispose d'une conception et d'équipements apportant un meilleur confort que les logements plus anciens. Mais il est davantage exposé aux contraintes climatiques et réglementaires (thermique, accessibilité,...). Nous sommes aussi sur un marché économique à La Réunion assez restreint par rapport à la métropole. Les réglementations, matériaux et fournitures ne sont pas forcément adaptés à notre environnement tropical. Par exemple, les avis techniques de certains équipements ne visent pas les DOM. Il y a nécessité d'accélérer

sur toutes les mesures qui peuvent permettre d'adapter les règles, les process et les fournitures par rapport aux retours d'expérience.

Cela peut expliquer certaines dérives de délais sur chantier et certains désordres que l'on peut observer parfois.

Ressentez-vous des évolutions dans l'exercice de vos missions depuis la crise COVID ?

Nous ressentons surtout les conséquences de la crise sur certaines entreprises. Le manque de trésorerie peut générer le besoin de facturer rapidement, en délaissant parfois les travaux de finition qui sont «moins rémunérateurs», pour investir et ouvrir d'autres chantiers et solliciter des avances de fonds.

Autre point, au niveau de l'ingénierie, à Dekra par exemple, nous avons un carnet de commandes qui est très correct. La difficulté réside dans les incertitudes de la sortie réelle des chantiers. Il faut s'adapter et équilibrer les plans de charge. Cela complexifie les recrutements et les parcours de montée en compétence et en qualification que l'on doit à nos employés.

