



La lettre d'information n° 7 - mars 2025

PLAN LOGEMENT OUTRE-MER

Le PLOM 2024-2027 : l'atteinte des objectifs est en bonne voie

Le « Plan logement outre-mer 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais », diffusé le 19 juillet 2024 à l'ensemble des partenaires, constitue la feuille de route commune des acteurs de La Réunion 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 et 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.

L'objectif du plan est le développement de l'offre de logements et en particulier de logements aidés, tant dans le parc public que dans le parc privé, mais également l'amélioration de l'offre existante. C'est pourquoi l'objectif quantitatif minimum annuel fixé dans le PLOM 3 pour La Réunion à 4 000 logements financés ou agréés 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.



Résultats des financements 2024

Produits	Financement 2024
Locatif social (LLTS, LLS et PLS)	1 882 logements
Accession sociale (PSLA et LES)	106 logements
Amélioration du parc public et privé	1 269 logements
Total 2024 :	3 257 logements

En sus de ces financements intégrés aux objectifs quantitatifs du plan, l'État a également agréé 371 logements locatifs intermédiaires (LLI). L'État a ainsi délivré des subventions complémentaires (avec des taux de subvention dérogatoire pour plusieurs dossiers) pour débloquer la situation de 569 logements identifiés lors des réunions de crise du BTP. Ces logements disposaient d'un financement

initial, mais les chantiers ne pouvaient démarrer au regard des coûts d'opération en augmentation importante. Le montant total des subventions complémentaires en 2024 s'est ainsi élevé à 5,1 M€ de LBU :

- 11 opérations de LLTS comprenant 370 logements pour un montant de 3,3 M€ ;
- 8 opérations de LLS comprenant 199 logements pour un montant de 1,8 M€.

Le nombre total de logements financés ou agréés en 2024 est inférieur à l'objectif annuel de 4 000 logements. Plusieurs facteurs expliquent ce décalage :

- l'année 2024 a été marquée par les difficultés récurrentes à programmer les opérations les plus sociales, mais également à équilibrer les plans de financement de ces dernières au regard des coûts élevés d'opération et de la nécessité de proposer des loyers maîtrisés ;
- le crédit d'impôt destiné à la réhabilitation du parc social en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) n'a pas été effectif en 2024, faute du décret d'application de la loi de finances 2024. Plusieurs programmes sur lesquels les bailleurs comptaient sur ce financement complémentaire ont été stoppés, dans l'attente des modalités d'application pour bénéficier de ce crédit d'impôt ;
- l'amélioration du parc privé a fait l'objet d'une convention entre l'État et le Conseil Départemental pour renforcer une nouvelle fois (après l'arrêté interministériel d'avril 2023) le financement et accélérer la sortie des projets. Les

effets en matière de programmation devraient pleinement intervenir en 2025.

L'avancement des 23 mesures du plan est de 26 % au 1er janvier 2025 : trois mesures présentent un avancement à 75 %, indiquant que les processus mis en place sont déjà opérationnels : soutien aux opérations bloquées, revue des fonciers maîtrisés par l'État ou l'EPFR, expérimentation d'un financement partenarial entre l'État et le Conseil Départemental pour accélérer la rénovation du parc privé. 8 actions n'ont pas démarré malgré des premières rencontres et l'initiation de réflexions avec les contributeurs potentiels.

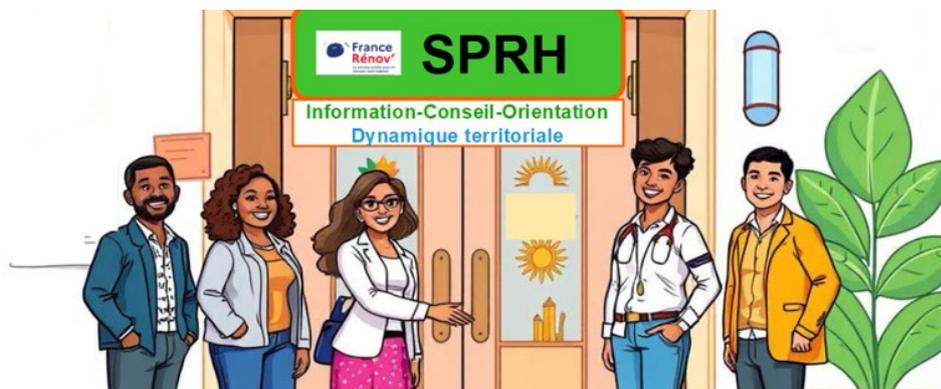
% avancement de l'action	Nb d'actions
à 0%	8
à 25%	9
à 50%	3
à 75%	3

Retrouvez les fiches détaillées des 23 mesures et leur état d'avancement (actions réalisées et à venir) sur le site de la DEAL (scanner le QR code)



RÉNOVATION DE L'HABITAT

Le «service public de la rénovation de l'Habitat» (SPRH) succède au «service d'accompagnement pour la rénovation énergétique» (SARE)



Le SPRH a pour objectif d'améliorer la qualité et la performance des logements privés en France, y compris dans les DROM. Il propose un service public universel, accessible et égalitaire, en s'appuyant sur des partenariats territoriaux.

Le SPRH répond à un besoin croissant d'amélioration du parc de logements privés, en poursuivant la généralisation de la rénovation énergétique et en luttant contre l'habitat indigne, et en favorisant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Il a pour objectifs :

- d'assurer un accès équitable au service public, notamment pour les ménages modestes ;
- d'harmoniser et simplifier l'offre de services liés à l'habitat ;
- de guider les ménages dans leurs projets de rénovation ;
- d'amplifier la rénovation énergétique et adapter les logements au vieillissement ;
- de lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement.

Le SPRH repose sur :

- une porte d'entrée unique via la marque France Rénov', avec une plateforme numérique et des espaces conseils (avec points d'accueil physiques) ;
- un service homogène sur tout le territoire, axé sur l'information, le conseil et l'accompagnement ;
- des guichets d'information présents dans chaque EPCI ;

- un accompagnement personnalisé pour les ménages ;
- la mobilisation des professionnels du secteur pour garantir une offre de qualité.

La gouvernance du SPRH est structurée à deux niveaux :

- **niveau national** : l'Anah relayé au niveau local par sa délégation régionale (Préfet / DEAL) pilote le SPRH, définissant les orientations et assurant le suivi des actions ;
- niveau local** : les collectivités territoriales mettent en œuvre le SPRH, à travers notamment des pactes contractualisés entre l'État, l'Anah et les EPCI.

À La Réunion, le TO, la CASUD et la CIVIS ont pris une délibération de principe en décembre 2024 pour s'engager dans un pacte territorial en 2025. La CIREST et la CINOR devraient également se prononcer prochainement. Ces pactes territoriaux préciseront les engagements de l'État, de l'ANAH et de l'intercommunalité et les modalités de mise en œuvre des actions relatives à la rénovation de l'habitat sur chacun de ces territoires.

RÉPERTOIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS DES BAILLEURS SOCIAUX (RPLS)

Étude sur les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2050

L'Insee en partenariat avec la DEAL ont publié une étude prospective sur les besoins en logement à La Réunion à l'horizon 2050 par intercommunalité.

À La Réunion, si les tendances démographiques et les modes de cohabitation se poursuivaient, 172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050. Cette évaluation tient compte des besoins actuels et futurs de la population.

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).

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.

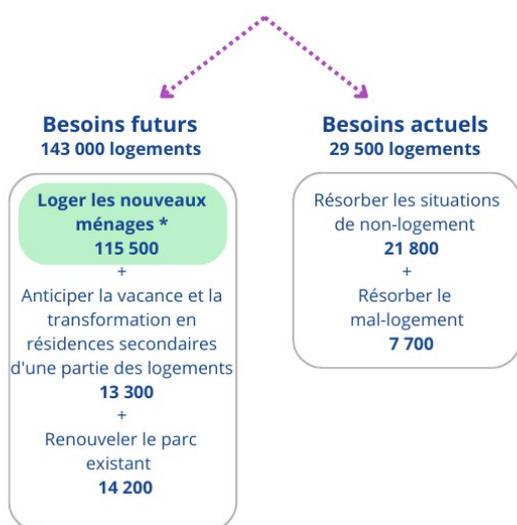
Enfin, l'adéquation de l'offre de logements aux besoins qualitatifs de la population est primordiale. Il est essentiel de développer des logements à loyers adaptés aux ressources des Réunionnais, de privilégier les logements collectifs pour limiter

l'artificialisation des sols, et de concevoir des lieux de vie adaptés aux seniors pour favoriser le maintien à domicile.

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



172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050 pour répondre à différents besoins



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. Une collaboration étroite entre les acteurs publics et privés sera nécessaire 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.



Besoins en logements par EPCI entre 2021 et 2050

La publication est disponible sur le site de la DEAL à l'adresse suivante : <https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/les-besoins-en-logements-a-la-reunion-a-l-horizon-a1369.html>

RÉPERTOIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS DES BAILLEURS SOCIAUX (RPLS)

La fiche d'identité du logement social à La Réunion

Le répertoire des logements locatifs aidés des bailleurs sociaux («Le RPLS») est mis à jour chaque année et comprend des informations sur le nombre de logements, leur localisation, leur taux d'occupation et les loyers. Mis en œuvre sur le territoire national, il permet des analyses comparatives avec les autres régions.

Au 1er janvier 2024, La Réunion compte 83 463 logements aidés (sociaux et intermédiaires). Cela représente 24 % des résidences principales contre 17,5 % au niveau national. Ce parc est en augmentation de 1,8 % par rapport à l'année précédente, progression plus rapide que la moyenne nationale.

86,2 % des logements sont collectifs et 12,9 % sont individuels, ce qui est inférieur à la moyenne nationale.

45,3 % des logements sont situés dans des quartiers prioritaires.

Caractéristiques types du logement locatif social à La Réunion



Ancienneté
22 ans



Surface
64 m²
en collectif



Loyer
416 €

La surface moyenne des logements récents est de 64 m².

L'ancienneté moyenne est de 22 ans, bien inférieure à la moyenne nationale de 41 ans.

Le Port a le parc le plus ancien et dispose de la plus grande densité de logements aidés. La CINOR

est l'intercommunalité qui comprend la plus forte densité de logements aidés.

Un millier de logements sont vacants, dont seulement 200 depuis plus de trois mois. Le taux de vacance est très faible, à 1,3 % (dont 0,3 % de vacance structurelle) ce qui indique des tensions sur le marché du logement social.

Le taux de mobilité (changement de locataire sur 1 an rapporté au nombre de logements) est de 6 %, en baisse par rapport aux années précédentes. Il est lui aussi un marqueur de la tension.

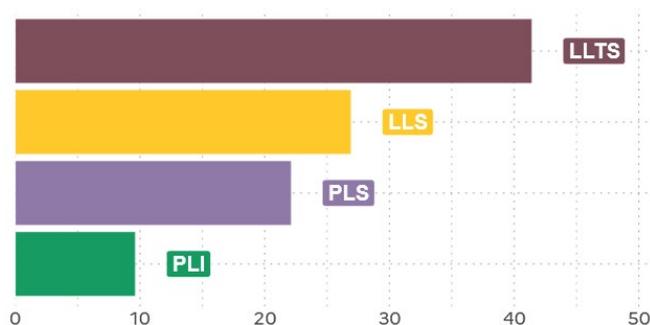
41,4 % des logements mis en service en 2023 sont destinés aux publics les plus précaires (sous plafonds de ressources LLTS).

Le loyer moyen est de 6,5 €/m², avec une augmentation de 1,8 % par rapport à l'année précédente.

En savoir plus :

- Statistiques nationales : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/54-millions-de-logements-locatifs-sociaux-en-france-au-1er-janvier-2024>
- RPLS - La Réunion : https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2024/la_reunion/

Répartition des mises en service intervenues en 2023 par source de financement (en %)



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2024

TÉMOIGNAGE

ECOUBAT, un projet pour répondre aux besoins de mains-d'œuvre qualifiés du BTP pour le territoire

Laurent BRAULT est délégué régional académique à la formation professionnelle initiale et continue à La Réunion. Il nous éclaire sur le projet ECOUBAT (Ecole Ouverte Ultramarine du BAti Tropical) porté par l'Académie de La Réunion avec le soutien du Campus des Métiers et des Qualifications Génie Civil et Eco Construction en Milieu Tropical et du GIP-FCIP. Ce projet a pour objectifs d'anticiper et de contribuer à satisfaire les besoins en emplois ou en compétences du territoire dans la filière du bâtiment.

Que signifie ECOUBAT ?

ECOUBAT ou École Ouverte Ultramarine du Bâtiment Tropical est un projet ambitieux financé par la Banque des Territoires, soutenu par l'Académie de La Réunion et le Campus des Métiers et des Qualifications en Génie Civil et Éco Construction en Milieu Tropical (CMQ). Ce campus est dédié aux formations du BTP et de l'énergétique qui vont du CAP au Bac+5, en formation initiale ou en apprentissage. Il couvre les domaines du gros œuvre, du second œuvre, de la filière bois-métal, de l'électricité et de l'énergie, ainsi que l'ingénierie, avec entre autres une offre répartie sur toute l'île de 20 CAP, 27 Bac Pro et 15 BTS. Plus de 5 000 apprenants y développent

leurs compétences pour répondre aux besoins du secteur. Ancré dans un réseau d'acteurs engagés (lycées, IUT, ESIROI, organisations professionnelles, entreprises, collectivités,...), le CMQ contribue activement à adapter les formations aux enjeux du territoire et à renforcer l'attractivité des métiers du BTP à La Réunion.

ECOUBAT a été sélectionné parmi les 14 projets lauréats «France 2030» de l'appel à manifestation d'intérêt «Compétences et métiers d'avenir». L'objectif principal d'Ecoubat est d'anticiper et de répondre aux besoins en emplois et en compétences dans le secteur du bâtiment à La Réunion et de développer la formation continue et l'insertion professionnelle.

«La réhabilitation de logements, notamment social et notamment en site occupé est un besoin qui est remonté par les acteurs du territoire et identifié dans nos objectifs de formation.»

Quel est la cible d'ECOUBAT ?

ECOUBAT s'adresse à un public varié : apprentis, lycéens, étudiants, salariés, demandeurs d'emploi, indépendants, libéraux et entrepreneurs. La cible est très large. Le projet vise à accélérer la mise en œuvre de formations initiales et formations continues.

Grâce à un investissement de l'État de près de 10 M€ sur 5 ans, nous visons à former plus de 1200 stagiaires (supplémentaires) dans le secteur du bâtiment.

Les formations bénéficient d'un cadre national et certains modules sont adaptés aux spécificités de la réglementation à La Réunion. Nous construisons également des formations de toutes pièces pour et en partenariat avec les filières d'entreprises locales.

Nous sommes en lien avec un consortium d'acteurs publics et privés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, laboratoires de recherche, professionnels, artisans. Nous travaillons également avec certains opérateurs de compétences (OPCO), entités agréées ayant pour mission de financer l'apprentissage, d'assister les branches professionnelles dans la création de certifications et d'accompagner les PME dans l'identification de leurs besoins en formation professionnelle.

Nous œuvrons suivant trois axes de travail :

1. La mise en place d'un catalogue de formations permettant de pallier aux difficultés de mobilisation des ressources et des compétences identifiées dans les différents diagnostics relatifs aux Énergies Renouvelables (EnR) et au bâti tropical.

2. Le soutien de projets de recherche et de développement dans les domaines de l'innovation des Énergies Renouvelables et du bâti tropical.

3. La valorisation et promotion de la filière pour rendre attractif les métiers de la construction.

Comment identifiez-vous les besoins et élaborez-vous les formations ?

C'est très cadré : il y a une phase d'analyse des besoins de 3 à 6 mois, durant laquelle nous rédigeons un référentiel professionnel (fiche de poste, activités à exercer) et identifions les acteurs clés. Ensuite, nous convertissons ces besoins en contenus pédagogiques concrets. Nous veillons à la disponibilité des ressources nécessaires : moyens matériels et humains, disponibilité des structures d'accueil, des plateaux techniques nécessaires, des financements... L'attractivité des formations est primordiale ; nous nous assurons qu'il existe un public en face motivé et que les débouchés sont clairs.

Quels sont les objectifs 2025 ?

Nous sommes en train de recruter un chef de projet pour piloter ECOUBAT et déployer les actions

du projet. D'autres recrutements (chargés de projets, gestionnaires administratifs et financiers...) vont suivre rapidement pour constituer une équipe opérationnelle en 2025.

Certaines formations, comme celle sur les gaz frigorigènes par exemple, sont déjà en place. La nouvelle réglementation (F-Gas III, entrée en vigueur en mars 2024) impose des interdictions et des restrictions plus strictes sur l'utilisation des gaz fluorés, qui sont des polluants puissants. Nous formons donc des techniciens sur l'utilisation de produits naturels alternatifs de type CO2 ou ammoniac, par exemple, moins nocifs pour l'environnement, mais beaucoup plus difficiles à mettre en œuvre.

La réhabilitation des logements en site occupé est un sujet remonté par les représentants des entreprises sur lequel nous allons travailler pour que La Réunion dispose de professionnels qualifiés qui facilitent les interventions sur chantier et satisfassent les intérêts du maître d'ouvrage, des entreprises et des résidents.



Les membres du comité de pilotage du projet ECOUBAT

.....
Lettre d'information du plan logement outre-mer de La Réunion - n° 7 - mars 2025

Directeur de la publication : Philippe Grammont

Rédaction : Arnaud Péton (DEAL Réunion)

Conception-réalisation : DEAL Réunion - Photos/Illustrations : Freepick / DEAL Réunion