

Finalités

OBJECTIFS & FINALITÉS

- Améliorer la perception et l'acceptation du logement locatif social à la Réunion
- Faciliter les démarches de programmation au regard des besoins à satisfaire dans les quartiers
- Renforcer les liens entre bailleurs et résidents pour mieux connaître les besoins spécifiques et pour un meilleur respect dans l'usage des logements et communs

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Renforcement de la proximité dans les résidences : gardien d'immeuble, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires...).
- Réduction des dégradations du cadre de vie et des logements.

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf et réha
Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission
ARMOS

PARTIES PRENANTES

Porteur : à préciser
Opérateurs sociaux et
collectivités (pour l'AMDR)

Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, ADIL,
représentant de locataires,
associations

DESCRIPTION

Actions

- Diagnostiquer les politiques de proximité en place chez les bailleurs sociaux et communiquer les résultats aux différents acteurs
- Identifier les besoins, des résidences en souffrance où un renforcement est nécessaire.
- Mettre en place un plan d'actions pour harmoniser l'action, la renforcer en priorisant les actions les plus opportunes, les plus efficaces.

Facteurs de succès

- Mise en avant des initiatives, des acteurs contributeurs.
- Intégration, le cas échéant, des finalités et objectifs dans les stratégies des bailleurs sociaux, puis dans les prochaines conventions d'utilité publiques des bailleurs sociaux
- Expérimentation de mutualisation de moyens
- Veiller à limiter les impacts sur les charges locatives
- Favoriser, promouvoir la participation des résidents ponctuellement ou de façon récurrente à des choix, tâches ou activités liés à la résidence (jardins, embellissement de la résidence,...)
- apporter du service favorisant le vivre ensemble/ les rencontres (activités extra scolaires, café/partage, laverie...)

MOYENS / PRE REQUIS

Réseau de proximité actuel
associatif, des collectivités et des
opérateurs sociaux.

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS

Lancement du diagnostic et d'une
enquête sur la perception par les
locataires.

Communication sur les initiatives
Réflexion sur les harmonisations
possibles.

Nouvelle enquête sur la
perception par les locataires
Bilan à 4 ans

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Prévenir les ruptures dans le parcours résidentiel, dans le « contrat » locataire / bailleur
- Renforcer l'accompagnement des locataires, avant, pendant et après la livraison, pour mieux vivre leur logement et leur résidence.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Limiter les impayés et la sinistralité dans les logements
- Faciliter l'insertion et le maintien dans le logement ordinaire par la mise en place d'actions d'accompagnement externe ou interne pour les personnes plus vulnérables
- Maintien d'un cadre de vie agréable par la prévention de risques sociaux des locataires

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf et réha
Public : Tous

PARTIES PRENANTES

Porteur : à préciser
Opérateurs sociaux et collectivités (pour l'AMDR)
Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, ADIL, représentants de locataires, CD, CAF

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission
ARMOS
Lien avec groupe de travail sur le
PDALHPD à étudier

MOYENS / PRE REQUIS

Étude sur les coûts évités
Dispositifs et réseaux actuels de
communication et d'information
de l'ADIL

DESCRIPTION

Actions

- déployer des actions d'accompagnement permettant un accès direct ou le plus rapide possible au logement de droit commun et le soutien des ménages permettant de les maintenir dans le logement
- Renforcer la communication sur les dispositifs disponibles d'accompagnement, à défaut étudier l'opportunité d'un référentiel des dispositifs d'aide à la personne, et de financement existant en matière d'accompagnement des locataires du parc social et privé
- Faire le lien avec les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Facteurs de succès

- Communication sur les actions d'accompagnement possibles,
- possibilité de co-construire l'accompagnement social en associant le bailleur, l'organisme en charge de l'accompagnement, les bénéficiaires du dispositif;
- Prise en compte de la problématique du vieillissement, de la perte d'autonomie, de l'isolement et de l'illettrisme
- Mutualisation des moyens entre bailleurs, entre résidences. Mise en commun ou organisation des moyens associatifs, des collectivités et du bailleur.

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

2024

Diagnostic des dispositifs existants
Etudier opportunité d'une enquête sur la
perception et les besoins des locataires
en matière d'accompagnement

2025

Participation à un événement
« Habitat » mutualisé « grand
public »

2026

2027

Participation à un événement
« Habitat » mutualisé « grand
public »

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Disposer d'éléments factuels de communication pour les partenaires et grands publics pour limiter les dérives actuelles de certains discours à charge, dégradant l'image du logement social et de toute la chaîne de construction et de gestion.
- Communiquer de façon objective sur les difficultés et sur les atouts du parc locatif social à la Réunion (labels, performance, qualité objective et respect des réglementations).

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Partager en continu de l'information précise sur le parc social

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf et réha

Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission
ARMOS

PARTIES PRENANTES

Porteur : ARMOS

Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, ADIL,
Action logement,
représentants de locataires,
concepteurs et constructeurs

DESCRIPTION

Actions

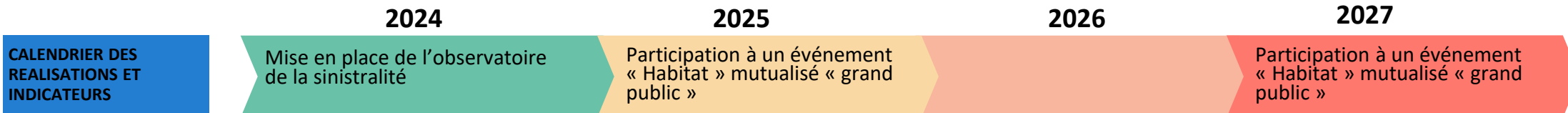
- Mettre en place un observatoire de la sinistralité pour caractériser, relativiser et capitaliser les différents désordres. Mettre en place une communication régulière et factuelle sur des résultats observés, sur la gestion des sinistres et sur la prévention des sinistres
- Partager avec les acteurs de la conception et de la construction sur les causes identifiées de sinistres et mettre en place un plan d'actions pour améliorer de façon continue les processus identifiés qui génèrent des sinistres.
- Mettre en place une communication objective et positive sur le logement social pour combattre la communication négative récurrente actuelle sur le logement social et son quartier (décideurs et grand public). Communiquer également sur la qualité, la performance énergétique de l'habitat ainsi que le volet cadre de vie
- Réaliser, tous les 2 ans, un événement d'information et de communication en mutualisant les moyens des différents acteurs (financeurs, maître d'ouvrage, association, collectivités)

Facteurs de succès

- Sensibiliser l'ensemble des acteurs à l'utilisation de données fiables pour communiquer
- Ne pas masquer les difficultés et mettre en avant les points positifs (témoignages d'habitants / exemple des jardins partagés)
- Toujours relativiser les événements, actions et difficultés qu'ils soient positifs ou négatifs

MOYENS / PRE REQUIS

Equipe dédiée à mettre en place
pour la maintenance et
l'animation de l'observatoire



FICHE ACTION 4 – Soutenir la création d'un organisme de foncier solidaire

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Accompagner la création d'un organisme foncier solidaire ayant un périmètre régional d'intervention,

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Mise en place de l'organisme de foncier solidaire (OFS)
- Des opérations neuves d'accèsion à la propriété réalisés
- Des situations d'occupants sans titre régularisées

CARACTERISTIQUES

Produit : NEUF

ANIMATION DE LA MESURE

PARTIES PRENANTES

Porteur : TO

Contributeurs clés : EPFR, DEAL, CT, opérateurs, Fondation Abbé Pierre, AGORAH, EPCI, communes DEETS,

DESCRIPTION

Actions :

- Accompagnement pour l'obtention de l'agrément de l'organisme
- Contribution à la rédaction des conventions types entre accédants et OFS
- Soutenir la demande d'éligibilité du dispositif au crédit d'impôt et contribuer à la rédaction des textes réglementaires
- Conditionner et proportionner le crédit d'impôt à la vocation sociale du dispositif au regard des nouveaux plafonds de ressource
- Communication sur le dispositif pour atteindre un périmètre régional d'intervention et retour d'expérience des premières actions

MOYENS / PRE REQUIS

Mesure issue du PLOM 2 : étude pilotée par le TO depuis 2022

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

2024

Consolidation des parties prenantes de l'OFS

2025

Création de l'OFS
Mise en place de la gouvernance

2026

Acquisition des premiers fonciers
Lancement des premières opérations

2027

Bilan à 4 ans

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Augmenter l'offre locative à la Réunion par la mise sur le marché de logements vacants.
- Améliorer l'attractivité des dispositifs et accompagner les propriétaires pour faciliter la remise sur le marché locatif longue durée.
- Mettre en place une politique incitative pour limiter la vacance.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Mettre en place un indicateur de suivi de sortie de la vacance et intégrer ces logements dans l'offre nouvelle locative mise en place.

CARACTERISTIQUES

Produit : Logements privés

Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

2 Points intermédiaires par an : par EPCI en CIL et général en CDHH

PARTIES PRENANTES

Porteur : Club Habitat interco

Contributeurs clés : l'ensemble des EPCI, ADIL, INSEE, Agorah, Action Logement, Communes, AIVS, ANAH

DESCRIPTION

Actions

- Mettre en commun des initiatives territoriales de lutte contre la vacance
- Mettre en place des AMO pour accompagner les propriétaires bailleurs
- Mettre en place un pack d'information complet et fiable sur les possibilités de financement de l'amélioration de l'habitat dégradé en vue d'une remise sur le marché et sur la fiscalité associée à la vacance d'un logement suivant le secteur géographique
- Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants
- Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements

Facteurs de succès

- Favoriser une mise en sortie de la vacance accompagnée, encadrée sur le marché locatif et pour le public du logement social
- Améliorer la communication des solutions de remise sur le marché
- Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives déjà en place : plan Logement d'Abord et le programme Action Cœur de Ville
- Favoriser la rénovation énergétique des logements vacants
- Valoriser les études de repérage de la vacance dans les procédures de révision des documents d'urbanisme

MOYENS / PRE REQUIS

Appropriation du plan national de lutte contre les logements vacants

Appropriation de la fiscalité nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2024

Appropriation des actions PILHI de la CIREST et de celles de l'Agorah sur le TO et la CINOR

2024

2025

2026

2027

**CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS**

Mise en commun des initiatives territoriales de lutte contre la vacance

Campagne d'information sur les dispositifs disponibles pour les propriétaires et les taxes

Bilan des premiers résultats : décompte logts vacants, sorties de la vacance et taxe générée

Bilans et propositions d'actions correctives et nouvelles

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Améliorer la réglementation en matière de planification entre SCOT, PLH et PLU.
- Faciliter la mise en place des politiques en matière d'habitat lors des évolutions des PLU des communes membres de l'intercommunalité
- Assurer un meilleur maillage du territoire, en évitant la concurrence entre les communes et en conciliant les différents enjeux d'un territoire élargi en matière d'habitat et d'hébergement

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Meilleure prise en compte des PLH, lors des évolutions de PLU
- Remontée à la centrale des propositions d'évolution réglementaire pour faciliter la mise en œuvre des PLH

CARACTERISTIQUES

Produit : tous produits
Public : Tous

PARTIES PRENANTES

Porteur : CIREST

Contributeurs clés :
Collectivités, DEAL, ARMOS,
AGORAH, ADIL

ANIMATION DE LA MESURE

Club Habitat interco
Point intermédiaire annuel par
EPCI en CIL et général en CDHH

DESCRIPTION

Actions

- Expérimenter le travail lors de réunions techniques de type revue de projet ou réunion de programmation avec les services en charge de la planification et de l'urbanisme d'une commune avec ceux en charge du programme local de l'habitat de l'intercommunalité.
- Acculturer les élus aux outils de planification par rapport à la politique du logement et la sortie des opérations
- Analyser comparativement les processus d'évolution de PLU en PLUI en métropole par rapport au PLH

Facteurs de succès

- Remontée d'informations à la DGOM et la DHUP sur les défauts réglementaires d'articulation entre PLH et PLU
- Reconnexion des objectifs PLH et PLU sur le territoire. Le PLH est utilisé pour porter certaines politiques, notamment pour la lutte contre l'habitat indigne, pour le logement et l'hébergement du public jeune et pour les personnes sans-abris, politiques qui doivent être facilitées par le projet global d'aménagement et d'urbanisme, les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, les orientations des PLU.

MOYENS / PRE REQUIS

**CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS**

2024

Lancement de la démarche,
identification des **contributeurs**
Proposition de méthode de travail,
intégrer l'ensemble des territoires de
l'île

2025

Expérimentation de revue
technique avec compétences
croisées

2026

Remontée propositions
réglementaires

2027

Bilan

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Favoriser la mobilité à l'intérieur du parc pour favoriser le parcours résidentiel
- Optimiser le parc en réduisant les situations de sous-occupation et de suroccupation
- Favoriser la mixité sociale au sein des résidences

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Action d'information sur l'ensemble des ménages du parc locatif social en situation de « sous-occupation » depuis deux ans et disposant d'un T4 et +.
- Faciliter et accompagner la mutation des personnes âgées vers des logements plus petits.

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf et réha
Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission
ARMOS

PARTIES PRENANTES

Porteur : SHLMR

Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, ADIL,
représentant des locataires,
CAF

DESCRIPTION

Actions

- Repérer les demandes de mutation pour des logements plus petits
- Rendre attractif le dispositif avec le levier « loyer » et un accompagnement des ménages lors du déménagement
- Informer les locataires sur le dispositif. Mise en place de campagne d'information
- Proposer les évolutions règlementaires pour les modalités de calcul des loyers règlementaires à respecter au sein du parc
- Mettre en place les outils de suivi adapté
- Etudier la possibilité de péréquation de loyer inter-bailleur
- Faire un état des lieux par territoire diffusé à l'ensemble des partenaires

Facteurs de succès

- Disposer de règles simples de loyer et maintenir les contrôles ANCOLS
- Réflexion globale « loyer + charges – aide CAF » pour les résidents
- Suivre les premières mutations avec péréquation des loyers et mettre en place une évaluation à un an.

MOYENS / PRE REQUIS

Agir dans le cadre des MOUS
Réhabilitation

Enquête OPS : occupation du
parc social

**CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS**

2024

Lancement de la réflexion et
identification des logements concernés
par un écart entre composition **des**
ménages et typologie

2025

Campagne d'information auprès
des locataires
Expérimentation

2026

Premiers bilans (nombre de
ménage ayant bougé)
Bilan financier global

2027

Lancement enquête satisfaction
auprès des bénéficiaires
Bilan complet

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Faciliter la sortie des opérations d'amélioration de l'habitat privé

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Tendre vers un apport ou avance à 0 euro pour le propriétaire

CARACTERISTIQUES

Produit : Amélioration du parc
privé

Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en CDHH

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL/SHLS

Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, Action
Logement, ADIL, FAP, AIVS

DESCRIPTION

Actions

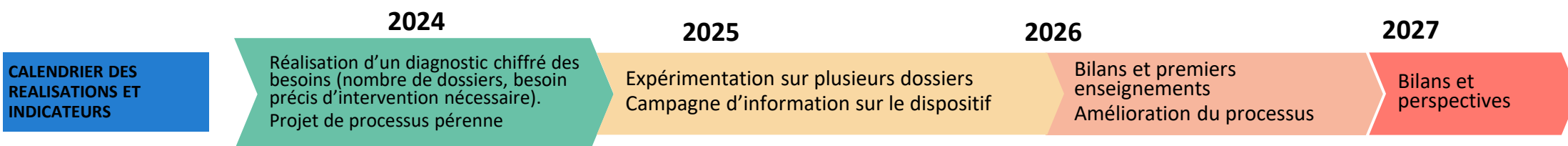
- Identifier une ou plusieurs structures robustes, pour soutenir financièrement l'opération permettant son démarrage sans apport ou avance du propriétaire
- Limiter les frais financiers et portage financier pesant sur l'économie du projet
- Consolider le processus pour assurer aux financeurs de la robustesse des projets (limitation des risques)

Facteurs de succès

- Mise en place de processus simple et automatique sur l'ensemble du territoire
- Mise en place d'opérateurs agréés assurant l'accompagnement,
- Disposer d'une garantie de la fiabilité du projet du demandeur

MOYENS / PRE REQUIS

Analyser les processus ayant
donné satisfaction en
métropole.



OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Accélérer le traitement des rénovations du parc privé logeant les publics vulnérables (personnes âgées et handicapées)
- Faciliter la fluidité des procédures

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Augmentation du nombre de dossiers de rénovation
- Réduction des délais de procédure

CARACTERISTIQUES

Produit : Amélioration du parc privé
Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en CDHH

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL/SHLS et CD

Contributeurs clés :
Collectivités, Action
Logement, ADIL, FAP, AIVS

DESCRIPTION

Actions

- Affectation d'une part de LBU à ces opérations, de l'ordre de 10 % de la dotation annuelle, dont la moitié sera programmé directement par la collectivité départementale

Facteurs de succès

- Mise en place d'une convention de gestion entre l'Etat et le département,
- Suivi des consommations et des dotations annuelles

MOYENS / PRE REQUIS

CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS

2024

Mise en place de la convention et des premiers financements

2025

Consolidation du dispositif

2026

Premiers retours
d'expérimentation sur
l'accélération des dossiers et la
fluidité du dispositif

2027

Suites à donner à
cette
expérimentation

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Contenir les loyers du parc privé
- Mise en place de l'encadrement des loyers sur les communes classées en zone tendue
- Disposer d'un observatoire des loyers, outil nécessaire à la mise en place de l'encadrement

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Avoir un observatoire robuste et adéquat
- Expérimenter l'encadrement sur une commune volontaire

CARACTERISTIQUES

Produit : parc privé existant

Public : Tous (hors locatif social)

ANIMATION DE LA MESURE

Point régulier à l'ADIL

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL/SHLS, FAP

Contributeurs clés :
Communes, EPCI, ADIL,
AMDR, FAP, AIVS, AGORAH

DESCRIPTION

Actions

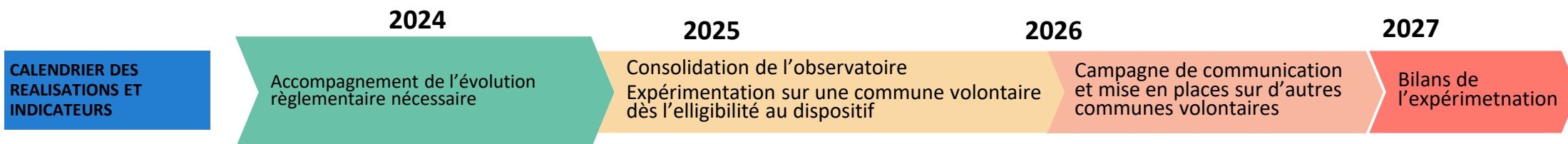
- Soutien pour la ré-ouverture de la période de candidature de l'expérimentation de l'encadrement des niveaux de loyer pour les communes situées en "zones tendues", expérimentation mise en place par la Loi ELAN et prolongée par la Loi 3 DS jusqu'au 24 novembre 2022 uniquement.
- Mise en place d'une ingénierie de suivi de l'expérimentation et d'un outil réglementé d'observation des loyers sur le territoire. L'Observatoire des Loyers privés de La Réunion, piloté par l'ADIL et l'AGORAH, fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers privés créé par le Ministère en charge du Logement et permet la mise en place de cet encadrement expérimental, à l'échelle des communes et des quartiers.
- Mise en place d'une communication sur les dispositifs d'encadrement
- Mise en place d'un dispositif de contrôle des loyers.

Facteurs de succès

- Par décret n° 2023-822 du 25 août 2023, neuf communes de la Réunion (Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, Le Port, La Possession, L'Entre-Deux, Saint-Pierre, Le Tampon) sont classées en zone tendue et disposent de l'encadrement de l'évolution des loyers.

MOYENS / PRE REQUIS

Observatoire des loyers privés développées par l'AGORAH et l'ADIL



OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Améliorer la connaissance des coûts de construction et de réhabilitation des logements pour identifier des leviers de maîtrise de ces coûts pour les maîtres d'ouvrage comme pour les entreprises
- L'observatoire doit être un outil essentiel de communication de données et d'aide à la décision pour les institutionnels et les professionnels de la construction.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Observatoire créé
- 100 % des opérations de logement social dans l'observatoire

CARACTERISTIQUES

Produit : NEUF

ANIMATION DE LA MESURE

PARTIES PRENANTES

Porteur : TO

Contributeurs clés : EPFR, DEAL, CT, opérateurs, Fondation Abbé Pierre, AGORAH, EPCI, communes DEETS,

DESCRIPTION

Actions

- Consolider les indicateurs à observer, selon leur pertinence pour les politiques publiques et l'accès aux données
- Consolider le fonctionnement de l'observatoire : outil, remontée des données, échéances
- Communiquer dès la disponibilité de premiers résultats et mettre en place une fréquence de communication

Facteurs de succès

- Créer un outil partagé et pertinent pour les utilisateurs
- Indicateurs à observer : coûts décomposés (matériaux, main d'œuvre, études, foncier, honoraires divers), coûts sur certains postes (accessibilité, RTAA), prix des loyers, coûts prévisionnels et réels, coûts en GPA + subventions
- Indicateurs sur la qualité des opérations pour faire le lien avec le coût

MOYENS / PRE REQUIS

Cahier des charges de l'observatoire 2023

Diagnostic réalisé par Craft technologie en mai/juin 2024

CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS

2024

Finalisation du diagnostic
Consolidation du cahier des charges
avec les bailleurs sociaux

2025

Développement de l'observatoire,
Intégration des données 2024
Mise en place de la structure en
charge de la gestion de l'observatoire

2026

Communication des premiers
résultats

2027

Bilan à 4 ans

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Mise en chantier d'opérations engagées ou programmées bloquées à cause d'augmentation importantes des coûts.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Mise en chantier et livraison des opérations identifiées ;
- Maintien d'un programme correspondant aux besoins ;

CARACTERISTIQUES

Produit : NEUF

ANIMATION DE LA MESURE

Commission ARMOS

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL / Bailleurs

Contributeurs clés : La banque des territoires, Action logement, EPFR, DEAL, EPCI, communes ARMOS, SGAR

DESCRIPTION

Actions

- Travail au cas par cas pour débloquer les opérations.
- Evolution possible du programme, en accord avec l'ensemble des partenaires.
- Tendre vers un soutien partagé des acteurs (effort financier partenarial)

Facteurs de succès

- Agir en lien avec l'ensemble des acteurs de la chaîne pour éviter d'autres blocages ultérieurs ;
- Maîtrise des contraintes réglementaires et des différents délais
- Optimisation des processus et des coûts

MOYENS / PRE REQUIS

**CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS**

2024

Identification des opérations
Accord sur les mesures par opération

2025

Mise en chantier des premières
opérations bloquées

2026

2027

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Réalisation d'opérations sur des fonciers maîtrisés par l'Etat ou des fonciers portés par l'EPFR pour le compte de collectivité, nécessitant une action de la collectivité pour que ce foncier devienne opérationnel.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Observatoire créé
- 100 % des opérations de logement social dans l'observatoire

CARACTERISTIQUES

Produit : NEUF

ANIMATION DE LA MESURE

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL – Bailleurs - EPFR

Contributeurs clés : EPFR, DEAL, CT, opérateurs, AGORAH, EPCI, communes

DESCRIPTION

Actions

- Revue de projet des fonciers à réaliser sur chaque territoire lors des réunions semestrielles de préparation des programmations de logements à vocation social.
- Identifier les freins bloquant ces fonciers
- Mettre en œuvre les mesures auprès des partenaires pour débloquer ces freins

Facteurs de succès

- Travail partenarial entre les acteurs du foncier de la collectivité et de la construction
- Analyse des fonciers suivant des éléments programmatiques à réaliser en lien avec les besoins du territoire
- Actionner l'ensemble des leviers financiers

MOYENS / PRE REQUIS

Gestion intégrée des eaux pluviales
Protocole FRAFU

**CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS**

2024

Organisation des revues semestrielles
Mise en place d'un suivi des fonciers identifiés

2025

2026

2027

Bilan à 4 ans

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Partage des éléments programmatiques permettant d'initier un programme sur des bases économiques satisfaisantes, pour une meilleure maîtrise des coûts de construction avec comme effet une maîtrise des loyers de sortie.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Utilisation du guide, comme grille de contrôle sur 100 % des projets LLTS.

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf, le LLTS essentiellement
Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point trimestriel en commission ARMOS durant son élaboration
Puis semestriellement durant sa mise en œuvre

PARTIES PRENANTES

Porteurs : Collectivités, DEAL, bailleurs

Contributeurs clés : CAUE, EPCI, Architectes/Paysagistes conseil, économistes de la construction, AMDR, Le Tampon, Saint-Pierre, Saint-Denis, ARMOS, AGORAH, ADIL

DESCRIPTION

Actions

- Rédiger le guide pour construire des logements LLTS adaptés aux besoins et moyens des ménages réunionnais suivant une sobriété architecturale et programmatique : limitation des commerces en RDC et des stationnements, mutualisation d'espaces et d'équipement...). Intégration de l'opération à son environnement, services, équipements et espaces publics.
- Exiger une qualité de la construction, des aménagements extérieurs et plantations, dans une logique de résilience par rapport au changement climatique.
- Etablir des critères de réussite des opérations

Facteurs de succès

- Appropriation du document par les collectivités, les opérateurs, les architectes conseil et les maîtres d'œuvre
- Préconisations concrètes
- Adaptation des préconisations suivant la localisation
- Faire le lien avec le processus de programmation, notamment pour les phases de présentation
- Identifier un porteur du guide qui en assure une mise à jour régulière suivant les retours d'expérience

MOYENS / PRE REQUIS

Appropriation des réflexions :

- de la commune de Saint-Denis, démarche pilotée par l'AGORAH,
- du GIP Eco-cité Cambaie
- des diverses études du CAUE
- du TO sur les critères de programmation LLTS

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

Première version du guide
Identification du groupe de travail

Finalisation d'un guide
Communication auprès des
collectivités et maître d'œuvre

Mise en œuvre lors des revue
de projet et réunion PPA.

Mise à jour du guide

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

Livrer des logements à loyers et charges très faibles en adéquation avec les ressources des populations les plus vulnérables,
Disposer d'un produit spécifique LLTS adapté pour augmenter la part du financement de l'ETAT et réduire celle du prêt et du loyer résiduel.

Mettre en place un accompagnement social de ces populations vulnérables

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

Identifier les programmes sur lesquels il y a un public pour ce type de produit. Prioriser les petits logements de programmes « ordinaires » et les programmes de logements adaptés de type résidence sociale (maison relais, logement foyer, ...)

Produire des petits logements (T1 et T2) à loyers et charges maîtrisés (loyers et charges inférieurs à 370 €), objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf, LLTS adapté

Public : LLTS, personnes seules ou en couple

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission ARMOS et en CDHH

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL et un bailleur à définir pour l'expérimentation

Contributeurs clés : Bailleurs sociaux, collectivités, ARMOS, La banque des territoires, ADIL, FAP

DESCRIPTION

Actions

- Rédiger le projet d'évolution réglementaire, en s'inspirant largement de l'expérimentation sur les territoires de Mayotte et de la Guyane et en adaptant au contexte de la Réunion.
- Rendre ce dispositif éligible à l'ensemble des avantages fiscaux du logement locatif social et notamment au crédit d'impôt
- Agir sur les charges locatives pour les ajuster et les réduire
- Agir sur les restes à charges des locataires en associant les services de la CAF

Facteurs de succès

- Vérifier que l'effort des subventions ne soit pas absorbé, réduit par les effets de seuil des aides à la personne.
- Qualité de logement égale aux autres catégories de logements locatifs sociaux, agencement et taille en adéquation avec la cible.
- Logement livré équipé (placard, cuisine, étagère) de sorte de limiter les coûts d'installation
- Projet social à monter en parallèle du projet architectural
- Associer l'ensemble des financeurs et partenaires et s'assurer que le produit est intégré à leurs différents processus internes (bonification foncière pour l'EPFR, prêts pour action logement et la banque des territoires, garantie d'emprunt et PC pour les collectivités, ...)

MOYENS / PRE REQUIS

S'inspirer de la réglementation en vigueur à Mayotte et en Guyane en terme de modalités de financement.

Expérimentation sur une opération

Retour d'expérience à Mayotte et en Guyane

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

Rédaction du projet
Partage du projet avec le MOM, DHUP
et DGFIP

Mise en œuvre du LLTS adapté
Réunion
Premiers financements

Extension du dispositif sur un
maximum d'opération

Mise à jour du texte suivant
premiers retours d'expérience.

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Faciliter la sortie des opérations en planifiant mieux les processus réglementaires et en réduisant leur délai d'instruction.
- Faciliter le processus décisionnel de sorte de réduire les blocages « tardifs ».

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Disposer pour chaque opération des délais réglementaires d'instruction.
- Garantie d'emprunt et appels d'offre bailleurs : mettre les processus en cohérence

CARACTERISTIQUES

Produit : Neuf, voire réha
Public : Tous

ANIMATION DE LA MESURE

Point annuel en commission
ARMOS sur les délais d'opération.

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL

Contributeurs clés :
Collectivités, ARMOS, La
banque des territoires, ADIL, ,
Action logement, la banque
des territoires, EPCI

DESCRIPTION

Actions

- Suivre les délais réglementaires des permis de construire (date de dépôt, complétude, délai d'instruction,...), des procédures de modification et de transfert de droit, des publicités de permis et des délais de recours. Automatiser le suivi des délais pour mieux les appliquer
- Utiliser / mettre en œuvre des décisions tacites : rejet tacite, accord tacite des PC.
- Optimiser le processus de garantie d'emprunt sur la période d'instruction du financement
- Expérimenter l'avancement des appels d'offres avant le processus de dossier de financement LBU
- Adapter les processus au contexte, dématérialiser les demandes et les instructions.

Facteurs de succès

- Implication et participation de l'ensemble des acteurs aux réunions préparatoires à la programmation, le plus en amont possible des projets pour faciliter les instructions ultérieures. Meilleure communication auprès des collectivités sur les programmes et leurs rôles attendus
- Validation par les collectivités de l'avancement du projet (intention, prise en considération, pré-programmation et programmation), s'assurer des interactions avec les services en charge des différents processus (PC et garantie d'emprunt)

MOYENS / PRE REQUIS

Suivi des dates d'opération
dans l'appliquatif WEB de
ZOURITE, puis à terme dans
l'observatoire des coûts et
des délais.

Nouvelle application de la
banque des territoires pour
les garanties d'emprunt

Club des instructeurs ADS des
communes

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

2024

Revue de processus pour disposer des délais des différentes
étapes et identifier de pistes d'action
Mise en œuvre de l'application de la banque des territoires
pour les garanties d'emprunt
Vérification de l'application des délais réglementaires pour les
PC

2025

2026

Adaptation éventuelle de processus
Evaluation du protocole 2022 et projet de
protocole 2027

2027

- Bilan et mise en œuvre d'un
protocole couvrant l'année
2027 et les suivantes

Finalités

OBJECTIFS & FINALITÉS

- Soutenir les programmes de formation des entrepreneurs locaux à la construction neuve, à la réhabilitation en site occupé
- Mise en œuvre du plan de soutien établi en 2023 sur le PLOM pour sécuriser le budget des réhabilitations
- Limiter les situations complexes d'intervention en site occupé

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Ne plus avoir d'appels d'offres infructueux faute de réponse ou d'offre sérieuse
- Mieux respecter les délais

CARACTERISTIQUES

Produit : Réha

ANIMATION DE LA MESURE

PARTIES PRENANTES

Porteur : CMA – CCI – CAPEB

Contributeurs clés : DEETS, Région, CCI, CMA-URMA, CAPEB, FRBTP, ARMOS, CIRBAT, HCCP, SGAR

DESCRIPTION

Actions : reprise des finalités du plan de soutien établi lors du PLOM 2

- Recenser les besoins pluriannuels
- Identifier un pool d'entreprises locales qualifiées en réhabilitation
- Programmer des rencontres des acteurs de la réhabilitation
- Former les entreprises à la construction des prix
- Réalisation d'un « guide des bonnes pratiques » de la réhabilitation destiné aux chargés d'opérations et aux entreprises
- Former les chefs d'entreprises et leurs encadrants à la concertation en milieu occupé
- Mettre en place des formations spécifiques sur la réha en site occupé, destinées aux chargés d'opérations
- Intégrer des modules de formation sur l'utilisation de matériaux bas carbone dans la rénovation
- Formation sur les coûts et l'utilisation de sous-détail des prix
- Faciliter l'accès au domaine des normes

Leviers :

- Etude DEETS / Constructys de prospective emploi-formation dans le BTP sur le territoire de La Réunion dans le cadre d'un Contrat d'Etude Prospective

MOYENS / PRE REQUIS

Haut commissariat à la commande publique
Plan de soutien réalisé par Nathéa Expert en 2023 lors du PLOM 2

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES
REALISATIONS ET
INDICATEURS

Bilan à 4 ans

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Accompagner les acteurs de la construction sur les évolutions réglementaires
- Adapter la réglementation au contexte local

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Sensibiliser les acteurs à l'évolution de la réglementation
- Remonter les perceptions de terrain
- Proposer des adaptations réglementaires et des prescriptions techniques pouvant être mises en place de façon plus immédiate.

DESCRIPTION

Actions

- Organiser des échanges entre les partenaires locaux et le ministère
- Organiser des visites de chantiers exemplaires
- Identifier les cas récurrents :
 - règles d'accessibilité et étanchéité des douches, des pas de porte d'entrée, des cages d'ascenseurs en coursives extérieures ;
 - sécurité incendie / RTDOM : étanchéité des fenêtres à jalousie
- Proposer des chantiers expérimentaux

Facteurs de succès

- Animation et structuration du groupe de travail en ciblant les sujets et les contributeurs essentiels, pour éviter l'épuisement et la résignation
- Bonne compréhension des dispositifs mis en place
- Bien comprendre le contexte local
- Communication sur l'action auprès des collectivités territoriales

CARACTERISTIQUES

Typologie : Neuf / Réhabilitation

Public : Architectes, bureaux de contrôles, fédération d'entreprises, opérateurs, etc...

PARTIES PRENANTES

Porteur : DEAL/SACOD

Contributeurs clés : ministère, experts nationaux et locaux, assurances

ANIMATION DE LA MESURE

Groupe de travail interministériel

MOYENS / PRE REQUIS

Un animateur, des exemples d'opérations réussies

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

2024

Communiquer sur les sujets à traiter
Priorisation des besoins
Mise en place d'un calendrier de travail

2025

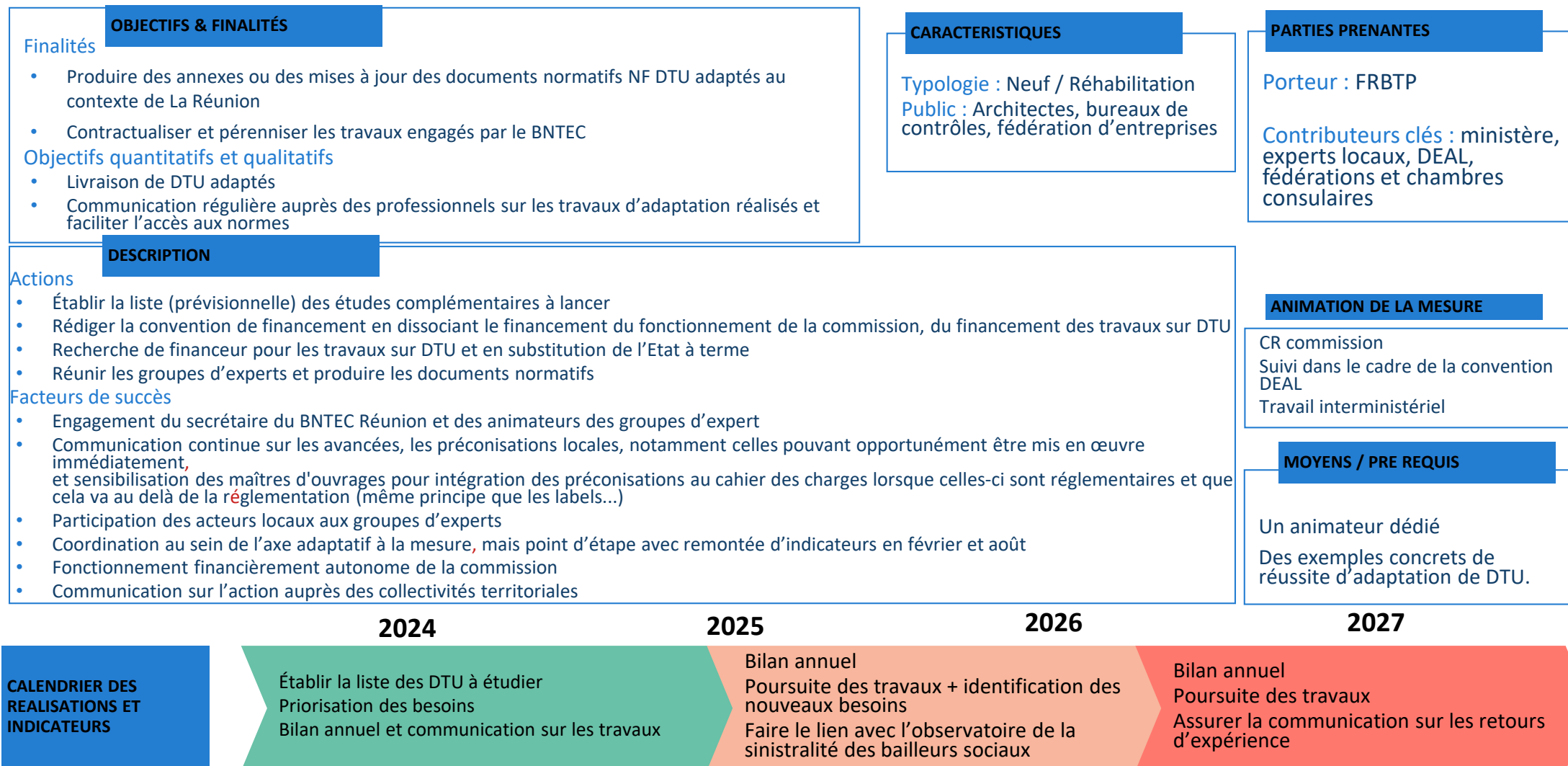
Mise en œuvre de prescriptions techniques sur chantier

2026

Communication sur les suites des contributions locales
Faire le lien avec l'observatoire de la sinistralité des bailleurs sociaux

2027

Bilan et perspectives



OBJECTIFS & FINALITÉS**Finalités**

- Mise en place d'une cellule locale en charge de la validation de la conformité permettant de réduire les coûts de la construction et augmenter l'usage des produits issus de la zone
- Contribuer aux réflexions sur les problématiques de conformité produits liées aux spécificités ultramarines et assurer leur continuité et pérennité dans le temps par la création de commissions locales dédiées

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Constitution de la cellule
- Nombre de produits identifiés pouvant remplacer les produits importés,
- A terme, nombre de produits certifiés localement

DESCRIPTION**Actions**

- Constitution de la cellule : instance stratégique / secrétariat technique / programme d'action
- Identifier une liste de matériaux teste permettant d'initier les réflexions et travaux (possibilité d'utilisation des matériaux identifiés par le projet BIOTOOL ou faire le lien avec les travaux ADEME/CAUE/QUALITROPIC du PLOM 2 et les 10 matériaux les plus en vue)
- Créer les conditions de certification locale (animation de filière, mise en place d'équivalence entre produits CE et produits locaux et/ou régionaux)

Facteurs de succès

- Bonne connaissance du marché de la construction
- Bien comprendre les contraintes des matériaux afin d'en garantir la qualité
- Travaux en lien avec les autres territoires d'Outre-mer
- Communication sur l'action auprès des collectivités territoriales

CARACTERISTIQUES

Typologie : Neuf / Réhabilitation

Public : Architectes, bureaux de contrôles, fédération d'entreprises

PARTIES PRENANTES

Porteur : CERBTP

Contributeurs clés : ministère, experts, CSTB, FEDOM, DEAL, fédérations et chambres consulaires, assureurs

ANIMATION DE LA MESURE

Mise en place gouvernance et comités de suivi de la cellule
Suivi des travaux interministériels

MOYENS / PRE REQUIS

Animateur dédié, poste à financer.

Participation aux échanges avec les autres territoires et avec la direction générale de l'Outre-Mer.

2024**2025****2026****2027****CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS**

- Proposer une liste de produits/matériaux locaux
- Consolider la liste des établissements et structures pouvant certifier les produits

Fédérer les acteurs
Mise en place de la cellule.

Communiquer sur les produits identifiés pour le marquage local
Bilan et perspectives

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Optimiser la commande publique en outremer
- Augmenter les offres pertinentes d'entreprises dans tous les corps d'état sur les marchés publics
- Évaluer les points faibles dans la chaîne de la construction

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Nombre de maîtres d'ouvrages sensibilisés
- Quantification des modifications apportées aux marchés publics suite à la sensibilisation
- Nombre d'offres lors des consultations de marché public

DESCRIPTION

Actions

- Améliorer la connaissance des leviers de la commande publique, action de formation
- Communiquer largement vers les maîtres d'ouvrage et les financeurs. Préciser les rôles et missions de chacun, suivant les phases d'opération.
 - * Préciser les niveaux de rémunération et les modalités d'obtention des contrats.
 - * Comparaison Moa direct et VEFA.
- Produire un référentiel et/ou processus de management de projet de construction de logts sociaux de qualité à moindre coût, adapté/compatible avec la commande publique à La Réunion
- Évaluer les responsabilités et les moyens mis en œuvre dans la chaîne de la construction
- Prendre contact avec les formations universitaires locales (IUT, école ingénieur, architecture,...) pour travailler sur ces sujets sous forme de stage ou convention ...

Facteurs de succès

- Bonne compréhension des dispositifs mis en place
- Bien comprendre le contexte local
- Communication sur l'action auprès des collectivités territoriales

CARACTERISTIQUES

Typologie : Neuf / Réhabilitation

Public : Architectes, bureaux de contrôles, fédération d'entreprises

PARTIES PRENANTES

Porteur : à préciser

Contributeurs clés : ministère, experts, DEAL, maîtres d'ouvrage public, fédération d'entreprises

ANIMATION DE LA MESURE

Réunion spécifique sur cette mesure avec les acteurs

MOYENS / PRE REQUIS

Un animateur, des exemples de cahier des charges modifiés avec des offres dans tous les corps d'état

Sensibilisation lors des journées « stratégie du bon achat » organisées par les collectivités

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

Identifier les missions clefs, les interactions entre acteurs dans le cadre d'un projet de process « chaîne de conception et suivi travaux »
Communiquer sur les sujets à traiter
Priorisation des besoins

Décliner par mission le rôle, devoir, mission, lien contractuel, les freins, les propositions des acteurs de la mission pour + de plus value de la mission
Proposer cahier de prescriptions techniques, évolution de processus.

Production d'un référentiel et processus de management de projet de construction de logts sociaux de qualité à moindre coût.
Expérimenter sur projet, sur chantier, des projets d'évolution.
Identification de nouveaux sujets

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Expérimenter des démarches innovantes afin de réduire les coûts ou d'améliorer la qualité de la construction

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Nombre d'opérations innovantes suivies
- Évaluation de ces opérations sur le plan financier
- Évaluation qualitative de ces opérations

CARACTERISTIQUES

Typologie : Neuf / Réhabilitation

Public : Architectes, bureaux de contrôles, fédération d'entreprises, opérateurs

PARTIES PRENANTES

Porteur : à définir

Contributeurs clés : ministère, DEAL, architectes, bailleurs, ADIR, EPFR, assureurs, GIP Ecocité

DESCRIPTION

Actions

- Étudier et faciliter la surélévation sur les bâtis existants afin de densifier le territoire, ainsi que les projets de construction alternatives de type pré-construction hors site partiel (accompagnement, mise en relation, évaluation...)
- Utiliser les labels de construction et réaliser des retours d'expérience pour les améliorer
- Pousser l'innovation en matière de gestion des résidences, réduction des charges, réalisation de services par les locataires....
- Innover en terme programmatique : réduction du nombre de places de stationnement, mutualisation d'espace (lave linges collectifs), limiter les équipements générant les charges et contrat d'entretien (ascenseurs, portail, ...)
- Rechercher les sources de financement et de subvention pour l'innovation, d'outil de partage d'information

Facteurs de succès

- Cibler une action et un maître d'ouvrage volontaire pour exemple
- Bien comprendre le contexte local
- Lien avec les formations universitaires locales (IUT, école ingénieurs, architecture, ...)

ANIMATION DE LA MESURE

Réunion spécifique sur cette mesure avec les acteurs

MOYENS / PRE REQUIS

Un animateur, des exemples d'opérations réussies
GIP Ecocité

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

2024

Recensement des contributions des acteurs, des sujets en cours d'étude
Identification des accompagnements à mettre en place sur des projets en cours.
Mise en place d'un calendrier de travail.

2025

Identification de nouveaux sujets d'étude
Communication sur les projets et travaux en cours sur l'île et hors île avec des environnements / contraintes / climats proches.

2026

2027

Bilans et perspectives

OBJECTIFS & FINALITÉS

Finalités

- Accompagner le développement des filières de recyclage.
- Accompagner le développement des filières de réemploi.

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

- Recenser les matériaux issus du recyclage et du réemploi déjà utilisés ou potentiellement utilisables.
- Recenser les opérations de réemploi
- Cartographier les acteurs du recyclage et du réemploi à la Réunion (MO, recycleur, acteurs du réemploi).
- Les opérations de réemploi, les maîtres d'ouvrage utilisant les matériaux de réemploi et/ou de recyclage

DESCRIPTION

Actions

- Communiquer sur les chantiers utilisant le réemploi
- Lister et communiquer sur les matériaux du réemploi
- Recherche de sources de financement et de subvention pour l'innovation, d'outil de partage d'information
- Accompagner les filières REP « Responsabilité élargie du producteur » et les filières de formation locale à la Réunion (formation universitaire et professionnelle)

Facteurs de succès

- Recherche de maîtres d'ouvrage volontaires pour expérimentation
- Partage des connaissances et des expérimentations
- Arrêté du 10 juin 2022 portant cahier des charges des éco-organismes, des systèmes individuels et des organismes coordonnateurs de la filière à responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment

CARACTERISTIQUES

Typologie : Neuf / Réhabilitation

Public : Architectes, bureaux de contrôles, fédération d'entreprises, opérateurs

PARTIES PRENANTES

Porteur : CERBTP

Contributeurs clés : ministère, DEAL, architectes, bailleurs, assureurs, filières REP, SERR, recycleur et acteurs du réemploi, OCAB et EPCI

ANIMATION DE LA MESURE

Réunion spécifique sur cette mesure avec les acteurs

MOYENS / PRE REQUIS

Chargé de mission à financer
Outils et fonctionnement à financer (ateliers, guide, plaquettes, ...)

2024

2025

2026

2027

CALENDRIER DES REALISATIONS ET INDICATEURS

Communiquer sur les sujets à traiter
Rechercher un projet expérimental, à suivre
Accompagner les projets innovants

Faciliter, promouvoir les filières de recyclage et de réemploi
Contribution au plan de formation sur le bâti tropical

Bilans et perspectives