



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan logement

Outre-mer

2024-2027

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



Date de diffusion du plan :

Courrier Préfet du 19 juillet 2024

Le plan logement outre-mer 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais

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

Ce volet local du PLOM 3 constitue la feuille de route commune des acteurs du territoire pour mieux répondre aux besoins en logement des réunionnais. Le PLOM 3 local est ainsi constitué du présent document qui rappelle le contexte, les modalités d'élaboration du PLOM3, l'ambition, la gouvernance du plan et les actions prévues, ainsi que d'un ensemble de 23 fiches qui décrivent précisément les actions à mener.

Le PLOM 3 se veut évolutif. Il pourra s'adapter à la fois en fonction des orientations nationales de la politique du logement et selon les besoins du territoire et des réunionnais.

Sommaire

1. Contexte
2. Un soutien financier sans précédent
3. Le bilan du PLOM 2 (2020-2023)
4. Le cadre du PLOM 3 et son articulation avec les autres plans et schémas du territoire
5. L'élaboration partenariale du PLOM 3
6. La gouvernance du PLOM 3 à La Réunion
7. Les objectifs du PLOM 3 pour les années 2024 à 2027
8. Les mesures retenues
9. Suivi des mesures et communication sur le plan

Annexes :

- Objectifs de production de logements prévus dans les PLH
- 23 fiches de mesures

1- Contexte

A La Réunion, le logement social est un enjeu majeur avec plus de 46 000 ménages en attente d'un logement en 2024. La progression du besoin pour nos concitoyens est de + 13 % en 1 an, et ces demandes portent principalement sur du logement très social. C'est le devoir collectif de répondre qualitativement aux Réunionnais en attente d'un chez-soi pérenne et adapté.

Mieux se loger est aussi l'un des 6 chantiers de la planification écologique dont la Conférence des Parties (COP) régionale a été lancée le 8 décembre 2023. Toutes les réflexions et travaux doivent dorénavant être menés sous le prisme de la planification écologique. Décarbonation, cycle de vie d'un logement : ce sont des thèmes qui doivent être déterminants dans la façon d'aménager et de construire.

La politique du logement comporte les obligations de mixité sociale et de construction de l'article 55 de la loi SRU. C'est l'outil réglementaire majeur pour répondre aux enjeux de notre territoire. Il est important que la loi SRU soit respectée et mise en œuvre, et que les communes concernées par une trajectoire de rattrapage dans le cadre des objectifs triennaux de la période à venir respectent bien celle-ci. C'est aussi un enjeu de solidarité territoriale.

Outre la réponse à un besoin fondamental, le logement est également une locomotive essentielle de l'activité du BTP et de l'emploi local.

1.1- Les Chiffres clefs du logement à La Réunion

La part des ménages à La Réunion éligible au logement locatif très social (LLTS) est de 65 % et de 76 % au logement social et très social (LLTS et LLS).

Sur 472 800 foyers fiscaux à La Réunion, 356 500 sont éligibles au LLTS et LLS (données INSEE Filosofi 2019). Au 1er janvier 2023, le parc locatif social compte 81 725 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.



(Répartition des foyers fiscaux suivant les plafonds de ressources en matière de logement aidé)

A noter que 55 % des ménages éligibles au LLTS et LLS sont « locataires » dans le parc social ou privé. 45 % sont « propriétaires occupants ». Cela montre l'intérêt à agir sur l'offre en logement locatif social et très social pour proposer des loyers adaptés aux ressources, mais aussi à agir sur l'amélioration de l'habitat privé qui loge une population nombreuse à très faibles ressources.

Plus de 75 % des logements locatifs sociaux sont attribués à des personnes ou familles résidant déjà au sein de l'intercommunalité.

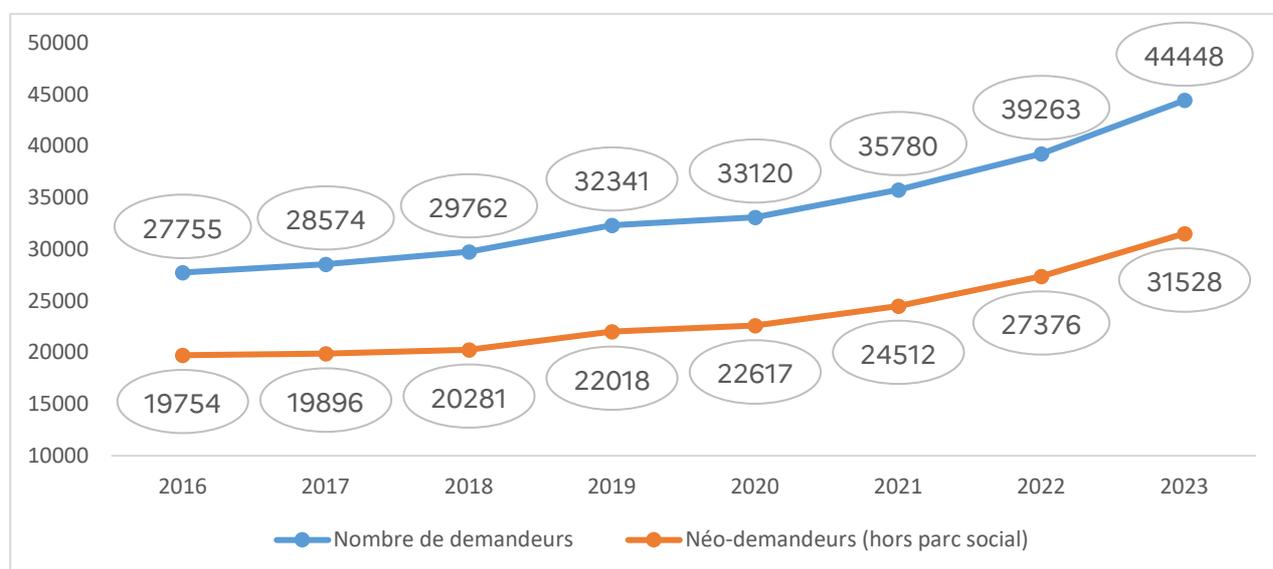
Ce constat comporte une exception pour la commune du Tampon où il est observé une part plus importante de ménages issus d'autres communes, notamment de Saint-Pierre.

Les attributions ont bénéficié à plus de 92 % aux ménages les plus précaires, sous plafond LLTS.

Sur 5 574 attributions dans le parc social en 2023, le relogement des personnes reconnues Prioritaires Urgentes au titre de la loi DALO représente 5,4 % des attributions (stable par rapport à 2022).

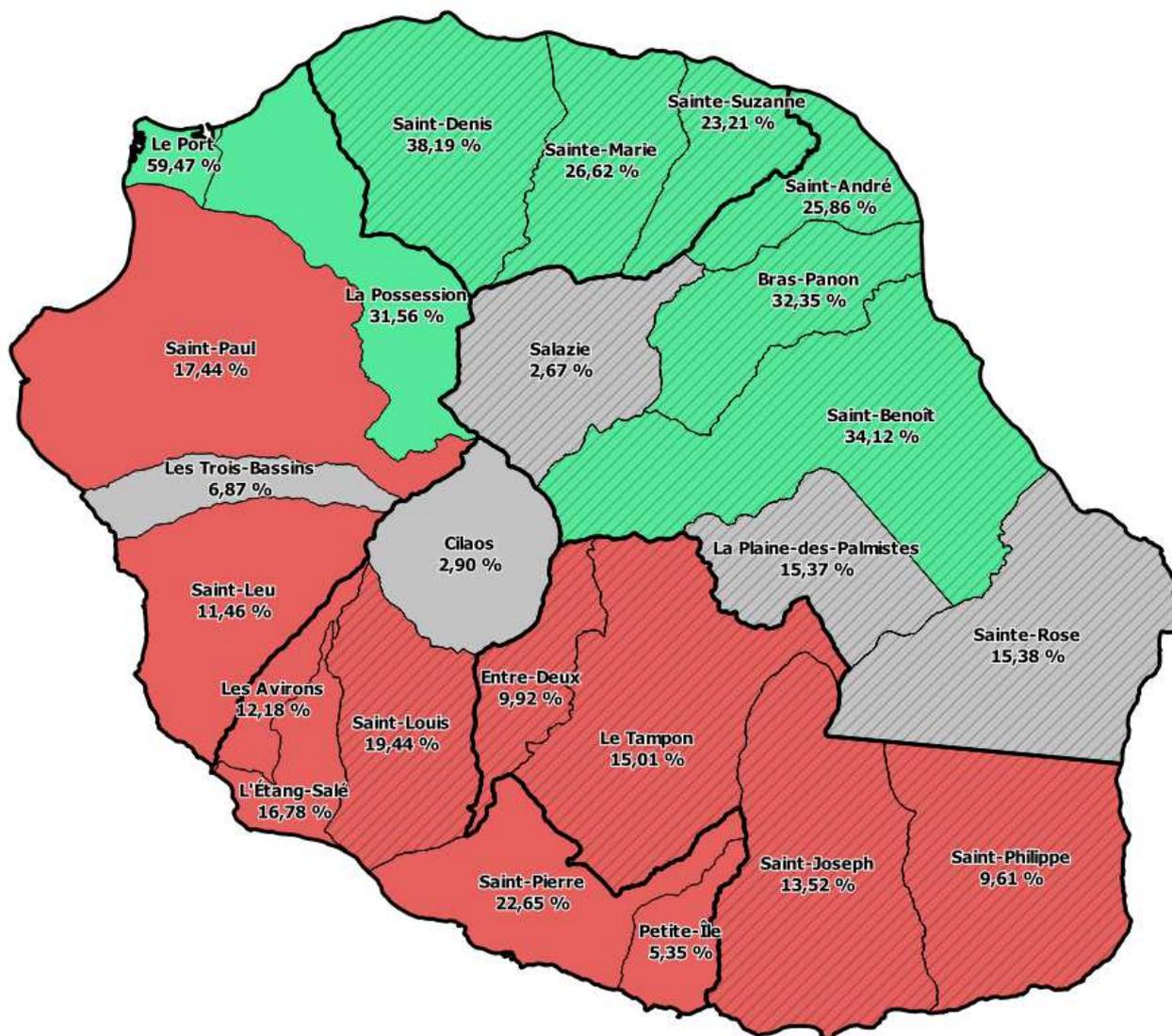
46 577 ménages à La Réunion sont en attente d'un logement locatif social, au 30 avril 2024.

Le système national d'enregistrement (SNE) des demandes en logement locatif social décompte 46 577 demandeurs au 30/04/2024 dont 33 304 néo-demandeurs. Le nombre de demandeurs est en augmentation croissante (+ 14 % en 2023 et + 60 % en 7 ans).



(Evolution du nombre de demandeurs et néo demandeurs – Source SNE)

Le déficit sur l'ensemble du département au titre de la loi SRU (15 700 logements) doit faire l'objet d'un rattrapage. Cependant, le déficit en logements sociaux au titre de la Loi SRU ne correspond quantitativement qu'à un tiers des demandes actuelles de logement locatif social et n'est pas nécessairement localisé sur le territoire où la demande est la plus forte.



(Situation des communes par rapport aux obligations de la Loi SRU)

- En rouge : communes en déficit
- En vert : communes respectant les obligations
- En gris : communes exemptées des obligations
- Non hachuré : obligation SRU à 25 %
- Hachuré : obligation SRU à 20 %

87 % des demandeurs sont éligibles au logement locatif très social (source : SNE)

Pour les allocataires de l'aide à la personne, le loyer moyen mensuel dans le parc privé est supérieur de 162 € à celui dans le parc social.

Le loyer moyen des allocataires CAF dans le parc privé est de 650 €. Il est de 488 € dans le parc social. En 2022, la CAF a versé une aide au logement à 115 086 allocataires pour un montant de 402,5 M€. En ajoutant les ayants droit, cela représente 272 109 personnes couvertes par une aide au logement, soit un tiers de la population réunionnaise. Le montant moyen mensuel d'une aide au logement (parc privé et social) s'élève à environ 291 euros.

D'après l'observatoire des loyers privés de La Réunion (résultats 2023), le loyer médian atteint (hors charge) 10,70 €/m² et 11,70 €/m² à la relocation (sur les 18 derniers mois). Or :

- plus de la moitié des ménages à La Réunion ne disposent pas des ressources pour accéder à ce parc ;
- près de 6 personnes seules sur 10 n'ont pas les revenus suffisants pour louer un studio dans le parc privé ;
- près de 4 familles sur 10 (couple avec enfants) n'ont pas les revenus suffisants pour louer un T4 dans le parc privé ;
- 8 familles monoparentales sur 10 n'ont pas les revenus suffisants pour louer un T4 dans le parc privé.

Ces niveaux de loyers sont ceux que l'on observe en métropole dans des agglomérations importantes de type Rennes, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Strasbourg, Lille ou Bayonne, où les ressources moyennes de la population sont supérieures. Le niveau moyen de loyer du parc social à La Réunion (OLPR, 2023) est de 6,30 €/m² (hors charges et hors aide à la personne de la CAF), soit un écart de + 4,40 €/m² entre un logement social et un logement privé, et sachant qu'environ 75 % des ménages réunionnais se situent sous les plafonds de ressources du LLS et du LLTS.

A La Réunion, il n'existe pas de PLAI adapté comme en métropole (un LLTS adapté est en expérimentation dans les départements d'outre-mer de Guyane et de Mayotte).

Coût et financement de la construction et de la réhabilitation du parc locatif social, de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accession sociale

Le coût de construction d'un logement varie selon les caractéristiques propres des opérations (localisation, caractéristiques du terrain, nombre de logements et répartition des typologies par programme). La moyenne des coûts prévisionnels avant travaux des logements locatifs sociaux financés en 2022 était de 184 000 € par logement, soit 3 100 € le m² de surface financée. Le coût se répartit de la façon suivante :

- 20 % pour la charge foncière regroupant l'achat du foncier et les travaux de viabilisation ;
- 17 % pour les honoraires et frais d'opération : rémunération du maître d'ouvrage, maître d'œuvre et équipes des différents suivis ;
- 63 % pour les travaux, dont environ 30 % pour le « Gros œuvre clos et couvert ».

De façon générale, le financement du logement locatif social (hors PLS) en France est assuré par 3 prêts longs termes indexés sur le taux du livret A. L'État en outre-mer accompagne de façon importante le financement par des subventions directes (LBU) et du crédit d'impôt. Les financements de l'Etat représentent entre 46 à 50% du coût, contre 8% en métropole. L'État participe également au financement des opérations de façon indirecte en agissant sur les taxes (exonération de taxe sur le foncier et sur les propriétés bâties, réduction de la taxe sur la valeur ajoutée).

Le coût moyen prévisionnel d'une réhabilitation pour les opérations financées en 2022 et 2023 était de l'ordre de 50 000 €/logement. Ces opérations disposent de financement de l'Etat par la LBU et par le crédit d'impôt pour les opérations situées en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le dispositif de l'État pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources. L'activité peine à trouver une nouvelle dynamique dans le contexte de la crise économique (308 améliorations financées en 2023 pour 11.43 M€). Un nouvel arrêté interministériel a été signé le 27 avril 2023, et se substitue à celui datant de 1996. Le dispositif d'aide LBU est adapté et comporte notamment deux niveaux de financement maximum à 50 % et 70 % en fonction des ressources des bénéficiaire (plafonds LLS et LLTS). Ces financements pourront être complétés opportunément par le financement de collectivités.

Le conseil départemental met également en œuvre un dispositif volontariste d'amélioration de l'habitat est. Pour l'année 2023, plus de 2 500 ménages fragiles ont obtenu **une aide financière du Département** pour un montant global de plus de 46 M€.

L'accession sociale à la propriété peine à trouver son public avec des productions annuelles inférieures à 100 logements. Les dispositifs sont toujours effectifs avec des soutiens financiers importants. Des évolutions réglementaires sont en cours pour dynamiser ces produits d'accession sociale, produits de logement essentiels dans le cadre du parcours résidentiel :

- Révision des plafonds de ressource pour les PSLA mise en place en 2024 ;
- Réflexion en cours sur le dispositif complet de LES ;
- Réflexion en cours pour la mise en place d'un organisme de foncier solidaire pour proposer des logements en accession sociale via un bail réel solidaire.

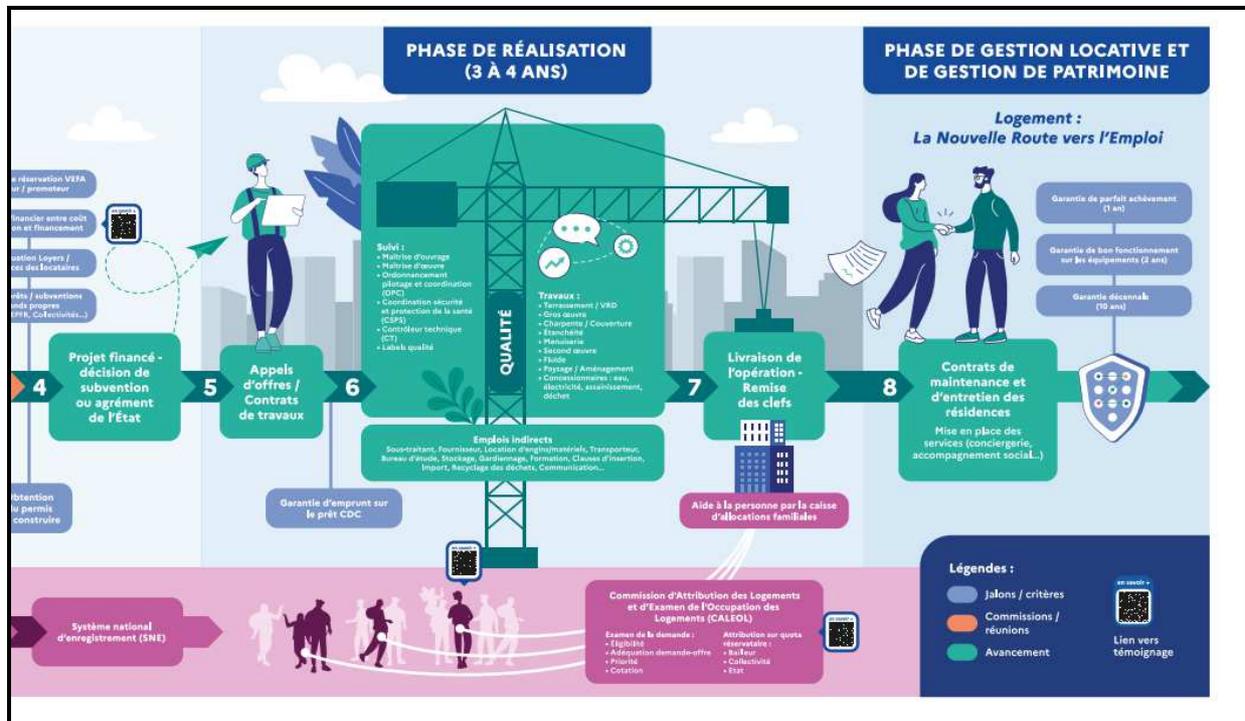
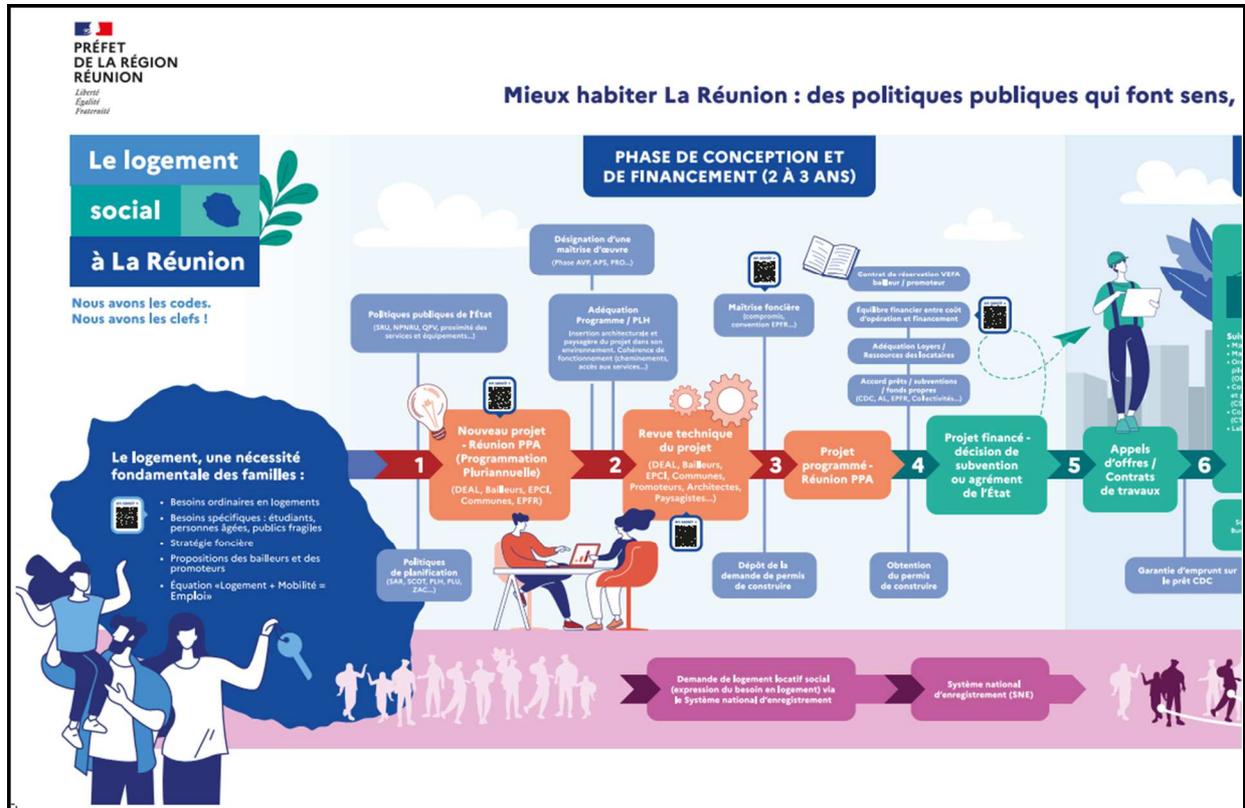
Le coût moyen prévisionnel en 2023 d'un logement PSLA était de 267 000 € (2 700 €/m² de SH) et disposait d'un financement par le crédit d'impôt de l'ordre de 84 000 € par logement. Le coût moyen d'un logement évolutif social (LES) était de l'ordre de 127 000 € en 2023 et disposait d'un financement par la LBU de l'ordre de 36 000 €.

Le temps écoulé entre la première présentation d'une opération en réunion de programmation et la livraison des logements est de l'ordre de 6 ans.

Pour être financée, une opération de logements locatifs sociaux fait l'objet d'un processus de concertation qui permet d'avoir le bon programme (localisation, produit social, typologie, niveau de loyer) répondant aux besoins identifiés sur le quartier et qui permet de guider la maîtrise d'ouvrage, puis les équipes en charge de la conception. Cette phase de concertation et de conception peut durer au-delà de 2 ans.

Par la suite, entre la décision de financement de l'État et la livraison, s'écoulent environ 4 années permettant la préparation des chantiers et l'exécution des travaux.

L'illustration ci-dessous présente le processus d'élaboration d'une opération de logement locatif social et le processus d'attribution d'un logement.



(Fresque présentée lors du séminaire logement du 18 décembre 2023 et du séminaire dédié à l'accès et à l'attribution du logement social du 29 février 2024)

1.2- Les besoins en logements à La Réunion

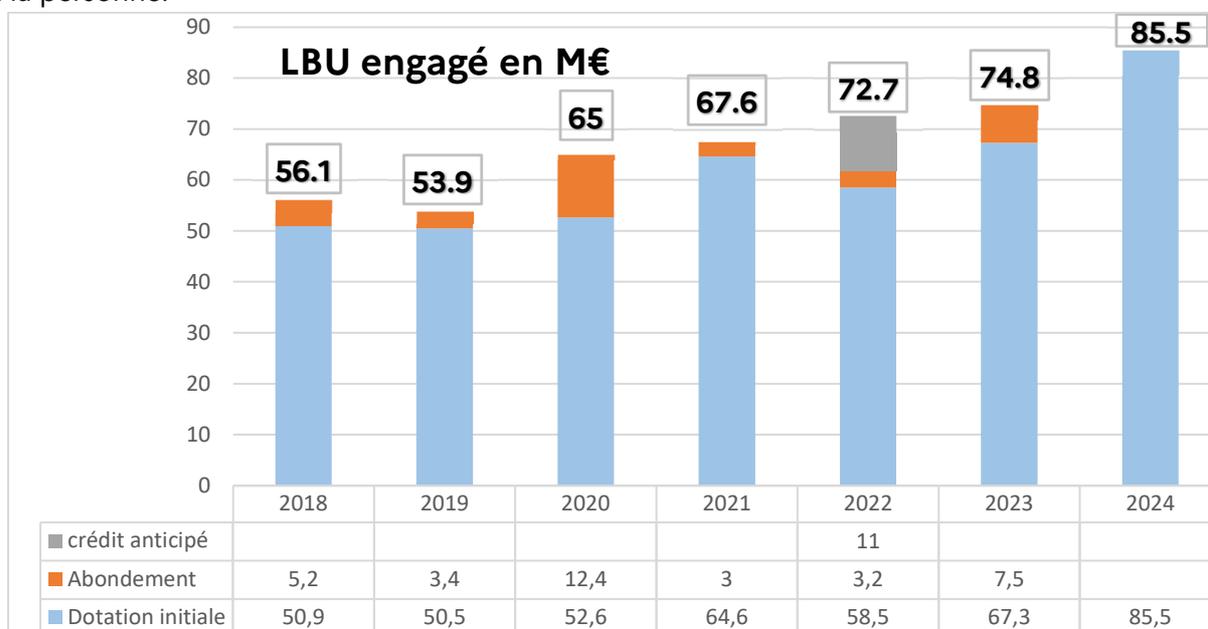
L'étude sur les besoins en logements pour la période 2013-2035 vise à apporter un éclairage sur le nombre de logements à construire afin de pouvoir faire face à la demande. L'étude révèle qu'il faudrait construire environ 169 000 logements entre 2013 et 2035 avec une variation du besoin entre 124 800 et 187 800 selon l'évolution de la population.

Une mise à jour des éléments d'étude est en cours pour disposer d'une projection des besoins en logements à l'horizon 2050. Elle est pilotée conjointement par la DEAL et l'INSEE, suivant différents paramètres territoriaux pour disposer d'une vision prospective plus fine. L'évolution démographique, la composition des ménages, la vacance, la part des résidences secondaires, le besoin de renouvellement du parc, le besoin de résorption de l'habitat dégradé, le besoin de logements pour les personnes hébergés sont des éléments importants qui seront pris en compte.

2- Un soutien financier sans précédent

2.1- Soutien de l'Etat, des bailleurs sociaux et des collectivités

Le soutien de l'Etat se situe à un niveau financier sans précédent depuis longtemps pour faire face à l'augmentation importante des coûts de construction, aux besoins (notamment en logements très sociaux correspondants à la demande et aux ressources de nos concitoyens) et à la nécessité de réhabiliter le parc social. Près de 75 M€ de la ligne budgétaire unique et plus de 110 M€ de crédits d'impôt auront été mobilisés en 2023, auxquels sont à ajouter de l'ordre de 400 M€ d'aides à la personne.



En M€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
LBU	56,1	53,9	65	67,6	72,7	74,8	85,5
Crédit d'impôt	115	107	118	146	160	109	Non connu à ce jour

L'enveloppe de LBU pour 2024 augmente de 10 M€ avec 85.5 M€ pour La Réunion. Le niveau de crédit d'impôt devrait se situer sur le même niveau que celui de 2023.

La dynamique sera améliorée par le déploiement de l'initiative « **Territoires engagés pour le logement** », qui apporte 5M€ de subventions supplémentaires pour le financement d'opérations d'aménagement comportant la production à court terme de nouveaux logements, en particulier sociaux, sur les communes de l'Ecocité (Saint-Paul, Le Port, La Possession).

Entre 2013 et 2023, **l'État et la Région ont engagé 77 M€ pour la production de foncier viabilisé à destination des opérations de logements aidés**. Cela correspond à 86 actions financées portant sur des travaux de viabilisation primaires et secondaires, des études pré-opérationnelles ainsi que sur des études foncières au niveau intercommunal. La répartition entre les trois sources de financement s'établit comme suit sur la période 2013 à 2023 :

FRAFU État	51 M€	66 %
FRAFU Région	20 M€	26 %
Contrat de plan Etat-Région de 2014 à sa clôture en 2016	6 M€.	8 %

Face à la crise du BTP et du logement, l'Etat s'est engagé à débloquer certaines opérations en dépassant exceptionnellement le plafond e LBU par logement en utilisant le pouvoir de dérogation du préfet.

Les bailleurs sociaux s'engagent à apporter un financement complémentaire équivalent au financement complémentaire de l'Etat (50/50) pour débloquer ainsi en 2024 une quinzaine d'opérations de logements locatifs sociaux neufs, identifiés comme présentant des surcoûts importants.

En 2023, **plus de 2 500 ménages ont bénéficié du dispositif départemental d'amélioration de l'habitat** pour un montant global de plus de 46 M€ de crédits. Le traitement de ces demandes de rénovation, présentées par les publics vulnérables (personnes âgées et handicapées) sera accéléré par la mobilisation d'une part de LBU de l'Etat sur ces opérations.

Les intercommunalités interviennent également au financement d'opérations de construction, d'amélioration du parc et de fonciers viabilisés, selon des modalités propres à chacun de leur territoire.

2.2- Soutien de la banque des territoires et d'Action Logement

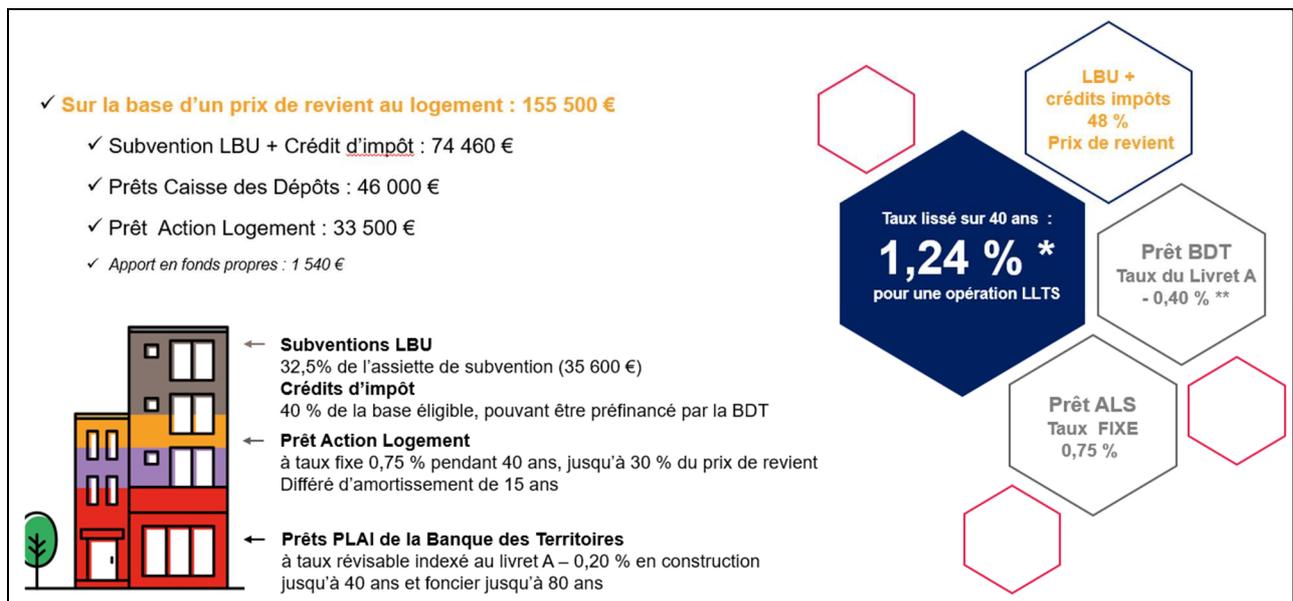
La Banque des Territoires est le financeur historique du logement social en France, par des prêts à très long terme jusqu'à 80 ans permettant de faciliter l'équilibre financier des opérations. La Banque des Territoires finance de manière permanente les LLTS, LLS, PLS et logements intermédiaires, quelles que soient les conditions économiques du moment. Les prêts proposés sont, pour la plupart, indexés sur le taux du Livret A. Les taux sont plus bas pour les logements dont les loyers sont les plus faibles.



Par ailleurs, la Banque des Territoires a mis en place des prêts bonifiés pour la réalisation des opérations de réhabilitation les plus vertueuses d'un point de vue environnemental.

Elle finance également les opérations d'aménagement permettant d'acquérir du foncier en vue de la construction de logements et d'équipements publics. L'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPF Réunion) et la Banque des Territoires ont mis en place un partenariat en vue de permettre la rétrocession anticipée des fonciers portés par l'EPF Réunion aux collectivités locales.

Le groupe CDC intervient aussi sur des projets emblématiques à forts enjeux pour le territoire : la réhabilitation de la copropriété La Chaumière à St Denis par exemple (345 logements en grande difficulté pour lesquels le premier plan de sauvegarde d'une copropriété en Outre-Mer est en place).



(Illustration de la banque des territoires – Exemple de financement d'une opération de construction de logement social en LLTS)

Depuis 2019, **Action Logement Service** délivre des prêts à destination de l'ensemble des bailleurs sociaux. Entre 2020 et 2022, plus de 365M € ont été investis à La Réunion, dont près de 70 % pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux ou très sociaux et 30% pour le logement locatif intermédiaire. La nouvelle convention quinquennale 2023-2027 renouvelle le cadre d'intervention avec 780M € consacrés à soutenir la production et la réhabilitation du logement social en Outre-Mer.



ALS finance également :

- les projets d'accession à la propriété des salariés du secteur privé facilitant ainsi les projets d'achat des primo-accédants : 639 ménages réunionnais accompagnés depuis 2020 avec cette aide pour 17M€ engagés par ALS ;
- les travaux d'amélioration de l'habitat, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;

- les travaux pour la remise sur le marché locatif de logements vacants, au titre du programme national ACV ;
- la résorption de l'habitat insalubre, par la filiale Réunion Habitat. RH assure le cofinancement et le rôle d'interface financière et sociale, de l'accession sociale à la propriété (LES, acquisition amélioration) à l'amélioration de l'habitat privé occupé. Ainsi depuis la création de RH, plus de 25 000 familles attributaires d'aides publiques (LUB de la DEAL, subvention du Conseil Départemental...) peuvent obtenir un prêt aidé complémentaire auprès de RH pour couvrir leur reste à charge et réaliser leur projet.

Dans le cadre de son plan d'investissement volontaire, Action logement finance 25 projets concrets pour 8.5 M€ sur le territoire réunionnais. Ce sont des projets d'innovation : technique et environnementale / sociale et sociétale / numérique et servicielle.

2.3- Soutien de l'établissement public foncier de La Réunion (EPFR)



Son programme pluriannuel d'interventions 2024/2028 définit les actions, les modalités et les moyens mis en œuvre et précise les conditions de cession du foncier. Ce programme tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Cet outil doit permettre aux collectivités d'anticiper et accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement et de bénéficier d'une ingénierie technique, administrative et juridique de projets. L'appui de l'EPFR s'applique sur les opérations comportant des logements aidés, sur les opérations d'aménagement complexes comportant des logements aidés et sur les biens à destination d'un

office foncier solidaire, notamment. Des bonus de subvention sont apportés pour des opérations spécifiques : de centre-ville comportant a minima 40 % de petits logements, de logements très sociaux adaptés ou en faveur des demandeurs très défavorisés.

En 2023, l'EPF Réunion a acquis 18 terrains destinés au logement aidé pour une valeur de 9.2 M€ et 8 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 2.2 M€.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF 2019-2023), les programmes de logements aidés ont bénéficié de 4.8 M€ de minoration foncière.

3- Le bilan du PLOM 2 (2020-2023)

Ces dernières années, la stratégie logement s'est organisée de façon partenariale au niveau national et local. Le plan logement outre-mer 2 (PLOM 2), qui s'est terminé fin 2023, précisait des

objectifs annuels locaux de production : 2 000 à 2 500 logements locatifs sociaux ou en accession sociale, 700 logements sociaux à réhabiliter et 400 logements de propriétaires privés à améliorer.

Ces objectifs ont été atteints en constructions neuves et ont été largement dépassés en réhabilitation. Les difficultés de la filière de l'amélioration du parc privé, conjuguées à la hausse des coûts, n'ont pas permis l'atteinte des objectifs sur cette activité.

La crise, sans précédent, a fortement impacté à partir de 2021 l'équilibre de programmes validés collégialement et financés. Et l'augmentation des coûts, également inédite, impacte encore fortement les modèles économiques.

Le PLOM 2 comprenait aussi un volet qualitatif avec 34 mesures identifiées en 2019, dont 28 ont été menées jusqu'au bout ou à un niveau d'atteinte d'objectifs très satisfaisant (au-delà de 75 %).

Comme par exemple :

- l'observatoire départemental de l'habitat et du foncier, mis en place par l'AGORAH ;
- les révisions réglementaires permettant de mieux financer LLTS et amélioration du parc privé ;
- l'intégration dans la programmation de 30 % de petits logements T1 et T2, pour satisfaire aux besoins des publics spécifiques (40 % constaté) ;
- la mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation énergétique par la Région ;
- l'établissement d'un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins ou recyclés, porté par Qualitropic, le CAUE et l'ADEME ;
- le financement de la commission locale de normalisation animé par la FRBTP pour l'adaptation des documents techniques unifiés (DTU) ;
- le déploiement des programmes action cœur de ville et petites villes de demain ;
- le déploiement de l'APL foyer dans les DROM ;
- la reconnaissance par décret de zones tendues pour 9 communes de La Réunion, induisant sur ces communes l'encadrement de l'évolution des loyers, la réduction du délai de préavis à un mois et la mise en place de la taxe annuelle sur les logements vacants (plus dissuasive que la taxe d'habitation sur les logements vacants).

Le détail des résultats par mesure du PLOM 2 est présent sur le site de la préfecture au lien suivant : <https://www.reunion.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Plan-Logement-Outre-Mer/Declinaison-territoriale-a-La-Reunion-du-PLOM>

4- Le cadre du PLOM 3 et son articulation avec les autres plans et schémas du territoire

4.1 Le cadre du Plan logement outre-mer 2024-2027

Le PLOM 3 national dont le cadre est fixé par le ministère des Outre-mer, doit mettre en place les conditions permettant qu'un logement abordable et de qualité soit accessible à tous les concitoyens ultra-marins, en augmentant de 50% le nombre de logements aidés à vocation sociale financés d'ici à 2026, afin de réduire la pression sur la demande de logement social et le taux de vacance dans les logements privés, notamment par une politique de rénovation du parc.

Les principaux objectifs du PLOM 3 sont :

- l'accélération de la production dans le secteur du logement locatif social, en le rendant également plus accessible et dans le respect de la mixité sociale ;
- l'intervention de façon volontaire sur l'habitat privé pour augmenter et améliorer le parc destiné aux ménages modestes et très modestes ;
- l'amélioration de la résilience des territoires face au changement climatique ;
- l'accompagnement de chaque territoire dans la conduite de ses mesures phares.

Cette ambition est chiffrée et retenue en termes d'indicateurs dans les Politiques Prioritaires du Gouvernement (PPG) « logement outre-mer ». Le PLOM 3 sera constitué de deux axes complémentaires, travaillés de façon simultanée par les acteurs qui le portent :

- un axe dit « territorial », relevant de chacun des cinq départements d'outre-mer, et résultant d'un processus concerté entre tous les acteurs locaux du logement, dont les collectivités territoriales, conduisant à l'élaboration d'une stratégie territoriale ;
- un axe dit « transversal », relevant des administrations centrales et des opérateurs nationaux, décliné dans une stratégie transversale commune aux différents territoires.

Le présent « Plan logement outre-mer 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais » constitue la contribution des acteurs de La Réunion au volet "territorial" du plan logement outre-mer.

4.2 Le Schéma d'aménagement régional

La Région Réunion porte le projet de révision du SAR, dont l'évaluation a permis d'identifier plusieurs enjeux en lien avec les politiques du logement : la co-construction d'un projet de territoire équilibré avec un horizon d'une population atteignant le million d'habitant, le renforcement de la cohésion sociale, la transition écologique et énergétique, l'objectif Zéro Artificialisation Nette et la valorisation du cadre de vie.

4.3 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD est un dispositif partenarial piloté conjointement par l'Etat et le Conseil Départemental. Il a pour ambition de faciliter les parcours résidentiels positifs en faveur des publics en difficulté, sans abri ou mal logés sur le territoire de La Réunion, dans une logique de décroisement des interventions, de fluidification entre les dispositifs d'hébergement et de logement et d'évolution des pratiques.

4.4 Le Plan Logement d'Abord

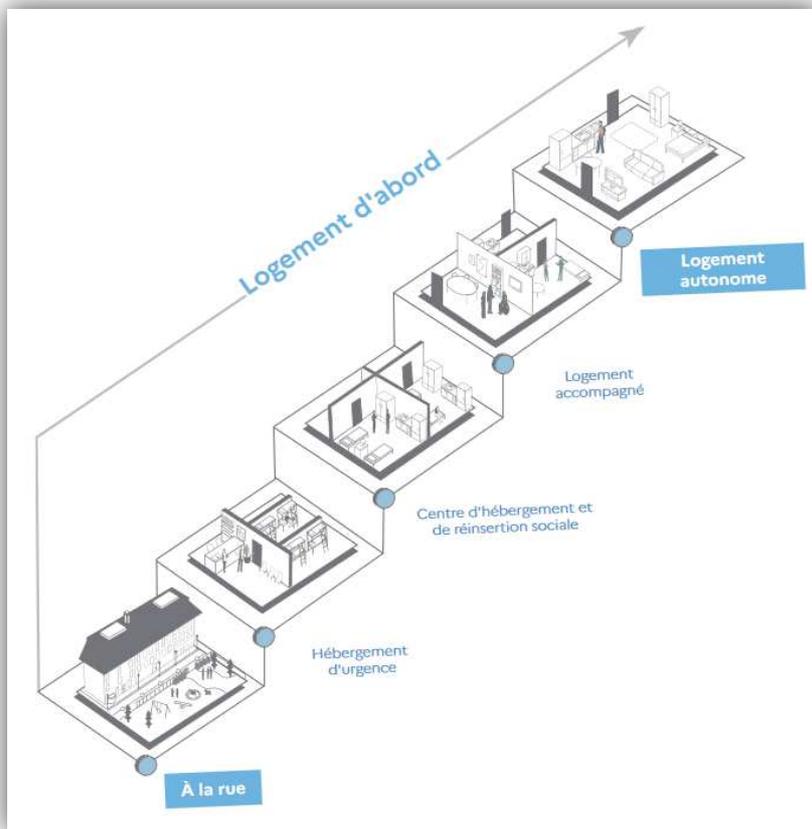
Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile. En 2023, le Gouvernement a annoncé une augmentation des crédits alloués au plan Logement d'abord 2. Le département de La Réunion a pu être reconnu territoire accéléré du déploiement du logement d'abord.

Le plan d'actions porté localement par l'Etat vise à :

- attribuer les logements sociaux aux ménages sans domicile et à reloger les ménages en hébergement ;
- renforcer l'intermédiation locative ;
- développer les pensions de famille, les maisons relais, les résidences sociales et les foyers jeunes travailleurs ;
- déployer le renforcement du service intégré de l'accueil et de l'orientation ;
- prévenir les expulsions locatives.

Les objectifs sur l'acte 2 du plan logement d'abord pour (2023-2027) sont la création de :

- 600 places en intermédiation locative ;
- 460 places de résidences sociales dont 230 en maisons relais.



(Illustration tirée du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord 2023-2027, « Agir, prévenir, construire, pour lutter contre le sans-abrisme » de juin 2023)

Ce plan vise à orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire. Les publics visés par ce plan sont les personnes sans domicile ainsi que les personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement (expulsion locatives, sorties d'institutions, troubles psychiques...), notamment les personnes vivant dans des logements insalubres ou de marchands de sommeil.

En contribuant à un accès plus direct au logement des personnes dépourvues de logement, le plan Logement d'abord entend désengorger les centres d'hébergement d'urgence et leur permettre de retrouver leur vocation première d'accueil temporaire et sans condition pour les personnes en grande détresse.

4.5 Les Programmes Locaux de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document programmatique d'une durée de 6 ans qui permet de répondre à tous les besoins en logement, pour tous les publics. Ses objectifs s'orientent vers la production neuve de logement et vers le parc existant. Ils sont quantifiés, territorialisés et s'inscrivent dans les orientations des documents de planification et d'urbanisme. Le PLH participe à la lutte contre l'habitat indigne. Pour permettre d'offrir des réponses à tous les besoins, il s'articule avec les décisions prises par la conférence intercommunal du logement (CIL) et favorise la mixité sociale. Le PLH définit la politique publique de l'habitat pour un bassin de vie et dans toutes ses composantes pour intégrer les problématiques d'équipements, de déplacement, etc.

Pour favoriser sa réussite, il doit reposer sur un travail de prospective foncière et être doté d'un observatoire solide.

Le territoire compte cinq communautés d'agglomération, disposant toutes d'un PLH approuvé. La transmission des porter à connaissance de l'État relatifs aux PLH a permis de réaffirmer aux EPCI les enjeux majeurs du territoire :

- les objectifs de mixité et de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU (les objectifs de production de logements par territoire figurent en annexe 1) ;
- la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions ;
- l'anticipation des acquisitions foncières par la définition d'une stratégie d'acquisitions dans les PLH ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'observation et la gouvernance du PLH.

5- L'élaboration partenariale du PLOM 3 pour les années 2024 à 2027

4.6 Poursuite de l'action des acteurs publics

Sur la base des remontées du territoire, une série de mesures visant à améliorer le quotidien dans les territoires français d'outre-mer a été confirmée par le Comité interministériel des Outre-mer (CIOM) du 18 juillet 2023 (notamment le crédit d'impôt sur les opérations de réhabilitation du parc social étendu à tout le territoire ou l'augmentation des aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs privés).

Localement, les trois comités d'accélération du logement (CAL) qui se sont tenus à la préfecture aux mois d'avril, juin et juillet 2023 ont permis une réflexion collective sur la connaissance des publics, les potentialités en matière de foncier et sur le blocage d'opérations pré et post financement. L'identification des fonciers disponibles est déjà en cours sur le territoire.

Ce nouveau plan se nourrit de l'ensemble des réflexions : celles des CAL et celles du séminaire du 18 décembre 2023, mais également celles de la feuille de route élaborée en novembre 2022 par

l'association des maires de La Réunion pour « Relancer la dynamique du logement aidé à La Réunion ».

Le cadre national précise que le PLOM 3 pour la période 2024 – 2027 doit s'inscrire dans une approche territorialisée avec un volet « transversal » national au service des volets propres à chaque territoire ultramarin.

La stratégie locale s'est construite en réponse aux défis propres à La Réunion en identifiant les priorités d'actions :

- la construction neuve ;
- l'amélioration du parc public et du parc privé ;
- la gestion des copropriétés dégradées ;
- le parcours résidentiel avec la question de l'accèsion à la propriété ;
- les besoins pour les publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, jeunes précaires, les sorties d'institution, les familles monoparentales, les personnes isolées, les personnes sans abris,...) ;
- les coûts de construction et de financement en gardant en tête les enjeux de résilience et d'adaptation face au changement climatique.



(Photo : séminaire Logement du 18 décembre 2023)

Le séminaire du 18 décembre 2023 a permis de co-construire une feuille de route 2024-2027, permettant de dynamiser et d'améliorer l'offre sociale en matière de logement et d'aborder plus largement tous les enjeux du logement pour les réunionnais. Cette feuille de route doit être en lien et complémentaire avec le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Il s'agit désormais de fédérer l'ensemble des acteurs de La Réunion au service d'une cause commune, celle du logement des réunionnais, et d'un plan d'actions qui engage l'ensemble des acteurs.

4.7 Mobilisation générale des acteurs

Parlementaires, élus et services du conseil régional, du conseil départemental, des intercommunalités et des communes, services de l'État, bailleurs sociaux, fédération des promoteurs immobiliers, établissement public foncier, Action Logement, Banque des Territoires, fédération de La Réunion du bâtiment et des travaux publics, cellule économique du bâtiment et travaux publics, confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, ordre des architectes, syndicat des bureaux d'étude, agence d'urbanisme de La Réunion, association départementale d'information sur le logement, associations représentatives des locataires, Fondation Abbé Pierre, économistes de la construction se sont mobilisés lors des comités d'accélération du logement ou lors du séminaire du 18 décembre 2023, qui a compté de l'ordre de 120 participants.



(Photo : atelier du séminaire Logement du 18 décembre 2023)

Tous les participants, acteurs du logement social à La Réunion, ont pu contribuer à la définition des mesures du nouveau plan logement Outre-mer.

6- La gouvernance du PLOM à La Réunion

Comité de pilotage : le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH)	
L'ensemble des acteurs de la politique du logement et de l'hébergement sont présents ou sont représentés au CDHH. Ce comité est l'instance d'échange et de gouvernance à privilégier pour ce nouveau plan. Il permettra de présenter le bilan sur les productions des territoires et l'avancement des mesures qualitatives de la feuille de route. Il pourra se tenir de façon conjointe avec le CDHH « ordinaire » ou de façon spécifique suivant les sujets à présenter.	1 fois/an Organisation : Etat et Département
Comités territoriaux associant les élus	
Ces comités sous l'égide du sous-préfet seront déclinés annuellement pour assurer un suivi quantitatif et qualitatif des objectifs de production et de réhabilitation par territoire, des difficultés rencontrées en présence des partenaires institutionnels habituels : bailleurs, Région, Département, communes, EPCI, FRBTP, CAPEB, EPFR, financeurs.	1 fois/an décliné sur les 4 arrondissements territoriaux Organisateur : Sous-préfet d'arrondissement
Club habitat intercommunal	
Initié en 2022 dans le cadre d'une mesure d'accompagnement des collectivités territoriales portant les programmes locaux de l'habitat, il est proposé de tenir des réunions de travail avec les équipes des acteurs en charge de politiques publiques pour échanger sur les diverses réglementations, sur les pratiques ou doctrines et les difficultés de mise en œuvre sur les différents territoires. Ce club permettra d'assurer un suivi opérationnel des mesures transversales du plan	1 à 2 fois/an Organisateur : DEAL et EPCI

Il est proposé de suivre le maximum de mesures dans le cadre de processus déjà en place sur le territoire regroupant les principaux acteurs contribuant à la mesure : réunions préparatoires des programmations pluriannuelles, commissions de l'ARMOS, comités techniques de l'habitat, comités techniques de plans existants,...

7- Les objectifs du PLOM 3 pour les années 2024 à 2027

Considérant :

- Le financement de 3 850 logements / an en moyenne sur la période du PLOM 2 (2020 – 2023) : 2 261 logements en construction neuve, 1 301 réhabilitations du parc social et 288 améliorations du parc privé ;
- Les objectifs des 5 PLH de 3 123 logements par an en production neuve : CASUD 600 logements, CINOR 683 logements, CIREST 229 logements, CIVIS 769 logements et TO 842 logements ;
- Les prévisions de programmation 2024 comprenant 1 910 logements locatifs neufs, dont 763 logements en liste principale et 2 726 logements en réhabilitation.

L'objectif quantitatif minimum annuel, sur la période du PLOM 3 pour les années de 2024 à 2027, fixé au territoire de La Réunion, en accord avec le ministère des Outre-Mer, est de 4 000 logements/an. Les logements décomptés sont ceux financés ou agréés sur des programmes de LLTS, LLS, PLS, réhabilitations du parc social, améliorations de l'habitat privé, accession sociale à la propriété.

L'objectif de 4000 logts ne comprend ni la production de LLI (qui sera donc financée en plus), ni la production de places d'hébergement (qui sera assuré dans le cadre du plan logement d'abord), ni la remise sur le marché locatif à vocation sociale de logements vacants.

L'objectif est supérieur à celui du plan précédent et correspond à une ambition forte de répondre aux besoins exprimés sur chacun des 5 territoires de La Réunion. Il apporte une visibilité pluriannuelle des productions attendues et des engagements budgétaires nécessaires.

Qualitativement, l'objectif sera atteint uniquement si l'effort porte sur les productions les plus attendues, là où les besoins sont les plus prégnants : le locatif social et très social, l'amélioration de l'habitat et l'intervention sur l'habitat précaire ou indigne, ainsi que les enjeux identifiés sur les territoires (production de logements adaptés et intervention sur le parc de logements privés vacants).

La production de logements intermédiaires (PLS et LLI) est importante et répond à des besoins identifiés dans les différents PLH. Elle apporte la mixité nécessaire dans les programmes et dans les quartiers existants où le taux de logements locatifs sociaux est élevé. Cette production bénéficie d'aides fiscales importantes de l'État mais pas de financement direct par la ligne budgétaire unique. Il est proposé de suivre quantitativement la production intermédiaire, dont le PLS qui est intégré aux objectifs suivis par le ministère des Outre-Mer.

De façon générale, les programmes devront toujours faire l'objet d'un suivi de la phase d'intention à la phase de projet, pour s'assurer qu'ils correspondent bien aux critères et politiques publiques partagés par l'ensemble des acteurs. Au vu des écarts importants depuis la crise COVID entre les programmations et le nombre de logements réellement livrés, les indicateurs de financement, de mises en chantier et de livraisons seront suivis de manière rapprochée.

8- Les mesures retenues

Le plan comprend 23 mesures issues :

- des mesures du PLOM 2 à poursuivre (3 mesures),
- des comités d'accélération du logement (2 mesures)
- des travaux de co-construction du séminaire, des groupes de travail ainsi que des contributions reçues durant la phase de consultation (18 mesures)

Elles se répartissent suivant les 4 grands enjeux du plan :

- Améliorer la place et l'image du logement social à La Réunion
- Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat
- Faciliter la conception et le financement des projets
- Mieux construire

Le « Plan logement outre-mer 2024-2027 adapté à nos territoires réunionnais » pourra évoluer suivant les besoins des acteurs et du territorial : des mesures pourront être modifiées ou arrêtées, de nouvelles actions pourront être opportunément inscrites. Ces évolutions seront proposées annuellement à l'ensemble des partenaires et feront l'objet d'une communication lors du CDHH ou autres instances partenariales.

8.1 Améliorer la place et l'image du logement social à La Réunion

1, Un renforcement de la proximité au sein des résidences : gardiens d'immeubles, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires,...

2, Un renforcement de l'accompagnement des locataires, avant, pendant et après la livraison, pour mieux vivre leur logement et leur résidence.

3, Un besoin de communication objective sur le logement social pour combattre la communication négative récurrente actuelle sur le logement social et son environnement.

8.2 Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

4, Soutenir la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS). Une étude d'opportunité pilotée par le Territoire de l'Ouest porte sur la création d'un OFS. Cette étude a fait l'objet d'une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs (collectivités, bailleurs, banques, promoteurs,...). Les engagements de principe des collectivités sont en cours pour la création de la structure qui portera l'OFS. L'objectif est la création d'un OFS d'ici 2025, qui pourra agir sur l'ensemble du territoire réunionnais.

L'éligibilité du dispositif au crédit d'impôt a été sollicitée et est en cours au niveau national. Il est essentiel de porter cette demande d'évolution réglementaire pour rendre attractif et viable à La Réunion ce dispositif d'accès sociale.

5, Remise sur le marché des logements vacants du parc privé, pour renforcer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, notamment dans les zones tendues

6, Articulation PLH et PLU pour une meilleure prise en compte des PLH, lors des évolutions de PLU.

7, Péréquation des loyers pour favoriser la mobilité à l'intérieur du parc, réduire les situations de sous-occupation ou de sur-occupation avec le levier "Loyer". Proposer un loyer réduit et proportionné à des ménages acceptant de quitter un grand logement pour un logement de taille inférieure et accepter que le logement libéré soit loué à un niveau qui reste réglementaire mais supérieur (et correspondant au marché locatif social actuel).

8, Préfinancement des aides ANAH, pour accompagner les propriétaires des logements à améliorer, qui n'ont pas les ressources financières pour avancer les sommes nécessaires au démarrage des travaux, malgré les aides conséquentes de l'ANAH mais délivrées sur factures acquittées.

9, Expérimentation d'un financement partenarial entre l'Etat et le conseil départemental pour accélérer la rénovation du parc privé pour les personnes vulnérables

10, Soutien à la mise en place de l'encadrement des niveaux de loyers sur les communes classées en zone tendue

8.3 Faciliter la conception et le financement des projets

11, Création d'un observatoire des coûts de construction et de réhabilitation des logements. Les échanges sont en cours entre la DEAL et les bailleurs sociaux pour la construction de cet observatoire. Une phase diagnostic est lancée depuis avril 2024 et doit permettre le développement d'un observatoire partagé pour fin 2024. L'enjeu résidera à mettre en place cet observatoire et l'équipe d'animation pour qu'il puisse devenir un outil essentiel de communication de données et d'aide à la décision pour les institutionnels et les professionnels de la construction.

12, Déblocage d'opérations. Le travail au cas par cas sur les opérations financées non démarrées se poursuit. L'objectif est de mettre en chantier et livrer ces programmes. Les échanges peuvent faire évoluer les programmes, dès lors que l'ensemble des partenaires valide ces évolutions, conformément au processus et critères de programmation en place.

13, Analyse des fonciers disponibles. Une revue des fonciers maîtrisés par l'Etat et des fonciers portés par l'EPFR est réalisée de façon partenariale lors des réunions de préparation des programmations pluriannuelles de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux, qui se tiennent semestriellement à l'échelle de l'intercommunalité. *Pour rappel (présentation lors*

du comité d'accélération du logement du 8 juin 2023), l'EPFR possédait, en 2023, 141 terrains destinés à du logement pour 48 ha et 35 terrains en réserve foncière à vocation principale de logement pour 231 ha et 80 M€.

14, Guide local pour construire des logements LLTS couvrant les besoins et aux moyens de la population. Sobriété architecturale et programmatique : limitation des commerces en RDC et des stationnements, mutualisation d'espaces et d'équipements, intégration de l'opération à son environnement, aux services, aux équipements et aux espaces publics, qualité de la construction.

15, Expérimentation d'un LLTS adapté pour La Réunion, pour mieux financer par la LBU les petits logements très sociaux sur un dispositif proche de celui existant en Guyane et à Mayotte : 100 % de LBU jusqu'à 90 000 € + 8 000 € d'accompagnement social. Les loyers et les ressources se situeraient en deçà d'un plafond à 50 % du LLTS.

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

8.4 Mieux construire

17, Soutenir les programmes de formation des entrepreneurs locaux à la construction neuve, à la réhabilitation en site occupé et la structuration de la filière de réhabilitation

En réhabilitation, la gestion de chantiers et les procédés de mise en œuvre en milieu occupé sont encore mal maîtrisés par les entreprises, mais aussi par les maîtres d'œuvre. Les maîtres d'ouvrage appellent à une montée en compétences de ces intervenants en termes de concertation, d'efficacité et de rapidité. L'objectif est de limiter les situations complexes d'intervention en site occupé et de mieux respecter les délais d'opérations.

Au regard des enjeux des programmations actuelles, il est pertinent qu'un « guide des bonnes pratiques » de la réhabilitation destiné aux chargés d'opérations et aux entreprises prestataires soit rédigé par les acteurs de la réhabilitation. Sous forme pédagogique, il doit faciliter la maîtrise du processus de la réhabilitation en site occupé. Ce guide bénéficiera des retours d'expérience des premiers chantiers et doit faciliter la création d'offre spécifique de formation.

18, Pérenniser le groupe de travail interministériel sur les adaptations réglementaires (règles cycloniques, sismiques, accessibilité, incendie, RTAA-DOM). Maintenir une force de proposition au regard des contradictions réglementaires récurrentes, visant le niveau national mais également le niveau local sur les pratiques pouvant déjà être mises en œuvre.

19, Pérenniser les financements forfaitaires des commissions locales de normalisation pour accompagner l'expertise locale et contribuer à l'échelon national et local sur les pratiques pouvant déjà être mises en œuvre.

20, Marquage RUP pour les matériaux de construction. Il y a un besoin d'une cellule locale de validation de la conformité pour les produits de construction pour fédérer les acteurs, animer la filière et faciliter la mise en place d'équivalence de normes.

21, Améliorer la chaîne de valeur de la construction. Mieux valoriser les rôles et devoirs de chacun (ex : suivi et contrôle opérationnel sur chantier, rôles, responsabilités, interactions, rémunérations, ...)

22, Accompagner la mise en place de démarches innovantes. Réflexion sur les programmes et la conception avec comme objectif la réduction des coûts et l'amélioration de la qualité de la construction (surélévation de bâtiment, densification de parcelle, utilisation et consolidation de labels,...)

23, Développer des modes constructifs alternatifs. Développer les filières de recyclage et de réemploi dans la construction. Mise en avant de chantier de réemploi.

9- Suivi des mesures et communication sur le plan

L'ensemble des éléments de suivi seront mis à disposition sur le site dédié de la préfecture. Y seront présentés :

- Les éléments de cadrage du PLOM 3 : objectifs et fiches mesure
- Le tableau de bord de suivi de chaque mesure
- Des informations régulières sous forme de lettre d'information
- Les présentations et comptes rendus des échanges clefs relatifs au PLOM : comités techniques et de pilotage





**Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !**

Parce que de plus en plus de réunionnais sont fragilisés par rapport au logement, le Plan Logement Outre-Mer 2024 – 2027 vise la production de logements locatifs sociaux et l'amélioration du parc privé et social, notamment pour les personnes et familles les plus modestes.

Parce que l'implication de tous les acteurs de terrain, au premier rang desquels les collectivités territoriales, est primordiale, le Plan Logement Outre-Mer 2024 – 2027 s'inscrit résolument dans une approche partenariale et territoriale.

Annexe 1

Objectifs de production de logements prévus dans les PLH

CASUD : objectif moyen de 1500 logements par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS et LLS (40%)	Part accession social et intermédiaire		Part du Logement libre
			LES	PSLA / PTZ	
Le Tampon	935	374	47	140	374
Saint-Joseph	425	170	21	21	213
Entre-Deux	93	37	5	5	46
Saint-Philippe	47	19	2	2	24
CASUD	1500	600	75	168	656

CIVIS : objectif moyen à l'horizon 2025 de 1 700 logements par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS et LLS	Part accession social et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part du Logement libre
CILAOS	10	6	4	0
LES AVIRONS	95	67	13	15
L'ETANG SALE	95	46	22	27
SAINT-LOUIS	480	196	90	194
SAINT-PIERRE	890	330	203	357
PETITE-ILE	130	106	8	16
CIVIS	1700	751	340	609

CINOR sur 2019-2024 : objectif de production de 10 380 logements soit 1729 par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
SAINT-DENIS	1200	466	136	598
SAINTE-MARIE	382	152	76	154
SAINTE-SUZANNE	147	62	21	64
CINOR	1729	680	233	816

CIREST : objectif de production de 800 logements par an

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA/PTZ	Part logement libre
BRAS PANON	145	Non territorialisé		
PLAINE DES PALMISTES	75			
SAINT-ANDRE	264			
SAINT-BENOIT	230			
SAINTE-ROSE	60			
SALAZIE	26			
CIREST	800	230	178	391

TO : objectifs de production de 1800 logements par an

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
LE PORT	200	60	60	80
LA POSSESSION	383	202	28	153
SAINT-LEU	350	165	45	140
SAINT-PAUL	800	383	97	320
TROIS-BASSINS	67	32	8	27
TCO	1800	842	238	720